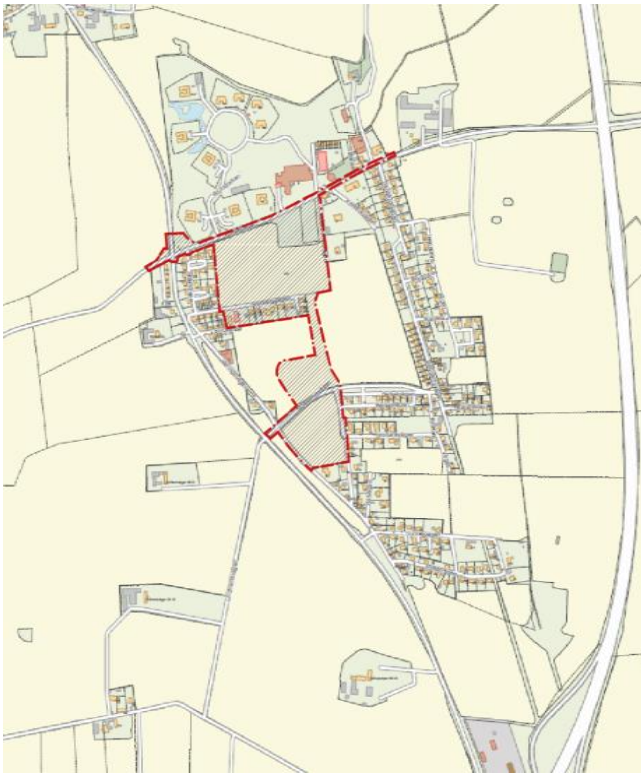


Detaljplan för

Hököpinge 68:8, del av 68:5, del av 23:50 m fl,
mellersta delen, Hököpinge
Vellinge kommun, Skåne län

Normalt planförfarande



Planområdet i Hököpinge

	Datum	Signatur
Antagen av KF	2017-09-20 § 116	
Laga kraft	2018-06-05	

Tillväxtavdelningen

Detaljplan för

Detaljplan för Hököpinge 68:8, del av 68:5, del av 23:50 m fl, mellersta delen, Hököpinge

Planbeskrivning

HANDLINGAR:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande över Granskning 1
- Utlåtande över Granskning 2
- Utlåtande över Granskning 3
- Utlåtande över Granskning 4
- Fastighetsförteckning *
- Planprogram för Hököpinge 68:8 m fl., mellersta delen, söder om Bruksvägen *

UTREDNINGAR:

- Arkeologisk utredning steg 1 och 2 *
- Översiktlig geoteknisk- och radonundersökning *
- Översiktlig VA-utredning *
- Utökad VA-utredning *
- Bullerutredning Hököpinge *
- Trafikprognos för Hököpinge*
- Trafikmätning*
- ParkeringsPM *
- Massbalans 2013-02-14*
- PM Kompletterande bullerutredning Hököpinge 2017-03-17*

**handlingarna finns på Tillväxtavdelningen*

BAKGRUND

Lunds Stifts Prästlönetillgångar, som är fastighetsägare till en stor del av marken inom Hököpinge, har inkommit med förfrågan om att få bygga nya bostäder i Hököpinge. Hököpinge är en av de tätorter i Vellinge kommun där det finns möjligheter till förtätning inom befintliga bebyggelseområden samtidigt som det går att bevara höga naturvärden och kvalitéer med det öppna jordbrukslandskapet. Det aktuella området är idag åkermark som omgärdas av befintlig bebyggelse. Samhället ligger fördelaktigt till i den expansiva Öresundsregionen. I översiktsplanen för Vellinge kommun, antagen 2013-01-23, planeras för spårburen trafik mellan Malmö och Vellinge med hållplats i Hököpinge som framtida komplement för biltrafik.

Kommunen ser ett behov av hållbara lösningar för bostäder och service för att möta en kommande befolkningsökning (enligt mål om ca 1 % invånartillväxt). Detta görs där det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att bygga och där befintlig infrastruktur och service kan utnyttjas.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ca 110 bostäder i form av friliggande villor, radhus och lägenheter i centrumbyggnad. Den övervägande delen byggs som gruppbebyggelse men några fribyggartomter finns främst i den södra delen av planområdet. Planen skapar även en byggrätt för en förskola. Byggrätten för service/handel och lägenheter prövas återigen i planförslaget.

Planen möjliggör ett större centralt parkstråk som sträcker sig från norr till söder i Hököpings mellersta del och är tänkt att innehålla fördröjningszoner för dagvatten, en större lekpark samt huvudstråk för gång och cykel inom byn.

Föreslagen detaljplan blir första etappen i en utbyggnad av Hököpinge, som ger byn en tydlig struktur där ny och befintlig bebyggelse samlas kring den nya centrala parken. Planen innefattar även delar av befintlig bebyggelse söder om Snickarevägen som ej är detaljplanelagd idag.

En indragning av Trafikverkets allmänna väg, del av Bruksvägen, föranleder att planområdet omfattar denna fram till tätortsgränsen i öster.

Planprocess

Planen behandlas med normalt planförfarande och genomförs enligt PBL 2010:900.

Beslut om upprättande av detaljplan togs i februari 2012. Ett planprogram för en större del av Hököpinge by (Planprogram för Hököpinge 68:8 m fl., mellersta delen, söder om Bruksvägen) har tidigare tagits fram. Planprogrammet godkändes i maj 2010, programsamråd hölls i juni-augusti 2010 och är numera avslutat. Detaljplanen har ställts ut till samråd under våren 2012. Planen har ställts ut till granskning under sommaren 2013, en andra gång under våren 2015 och tredje gången under sommaren 2016. Planen var ute på granskning för fjärde gången våren 2017, efter att nya revideringar har gjorts i samband med att detaljplanen prövar kommunalt huvudmannaskapet inte bara för den nya, centrala parken utan även för de nya lokalgatorna d v s för alla allmänna platser. Detaljplanen förväntas antas under 2017.

MILJÖASPEKTER

Behovsbedömning

Tillväxtavdelningen bedömer att en planläggning och utbyggnad av det aktuella området inte innebär en betydande miljöpåverkan och att inga miljö kvalitetsnormer överskrids. En

mer utförlig redovisning om detta finns längre fram i planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser.

PLANDATA

Läge och Areal

Planområdet är beläget i Hököpings mellersta del, söder om Bruksvägen och omfattar hela eller delar av 14 fastigheter och 3 marksamfälligheter.

I norr avgränsas planområdet av Bruksvägen. I öster sker avgränsningen längs Disponentvägen, gångstigen över åkern, tillika etapp 2 på framtida parkstråk, och befintlig bebyggelse vid Brottarevägen. En del av Bruksvägen, österut, ingår även i planområdet. I väster gränsar planområdet mot den befintliga bebyggelsen kring Spånvägen och i sydväst mot gamla Vellingevägen. Bebyggelsen söder om Snickarevägen ingår i planområdet. Korsningen mellan Vellingevägen och Bruksvägen ingår i planområdet. För en mer detaljerad avgränsning hänvisas till plankartan.

Hela planområdet uppgår till en areal på ca 14,6 ha.

Markägoförhållanden

Lunds stifts prästlönejordfond äger den centrala åkermarken Hököpinge 68:8 mellan Hököpingevägen och Snickarevägen, Hököpinge 68:5 norr om Mossahusvägen samt Gessie 22:1 norr om Bruksvägen och väster om väg 500. Områdena är obebyggda.

Vellinge kommun äger Hököpinge 23:50 söder om Mossahusvägen. De övriga åtta fastigheterna: Hököpinge 55:8, 55:11, 55:14, 55:27, 55:34, 55:41, 55:42, 55:59, 55:73 och Eskilstorp 1:1 som ingår i planområdet är privatägda.

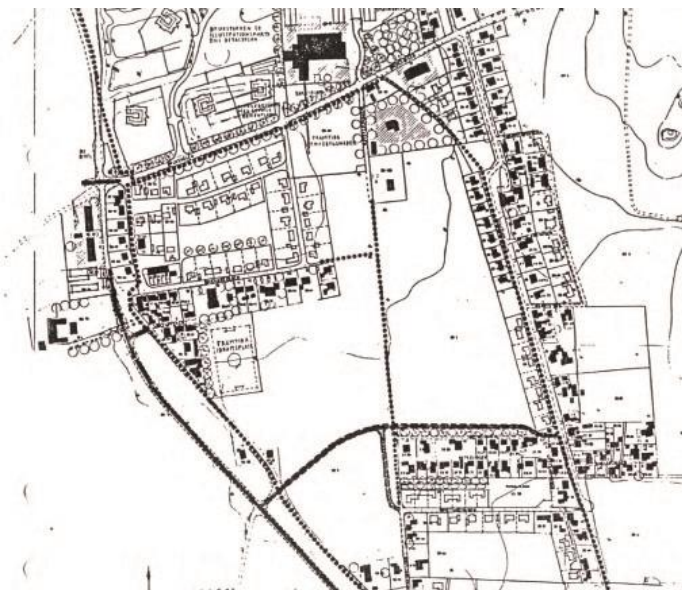
Planen omfattar även marksamfälligheterna Hököpinge S:13, S:18 och Gessie S:18 och anläggningssamfälligheterna Hököpinge GA:6 (Hököpinge vägförening), Hököpinge GA:14 (Hököpinge 55 samfällighetsförening) samt Hököpinge GA:10 (Bruksparkens samfällighetsförening).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens tidigare översiktsplan, Översiktsplan 2000, antagen 23 januari 2002 och i den fördjupade översiktsplanen för Hököpings f d stationssamhälle, som antogs 11 december 1991, redovisas delar av det aktuella planområdet som utbyggnadsområde. Dessa planer gäller ej längre.

I ”Översiktsplan för Vellinge kommun 2010 – med utblick mot 2050”, laga kraft 2013-06-27, är målet att stärka Hököpings identitet som en trygg och säker by. Planen föreslår att tätorten byggs ut och förtätas kring ett inre grönt parkstråk för att samla byn. Utbyggnaden ska förstärka möjligheterna till en utökning av servicen i byn med förskola och så småningom skola. Strax norr om planområdet kan en mindre butik förläggas i enlighet med gällande plan.



Utsnitt av illustrationsplanen för den fördjupade översiktsplanen för Hököpings f d stationssamhälle. Då föreslagen ny bebyggelse visas som ofyllda figurer. Planen gäller ej längre.

Det föreslås även ett stråk för spårburen trafik mellan Malmö och Falsterbonäset med hållplats i Hököpings. Spårets dragning föreslås gå längs med och delvis i vägbanan på Vellingevägen/Väg 500.

Den föreslagna markanvändningen i planförslagets första etapp överensstämmer med översiktsplanen ÖP 2010.

Detaljplaner

Förslaget till ny detaljplan berör i mycket liten omfattning och endast inom allmän platsmark de inom planområdet gällande detaljplanerna:

*Byggnadsplan för del av Hököpings 55:4 (laga kraft 1958-05-17), 1958: medger bostäder för fristående hus eller radhus i en våning längs Spånvägen. Användningen av parkmark regleras. Den del av planen som påverkas är Bruksvägen och korsningen med Vellingevägen.

*Detaljplan för Hököpings 68:5 m fl, område kring Betselvägen och Brottarevägen (laga kraft 1997-10-01), 1997: Planen medger friliggande bostäder med hantverk, handel och

kontor som bostadskomplement samt lek och anlagd bollplan. Den del av planen som påverkas är infart på allmän platsmark (Mossahusvägen) och korsning mellan Mossahusvägen och Vellingevägen.

*Detaljplan för Hököpinge 55:59 m fl, Sockerbruket, centrala delen (laga kraft 2011-03-07) för Bruksparken. Planen medger bebyggelse för ett stort antal nya bostäder. De två huvudentréerna till det nya området inom Bruksparken ligger norr om det aktuella planområdet vilket gör att effektiv koppling av gång- och cykelstråk mellan områdena blir möjlig. Planen påverkas vid föreslagen ombyggnad av Bruksvägen samt vid norra sidan av korsningen Disponentvägen-Bruksvägen.

För angränsande områden gäller följande detaljplaner:

*Detaljplan för Hököpinge 55:59, f d bruksområdet (laga kraft 1992-02-27), 1992: Planen medger bebyggelse för bostäder, handel, samlingslokal och förskola i upp till tre våningar. Användning av natur och parkmark regleras.

*Detaljplan för Hököpinge 30:8 och 30:14 m fl, område kring Socker- och Blastvägen (laga kraft 1999-02-16), 1999: Planen medger friliggande bostäder med hantverk, kontor och odling som bostadskomplement samt lek och dike. Planen omfattar ett område direkt söder om det nu aktuella planområdet kring gamla Vellingevägen till och med bebyggelse vid Blastvägen.

*Detaljplan för del av Hököpinge 55:59, Sockerbruket, östra delen, laga kraft 2007-07-04. Planen medger förskola, bostäder samt ett mindre kulturresevat.

*Byggnadsplan för område vid Hököpinge, laga kraft 1981-04-12. Planen medger friliggande bostäder i ett plan.

*Detaljplan för Hököpinge 55:62, laga kraft 2000-05-11. Planen medger bostäder, handel, kontor m.m. i två våningar. Planen omfattar bl a det före detta Brukskontoret.

Planprogram

Ett planprogram (Planprogram för Hököpinge 68:8 m fl, mellersta delen söder om Bruksvägen, daterad 2010-04-29) har tagits fram för att studera möjligheter till utveckling av en större del av Hököpinge. Planprogrammet är avslutat men ska ligga till grund för denna och kommande detaljplaner i den berörda delen av Hököpinge.

Förordnanden

Planområdet gränsar till ett skyddsområde för vattentäkt nr 2012369. Skyddsområdet ligger söder om planområdet och omfattar Vellinge med omland och ett stort område mot söder inklusive en del av norra Höllviken.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

PLANENS UTFORMNING, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Disposition i stort

Utbyggnaden som beskrivs i denna plan är en del av ett utbyggnadsförslag för Hököpinge som redovisas i översiktsplanen. Föreliggande detaljplan utgör första etappen i denna utbyggnad.

Planförslaget bygger på ett nytt centralt parkstråk som sträcker sig från Bruksvägen i norr till byns södra delar. Parkstråket binder samman Hököpinge och bildar en sekvens av gemensamma gröna rum för hela byn. Detta utgör en viktig funktion för hantering av dagvatten. Väster om parken och norr om Snickarevägen möjliggörs byggandet av villor, parhus och radhus samt ett flerbostadshus intill Bruksvägen där centrumverksamhet/butik tillåts i bottenvåningen. Vid den mellersta delen av parken och alldeles norr om Mossahusvägen får en förskola byggas. Söder om Mossahusvägen föreslås ett antal tomter för villor.



NATUR

Landskapsbild

Hököpinge ligger i öppet landskap med trädomgärdade gårdar på slätten. Planområdet är omgivet av befintlig bebyggelse.

Landmärken för planområdet är de stora träden kring Mellanskolan (numera privatbostad), ”nya skolan” (numera privatbostad) och sockerbruksbyggnaderna norr om planområdet. Delar av sockerbruket har rivits och ska ersättas med nya byggnadsvolymer som påminner om de gamla bruksbyggnaderna. Den norra delen av planområdet är även präglad av de stora träden öster om Bruksparken och kring Disponentvillan.

Det öppna landskapet och utblickar mot havet i väster upplevs från planområdets utfarter från Bruksvägen och Mossahusvägen till väg 500. Härifrån syns delar av en gammal pilevall, alléer med stora träd till några gårdar och ibland även havet som blänker i horisonten. Dessa kvalitéer tas till vara i planförslaget.

Landskapsbilden innanför byns spridda bebyggelse kommer att förändras vid genomförande av planförslaget. Föreslagen utbyggnad sker på åkermark som har legat som öppna rum innanför byns bostadsgator. Föreslagen detaljplan möjliggör den första etappen av en utveckling som har som mål att skapa en tydligare samlad bymiljö där parken utgör kärnan och viktiga funktioner så som förskola och skola får en central plats. De väl sammanhängande gång- och cykelstråken kommer att bidra till att byn blir lättare att orientera sig i.

Mark och vegetation

Den största delen av planområdet består av öppen odlingsmark omgiven av bebyggelse. I nordost väster om Disponentvägen finns en vegetationsridå med träd och sly, bl. a. lönn, hassel och gullregn. Området föreslås rensas från sly och ingå i den nya parken. Norr om planområdet i Bruksparken kantas Bruksvägen av trädgångar och ut mot Bruksvägen finns en karaktärgivande trädallé.

Träden vid Mellanskolan består av fullvuxna lindar längs tomtens södra gräns och storvuxna flerstammiga bokar längs den norra gränsen. På skolgården förekommer även fruktträd och fler bokar. En grusad gång korsar gården väster om skolbyggnaden.



Lindar vid Mellanskolans södra gräns.

Det förekommer även glesa trädrader längs Mossahusvägen och Vellingevägen som består av unga träd. I övrigt är det trädgårdarna på de befintliga tomterna som skapar en kontrast mot det öppna landskapet.

Utveckling av området till park och villaträdgårdar kan bidra till en ökad biologisk mångfald.

Utifrån länsstyrelsens planeringsunderlag samt en översiktlig bedömning av området bedöms inga skyddade arter förekomma samt inga skyddsvärda biotoper.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning (GeoSyd AB, 10-211, 2010-08-24) har gjorts för Hököpings 68:5, 68:8 och 23:50. Undersökningsområdet består av svagt kuperad åkermark. Matjorden vilar på en mer eller mindre lerig, sandig siltig morän som lokalt överlagras av en stenig grusig sand.

Undersökningsresultaten visar att området är mycket lämpligt för att bebyggas med småhus och med en förskola. Grundläggningstekniker som rekommenderas är utbredda plattor på moränen eller sanden, eller där nivåförhållandena tillåter på uppfyllnad av friktionsmaterial.

Förekommande jordarter är täta så att dagvatten måste kunna avledas från området. Dimensionerande flöden kan minskas genom anläggning av fördröjningsdammar och stenkistor.

Radon

De uppmätta värdena för markradon ligger inom lägre delen av normalintervallet. Enklare radonskyddande åtgärder föreslås så som täta rörgenomdragningar i platta på mark.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Inom utredningsområdet finns det tre tidigare kända fornlämningar benämnda som RAÄ Hököpings 15:1, 31 och 32 vilka består av bostäder och gravplatser. Arkeologisk utredning steg två är gjord och två nya fornlämningsområden har avgränsats; RAÄ Hököpings 38 och RAÄ Hököpings 39. Den förstnämnda fornlämningen består bl. a. av en flatmarksgrav och den andra av boplatzlämningar, troligen från flera förhistoriska skeden.

En del av förskoletomten berör RAÄ Hököpings 38. Fornlämningsområdet skyddas med planbestämmelse som innebär att samtliga markingrepp, markförändrande åtgärder och planeringsarbeten kräver Länsstyrelsen tillstånd. Görs en slutundersökning av fornlämningen kommer det finnas möjlighet att plantera träd eller placera byggnader på ytan.

Ombyggnad av Mossahusvägen och parken söder om den berör RAÄ Hököpinge 31. Sedan granskningsskedet har planområdets östra gräns justerats och fornlämningsområdet RAÄ Hököpinge 32 ligger nu utanför planområdet.

Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Alla markingrepp inklusive trädplantering, schaktning eller fyllning förutsätter tillstånd av länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Länsstyrelsen ska kontaktas i god tid innan markarbetena påbörjas.

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för kulturminnesvärden, M: K 128 Foteviken – Glostorp. Riksintresseområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken innebär att områdena ska skyddas mot åtgärder som kan skada värdena i området.

Området har förhistoriskt bruks- och bosättningskontinuitet och utgörs av ett karaktäristiskt skånskt slättlandskap med gårdar, kyrkbyar och fornlämningar som bildar blickfång i kulturlandskapet. Hamlade pilar och andra vegetationsridåer samt öppna diken och mangelgravar är vanliga element som ger en tilltalande omväxling i det öppna landskapet.

Genomförande av utbyggnaden som möjliggörs i detaljplanen kommer inte att skada värdena i området då planområdet är omgivet av befintlig bebyggelse. Hököpinge kommer att ha en oförändrad eller något tydligare karaktär som by sett från det omgivande landskapet.

BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Norr om planområdet ligger Sockerbruksområdet som karakteriseras av äldre industribebyggelse i rött tegel från 1890-talet och framåt samt ”Borgarna”, även dessa i rött tegel, vilka byggdes i början av 1990-talet. Planläggning pågår för att dels bevara bruksområdets karaktär och dels komplettera med ny bebyggelse i form av lägenheter i flerfamiljshus, kedjehus, radhus samt service och förskola.

Söder om Bruksvägen finns äldre bebyggelse med enbostadshus. Bebyggelsen har en skånsk karaktär med hus med enkla rektangulära grundformer, sadeltak med hög resning, fasader i puts eller tegel och en harmonisk och traditionell fönster- och dörrsättning. Några stora sekelskiftesvillor, två skolbyggnader och bostadslängor i 1,5-plan finns kvar från tegelbrukstiden. Från 1980-talet har tätorten vuxit ut med småhus i de centrala delarna samt i utkanten i söder och öster. Husen är i 1 - 1,5 plan, ofta putsade och med sadeltak.

För att utveckla Hököpings karaktär föreslås den nya bebyggelsen ta utgångspunkt i den starka identitet som finns i sockerbrukets byggnader som präglas av det röda teglet.

Befintlig och föreslagen bebyggelse söder om Snickarevägen

Bebyggelsen söder om Snickarevägen inbegrips i planområdet. Nuvarande privatbostäderna Mellanskolan och Nya skolan har kulturhistoriskt värde enligt en tidigare fördjupning av översiktsplanen.

Bedömningen är dock att Mellanskolan inte är ändamålsenlig för kommunal verksamhet och därför har kommunen valt att sälja fastigheten. Byggnaden omfattas av 8 kap 17 § PBL och skyddas med en varsamhetsbestämmelse k_1 som syftar till att bevara byggnadens tidstypiska drag och kvaliteter samt ta till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Fastigheten får delas i två tomter. Om skolbyggnaden bevaras får den inredas med högst tre lägenheter. Vid nybyggnation får husen vara i ett och ett halvt plan med en totalhöjd på maximalt 8 meter och med en taklutning mellan 38 och 48 grader.

Den nyare skolbyggnaden ”Nya Skolan” skyddas också med varsamhetsbestämmelse för att bevara byggnadens tidstypiska drag och kvaliteter. Byggnadernas tidstypiska detaljer beskrivs under rubrik Byggnadskultur och gestaltning.

De övriga befintliga villorna är av varierande ålder och karaktär.

Ny bebyggelse

Där ny bebyggelse gränsar till större offentliga platser, gator och park föreslås bebyggelsens karaktär anspela på byns historia; rött tegel ska användas som fasadmaterial, för att ge byn en tydlig karaktär. Bebyggelsen tillåts vara något högre i de yttre delarna av områdena. I de inre delarna av den nya bebyggelsen ska puts eller tegel i ljusa kulörer finnas som fasadmaterial.

Bebyggelsens huvudentréer föreslås vetta ut mot gata, gränd eller platsbildning. Byggnadernas långsida bör placeras i de flesta fall längs med förgårdsmarklinje mot gata eller plats. Förskjutningar i gator och gränder skapas där mindre platsbildningar kan utformas. Husen står nära gaturummen med en grund förgård på ca 3 meter och med häckar i fastighetsgränsen. Bebyggelsens placering skapar tillsammans med platsernas och gatornas gestaltning en intim bymiljö i trädgårdsstadens anda.

I hela planområdet ska takmaterial vara röda oglaserade takpannor, svart papp eller plåt alternativt sedum. Mindre tekniska anläggningar för förnybar energi så som solfångare och solceller får uppföras på tak. Taken får inte vara valmade.

Bostäder

Norra bostadsområdet

Den nya bebyggelsen längs med Bruksvägen, utmed det centrala parkstråket och i väster längs befintlig bebyggelse föreslås få en karaktär inspirerad av den röda tegelbebyggelsen från Sockerbrukstiden. Fasader ska vara i huvudsak i rött tegel. För övrigt i området gäller en större frihet med fasad av ljus puts eller tegel.

Vid parkstråkets norra ända föreslås ett flerbostadshus där centrumverksamhet tillåts i bottenvåningen. Ytterligare två våningar med lägenheter får byggas och byggnaden får ha en totalhöjd på högst fjorton meter där bostäder tillåts. Hiss och ventilation ska vara inklätt eller vara inbyggt i taket.

Planbestämmelserna för tvåvåningshusen ut mot Bruksvägen och parken medger en byggnadshöjd på 7 m och taklutningen får vara upp till 45 grader. Radhustomterna ska vara minst 170 kvm. På grund av det trafikbullerutsatta läget vid Bruksvägen ska bostadshusen intill vägen ha minst hälften av bostadsrummen placerade mot tyst sida och uteplatserna ska skyddas med en 2 – 3m hög ljuddämpande skydd inne vid huvudbyggnaden.

För resterande bebyggelse medges friliggande 1 – 1,5-planshus. För bebyggelsen gäller våningsangivelse II, en byggnadshöjd på maximalt 3,5 meter och en taklutning upp till 45 grader. Tomterna ska vara minst 600 kvm stora.

Det norra området möjliggör ca 90 bostäder.

Södra bostadsområdet

I det nya bebyggelseområdet söder om Mossahusvägen, mellan den gamla Vellingevägen och den södra kanten av byns nya park föreslås bebyggelsen ut mot den gamla Vellingevägen och ut mot Mossahusvägen ha fasader i huvudsak av tegel och tillåtas vara två våningar höga. Dessa kan gärna vara gavelställda mot väster och havet. Längs Mossahusvägen stödjer husen gaturummet med sina långsidor. Utbyggnad förutsätts ske som grupphus efter markanvisning från kommunen.

I de inre delarna av denna bebyggelse föreslås en variation av småhus i olika storlekar upp till ett och ett halvt plan. Denna del avses upplåtas för enskilt byggande, s.k. fribyggartomter, friliggande hus med ljusa fasader i puts eller tegel. Tomterna ska vara minst 600 kvm, och för husen mot befintlig bebyggelse gäller att långsidan ska placeras i förgårdslinjen. För övriga hus är friheten i placeringen större då området utåt har blivit tydligt markerat.

Det södra bostadsområdet möjliggör 22 bostäder.

Bestämmelsen B₁, Bostäder med möjlighet till bostadsanpassad verksamhet utan omgivningspåverkan används inom hela planområdet. Med det avses social eller kommersiell service, mindre, ej störande affärer eller hantverk av ringa omfattning t.ex. lokal frisör. Verksamhet som innebär störningar vad gäller t.ex. kundtrafik och transporter avses inte ingå i ändamålet.

Skolområdet

I Bruksområdet finns en kommunal förskola och i Gessie en privat Montessoriförskola. Grundskolan från första klass upp till gymnasiet finns i Vellinge dit barnen tar sig med skolbuss från hållplatser längs med Bruksvägen och gamla Vellingevägen. Skolhållplatsen vid gamla Vellingevägen kommer i planförslaget att placeras på andra sidan gatan, utanför planområdet. Se vidare under rubriken kollektivtrafik, skolbuss.

Förskola

I den södra delen av området föreslås att mark reserveras för en förskola kopplad till parken vid Mossahusvägen. Förslaget möjliggör byggande av en förskola i upp till två våningar. Förskolan kan ha plats för 80 till 100 barn i fyra eller fem avdelningar. Fri- eller lekytan utomhus beräknas till ca 8670 kvm (fornlämningsområde inkluderat i areaberäkningen) vilket motsvarar drygt 85 kvm per barn. På skolområdet föreslås en mindre parkering med två in-/utfarter från Mossahusvägen med plats för ca 14 bilar och en inlastningsyta samt angöring vid skolbyggnaden. Byggnaden föreslås ha ljusa putsade fasader där inslag av tegel får förekomma. Taket ska ha röda takpannor, svart papp eller sedum.

På längre sikt och vid framtida behov finns möjlighet att studera en utbyggnad av grundskola väster om förskolan. På detta sätt kan ett samlat skolområde skapas som blir centralt placerad i förhållande till hela Hököpinge och de kommande utbyggnadsetapperna.

Service

I Vellinge centrum finns grundläggande service med vårdcentral, folktandvård samt handel för bas- och dagligvaror. I planområdets norra del möjliggörs centrumverksamhet i bottenvåningen på flerbostadshuset där lokalen lämpar sig för handel med dagligvaror med sin samlade yta och möjlighet till parkeringsplats.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Hököpinge fanns tidigare en sportbutik som gränsade till planområdets sydligaste del och norr om planområdet finns en godisfabrik. Intill planområdet finns en verksamhet som tillverkar plastprodukter. Verksamheten bedöms inte ha någon större miljöpåverkan och ligger inte i anslutning till planerad bostadsbebyggelse.

Byggnadskultur och gestaltning

Två byggnader som tidigare använts som skolor och byggdes i Hököpinge under sockerbrukets storhetstid, finns inom planområdet söder om Snickarevägen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hököpinge från 1991-12-11 pekas båda ut som kulturhistoriskt värdefulla.

Båda byggnaden är särskilt värdefulla och omfattas av 8 kap 17 § PBL. *Mellanskolan* är en gammal skolbyggnad från 1895. Tegelryggnaden är i 1,5-plan med sadeltak och har en anslutande flygel mot öster. Byggnaden har vacker tegeldetaljering såsom utkragande sockel och fönster- och dörrömfattning i glaserat förbländertegel. Taket är klätt med eternit och har utskjutande takfot med pärlspontsinklätt underslag med synliga profilerade tassar. Skolan har korspostfönster i trä. De putsade skolskyltarna i gavlarna mot öster och väster bör bevaras.



Mellanskolan sett från väst

Byggnaden används inte längre som skola, utan har använts tillfälligt för andra ändamål och är numera en privatbostad. Byggnaden är kringgårdad av en parkmiljö kantad av storvuxna träd.

Nya skolan uppfördes 1908. Den har en huvudbyggnad i två våningar och symmetriska flyglar i en våning som ramar in gårdsplanen mot norr. Byggnaden har ljusgul putsad fasad med vita detaljer och ett relativt flackt valmat mansardtak i rött tegel. Genom den centrala placeringen bildar byggnaden ett blickfång i bymiljön. Idag är den privatbostad.



Nya skolan sett från norr

Byggnaden är tidstypisk, men har en för Skåne relativt otypisk utformning och förefaller ha genomgått vissa förändringar. Varsamhetsbestämmelsen som föreslås för fastigheten syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag och kvalitéer exteriört.

FRIYTOR

Större delen av området är tydligt avgränsat och består idag av brukad åkermark.

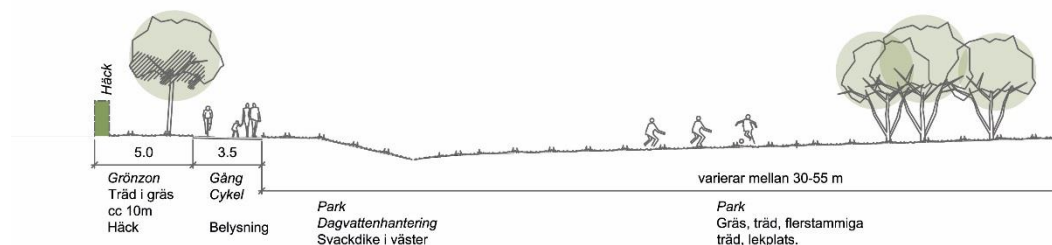
Parkstråket

I östra delen av planområdet föreslås en långsträckt park i nord-sydlig riktning. Parken är som smalast vid mitten och öppnar sig i norr mot Sockerbruksområdet vid Bruksvägen och i söder mot Mossahusvägen. Parken är ett viktigt stadsbyggnadselement; den samlar bebyggelsen och erbjuder såväl ny som befintlig bebyggelse närhet till rekreation och grönska. I byns framtida utveckling kommer parken kunna utgöra länken som binder

samman Hököpings olika delar. Parken byggs i två etapper, detaljplanen medger första etappen, i väster, där en brantare slänt för dagvattenhantering anläggs.

PRINCIPSEKTION E-E

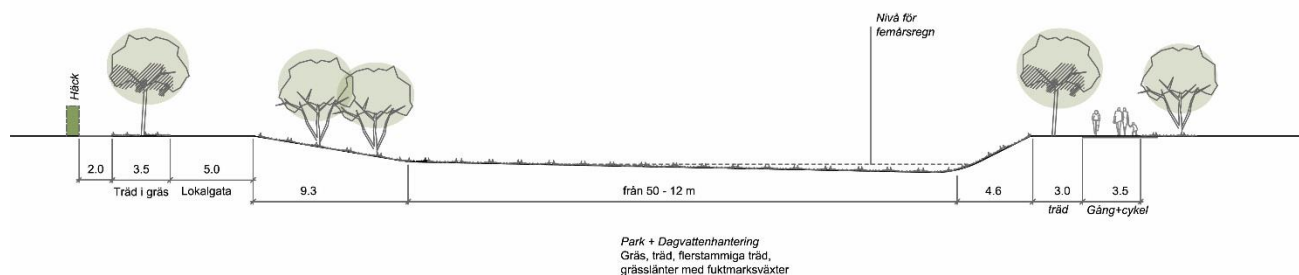
Park



Förslaget visar en park som begränsas av en strikt ram av långsgående husfasader och/eller trädrader. Detta tillsammans med den tydliga timglasformen utgör goda förutsättningar för ett vackert parkrum. Parken föreslås bl.a. innehålla en större samlingslekplats, dagvatten-

PRINCIPSEKTION I-I

Park



dammar, öppna ytor för lek och spel, trädjungar och gångar.

I parken föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten. Norr om Mossahusvägen gestaltas dagvattenhanteringen med ett dike längs parkens västra sida med flackare slänter mot öster. Slänterna kan varieras för att skapa vågiga former. Söder om Mossahusvägen samlas vattnet längs parkens östra kant och gräsytan har en jämn svag lutning upp mot öster. För det mesta kommer diken och dammar vara utan stående vatten, men vid stora regnmängder kommer parkrummen tillsammans kunna samla och fördröja vattnet.

Lek och rekreation

En stor samlingslekplats föreslås i norr som kan hämta inspiration från den tidigare filmstudion och dess alster, en "Filmpark". Det kan vara allt från att motiv hämtas från t.ex. Alfons Åberg till att det upplevs som att man själv står i rampljuset. Idén bakom cirkelformen på lek-platsen är att den kan utgöra scenen för filmen och kan ramas in av en "ridå" av ängsgräs. Den större lekplatsen ska erbjuda rörelse, lek, motorik och möten för barn i alla åldrar genom redskapen som placeras där. Lekplatsen bör vara tillgänglighetsanpassad och erbjuda bänkar och bord.

Gatuplatser

Ett karaktärsgivande element i förslaget för Hököpinge är de små torgytorna som skapas där vägar möts eller korsas. Dessa utformas som gröna mötesplatser för den minsta grannskapsenheten.

GATOR OCH TRAFIK

Vägarna 500 och 567 är idag allmänna vägar som sköts av Trafikverket. I samband med det här planarbetet föreslås att en del av väg 567, Bruksvägen övergår från statlig till kommunal väghållning. Övriga befintliga gator inom planområdet sköts idag av vägföreningar men avses övergå till kommunal väghållning. Se avsnitt om markägoförhållanden. De flesta av lokalgatorna i Hököpinge är belagda med grus.

Gatunätet

Norra delen av det föreslagna planområdet nås huvudsakligen från Bruksvägen men även till mindre del från Snickarevägen som har karaktären av en lokalgata. Södra delen av planområdet trafikmatas huvudsakligen från Mossahusvägen.

Det föreslagna gatusystemet består av en struktur med lokalgator, kvartersgator och gränder som bygger på det befintliga gatunätets olika typer. Gatorna är ihopkopplade med det befintliga vägnätet för att ge en god orienterbarhet i hela byn samtidigt som det blir en jämnare fördelning av trafiken.

Korsningen Vellingevägen – Bruksvägen

På grund av ökade trafikmängder som väntas på Bruksvägen och den dåliga sikten som råder på plats idag föreslås trafik Korsningen Väg 500/ Vellingevägen – Bruksvägen byggas om.

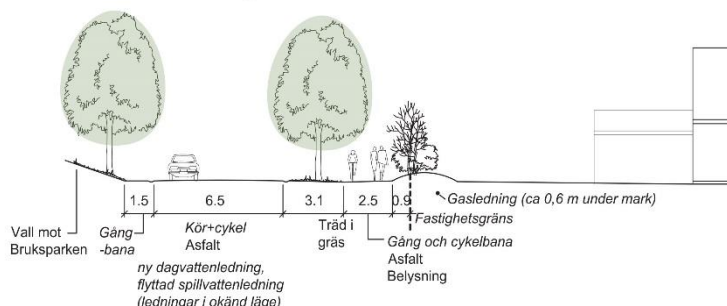
Ombyggnaden syftar till att öka trafiksäkerheten och samtidigt hantera de ökade trafikmängderna till följd av utbyggnaderna norr och söder om Bruksvägen. Den nya utformningen har även som mål att få bilisterna på väg 500 att köra saktare in i Hököpinge.

I höjd med Spånvägen rätas Bruksvägen upp så att den möter Vellingevägen/Väg 500 i en mer rät vinkel. I Bruksvägens mynning föreslås en överkörbar refug.

Bruksvägen

Ny bebyggelse föreslås söder om Bruksvägen och tre nya lokalgator med utfarter mot vägen. Bruksvägen föreslås kompletteras med ett gångstråk mellan väg 500 och Bruksparkens västliga entré. På Bruksvägens södersida föreslås ett separat gång- och

PRINCIPSEKTION Bruksvägen



cykelstråk som sträcker sig mellan Spånvägen och Disponent-vägen. Norr om Bruksvägen växer en trädrad och tillsammans med den i det här planförslaget föreslagna raden kommer Hököpinge att få en starkt markerad allé längs Bruksvägen.

Vägar i norra bostadsområdet

Av tre nya infarter till det norra bostadsområdet föreslås två viktigare lokalgator där trädrader ska planteras (lokalgata 1). Båda går i nord-sydlig riktning mellan Bruksvägen och Snickarevägen, se princip-sektion A¹-A¹ och principsektion D-D. Träden föreslås vara relativt små och bildar ett tak över gångytorna samtidigt som de kan skapa en karaktär av trädgårdsstad med vacker vårblooming och spännande höstuttryck i form av färgprakt och/eller frukter. Gatan väster om parken kan förses med långsgående gästparkeringsplatser mellan träden.

Övriga gator i norra området är något smalare än lokalgata 1. De benämns lokalgata 2, se principsektion B-B. Avslutningen av den mellersta delen mot Snickarevägen blir en gc-väg.

Alla gator i norra villaområdet bör utformas med samma material. Principsektionerna visar förslag på utformning och material. Den föreslagna sektionen för lokalgata 2 visar en asfalterad kör- och cykelbana kantad av en rännal. Gångbanor föreslås ha gruskaraktär. Mötet mellan gångbanor och tomtmark ska utgöras av klippta häckar.

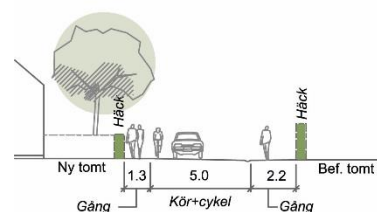
I norra villaområdet föreslås tre torgplatser i gaturummet med plats för sammanlagt 22 gästparkeringsplatser. Detaljplanen illustrerar att dessa ska skapas med avvikande markbeläggning och växtlighet. De gemensamma ytorna kan möbleras med bänkar, bord, berså etc. Torgplatserna kan utformas på olika sätt, men bör ha liknande karaktär. Torgytorna kan till exempel ligga lägre än omgivande gator för att fördröja dagvatten. Ytan kan vara av gräs eller grus. Plantering på torgen kan vara mindre flerstammiga träd och blommande buskar. Siktförhållanden i gatorna ska beaktas vid utformning av platserna.

Snickarevägen

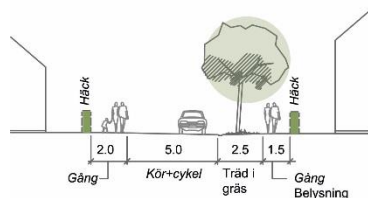
Idag är den del av vägen som ingår i planområdet smal och grusad utan trottoar eller gångzon. Bebyggelse finns bara på södra sidan. Tomterna gränsas av uppvuxna häckar och tomten för Mellanskolan är omgiven av stora träd. Vägen har ett problematiskt möte med gamla Vellingevägen, vilket är möjligt att förbättra då busshållplatsen flyttas.

Enligt förslaget får Snickarevägen även bebyggelse på norrsidan och en asfalterad körbana något bredare än den befintliga. Inom vägområdet föreslås en smal gångbana på norra sidan och en bredare gångbana på södra sidan. Vägens sektion liknar den för lokalgata 1 men utan trädrad.

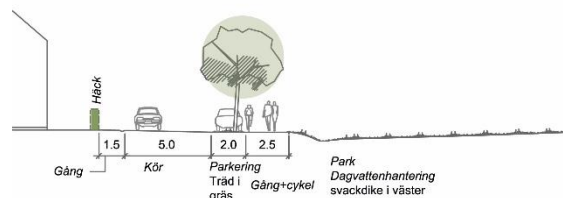
PRINCIPSEKTION A₂-A₂
Lokalgata 1 - Snickarevägen



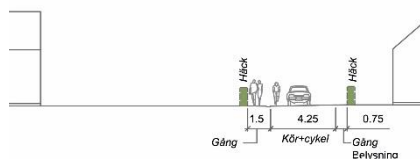
PRINCIPSEKTION A₁-A₁
Lokalgata 1



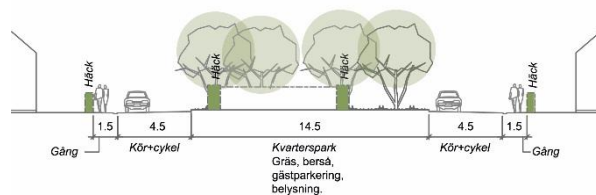
PRINCIPSEKTION D-D
Lokalgata 1 + dagvattenhantering



PRINCIPSEKTION B-B
Lokalgata 2



PRINCIPSEKTION C-C
Kvarterspark



Vägar i södra villaområdet

Gatan längs parkens västra sida föreslås vara av typen lokalgata 1 med en trädrad på västra sidan. Gatan mellan de nya kvarteren är av typ lokalgata 2. De är utformade med samma material som gatorna i det norra villaområdet. Mötet mellan gångbanor och tomtmark utgörs av klippta häckar.

Mossahusvägen

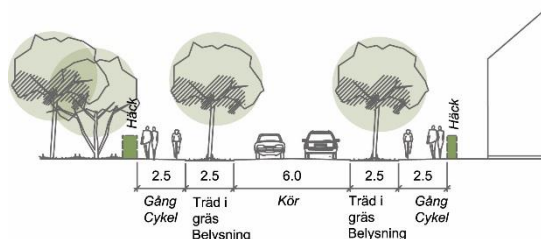
Idag har Mossahusvägen karaktär av förbifart, upphöjd över åkermarken utan avskild gångyta. En gles rad unga oxlar står på relativt stort avstånd söder om vägkanten.

Infarten till Mossahusvägen föreslås få en större dignitet med nya träd som ramar in infarten.

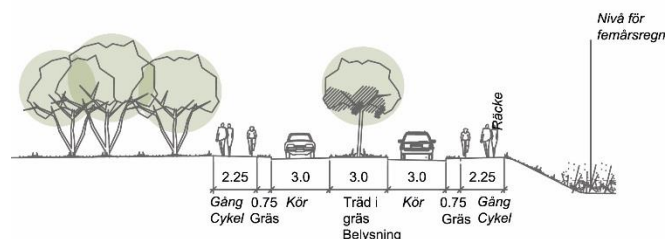
Körbanan smalnas av och gång- och cykelväg ska finnas på vardera sidan om körbanan, avskilt från den med trädrader. Antalet utfarter mot Mossahusvägen ökar vilket tillsammans med den nya utformningen kommer att bidra till att sänka farten.

Där Mossahusvägen korsar parkstråket föreslås en grön refug och någon form av hinder för att sänka bilistens fart. Till exempel kan körbanan höjas upp i nivå med cykelvägen där cykeltrafiken på det viktiga nordsydliga stråket korsar Mossahusvägen.

PRINCIPSEKTION F-F
Huvudgata



PRINCIPSEKTION G-G
Huvudgata m. grön refug



Principsektionen för Mossahusvägen föreslår en utformning med en körbana av asfalt, gång- och cykelbanor av hårt packad grus/stenmjöl och trädtrader som står i gräs, både vid sidan av vägen och i refugen. Träden som planteras vid Mossahusvägen ska bidra till en trädgårdsstadskarakter och skulle kunna erbjuda en vacker vårblooming och fina höstfärger, med exempelvis dubbelblommade fågelbär.

Brottarevägen

Brottarevägens norra del föreslås byggas om till gång- och cykelväg i samband med tillskapandet av dammen i parken väster om vägen. Vägen ersätts med en ny väg väster om parken som anslutar till Brottarevägens östra och södra delar. Eftersom den nya kopplingen till Mossahusvägen kommer att ge den mest tillgängliga utfarten till väg 500 väntas inte någon ökning av genomfartstrafik i södra delen av Brottarevägen.

Vellingevägen i söder

Idag är (gamla) Vellingevägen en relativt smal asfaltsväg med en rad unga oxelträd på västersidan utan avskild gångväg.

Vägen behåller sin nuvarande sträckning men vägområdet utökas lokalt för att ge plats åt en gångväg mellan den nya bebyggelsen och Vellingevägen.

Gång- och cykelstråk

Sydostledens cykelstråk finns längs med väg 500 mot Vellinge fanns tidigare upp skyltat via Spånvägen. Gång- och cykelbanor föreslås anläggas ihop med Bruksvägen, Mossahusvägen och längs med parken i nordsydlig riktning för att öka tillgängligheten för gående och cyklister inom området.

Längs med Bruksvägen föreslås ett gång- och cykelstråk på vägens södra sida, avskilt från vägen genom en trädträd planterad i en bred gräsyta. Gång- och cykelstråket leder fram till

Vellingevägen/Väg 500 där man lätt kan ta sig över Bruksvägen via refugen till busshållplatsen. Här kopplas gång- och cykelstråken ihop med gc-vägen mot Gessie och Malmö.

På den stora parkens västra sida föreslås en grusad gång- och cykelväg som leder från Bruksvägen i norr längs med dagvattendiket rakt söderut till Mossahusvägen.

Söder om Mossahusvägen följer gång- och cykelvägen parkens östra sida. Vid parkens södra kant svänger gång- och cykelvägen västerut genom den nya bebyggelsen för att sedan ansluta till gamla Vellingevägen.

Kollektivtrafik, skolbuss

På väg 500 vid Snickarevägen finns en busshållplats för regionbusslinje 150, som föreslås flyttas till ett läge norr om korsningen Vellingevägen/Väg 500 – Bruksvägen. Den nya busshållplatsen föreslås vara omgiven av vindskyddande trädplantering som markerar den norra entrén till Hököpinge. Öster om Vellingevägen/Väg 500 ska det finnas en cykel-parkering och möjlighet ges att anlägga ca 9 stycken bilplatser för pendlare. Den nya busshållplatsen kan i framtiden förlängas mot norr för att anpassas till spårbunden trafik.

De befintliga busshållplatserna vid Vågen på Bruksvägen och gamla Vellingevägen söder om Mossahusvägen är godkända för skolbussar. Hållplatsen vid Sockervägen flyttas till andra sidan gatan. Inom området för centumparkeringen möjliggörs flera lägen för skolbusshållplats. Placeringen är tillfälligt fram till dess att en ny skola byggs i Hököpinge.

Parkering, varumottagning, utfarter

För alla bostäder gäller att boendeparkering samt gästparkering ska anordnas med två platser inom respektive tomt. Planförslaget uppfyller parkeringsnormen för radhusen genom att en plats tillskapas på den egna tomten och övriga platser på gemensam parkeringsplats. Vellinge kommuns parkeringsnorm 2013 innebär att vid gemensam parkering för radhus gäller 1,5 bilplatser per radhus och för parkering på enskild fastighet gäller två bilplatser per radhus. Se parkerings PM.

Norr om parken intill Bruksvägen får parkering anordnas för besökare till återvinningsstationen samt centrumverksamhet. Varumottagning till centrumverksamhet får lösas med tillfart från parkering.

Vid förskolan ska angöring och parkering anordnas inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör en parkering med ca 14 platser och leveranser med in- och utfart från Mossahusvägen. Parkeringen kan samutnyttjas som besöksparkering på kvällar och helger. Förskolan är placerad så att entrén kan utformas med god koppling till gång- och cykelstråk. Hämtning och lämning med bil får inte ske direkt från Mossahusvägen.

Trafikmängder

Vid senaste mätningar (2003) för väg 500 var årsdygnstrafiken (ÅDT) 3060 fordon varav ca 6 % tunga fordon. För Bruksvägen var ÅDT 1060 fordon varav ca 6 % tunga fordon.

En utredning har gjorts som visar att trafikmängderna på Bruksvägen och väg 500 kommer att öka till följd av ett genomförande av föreslagen detaljplan samt utbyggnad i Bruksparken. Utredningen konstaterar att största delen av trafiken kommer att åka norrut från Hököpinge via de nya lokalgatorna och Bruksvägen. Utredningen visar att vägnätet har kapacitet för att klara de beräknade trafikökningarna men även att bullerstörningar kommer att öka något vilket planförslaget tar hänsyn till.

Störningar/Buller

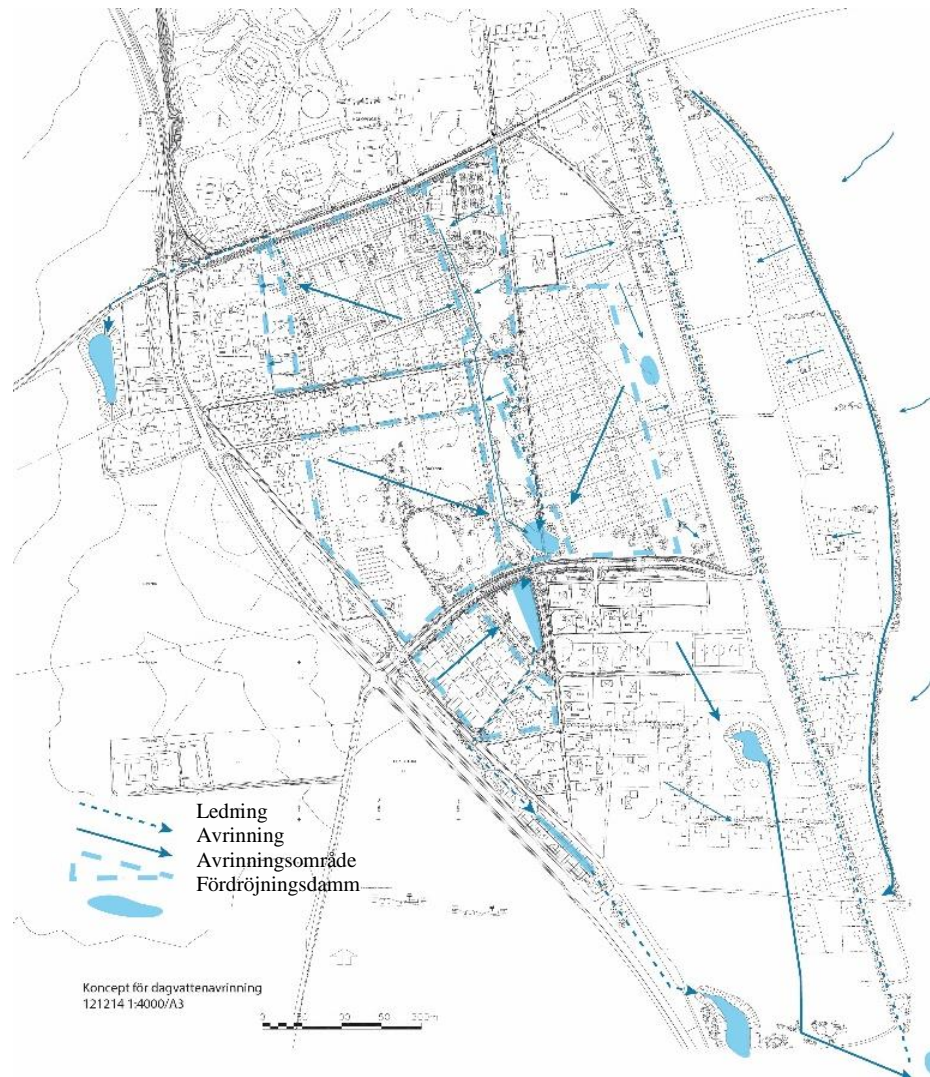
En bedömning av förväntade bullernivåer har genomförts utifrån siffrorna för den uppräknade trafikmängden enligt utförd trafikutredning. För bostäderna längs Bruksvägen införs en planbestämmelse som kräver att de nya bostäderna längs Bruksvägen ska ha minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Gavelhusen kommer att behöva ett ljuddämpande skydd på 2 – 3m för att klara ljudmiljön på uteplatsen. Ljudnivåer i trädgårdarna söder om husen kommer att klara gällande riktvärden med den illustrerade bebyggelsen. Ljudmiljön förväntas med ovan nämnda åtgärder bli god.

Bostäderna som föreslås söder om Mossahusvägen förväntas inte få för höga buller nivåer. En tät konstruktion mellan hus och garage/komplementbyggnad skapar bra ljudförhållande vid uteplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvattenförsörjning

En översiktlig VA-utredning är gjord för hela utvecklingsområdet Hököpinge (daterad 2010-04-28, rev 2010-12-17) och en utökad utredning har gjorts (daterad 2013-02-06) som redovisar åtgärder som krävs vid utbyggnad.



Koncept för dagvattenhantering

Enligt de VA- och dagvattenutredningar som är gjorda kan den föreslagna bebyggelsen, efter vissa kompletteringar, anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningsnät inom området. I utredningen föreslås bland annat att delar av befintligt ledningsnät inom området behöver bytas ut mot ledningar med större kapacitet. Pumpstationen i nordväst och tillhörande tryckledningar behöver förnyas och uppdimensioneras och byggrätten i E-området har anpassats till detta.

Dagvattenhantering

Den översiktliga VA-utredningen föreslår att dagvatten samlas och fördröjs i ett flertal mindre dammar med en total volym av ca 6000 m³ inom Hököpinge. Därefter kan vattnet släppas ut i dikningsföretag utan att ytterligare belasta befintligt intilliggande dikningsföretag. Systemet är dimensionerat för hela utbyggnaden av Hököpinge som redovisas i den nya översiktsplanen för Vellinge kommun.

För norra delen av detaljplanområdet gäller att dagvattnet samlas och fördröjs i en damm utanför planområdet väster om bebyggelsen längs väg 500 varifrån det planeras att ledas till Dikningsföretag 3 och 10 Gessie av år 1883 (Akt LM 31).

För delen av detaljplanområdet söder om Snickarevägen gäller att dagvatten samlas och fördröjs i dammar i parkområdena inom planområdet. Fördröjning sker i parken söder om Mossahusvägen innan det släpps via en dagvattenledning som dras längs gång- och cykeltvägen och väster om gamla Vellingevägen till en ny dagvattendamm söder om Hököpinge. Diket längs gamla Vellingevägen kan vid behov vidgas till ett magasin i ett parti strax norr om den södra utfarten till väg 500. Därifrån leds vattnet till Dikningsföretaget 23 och 30 Hököpinge och 1, 6, 12 och 14 Eskilstorp av år 1896 (Akt LM 61).

Dagvatten får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 500. Detta *säkerställs i separat överenskommelse mellan Trafikverket och kommunens VA-enhet*

För utformning av dagvattendammarna i parkerna, se beskrivning under rubrik friytor/parkstråket.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen för de ca 90 husen och förskolan ska säkerställas. Avståndet mellan brandposterna ska följa aktuell lagstiftning, vilket i gällande VAV-norm P83 är maximalt 150 m.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet gränsar till skyddsområde för grundvattentäkt. Vattentäkten är en reserv och nyttjas inte i dagsläget.

Höjdsättning

I detaljplanen redovisas plushöjder inom utbyggnadsområdena. Det har under planarbetet gjorts översiktliga massbalansberäkningar för planområdet (se utredning).

Värme

Området kan anslutas till gasnätet.

Belysning

Belysning av allmänna platser ordnas genom kommunens försorg.

El

E.ON Elnät Sverige AB är distributör av el. Inom området finns hög- och låg-spänningsjordkablar, serviskablar, kabelskåp och transformatorstolpe. E.ON har en gasledning som ligger ca 7 meter norr om allmänplatsmark

Två nya transformatorstationer tillkommer. En föreslås placeras i nordost, väster om torget för återvinning vid Bruksvägen och en föreslås norr om Mossahusvägen vid förskolans parkering.

Gas

Befintliga gasledningar finns längs Bruksvägen och Disponentvägen. Där gasledningen ligger inom kvartersmark längs Bruksvägen skyddas den med ett u-område. Innan arbete påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Vid omläggning av tillfart samt anläggande av gång- och cykelbana kan gasledning komma att behöva byggas om eller omges med försiktighetsåtgärder. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledningen än 2,5 meter.

Enligt energigasnormens regler framgår det att minst 1,0 meter täckning dock minst 0,8 meter i gata i villaområde eller motsvarande samt dock minst 0,6 meter i grönområde eller tomtmark, även i dessas cykel- och gångbanor. Om distributionsledningen hamnar inom körytor kan ledningen behövas sänkas. Om belysningsstolpar sätts ut längs gång- och cykelbanor måste man vara extra varsam över avstånden till gasledningen så att de placeras på behörigt avstånd. Minsta avstånd ska vara minst 2 meter enligt allmän praxis.

Avfall

Inom planområdet blir det enskild sophämtning.

Den för byn gemensamma återvinningsstationen får i princip samma placering som idag då den hamnar vid parkeringsplatsen för centrumområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget bedöms ej innebära en betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap plan- och bygglagen och i 6 kap miljöbalken. Nedan följer en kort summering av behovsbedömningen.

Planen innebär en naturlig utbyggnad av Hököpinge tätort i enlighet med översiktsplanen med en sammanvägning av dagens krav på effektivt nyttjande av jordbruksmark. Därmed kan befintlig infrastruktur och tekniska anläggningar utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Placeringen av den framtida spårvägslinjen innebär att de redan idag goda kollektivtrafikförbindelserna till Hököpinge kommer i framtiden få ökad kapacitet och bli bekvämare.

Odlingsmarken som tas i anspråk för ny bebyggelse och ny parkmark är begränsad och ingen särskilt skyddsvärd natur påverkas negativt. Planen föreslår inte några tillståndspliktiga verksamheter och genomförandet av planen kommer inte att leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Planens genomförande innebär en förstärkning av ett samhälle i den regionala strukturen som därigenom ges bättre förutsättningar för en mer attraktiv och välfungerande kollektivtrafik. Planens genomförande bedöms innebära endast en lokal miljö påverkan och ej heller negativt påverka några riksintressen.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte påverka kärnvärdena i riksintresset för kulturminnesvården. Ny bebyggelse placeras inom redan bebyggt område så att byns avgränsning mot det öppna landskapet kommer att bestå. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över kommunens nya översiktsplan ÖP 2010, där förslaget är redovisat, inte påpekat att bebyggelsen kan utgöra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Fornlämningar

Planförslaget berör fornlämningsområdet RAÄ Hököpinge 31 som ligger inom den föreslagna förskoletomten. Området skyddas med beteckningen **for**.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Alla markingrepp eller markförändrande åtgärder eller planteringsarbeten förutsätter tillstånd av länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Träd eller buskar får inte planteras innan slutundersökning har utförts. Länsstyrelsen ska kontaktas i god tid innan markarbetena påbörjas.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Miljö kvalitetsnormer för de vattensystem som finns upptagna i länsstyrelsens databas VISS och som berör detta planförslag utgörs av "SV Skånes kalkstenar", vilken är en grundvattenförekomst med god status.

Dagvatten fördröjs inom planområdet och inom Hököpinge. Ingen ökning kommer att ske av mängden vatten som släpps till dikningsföretagen. Därmed förutses ingen förändring ske av påverkan på grundvattnet och ingen negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Då jordbruksmark tas ur bruk och i anspråk för exploatering, kommunalt VA införs i området och fördröjning av dagvattnet sker bedöms utsläppen av kväve och fosfor (som medför övergödning) minska avsevärt till berörda dikningsföretag och i förlängningen till havet varför förslaget anses bidra positivt till måluppfyllelse vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten.

Miljökvalitetsnormer luft

Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas vid planering och planläggning. Normerna gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och kväveoxider, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Planområdet ligger i ett område bebyggt huvudsakligen med låg enbostadsbebyggelse där koncentrationer av luftföroreningar är låga med god genomluftning. Trafikökningen är inte av en storleksordning som kan leda till en betydande försämring av luftkvaliteten i området, varför mätningar inte har bedömts vara nödvändiga. Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i området.

All biltrafik bidrar givetvis till luftföroreningar, men detta småhusområde kommer inte att bidra med mer luftföroreningar än vad småhusområden generellt gör. Den goda kollektivtrafikförsörjningen i Hököpinge bidrar tvärtom till att minska risken för ökad belastning av luftkvaliteten i närliggande orter till följd av ökad bilpendling. Spårburen trafik till området kan komma att ytterligare förbättra förutsättningarna för att minska bilberoendet. Det är därför lämpligt att lokalisera småhusbebyggelse till detta område, i förhållande till andra möjligheter att lokalisera småhusbebyggelse i regionen.

Kollektivtrafik

Planförslaget är en del av den kommunala strategiska planeringen genom att bidra till en förbättring av förutsättningarna för att minska bilberoende. Genom att förtäta i goda kollektivtrafiklägen som här, sparar kommunen både mark som är mindre lämpad för bostadsbebyggelse från exploatering samt bidrar till ett förbättrat underlag för kollektivtrafik.

Trafik

Planförslaget innebär en utbyggnad av fler bostäder och en förskola. Detta innebär en ökning av både kollektivtrafik- och bilanvändandet, vilket kommer att öka belastningen på Vellingevägen/väg 500 och Bruksvägen. Trafiken till de nya bostäderna i norr föreslås matas från Bruksvägen för att inte öka belastningarna på Snickarevägen. Detta bidrar till behovet av en hållbar lösning vid korsningen Vellingevägen/väg 500 och Bruksvägen. Den föreslagna ombyggnaden av korsningen kommer att leda till förbättrad trafiksäkerhet för både skyddade och oskyddade trafikanter samt lägre hastighet för genomfartstrafiken från norr.

I dagsläget finns ingen avskild gång- eller cykelbana längs Mossahusvägen. Förslaget för ombyggnad av vägen kommer att ge en säkrare passage för gående och cyklister och även bidra till lägre hastigheter för biltrafiken.

Planförslaget innebär skapande av nya gång- och cykelvägar som påtagligt ökar möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig på bilfria stråk.

Den föreslagna flytten av busshållplatsen innebär att det blir längre avstånd för ett fåtal boende men hållplatsen kommer närmare ett stort antal befintliga och planerade bostäder i Bruksparken och planområdets norra del. Den nya hållplatsen kommer att vara betydligt mer trafiksäker och tillgänglig än den befintliga.

Trafiksäkerhet för barn

För barn är behovet av rörelsefrihet, säkerhet och tillgänglighet stort och nödvändigt för deras utveckling. Gång- och cykelvägar är viktiga för barns rörelsefrihet, säkerhet och tillgänglighet, framförallt barn från cirka nio års ålder och uppåt. Nya gång- och cykelvägar ska anordnas för säkrare rörelse i området och till och från busshållplatser i byn. De kopplar vidare till befintliga cykelvägar mot Vellinge som är en målpunkt för äldre barn. Korsningspunkter mellan biltrafik och cykeltrafik bör ägnas särskild omsorg.

Genom de planerade utbyggnaderna av bostäder och skola kommer också antalet barn i området att öka. Mindre barn (0-6/7 år) förutsätts röra sig mestadels tillsammans med föräldrar utanför det egna kvarteret/tomten. Äldre barn ska kunna röra sig fritt inom planområdet på ett trafiksäkert sätt till fots eller på cykel. För barn, som rör sig på egen hand, antas de främsta målpunkterna vara skolan, parken och den i framtiden föreslagna bollplanen som alla nås från lokala gång-och cykelvägar.

Buller

Ett genomförande av planen leder till en trafikökning (tillskott från ca 110 bostäder). Planerade bostäder kommer att utsättas för trafikbuller från Bruksvägen (överskrider dock ej de nationella riktlinjerna) och väg 500.

Detaljplanen reglerar byggnaders placering och utformning så att gällande riktvärden för buller inte överskrids, alternativt att det skapas tysta sidor där sovrum kan placeras för de byggnader där riktvärdena utomhus vid fasad överskrids.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning

Exploaterarna och kommunen ansvarar för all utbyggnad.

Genomförandefrågor som rör delen norr om Mossahusvägen ska lösas och regleras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska redovisa en detaljerad ansvarsfördelning för

de ekonomiska och utbyggnadsåtagandena. Avtalet ska vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Kommunen kommer att i exploateringsavtal eller på annat sätt bevaka så att mark som i detaljplanen är betecknad med CB kan upplåtas för återvinningsstation och skolbushållplats under kortare eller längre tid.

För den södra delen av planområdet och bebyggelsen söder om Mossahusvägen - är Vellinge kommun markägare och kommunen är därmed ensam ansvarig för planens genomförande i denna del. Tomtmark kan fördelas till byggherrar efter markanvisning eller till enskilda genom försäljning av byggklar tomtmark. Tidplan för denna utbyggnad är ej fastställd och utbyggnad av den södra allmänna platsmarken utom dagvattenanläggningen bedöms ske först när det södra området bebyggs.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark.

Det nya dagvattenmagasinet väster om väg 500 avses ägas och skötas av kommunen. I den mån hantering av dagvatten från Trafikverkets vägområde behöver samordnas med kommunens dagvattensystem, får detta ske efter särskild överenskommelse.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken med undantag av korsningen väg 500 – väg 567. Kommunen kommer att överta huvudmannaskap för väg 567 (Bruksvägen) inom planområdet. Övertagandet m m regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Trafikverket har kvar väghållansvar för väg 500, Vellingevägen.

Hököpinge GA:6 vid Mossahusvägen kommer att behöva prövas i en lantmäteriförrättning då delar kommer att övergå i kommunalt huvudmannaskap.

Kommunalt huvudmannaskap ger kommunen rätt att lösa mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan överenskommelse med fastighetsägaren. Kommunen är på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär detta.

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar inom kvartersmark säkerställs genom servitut.

Kostnader för ev flytt av E-On Elnäts anläggningar och ledningar bekostas normalt av den som så begär.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga servitut eller ledningsrätter bör behöva ändras eller upphävas med stöd av denna detaljplan.

Exploatörerna ansvarar för ansökningar om samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Vid åtgärder intill allmän väg ska VGU tillämpas.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning.

Ansvar och kostnader för fastighetsbildning och ombildning av gemensamhetsanläggningar regleras för det norra området i exploateringsavtal. För det södra området är kommunen ansvarig.

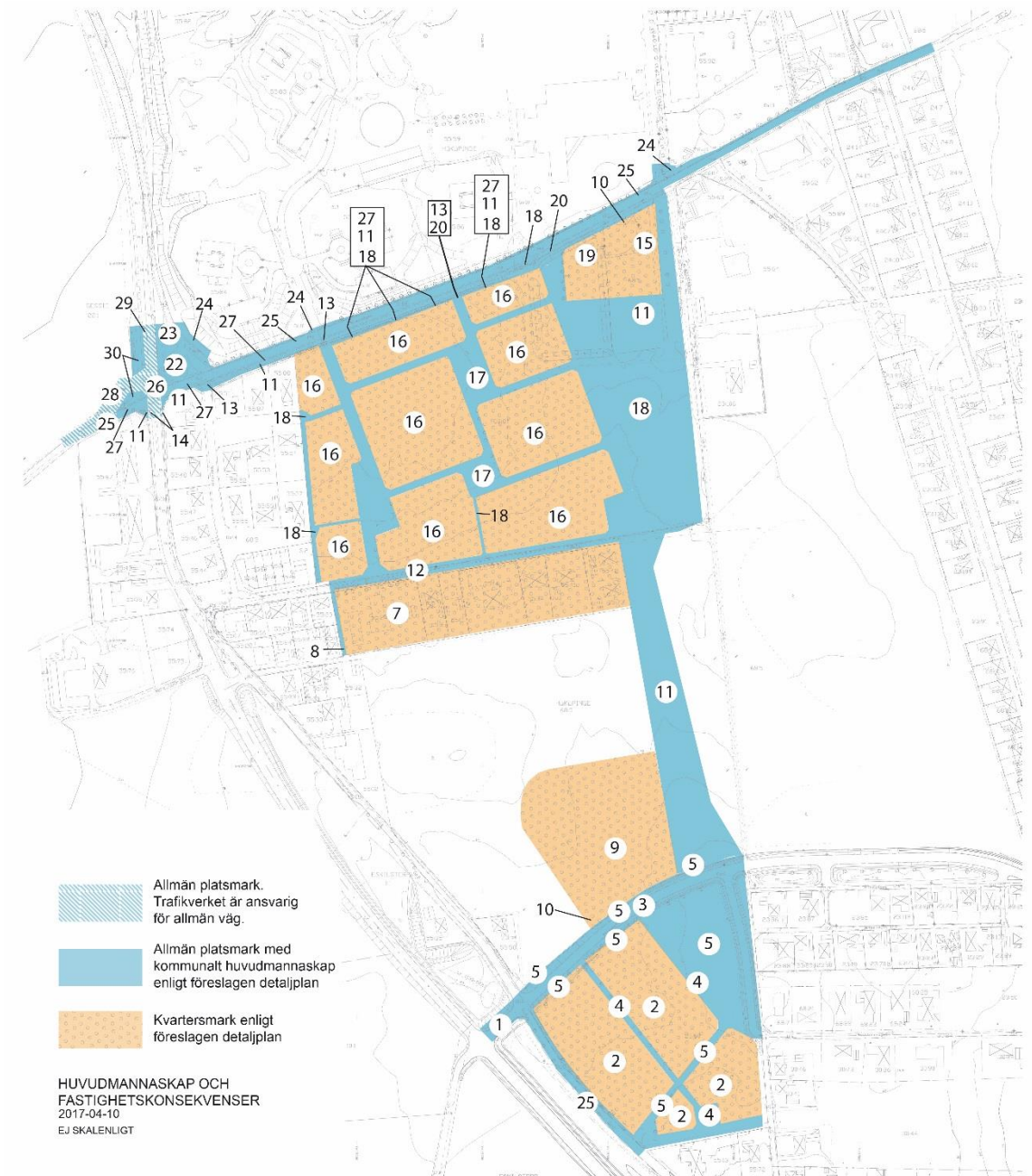
Påverkan för fastigheter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar inom planområdet

(se Kartbild, sid 29 - fastighetskonsekvenser)

Fastighet	Övergår till kvartersmark	Övergår till allmän platsmark
Eskilstorp 1:1		1. Del av fastigheten övergår till huvudgata.
Hököpinge 23:50	2. Del av fastigheten övergår till föreslagna tomter.	3. Del av fastigheten övergår till huvudgata. 4. Del av fastigheten övergår till lokalgata. 5. Del av fastigheten övergår till park samt dagvattendamm.
Hököpinge 55:8	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:11	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:14	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:27	7. Del av fastighet regleras till tomt eller vid behov tomter.	8. Del av fastighet övergår till park.
Hököpinge 55:34	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:41	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:42	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 55:59	22. Del av fastigheten regleras som teknisk anläggning.	23. Del av fastigheten regleras som park. 24. Del av fastigheten regleras som huvudgata.
Hököpinge 55:73	Befintlig fastighet innefattas i plan.	
Hököpinge 68:5	9. Del av fastigheten regleras som förskola. 10. Del av fastigheten regleras som teknisk anläggning. 15. Del av fastighet övergår till centrumverksamhet/bostäder.	11. Del av fastigheten övergår till park. 12. Del av fastighet övergår till lokalgata. 13. Del av fastigheten övergår till huvudgata. 14. Del av fastigheten övergår till genomfart. 27. Del av fastighet övergår till park.

Fastighet	Övergår till kvartersmark	Övergår till allmän platsmark
Hököpinge 68:8	16. Del av fastigheten övergår till föreslagna tomter. 19. Del av fastighet övergår till centrumverksamhet/bostäder.	17. Del av fastigheten övergår till lokalgata. 18. Del av fastighet övergår till park. 20. Del av fastighet övergår till huvudgata.
Gessie 22:1		28. Del av fastigheten övergår till huvudgata. 29. Del av fastighet övergår till genomfart. 30. Del av fastighet övergår till park.
Hököpinge s:18 (Hököpinge bys skifteslag)		Del av samfälligheten övergår till kommunalt huvudmannaskap. Kan behöva inlösas. 25. Del av fastigheten övergår till huvudgata. 26. Del av fastigheten övergår till genomfart. 27. Del av fastighet övergår till park
Gessie s:18		Del av samfällighetsn övergår till kommunalt huvudmannaskap. Kan behöva inlösas. 25. Del av fastigheten övergår till huvudgata.
Hököpinge ga:6 (Hököpinge vägförening)		Del av gemensamhetsanläggningen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Behöver omprövas.
Hököpinge ga:10 (Bruksparkens samfällighetsförening)		Del av gemensamhetsanläggningen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Behöver omprövas.
Hököpinge ga:14 (Hököpinge 55 samfällighetsförening)		Behöver omprövas, del av infarten till Spånvägen från Bruksvägen samt östra delen av Snickarevägen övergår i kommunalt huvudmannaskap

Kartbild - fastighetskonsekvenser



Bygglov

Förändringar angående andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning eller inrättande av gemensamhetsanläggning ska vara utförda innan bygglov beviljas.

Marklov krävs för fällning av träd med planbestämmelsen n.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal ska träffas som bl a reglerar de ekonomiska åtagandena för exploatörer.

Kostnaden för utarbetande av detaljplanen regleras i planavtal.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras enligt kommunens gällande taxor eller överenskommelse i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Erforderlig kompletterande grundundersökning tas fram av berörd markägare/byggherre i samband med bebyggandet av området.

Det har genomförts en översiktlig geoteknisk undersökning, 2010-08-24 av GeoSyd AB och en översiktlig VA-utredning, 2010-04-28, utökad 2010-12-17 av SWECO Environment AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Planen har utarbetats i samarbete med planadministratör Ingbritt Nilsson, stadsarkitekt Maria Koistinen-Hellborg, stadsträdgårdsmästare Lisa Sundgren, trafikingenjör Anette Bengtsson, VA-chef Max Persson, planarkitekt Rickard Persson, före detta stadsbyggnadsdirektör Hans Folkesson (t.o.m. 2014-10-01), planarkitekt Filip Evander samt samhällsbyggnadschef Anna Möller.

Gunilla Wembe (fr.o.m. aug 2011) och Susanna Zinkernagel, SWECO Architects samt Sonia Andersson (t.o.m. juli 2011) och Caroline Hjalmarsson (t.o.m. feb 2012).

Hans de Maré, kommunens konsult för mark- och exploateringsfrågor.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2017-07-06

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Filip Evander
Planarkitekt

Gunilla Wembe
Sweco Architects AB