

Detaljplan för
Höllviken 19:301 m fl,
Kronodalsgården i Höllviken
Vellinge kommun



TILLVÄXTAVDELNINGEN
Enheten för plan och exploatering

	DATUM	Signatur
Antagen av KF	2016-01-27 §4	
Laga kraft	2016-03-02	

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, i form av flerbostadshus och vårdboende, samt för centrumfunktioner i centrala delar av Höllviken. I områdets mitt skapas ett torg som knyter samman området med dess omgivning.

Beslutet om en förflyttning av verksamheten på Stora Hammars skola, samt behovet av att modernisera Kronodalsgårdens vårdboende, ligger till grund för kommunens beslut om ny detaljplan. Utgångspunkten för den har varit att all befintlig bebyggelse kan rivras.

I förslaget delas området väster om Stora Hammars gamla skola upp i två kvarter. Det västligaste bebyggs med flerbostadshus i upplöst kvartersform. I öster föreslås en ny byggnad för Kronodalsgårdens verksamhet som fullt utbyggd rymmer läkarmottagning och vård- och omsorgsboende. Mellan nya Kronodalsgårdens huvudentré och kyrkan bildas en plats.

Kvarteren öster om vårdboendet bebyggs med flerbostadshus. Husen placeras runt den gamla allén och binder samman de två kvarteren. I anslutning till Kyrkans hus i öster uppförs en tillbyggnad för verksamheten.

Planerad bebyggelse varierar i höjd mellan 1-5 våningar. Totalt sett rymmer planen cirka 130 nya lägenheter samt cirka 90 bostäder i vård- och omsorgsboende. Boendeparkering sker inom kvartersmark, på mark, i öppna eller carportförsedda anläggningar. All besöksparkering placeras på gatumark.

Planförslaget stämmer väl överens med ambitionerna för Höllviken uttryckta i Vellinge kommuns översiktsplan 'ÖP 2010' och bedöms inte påverka några riksintressen negativt. Den bedöms inte heller ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte som nödvändig.

KONSEKVENSER

Den nya bebyggelsen ersätter i huvudsak all befintlig i området. Flera av de äldsta skolbyggnaderna har byggts till vilket förvanskat dem mer eller mindre. Det kulturhistoriska värdet bedöms därför som lågt och vikten av det som går förlorat vid rivning anses inte vara särskilt betydelsefullt. Det föreligger inte heller särskilda bestämmelser eller värderingar som borgar för dess status. Samtidigt bedöms det ekonomiska värdet totalt sett bli större när nya och mer effektiva ersätter gamla och mer underhållskrävande byggnader.

De nya bostäderna tar bl.a. i anspråk ett område som tidigare använts för skola med tillhörande lek- och idrottsytor. Dessa ytor har ersatts med en nybyggd skola och minst likvärdiga lek-möjligheter i östra Höllviken.

Förslaget innebär en ökad trafikbelastning inom hela området. Strukturen syftar dock till att fördela denna så jämnt som möjligt. Extra hänsyn har tagits till gång- och cykeltrafikanter med ett separat stråk från parken söder om planområdet, förbi kyrkan där det förgrenar sig norrut mot Toppenområdet, och österut längs kyrkogårdsmuren.

För bostäderna närmast Kungstorpsvägen behövs extra hänsyn tas för att skapa en god ljudmiljö, särskilt vid uteplats. Riktlinjer för detta finns i detaljplanen och ska följas upp i bygglovsskedet.

Förslaget medverkar till ett större antal boende, verkande och besökande i området. Med anledning av detta kan det vara viktigt att ta höjd för en ökad efterfrågan på kommersiell och offentlig service. Fler bostäder för även med sig mer aktivitet under dygnets mörkare timmar. Detta ökar upplevelsen av en trygg miljö.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning Kronodalsgården, 2015-05-05*
- Trafikutredning detaljplan för Höllviken 19301 m fl-Kronodal, 150429
- Geoteknisk undersökning för detaljplan över Kronodalsområdet (Höllviken 19:301) i Höllviken, Vellinge kommun, feb. 2012*
- PM Kronodalsgården, Utredning gällande hantering av vatten, dagvatten och spillvatten, Sweco 2013-11-20, rev. 2015-04-15.

* finns att tillgå på Vellinge kommun

BAKGRUND

I ”Start-PM - Tillbyggnad av Kronodalsgården vid Stora Hammars skola, Höllviken 19:301” (taget av kommunstyrelsen den 20 juli 2007) finns riktlinjer för utvecklingen av området kring Stora Hammars skola och Kronodalsgården. PM:et innehöll underlagsmaterial för en utbyggnad av Kronodalsgården, ett äldreboende för personer med omfattande vård- och omsorgsbehov, samt för en utveckling av övriga området. Beslut hade tagits om en flytt av Stora Hammars skola till nya lokaler i östra Höllviken. En planprocess för en mindre del av området inleddes och marken som frigjordes skulle planeras för vårdboende och för ”vanliga” lägenheter. Utbyggnad av Kronodalsgården bedömdes att rymmas inom gällande plan. Under arbetets gång inkom ytterligare önskemål från berörda intressenter i närområdet vilket ledde till ett omtag i processen. I slutet av 2012 återupptogs arbetet därför med målsättningen att utarbeta en ny detaljplan som omfattade mark även öster om nuvarande skola.

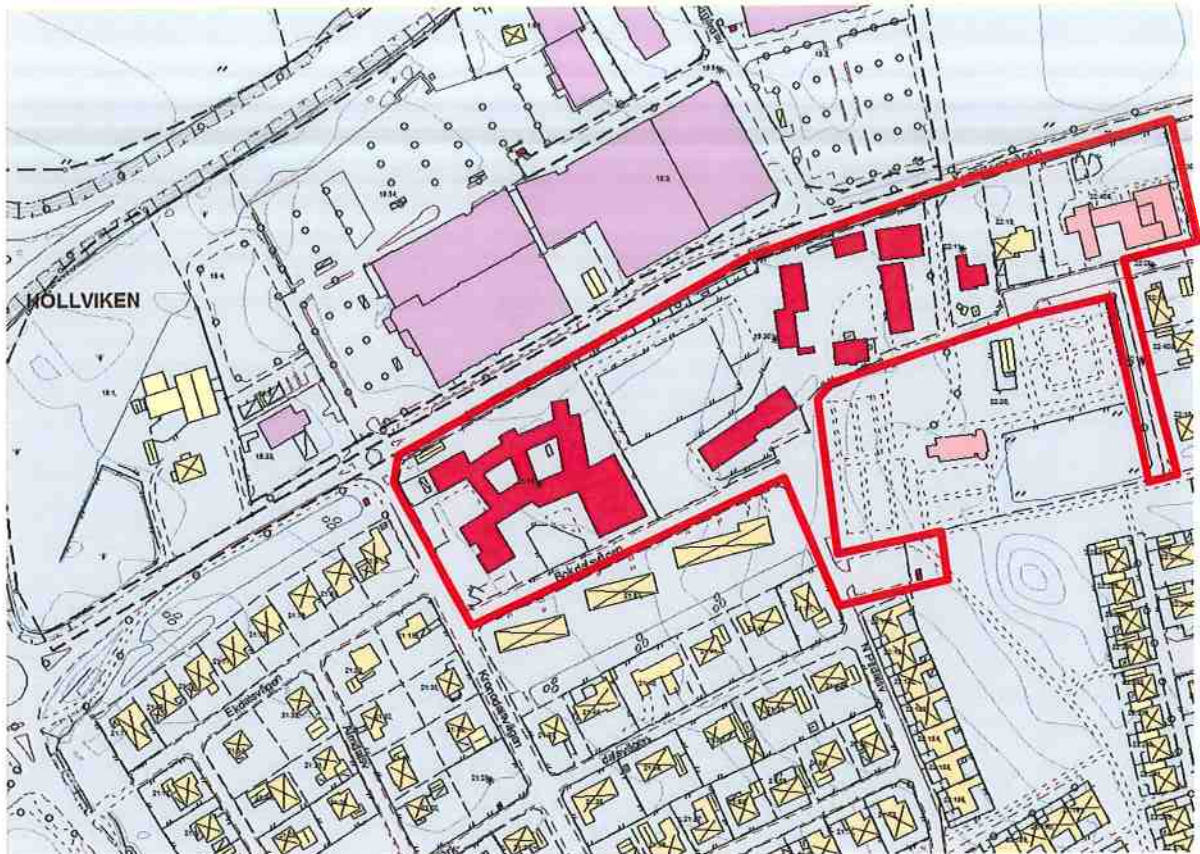
SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att med en ny kvartersstruktur pröva möjligheterna att bygga vård- och omsorgsboende samt flerbostadshus i området kring Kronodalsgården och Stora Hammars skola. I samband med detta ska bil-, cykel- och gångförbindelser förbättras och ett nytt torg skapas i anslutning till kyrkans entré.

PLANDATA

Planområdet ligger kring Stora Hammars kyrka och avgränsas i norr av Kungstorpsvägen, i väster av Kronodalsvägen och Bokdalsvägen, i söder av parkeringsplatsen och muren söder om kyrkogården. I öster sträcker sig planen t.o.m. fastigheten för Kyrkans hus. Området innefattar även en del av gatan samt parkering som löper i nord-sydlig riktning längs kyrkogårdens östra sida.

Planområdet omfattar cirka 35 000 kvm, 3,5 ha, och fastighetsägare är i huvudsak Vellinge kommun och Svenska kyrkan.



Karta över planområdet med områdesgräns i röd heldragen linje.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Planen var ute på samråd under hösten 2013. Granskning ägde rum under våren 2015. Planen förväntas antas under första kvartalet 2016.



Plansamråd Granskning Antagande LAGA
KRAFT Genomförande

BEHOVSBEDÖMNING, BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell MKB.

Utbyggnaden av planområdet görs på redan ianspråktagen mark inom tätorten. Genom rivning samt tätare nybyggnation höjs utnyttjandegraden i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge.

Den nya bebyggelsen är högre än befintlig och påverkar därför stadsbilden. Våningsantalet har dock anpassats för att möta omgivande bebyggelse på olika sätt. Mot Kungstorpssvägen ger 3-4 våningar stadga till gatan och mot söder ger 2-3 våningar en mjuk övergång mellan villabebyggelse och mer central stadsbebyggelse. Mitt i området ligger Stora Hammars kyrka. Den kommer även fortsättningsvis dominera området.

Området rymmer inte några naturvärden av större vikt, däremot en del äldre träd och trädrader/alléer som bevaras. Allén skyddas mot fällning med planbestämmelse och vid behov ska gamla träd ersättas med nya. I de två västligaste kvarteren finns två grupper av träd. Planen reglerar att träd ska finnas här. Aktuell plan bedöms förstärka det ”gröna” i området med hjälp av gröna gårdar inom kvarteren och nya trädplanteringar i gaturummen.

Den nya bebyggelsen genererar mer trafikrörelser inom området. Ökningen bedöms vara begränsad och bör kunna fördelas jämnt över områdets gator. Den trafik, som skolverksamheten tidigare genererade, påverkar inte längre området. Utbyggnaden bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids gällande utsläpp från trafiken.

En bullerutredning som genomförts i samband med detaljplaneprocessen visar på att ljudnivåer vid fasad utmed Kungstorpsvägen överskrider gällande riktlinjer. Kommunen bedömer att det centrurnära läget och närheten till service, rekreation samt kollektivtrafik ger utrymme för avvikelser från dessa riktlinjer.

Tillväxtavdelningen, Enheten för Plan och Exploatering bedömer härmed att utbyggnaden av bostäder, grönytor och parkeringar inom området inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan och därmed skäl för en MKB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

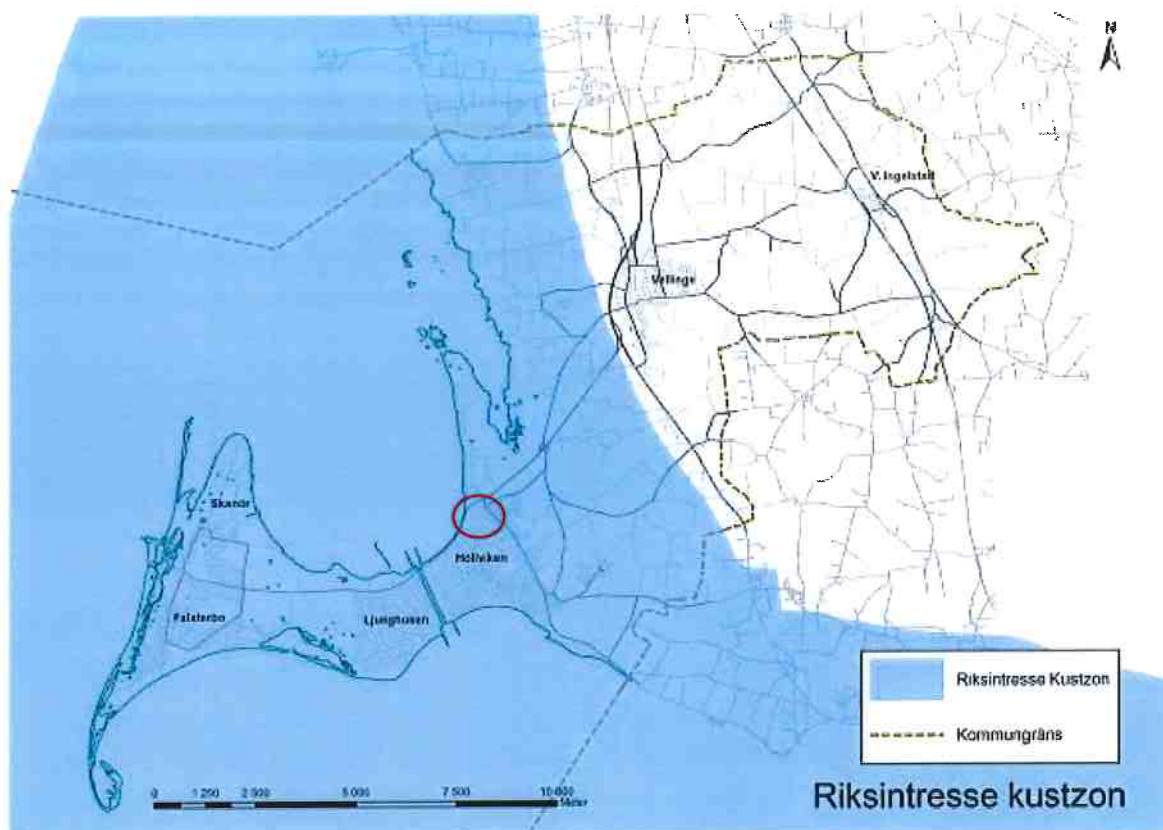
RIKSINTRESSEN M.M

Riksintresse för kustzonen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Kustzonen utpekades på 1970-talet för att bevara oexploaterade kuststräckor från exploateringsföretag och att främja friluftsliv och turism. Riksintresset för kustzonen i Skåne har preciserats i skriften ”Skånes kustområden – ett nationallandskap”. I denna ges en noggrannare värdebeskrivning.

Eftersom området är beläget inom tätorten, samt planlagt och bebyggt sedan tidigare, kan genomförandet av en ny plan med likvärdigt innehåll inte anses påverka riksintresset negativt. I ”Översiktsplan 2010” har kommunen i sitt ställningstagande framfört att de inom kustzonen belägna större samhällena Höllviken/Ljunghusen samt Skanör med Falsterbo och deras tätortsutveckling inom översiktsplanens ram inte anses påverka riksintresset och dess värdekärnor i så motto att tillgängligheten till kust- och strandområden för rekreation och friluftsliv skadas eller försvåras.

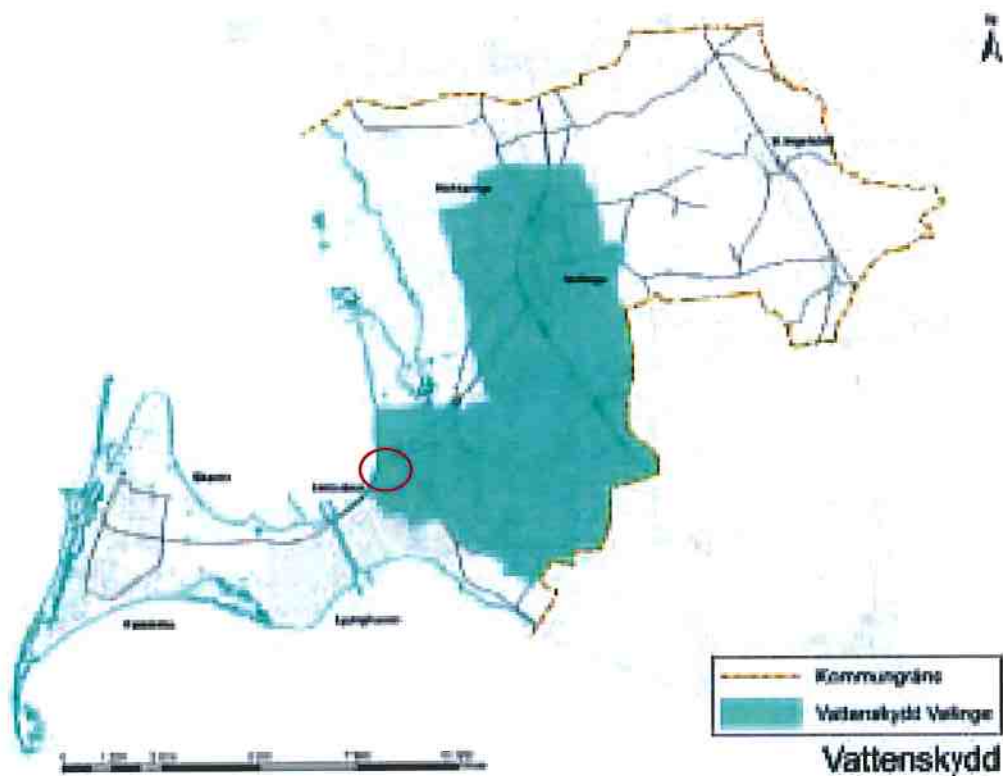
(Vellinge ÖP 2010, bilaga A Planeringsunderlag).



Karta över riksintresse kustzon med planområdet inringat i rött.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet ligger inom ett större vattenskyddsområde (Vellinge kommuns vattentäkt vid Vellinge och Stora Hammar-Räng Sand 2012369) från vilket Vellinge kommun tidigare hämtat dricksvatten. Detta är förändrat sedan några år tillbaka och numera får kommunen sitt dricksvatten via Sydsvatten. Vattenskyddsområdet finns kvar och hänsyn till dess föreskrifter tas i detaljplanen och vid områdets användning.



Karta över vattenskyddsområdet med planområdet inringat i rött.

ÖVERSIKTSPLAN

I "Vellinge översiktsplan 2010, Vellinge vidgar vyerna" (antagen av kommunfullmäktige den 23 januari 2013) är planområdet betecknat som förändringsområde för bostäder, service och verksamheter, etapp 1. För Kungstorpsvägen som gränsar till områdets norra delar är målsättningen en mer "stadsmässig" gestaltning som till stor del hänger samman med utvecklingen av planområdet. I planen förordas att ny bebyggelse bör vändas och öppnas upp mot gatan och att en förbättrad förbindelse genom området mot Kungstorpsvägen ska upprättas.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

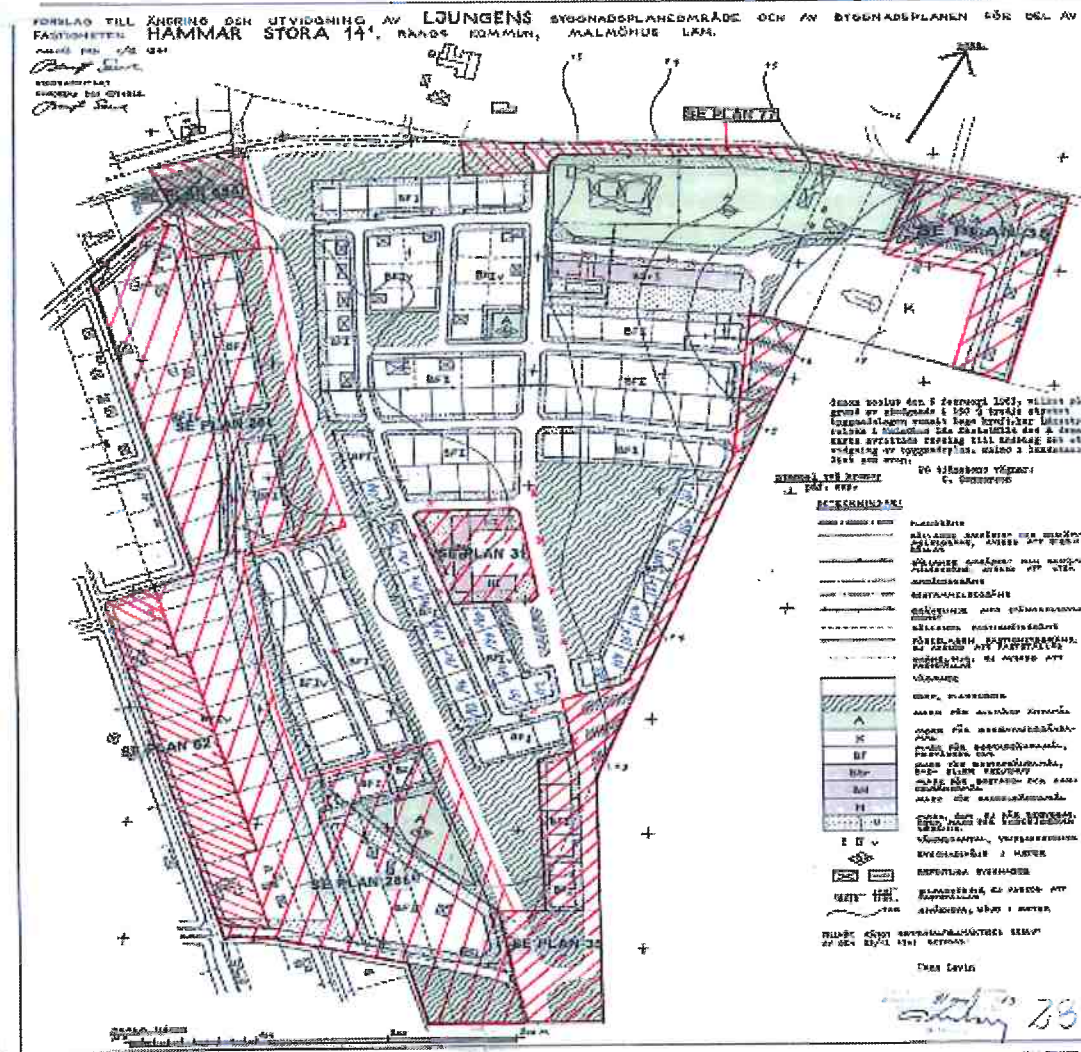
I samrådsförslaget till "Fördjupad översiktsplan för östra Höllviken, Vellinge kommun, 2011-08-22" är planområdet utpekad som förändringsområde utbyggnad av bostäder och äldreboende.

DETALJPLANER

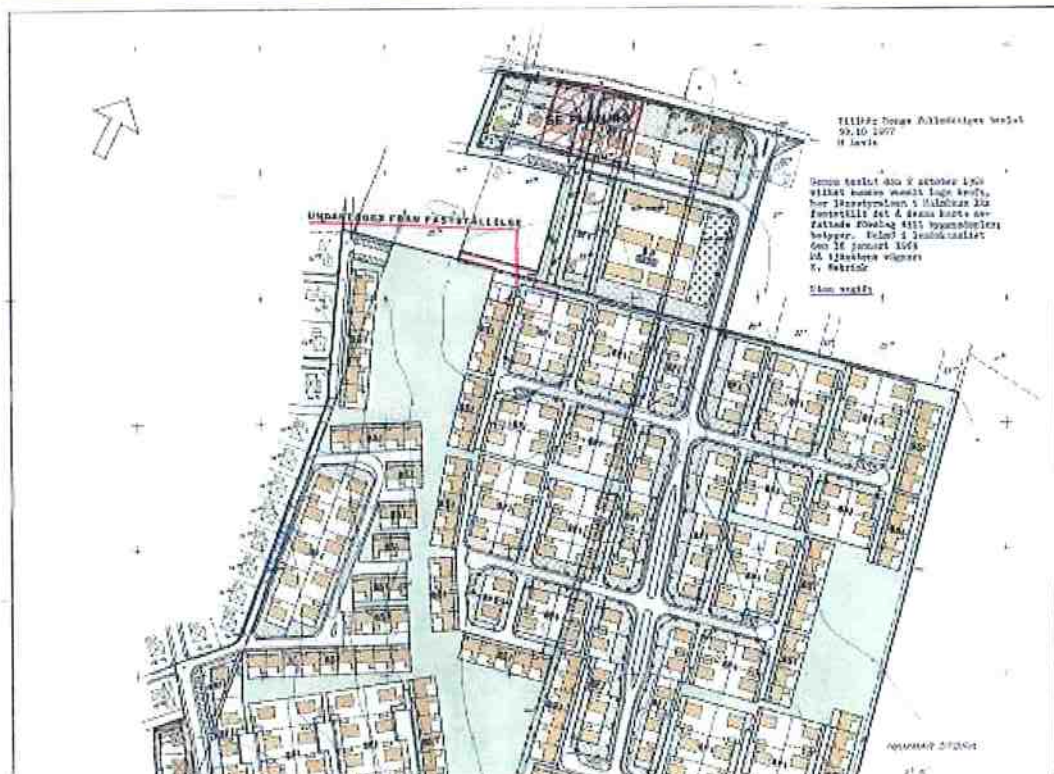
Planområdet omfattas idag till största delen av *detaljplan nr H28* (laga kraft 1963) och är detaljplanelagt för allmänt ändamål. Tillåten byggnadshöjd är 10 meter. Planen omfattar även ett relativt stort område söderut utmed Pildalsvägen och Kronodalsvägen där friliggande enbostadshus i en våning får uppföras. En mindre del vid Kyrkans hus i öster är inom *detaljplan nr H35* (laga kraft 1969) för Granviksområdet som medger bostadsbebyggelse i ett till två plan med radhus, friliggande hus alternativt kedjehus och allmänt ändamål.



Översikt detaljplanegränser kring Kronodalsgården och Stora Hammars gamla skola.



Detaljplan H28



Del av detaljplan H35

Området gränsar till följande detaljplaner:

DP 77 detaljplan, laga kraft 1990, för område vid Fotevikens stationshus. Planen medger allmänt ändamål, *bilservice*, handel och verksamheter samt småindustri och kulturresevat. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

DP 130t detaljplan, laga kraft 2007, för del av Lilla Hammar 15:1 m.fl. vid Toppengallerian. Planen medger bebyggelse i två våningar för kontor och handel med 30 % livsmedel. Genomförandetid 5 år.

DP 158 detaljplan, laga kraft 2009, för utbyggnad av handelsområdet vid Toppengallerian samt utökning av parkeringsytan tillhörande handelsområdet. Genomförandetid 5 år.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE

Kronodalsgården, uppförd år 1976 och därefter kompletterad 1989, består av ett flertal sammanbyggda 1-1 ½-planshus i gult tegel med koppardetaljer. Sammansättningen bildar tre atriumgårdar samt ett flertal olika sammanhängande gårdsrum utmed omgivande gator. Kronodalsgården rymmer vård- och omsorgsboende för äldre.

Stora Hammars gamla skola rymmer ett antal byggnader mellan 1 - 2,5 våningar från ett flertal olika tidsepoker. Huvudbyggnaden från cirka 1940 bedöms som tidstypisk. I öster är skolbyggnaderna grupperade kring en hårdgjord gårdsyta, medan den västra paviljongen har en friare placering mot Bokdalsvägen. Mörkrött tegel är sammanbindande tak- och fasadmateriell för skolbyggnaderna, undantaget de nyare paviljongerna i trä. De västliga envåningslängorna tillhörande skolan har inslag av fasadskivor. Även de äldre villorna öster om skolområdet är klädda i likvärdigt tegel.



Stora Hammars nya kyrka



Den ståtliga rödboken norr om kyrkobyggnaden.



De stora träden i rad öster om Kronodalsgården föreslås bevaras i planförslaget.



Stora Hammars gamla skola, skolbyggnaden ritad cirka 1940.

Stora Hammars nya kyrka uppfördes kring sekelskiftet och invigdes 1902. Kyrkan är byggd i dansk-holländsk renässansstil och är betydelsefull som fondmotiv. Kyrkan har kopparklädd tornspira och kupoler, röda tegelväggar med ornament och band i kalksten, och visar viss arkitekturmässig samhörighet med Rosenborgs slott i Köpenhamn samt Trefaldighetskyrkan i Kristianstad. I anslutning till kyrkan ligger Kyrkans hus med pastorsexpedition, församlingshem, förskola, fritidshem m.m.

STADSBILD

Området utgörs idag av sammankopplade fastigheter utan några gatuförbindelser i nordsydlig riktning. Den gamla allén, för cykel- och gångtrafik, är enda anslutningen mellan Kungstorpsvägen och Bokdalsvägens förlängning. Kyrkan utgör ett dominerande inslag med sin storhet och byggnadshöjd i ett annars lågbebyggt område. All bebyggelse är fritt placerad utan särskilt förhållningssätt till omgivande gator.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet gränsar i norr till Kungstorpsvägen med cirka 3400 fordon/årsmedeldygn varav 4 % är tung trafik. Medelhastigheten är 46 km/h. Kungstorpsvägen saknar idag tydlig identitet som stadsgata. Mot norr avgränsas vägrummet av Toppengallerians "baksida". Fasaden är sluten och enförmig och saknar nyanser. Ett planarbete för att förbättra trafikflöden och funktionalitet på Toppenområdet har inletts. Gatans södra sida kantas av öppen struktur utan tydlig avgränsning. Sedan 2013 håller Vellinge kommun på att bygga om Kungstorpsvägen. Ombyggnaden syftar till att skapa en attraktivare stadsgata. Gatan ska smalnas av och en ny gång- och cykelväg kommer att dras längs hela dess sträckning. På ömse sidor vägen planteras trädrader. Gatan har skyltad hastighetsbegränsning 40 km/h.



Bokdalsgatan mot väster från platsen framför kyrkogården.

Bokdalsvägen, Kyrkvägen och Kronodalsvägen är mindre gator med reglerad hastighetsbegränsning 30 km/h. På Bokdalsvägen finns en separat cykelbana. Mellan skolan/ busshållplatsen och allén som leder till kyrkan finns en skyltad gångbana. Allén används som gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 181, Vellinge-Höllviken-Trelleborg, med hållplats på Kungstorpsvägen i anslutning till Toppengallerian. Busslinje 100, expressbuss Malmö-Skanör-Falsterbo, och linje 300 Hyllie – Tygelsjö – Vellinge - Falsterbo har hållplatser vid Östra Halörsvägen 350 meter från planområdet. Linje 100 går som tätast var femte minut från Falsterbo på morgonen respektive från Malmö på eftermiddagen. Övriga tider på dagen går den i 10 och 20-minuterstrafik. Linje 300 går som tätast var tjugonde minut från Falsterbo på morgonen respektive från Hyllie på eftermiddagen och övriga tider på dagen i halvtimmestrafik. Linje 181 går knappt en gång i timmen.

En utredning kring snabb spårväg alternativt pågatåg mellan Malmö och Falsterbo har utförts. Troligtvis skulle en hållplats för spårtrafiken placeras i anslutning till Toppengallerian.

MARK OCH VEGETATION

På skolgårdens västra del finns grusplan samt ytor för lek och skolidrott. Marken här och i övriga delar av området är huvudsakligen hårdgjord, vegetationen utgörs av mindre gräsytor samt häckar, buskar och ett par träd. Allén med sina väl uppvuxna träd samt blodboken på kyrkogården är dominerande inslag.

Mellan planområdet och Kungstorpsvägen, inom skolgården, råder någon meters nivåskillnad som grävts ut i samband med anläggandet av skolans bollplan. I övrigt är området relativt flackt.



Nuvarande något nedsänkta grusplanen söder om Kungstorpsvägen

Ledningar

Området har haft rymt olika institutioner och bebyggelsestrukturen är öppen. Inom planområdet finns det en hel del ledningar i marken.

Arkeologi

Området innehåller inga kända fasta fornlämningar.

PLANFÖRSLAG

STRUKTUR

I planförslaget delas planområdet upp i fyra nya kvarter. Mellan dessa skapas förbindelser till Kungstorpsvägen från Bokdalsvägen samt Kyrkvägen. Bebyggelse placeras längs kvarteregränserna, i en upplöst form av ett traditionellt kringbyggt kvarter. Bebyggelsens placering regleras av planbestämmelse. I princip alla byggnader ges en förgårdsmark om cirka 0,5 meter mot gatan, vilket regleras med prickmark i plankartan. Varje bostadsfastighet ska ha en entré mot allmän plats alternativt en genomgående port från allmän plats till gård, vilket bestäms i planbestämmelserna.

Planen som helhet medger en bebyggelse i 1-5 våningar. Exploateringen inom varje kvarter regleras med ett e-tal som anger högsta exploateringsgrad i procent av byggnadsarea per egenskapsområde respektive per egenskapsområde och fastighet. Detta för att säkerställa friyta inom respektive kvarter och möjliggöra en etappvis utbyggnad och delning av kvarteret i flera fastigheter.



Illustrationsplan

BEBYGGELSE

Vid nuvarande Kronodalsgården bildas ett bostadskvarter i 2-5 våningar med möjlighet till centrumverksamhet. Mellan husen föreslås en grön innergård med markparkering i anslutning till omgivande gator. Carport mot norr skyddar kvarteret mot buller från Kungstorpsvägen.

Kronodalsgårdens verksamhet flyttas ett kvarter österut, som får användningen Vård, bostäder och centrum. I den östra delen av kvarteret, med huvudentré mot den nya platsbildningen och kyrkan, byggs ett nytt vård- och omsorgsboende. I planförslaget ges även möjlighet till uppförande av läkarmottagning. Kvarteret rymmer även ett flerbostadshus mot Kungstorpsvägen. Inom kvarteret föreslås även här en grön gård för rekreation. Möjlighet för parkering finns i sydvästra delen av kvarteret, samt några platser i norr. Lastning/lossning sker från lokalgatan i öster.

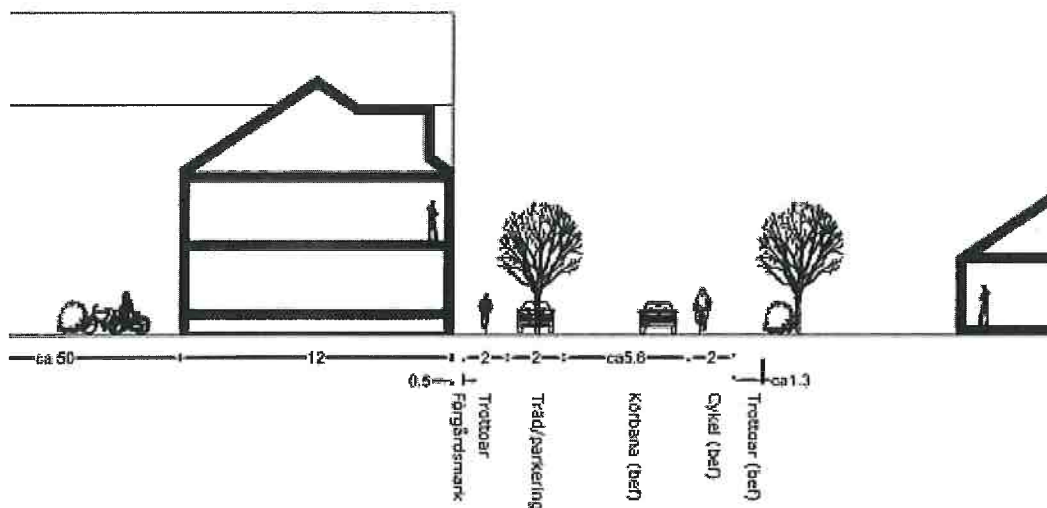
Kvarteren österut bebyggs med flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet. Husen ringar in den gamla allén och binder tillsammans med de gröna innergårdarna samman de två kvarteren till en helhet. Parkering kan placeras i den västra respektive östra delen av kvarteren. Mot söder får husen vara i två våningar med möjlighet att bygga indragen takvåning eller inredd vind i del av huset.

BOSTÄDER, KONTOR, SERVICE, SKOLA

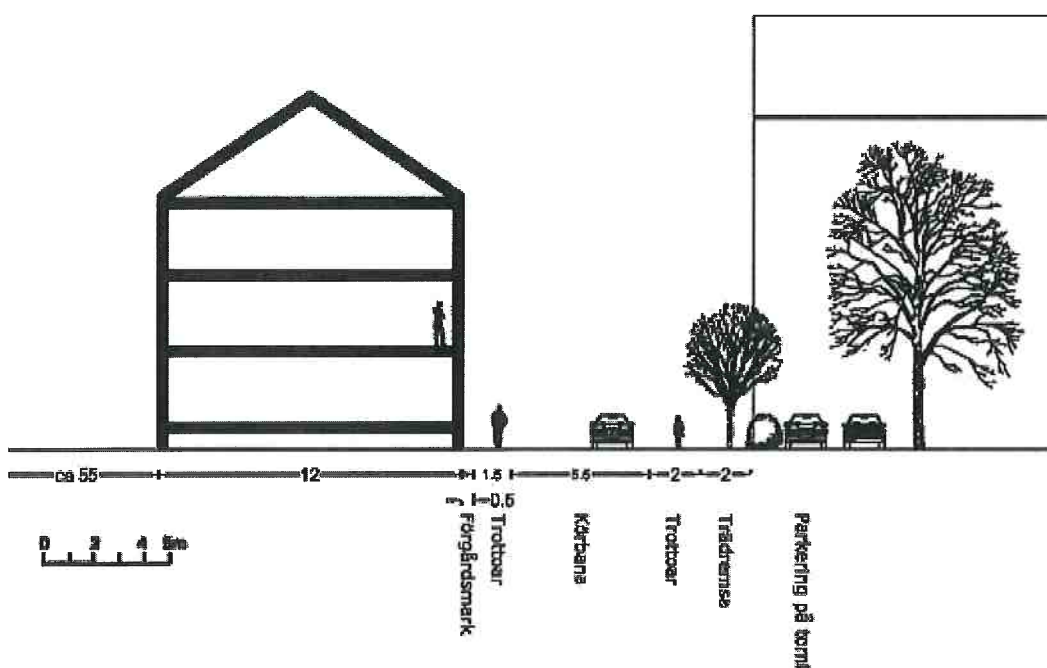
Planförslaget rymmer cirka 130 lägenheter och möjlighet till service och lokaler. Dessutom innehåller den cirka 90 bostäder i vård- och omsorgsboende för äldre. I anslutning till Kyrkans hus i öster föreslås en tillbyggnad mot Kungstorp svägen. De nya lokalerna kommer att rymma bl.a. samlingslokaler, förskola och övernattningslägenhet. Kyrkans hus har användningen C₁S₁R₁, kyrka, förskola, samlingslokal, tillfällig övernattnings osv.

GATOR

De nya lokalgatorna utformas med nedanstående sektioner. Beroende på var i området gatorna ligger kan förutsättningarna för någon av gatorna skilja sig åt vilket medför en justering av måttkedjan. Längs två av lokalgatorna säkerställs träd med planbestämmelse allé.



Sektion A-A Bokdalsvägen



Sektion B-B Ny nord-sydlig lokalgata

ALLMÄNNA PLATSER

Torg

Centralt i området skapas ett torg som knyter samman omgivande kvarter med kyrkogården. Mot torget vetter även omsorgsboendets huvudentré. För att tydliggöra detta är det viktigt att träd och häckar kompletterar torgets kanter. Torget rymmer entréplats till kyrkan och några besöksparkeringsplatser. Torget regleras i plankartan som gångfartsområde. Egenskapsbestämmelserna anger att parkering, torgbildning och träd ska finnas.

Över torget sträcker sig norra Pildalsgatan som förlängts och kopplats till Kungstorpsvägen. Gatan har en separat cykelväg. Gatan och cykelvägen bör, genom väl anpassad beläggning, bli en del av torget så att en enhetlig och gångvänlig yta uppnås och så att torget får en helhet. I det nordöstra hörnet övergår torget till ett bilfritt gång- och cykelstråk.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I huvudsak separeras gående och cyklister från biltrafik inom området. Ett särskilt gång- och cykelstråk skapas mellan Bokdalsvägen och Kyrkvägen. Stråket kopplar samman gång- och cykelvägen som förbinder parkstråket i söder med Kungstorpsvägen. I parken föreslås förändringar av gång- och cykelvägen med anledning av förslaget på en etappvis utbyggnad av parkeringsplatsen söder om kyrkan.

Biltrafik

Tre nya, jämnt fördelade, korsningar skapas längs Kungstorpsvägen. Infarten mellan nya Kronodalsgården och det nya bostadskvarteret innebär att villaområdet i söder får en ny och direkt koppling till Kungstorpsvägen. Vidare kopplas Bokdalsvägen samman med den norra delen av Pildalsvägen och Kyrkvägen till Kungstorpsvägen.

Parkering

För flerbostadshus är normalt normen i Vellinge kommun på 1,3 bilplatser per lägenhet. Med tanke på planområdets centrala läge, bostädernas differentiering, närheten till kollektivtrafik samt utbud och närhet till service och handel i området har parkeringsnormen sänkts till 1,1 per lägenhet, där 1,0 är boendeparkering och 0,1 är besöksparkering. Enligt parkeringsnormen ska cirka 5 % av parkeringsplatserna vara anpassade för rörelsehindrade och de ska finnas jämnt spridda över området.

På torget eller annan lämplig del av den allmänna platsmarken skulle det kunna vara lämpligt att även anlägga p-platser där det går att ladda elbil och elcykel, s.k. laddstolpar.

En parkeringsutredning har gjorts, ”PM Kronodalsgården, Höllviken 2013-02-27” och trafiken har utretts i ”Trafikutredning detaljplan för Höllviken 19301 m.fl-Kronodal, 150428”. Kyrkans parkeringsbehov har tagits fram i dialog med kyrkan som dokumenterats i ”Svar angående trafiksituationen kring Kyrkans Hus i Höllviken 2013-12-11”

Kyrkan och församlingshemmets parkering (68 platser) kan enligt trafikutredningen samutnyttjas. Deras parkering (74 platser) ryms på kyrkans utökade parkering i öster, på församlingshemmets befintliga parkering på kvartersmark och på den utökade befintliga parkeringsplatsen söder om kyrkan. All besöksparkering, 0,1 bilplatser per lägenhet cirka 13, och cirka 9 för vård- och omsorgsboendet förläggs till gator och torget. Illustrerat i förslaget finns 34 platser.

Det samlade parkeringsbehovet på kvartersmark för bostadskvarteren är 131 platser och för vård- och omsorgsboendet 18 (för vård- och omsorgsboendet har det gjorts en särskild parkeringsutredning, se trafikutredningen). Förslaget rymmer 141 platser på kvartersmark. Kommunens bedömning är att en bilpoolsbil kan sänka parkeringsbehovet med cirka 4 platser i ett läge som Höllviken. Förslaget saknar 8 platser, vilket löses med 2 bilpoolsbilar. Slutlig redovisning av parkeringslösning och eventuella avtal med bilpool redovisas i samband med bygglovsansökan.

Parkering inom kvarteren sker på mark i öppna eller carportförsedda anläggningar. I de norra delarna av de två västra kvarteren tillåts underjordiska parkeringshus. Parkeringsplatser anpassade för rörelsehindrade finns spridda över området, både på kvartersmark och på gatumark.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

För bostadshus upp till fyra våningar kan utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppsvägen in i en byggnad får inte vara större än 50 meter. Utrymning med stegbil, som vanligtvis används för bostadsbebyggelse högre än fyra våningar, är inte möjlig i Höllviken, p.g.a. att insatstiden från Trelleborg är för lång. Därför krävs att alternativ utrymningsväg eller brandklassade trapphus lägst Tr2 anordnas. För vårdmiljö finns särskilda krav på utrymning.

VEGETATION

Längs gator och kring parkeringsplatser planteras träd och häckar. Inom kvarteren eftersträvas så gröna gårdar som möjligt. Enligt planförslaget får gamla träd fällas. Detta ska föregås av marklov. På ett par ställen i bostadskvarteren finns planbestämmelse angående att träd ska finnas. Den befintliga allén i östra delen av planområdet skyddas i ett nytt parkområde, där träden säkerställs med planbestämmelse.

HÖJDSÄTTNING

Markhöjderna inom området är inte noggrant utredda. Området är dock relativt flackt. Det varierar med höjder mellan +3,5 m och +6 m med generell sydvästlig lutning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

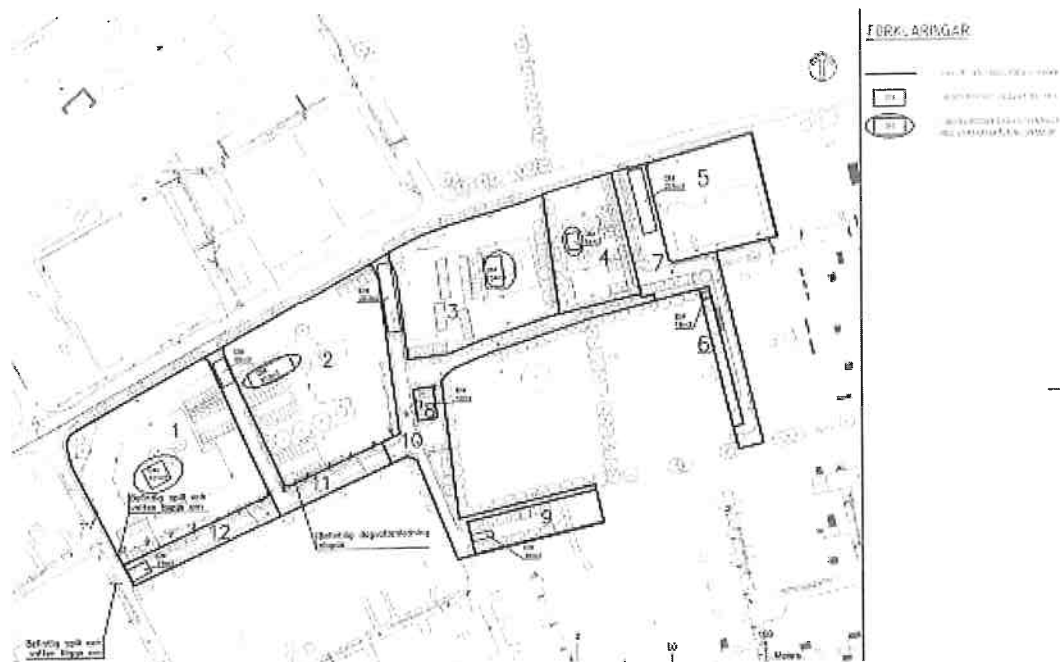
Ny bebyggelse ansluts till kommunal avfallshantering. Återvinningsstation finns i anslutning till Toppengallerian. Med hänsyn till att det finns ont om plats föreslås miljörum i respektive bostadshus i stället för friliggande miljöhus. Utformning av avfallsutrymmen sker i dialog med ansvarig på kommunens Tekniska enhet samt i enlighet med gällande riktlinjer.

Vatten, avlopp och dagvatten

En VA-utredning har gjorts, (PM Kronodalsgården, Sweco 2013-11-20, rev. 2015-04-15). Den visar att projektering av nytt spill- och vattenledningsnät måste göras samt att omläggning av befintliga ledningar måste beaktas. Utredningen visar hur dagvattenhanteringen kan lösas med utgångspunkt i möjligheten att fördröja dagvatten inom området till utflödet 0,9 l/s*ha (önskemål från kommunen). Beräkningarna är gjorda för 20-årsregn inklusive klimatfaktorer.

Områdets spillvattennät föreslås kopplas på kommunens ledningsnät i Kungstorpsvägen. Marken består till stor del av moränlera och lerig sandig morän, vilket innebär att infiltrationskapaciteten på gräsytor är begränsad. Förslaget är att dagvattnet fördröjs i lågpunkter (svackor) inom varje kvarter. De kompletteras med underjordiska magasin. För det vatten som inte kan samlas upp på innergårdarna krävs underjordisk fördröjning på gatumark. För församlingshemmet kan dagvattnet samlas i underjordiskt magasin under lokalgatan i väst, alternativt med en fördröjningsdamm på grönyta inom kvarteret, beroende på ny bebyggelse. Fördröjning av dagvatten från gatorna löses med ytlig avrinning från gatorna till fördröjande dike. VA-utredningen föreslår även separata dagvattenmagasin under varje parkeringsområde samt att dessa områden har en yta av gräsarmering. Vid höjdsättning av området är det viktigt att det säkerställs att avrinning av dagvatten fungerar.

I planbestämmelser regleras att ytor för fördröjning av dagvatten får finnas och underjordiska dagvattenmagasin får anläggas inom kvartersmark respektive område för lokalgator och gångfartsgator i enlighet med principer redovisat i planbeskrivningen.



Dagvattenhanteringsplan, DM - dagvattenmagasin

EI

Planområdet ansluts till befintligt elnät. Befintlig transformatorstation vid parkeringsplatsen söder om kyrkogården skyddas med E-område i plankartan. Ny transformatorstation föreslås i den norra delen av planområdet i anslutning till nya Kronodalsgårdens, där E-område satts ut. Båda E-områdena går att nå med tung trafik. För E-område ska gällande elsäkerhetsföreskrifter följas.

E.ONs gasledning på parkeringen öster om kyrkogården skyddas med ett u-område ut i plankartan.

KLIMATFÖRHÅLLANDEN

Med anledning av förändrade klimatförhållanden finns risk för havsnivåhöjningar inom området. Planområdet är en del av ett större sammanhang som omfattas av skyddsföreskrifter för vattentäktsområde och där väg 100 kommer att utgöra en barriär mot högre havsnivåer. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken bör skyddsföreskrifterna inte utgöra ett hinder för framtida planerad exploatering.

GEOTEKNIK OCH GRUNDLÄGGNING

Enligt en geoteknisk utredning från januari 2012; Geoteknisk utredning för detaljplan över Kronodalsområdet (Höllviken 19:301) i Höllviken, Vellinge kommun, är området relativt flackt men nivåskillnader finns. Inom den östra och södra delen ligger marknivån mellan +5,4 och +6,2. I den nordvästra delen gäller +4,0 och +4,5. Kungstorpsvägen ligger på cirka +5,0. Nuvarande fotbollsplan invid Stora Hammars skola bildar en nedsänkt yta som anpassas till omgivande höjder vid markanläggningen innan byggnation.

Översta markskiktet består av mullhaltig fyllning samt matjord, under detta förekommer lerig och siltig morän samt lokalt lermorän med inslag av sandskikt. Det förekommer även kalkberg.

Vid nybyggnation rekommenderas att matjords- och fyllnadslager schaktas ur för att sedan fyllas upp med friktionsmaterial till erforderlig nivå. Golv i byggnader föreslås utföras som fribärande eller som betonggolv på mark. Golv på mark ska ligga på ett underlag av tvättad makadam på fiberduk. Byggnader ska förses med sedvanlig dränering enligt BBR.

Radon

Radonhalten inom området inom normalradonintervallet. I 2 av 13 mätpunkter kunde inte värdet utläsas då dessa blivit översvämmade. Byggnader ska uppföras radonsäkert, vilket regleras i planbestämmelserna.

KONSEKVENSER

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Detaljplanen uppfyller översiktsplanens bostadspolitiska mål där ambitionen är ”att förflytta och koncentrera framtida bostadsbyggande kring de mellersta och östra delarna av kommunen kopplat till deras vackra omgivningar och goda kollektivtrafiklägen”. Efterfrågan i Höllviken är samtidigt stor och fler bostäder i lägenhetsform behövs för att balansera upp det stora beståndet av enbostadshus.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom god tillgång till gröna innergårdar, nya delvis separerade gång- och cykelstråk samt genom god tillgång till grönytor och andra rekreationsytor i närområdet. Sedan tidigare har Vellinge kommun beslutat att omlokalisera Stora Hammars skola. Den nya skolan, som färdigställdes för något år sedan finns i Höllvikens östra kant.

Kommunal service

Planen beräknas ge upphov till cirka 130 lägenheter, cirka 90 vård- och omsorgsbostäder samt lokaler för verksamheter. Det finns anledning av se över utbudet av förskolor i närområdet i syfte att tillgodose det behov som kan tänkas uppstå i samband med planens genomförande. Platser för barn i skolålder beräknas vara tillgodosett.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns Toppengallerians handelsplats vilket tillgodoser dagligt handelsbehov för livsmedel och detaljhandel. Inom planområdet kommer kommersiell service möjliggöras i en del av den planerade kvartersbebyggelsen. Ett ökat antal boende i området innebär en förstärkning av underlaget för Höllvikens kommersiella service.

Trygghet

Planförslaget innebär att området tillförs fler boende och besökande. Det leder vidare till att fler rör sig i området även under dygnets mörkare timmar. Nya parkeringsplatser, stråk och platser kräver också mer belysning under mörkare tider. Sammantaget kan detta bidra till att skapa upplevelsen av en tryggare miljö för alla.

MILJÖKONSEKVENSER

Stadsbild

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär en förändring av befintlig stadsbild. Föreslagen bebyggelse kommer generellt sett hålla en högre byggnadshöjd än befintlig och omgivande bebyggelse. Hänsyn har därför tagits genom att sänka antalet våningar i mötet med omgivande lägre bebyggelse, framför allt mot söder. Mot Kungstorpsvägen har våningsantalet däremot höjts i syfte att skapa stadga åt vägen, att markera områdets centrala läge samt att skapa en effektivare och mer ekonomisk utnyttjandegrad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Luft

Enligt 5 kapitlet miljöbalken ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas vid planering och planläggning. Normerna gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och kväveoxider, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Planläggning får inte medverka till att en miljö-

kvalitetsnorm överskrids. Planförslaget bedöms inte öka utsläppen av föroreningar till luft på ett sådant sätt att det innebär att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Vatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ytavvattnas huvudsakligen mot vattenförekomsten Höllviken (EU CD SE552800-125430). Höllviken har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (ej god om kvicksilver inräknas). Enligt VISS är det risk att god kemisk status inte kan uppnås till år 2015, främst pga de internationella luftnedfallen av kvicksilver. Den ekologiska statusen är måttlig och det finns risk att det inte går att uppnå god ekologisk status till 2015. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är därför satt till 2021. Främsta påverkanskällorna är övergödning (främst från jordbruksdrift) samt miljögifter (främst nedfall av kvicksilver).

Aktuellt planförslag bedöms kunna påverka vattenkvaliteten positivt eftersom markens infiltrationsförmåga kan förbättras något genom anläggandet av nya gröna bostadsgårdar. Dagvattenmängderna som tillförs Höllviken kan därigenom även minska något. Det bedöms inte föreligga några ökade risker med föroreningar till yt- och grundvatten eftersom den föreslagna markanvändningen är främst boende.

Trafikbuller

En bullerutredning "Bullerutredning Kronodalsgården, 2015-04-27" har genomförts. Utredningen visar på bullernivåer, vid fasad utmed Kungstorpsvägen, som överstiger Boverkets generella riktlinjer för trafikbuller på 55 dBA ekvivalentnivå. Dock innebär placeringen av bebyggelsen att buller inte sprids vidare in i området vilket förbättrar dagssituationen för befintlig bebyggelse.

Kommunen anser att Boverkets avstegsregler är tillämpbara. Det handlar om förtätning med nya flerfamiljsbostäder i ett gott bostadsläge centralt i en centralort med mer än 10 000 invånare och god kollektivtrafikförsörjning. Bostäderna kommer dessutom att ha god tillgång till service och rekreation.

Boverket har i januari 2008 gett ut allmänna råd – Buller i planeringen - som anger hur man kan möjliggöra bebyggelse i områden utsatta för väg- och spårtrafik. I denna framgår att bebyggelse kan tillåtas även om Leq (ekvivalentnivå) >55dBA erhålls vid fasad. Beroende på förekommande nivåer erfordras olika s.k. kompensationsåtgärder. I det fall dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad generellt ligger i intervallet 55-62 dBA (för aktuell bebyggelse gäller nivåer som högst 60,5 dBA) gäller enligt Boverket följande kompensationsåtgärder:

- Minst hälften av boningsrummen ska lokaliseras mot en ljuddämpad sida, Leq <50 dBA (helst Leq <45dBA).
- Inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan.
- Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats med ljudklass A, Leq 42dBA resp. Lmax <57 dBA. Normalt krävs dock Leq 55dBA/Lmax 70dBA inkl. fasadreflex.
- Ljudklass C inomhus, dvs. Leq 30dBA resp. Lmax 45 dBA ska innehållas.

Detta regleras i plankartan med planbestämmelse:

I bostäder där 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 50 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, där 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå ej överskrids.



Ljudutbredning 2 m ovan mark, ekvivalentnivå, från bullerutredningen

Bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna beräknas uppgå till 60 dB(A) vid bostadshusens fasader mot Kungstorpsvägen. Därför måste de bostäderna göras genomgående. Ingen bostad beräknas dock få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) vid fasad och de bostäder som överskrider 55 dB(A) har tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida. För kyrkans fastighet i öster, som bl.a. rymmer skola finns en bullerskärm mot Kungstorpsvägen illustrerad. Beräkningarna visar att med den klarar skolgården gällande riktvärden på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Övriga bullerskyddande åtgärder i bostadskvarteren handlar om carportar mot Kungstorpsvägen, som skyddar det inre i kvarteren från buller. I nya Kronodalsgården är vårdboendets små lägenheter planerade att placeras längs östra fasaden, vilket innebär att riktvärden vid fasad klaras.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas under 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får under genomförandetiden inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses vem som ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, såsom gator, gång- och cykelvägar samt parkmark inom planområdet.

Kommunen är idag huvudman för Kungstorpsvägen. Övrig allmän plats har enskilt huvudmannaskap. För gröningen och cykelvägen genom densamma finns ett 25-årigt skötselavtal mellan kommunen och Kronodal-Granviks Samfällighetsförening. Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås det kommunala huvudmannaskapet utökas till att omfatta även Bokdalsvägen, Norra Pildalsvägen från gångfartsområdet och ner till parkeringen, Kronodalsvägen i sträckningen från Kungstorpsvägen till och med korsningen med Bokdalsvägen, ny lokalgata mellan gångfartsområdet och Kungstorpsvägen samt de delar inom planområdet som är planlagda som park, gångfartsområdet och gång-, cykel- och mopedväg.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för belysnings-, vatten- och spillvattenanläggningar på allmän platsmark.

Kommunen tar ansvar och kostnad för nyanläggning och ombyggnad av allmän plats inom planområdet. Kommunen avser sälja den kommunala kvartersmarken i de tre västligaste kvarteren genom markanvisning. För ny exploatering inom kvarteret mellan allén och församlingshemmet ansvarar kyrkan. Kommunen avser teckna markanvisningsavtal och planavtal med kyrkan för reglerande av ansvar och kostnader inom kyrkans del av planområdet. I markanvisningsavtalet redovisas mer detaljerat ansvarsfördelningen för genomförandet och de ekonomiska åtagandena.

Respektive ledningsägare kommer att anvisa till anslutningspunkt för vatten och avlopp, el med mera. Alla eventuella flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av den som så begär.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning (åtgärder för att nybilda eller ombilda fastigheter) handläggs av Lantmäterimyndigheten. De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av planen bekostas av fastighetsägaren, i detta fall kommunen respektive kyrkan. Nya fastigheter kommer att bildas genom avstyckning och eventuella fastighetsregleringar. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och anläggningsförrättning som krävs för att genomföra detaljplanen.

Planförslaget innebär flera fastighetsrättsliga förändringar. Sammanställningen nedan redovisar de förändringar som kan genomföras.



Fastighet	Ägare	Nr	Yta (kvm)	Förändring
21:152	Vellinge kn	1	10	Kan tillföras fastigheten 21:152 från fastigheten 19:54
		2	90	Kan tillföras fastigheten 21:152 från fastigheten 19:54
		3	980	Kan avgå från fastigheten 21:152 till fastigheten 19:54
		4	305	Kan avgå från fastigheten 21:152 till fastigheten 19:301
19:301	Vellinge kn	5	260	Kan tillföras fastigheten 19:301 från fastigheten 19:54
		6	1320	Kan avgå från fastigheten 19:301 till fastigheten 19:54
		8	475	Kan avgå från fastigheten 19:301 till fastigheten 19:54
19:54	Vellinge kn	7	310	Kan avgå från fastigheten 19:54 till ny fastighet (som avstyckas från 19:301)
		11	30	Kan avgå från fastigheten 19:54 till 22:11
20:142(ga:37)	Vellinge kn	9	365	Kan avgå från fastigheten 20:142 till fastigheten 19:54
22:11	Vellinge kn	10	300	Kan avgå från fastigheten 22:11 till fastigheten 19:54
		12	3	Kan avgå från fastigheten 22:11 till fastigheten 19:54
		13	4	Kan tillföras fastigheten 22:11 från fastigheten 19:54
		14	155	Kan tillföras fastigheten 22:11 från fastigheten 22:20
		15	505	Kan tillföras fastigheten 22:11 från fastigheten 22:13
22:13	Höllvikens församling	16	720	Kan avgå från fastigheten 22:13 till fastigheten 19:54
22:20	Höllvikens församling	18	695	Kan avgå från fastigheten 22:20 till fastigheten 19:54
22:406	Höllvikens församling	17	2	Kan avgå från fastigheten 22:406 till fastigheten 19:54
22:16	Vellinge kn	19	315	Kan tillföras fastigheten 22:16 från fastigheten 22:20

Området omfattas inte av någon detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser.

Ledningsrätt och servitut

Befintliga ledningar i gata i öster, säkerställs med u-område i plankartan.

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller ska upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör. Berörd fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering.

Kommunen ansvarar för anläggandet och finansiering avseende allmän platsmark.

Exploatören och Tillväxtavdelningen, Vellinge kommun, samordnar genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter i kvarteren som avses markanvisas och genom markanvisningsavtal för de för kyrkan berörda delarna. Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark kan bildas för gemensamma anläggningar, såsom gemensam gård och gemensam parkering. Vid arbeten som berör kabelstråk ska exploatören i god tid kontakta ledningsägarna för överenskommelse om åtgärder för att säkerställa kabelstråk och för att uppnå god säkerhet.

Kostnaden för utarbetande av planen avseende kyrkans del regleras i planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk undersökning har utförts, denna visar på goda grundläggningsförhållanden och rekommenderar att grundläggning ska ske frostfritt på utbredda plattor efter borttagning av matjordslagret och om nivåförhållandena så erfordrar.

Exploatören ska, innan planerade arbeten påbörjas, inhämta tillstånd från Länsstyrelsen. Skulle under marken dolda fornlämningar påträffas i samband med markarbeten omfattas dessa av anmälningsplikt enligt fornminneslagen (KML) 2 kap §5.

Den mätning som gjorts i samband med den geotekniska undersökningen visar att området betecknas som normalradonmark.

Brandvattenförsörjning och tillgängligheten för räddningstjänsten ska säkras inom planområdet.

Ledningar

Den enda ledning som säkras med u-område är E.ONs gasledning i kyrkans parkering i öster. Övriga ledningar kan ligga kvar, utgår eller kommer att behöva flyttas. Exploatören ska i god tid kontakta ledningsrättsinnehavare, såsom Skanova och E.ON, för överenskommelse om åtgärder för att säkerställa kabelstråk.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Johan Helgeson och Hans Folkeson, Tillväxtavdelningen, Enheten för Plan och Exploatering och Tengbom genom handläggande arkitekt Ulrika Lundquist, arkitekt Gärda Sjöholm och Erik Lönnerholm (uppdragsansvarig) (tidigare även planeringsarkitekterna Tora Broberg och Magnus Juhlin).

I arbetet har även tjänstemän från Tekniska enheten, Fastighetsenheten samt Miljö- och Bygglövenheten deltagit.

VELLINGE KOMMUN

TILLVÄXTAVDELNINGEN, ENHETEN FÖR PLAN OCH EXPLOATERING

Upprättad 11 november 2015



Anna Möller
Samhällsbyggnadschef



Johan Helgeson
Planarkitekt



Ulrika Lundquist
Tengbom AB