

Antagen av Kommunfullmäktige i Vellinge kommun 2004-09-29,
laga kraft-datum 2005-06-21

Detaljplan för
**del av Höllviken 8:40, 19:54 m fl (nordöstra delen av tidigare
detaljplan för del av Höllviken 8:40 m fl - ett område vid Elmers väg)**
Vellinge kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta
Fastighetsägarförteckning
Planprogram
Samrådsredogörelse, planprogram
Samrådsredogörelse, samråd
Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utställningsutlåtande
Bullerutredning, SWECO VBB, 2003-03-25
PM rörande dagvattenhantering, SWECO VIAK, 2003-03-18, reviderad 2004-08-24.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att visa en lämplig exploatering av bostäder och plats för en läkarmottagning i kanten av Strandängsområdet.

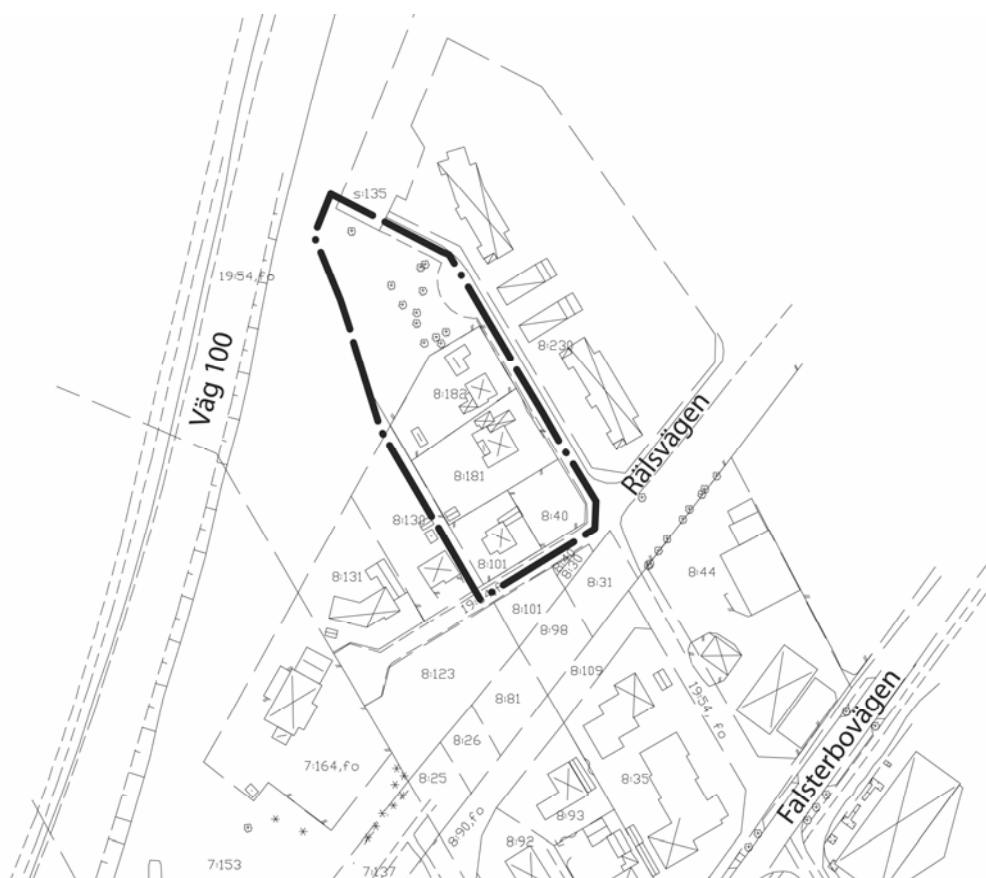
Förfrågning om förhandsbesked föreligger för fastigheten Höllviken 8:40, 8:101 och 8:181. Planen föreslår lämplig fastighetsbildning, exploateringsgrad och byggnadsutformning. Del av grönområdet mellan Elmers väg och väg 100 föreslås tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt parkering/vändplats.

Områdets centrala läge i Höllviken och de fina utsiktsmöjligheterna beaktas. Höllvikens karaktär och småskalighet är vägledande vid bebyggelsens utformning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala delen av Höllviken öster om väg 100, och avgränsas i nordost av Elmers väg, i sydost av Rålsvägen, i sydväst av Höllviken 8:130 och i nordväst av grönområdet ut mot väg 100. Området är ca 0,36 ha stort varav ca 0,32 ha utgörs av bostadsbebyggelse och resterande delar av allmän platsmark.



Planområdets läge och avgränsning

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet är i privat ägo. Den norra delen intill väg 100 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I utställningshandlingen för ÖP 2000 för Vellinge kommun ingår planområdet som detaljplanelagd mark.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för Höllvikens centrum från 1985-07-26 för vilken genomförandetiden har gått ut.

Program

Planprogram för planområdet är upprättat 2002-04-26 och godkänt 2002-05-06 av Kommunstyrelsen.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kustzonen 4 kap 4 § Miljöbalken. Området är dock redan detaljplanelagt för bebyggelse och är till största del redan utbyggt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

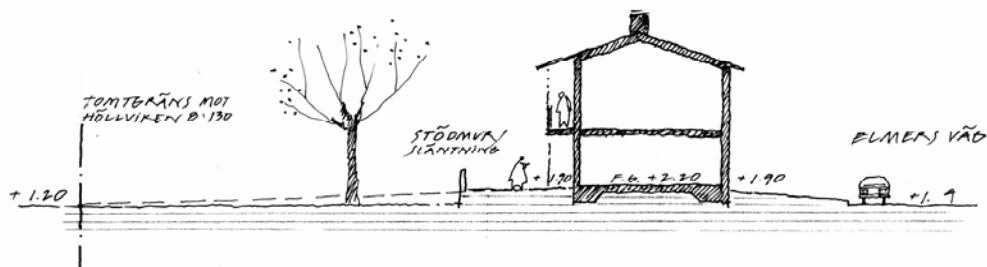
Natur

Mark och vegetation

Inom området finns en del vegetation främst bestående av tall och björk. Delar av denna vegetation kan med fördel bevaras.

Mellan bebyggelsen och väg 100 finns ett grönområde.

Området kommer att fyllas ut till +1,90 meter invid byggnad. Detta gäller vid nybyggnad. Höjdskillnader mot befintliga tomter, som inte fylls ut, löses inom den egna tomten med släntning eller stödmur. Se illustration nedan.



Sektion genom Höllviken 8:40 m fl

Dagvatten

Kommunen tar fram översiktligt underlag för ett större område. Då detta gjorts kan ställning tas till om anslutning till befintligt system kan ske för föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Vid tidpunkten för utredningen angående dagvatten (SWECO VIAK, 2003-03-18, reviderad 2004-08-24) omfattade planen ett större område. För det område planen nu omfattar gäller följande: Om dagvattnet från all ny takyta, grusyta och hårdgjord yta direktavleds till kommunens dagvattenledning skulle det dimensionerande dagvattenflödet från planområdet inklusive säckgatudelen av Rålsvägen och där norr- och väster om belägna tomter öka till ca 38 l/s. Det går dock att reducera dagvattenflödet så att det kan hållas på dagens nivå på 24 l/s.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området sluttar svagt mot havet. Marken består troligtvis i huvudsak av sand och lermorän. Geoteknisk undersökning av planområdet har inte genomförts. En översiktlig geoteknisk undersökning (VBB VIAK 1992-01-09) och en kompletterande undersökning (VBB VIAK 1994-12-28) har dock gjorts i samband med bebyggandet av intilliggande område i nordöst.

För att skydda nya byggnader mot högvatten bör marknivån inom området höjas till i nivå med angränsande område i öster. Marknivå invid ny byggnad föreslås därmed bli +1,9 meter. Slänkning inom egen tomt alternativ stödmur kommer att erfordras då den befintliga marken ligger mellan +1,2 och +1,4 meter.

Kompletterande geotekniska undersökningar måste tas fram innan bygglov kan ges. Därefter kan lämplig grundläggning väljas.

Förbud mot källare införs som planbestämmelse.

Radon

Markradonhalt undersöks i samband med bygglov.

Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsens yttrande från programskedet berör planområdet inga kända fornlämningar. Påträffas ändå fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, mm omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

En skansanläggning, Stenbocks skansar, finns i planområdets närhet.

Bebyggelseområde

Bebyggelse

Området är bebyggt med tre äldre enbostadshus av sommarstugekaraktär. Bebyggelsen i området består av bebyggelse i ett plan. I den nordöstra delen gränsar området till ett större område med bebyggelse om 2-4 våningar.

Befintlig bebyggelse i och kring planområdet är huvudsakligen uppförd i ljus puts och/eller trä.

Inom fastigheterna Höllviken 8:40, 8:101 och 8:181 föreslås ett flerfamiljshus i 2 våningar, eventuellt delvis innehållande läkarmottagning. Höllviken 8:182 och en del av befintligt grönområde norr om fastigheten föreslås ge plats åt friliggande villor i 1-2 våningar. I planområdets norra spets föreslås ny gästparkering och vändplats på allmän platsmark. Gästparkeringen knyts ihop med befintliga parkeringar vid Strandäng.

Flerbostadshuset föreslås utformat med flackt tak och puts i ljusa färger och trä i mörka färger. De nya villorna utformas i samma stil. Området får delvis en egen karaktär, men ansluter till bebyggelsen i nordost tack vare putsen och det mörka träet.

Inspirationsbilder för ny bebyggelse



Ljus puts och mörkt trä – centrala Skanör



Funkisstil med ljusa färger – Ängsby



Smala huskroppar med flacka tak, spännande fönstersättning och mustig färgsättning - Viken

Service

Planområdet är beläget i centrala Höllviken där erforderlig service finns att tillgå, såsom

- skola 800 m
- förskola 400 m
- vårdcentral 300 m
- bibliotek 250 m
- livsmedel och apotek 400 m
- bank 200 m

Lek och rekreation

Lekplats finns i Nyckelhålsparken.

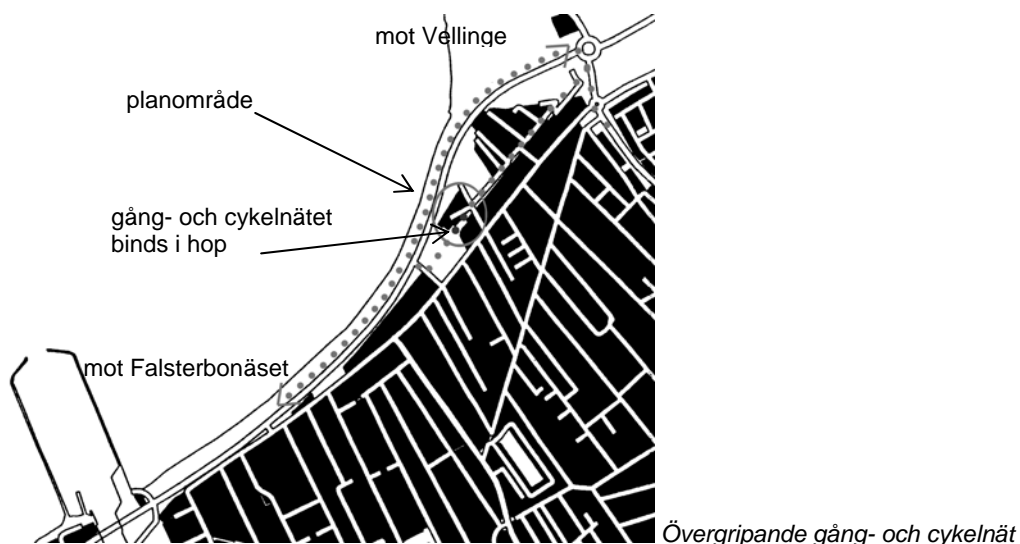
Gator och trafik

Gatunät

Såväl befintlig som planerad bebyggelse inom planområdet nås från Rålsvägen och Elmers väg. Befintlig vändplats flyttas längre norrut och ges en större radie. En bländningsavskiljande skärm uppförs vid vändplats/parkering mot väg 100.

Gång- och cykelväg

Söder om Rålsvägen, på den gamla banvallen, finns ett område som används för gång- och cykeltrafik och som ingår i det överordnade nätet. Se även karta nedan för områdets koppling till det övergripande gc-nätet.



Gångpassage mellan Elmers väg och grönområdet mot väg 100 bör vara möjlig via föreslagen parkerings- och vändzon norr om bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Linje X100, Pendeln, mellan Falsterbo och Malmö stannar vid Höllviken C, 100 m från planområdet. Denna linje avgår ca 2 gånger i timmen i vardera

riktningen. Även linje 300 mellan Falsterbo och Malmö trafikerar hållplatsen Höllviken C. Linje 300 avgår till Malmö på morgonen och från Malmö på eftermiddagen.

Parkering

För tomter med enbostadshus sker parkering för eget behov inom den egna tomten.

För föreslagen flerfamiljsbebyggelse ska möjlighet till boendeparkering under tak finnas. För föreslagen läkarmottagning sker parkering delvis inom fastigheten och vid behov på parkeringsytan i anslutning till vändplatsen. Visst dubbelutnyttjande förväntas ske. Ungefärligt antal parkeringsplatser som erfordras för föreslagen bebyggelse är enligt följande (behovstal för parkering enligt Parkeringsutredning för Höllvikens centrum, J & W, februari 2000, 13 p-platser/1000 m² vån yta BTA för bostäder och 38 p-platser/1000m² vån yta BTA för handel/service):

	Våningsyta BTA	Antal platser
Flerfamiljshus	ca 465 m ²	ca 6
Läkarmottagning	ca 155 m ²	ca 6

Boende i de befintliga flerfamiljshusen vid Strandäng är i behov av fler parkeringar, inklusive gästparkeringar. Dessutom har strövområdet visat sig användas även av andra än närboende, varför 6-7 nya parkeringsplatser föreslås. Detta sker i anslutning till avslutningen av Elmers väg, intill Strandängs parkeringar.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är beläget intill väg 100.

En bullerutredning för Elmers väg 8:40 m fl har tagits fram i samband med planarbetet. En uppräknig av trafiken från år 2000 till 2015 har tagits fram. Trafiken beräknas öka från knappt 11 000 f/d till ca 14 000 f/d, vilket innebär att bullerberäkningarna inför utbyggnaden av Strandäng måste revideras. Den bedömda trafikmängden för 2015 innebär för byggnaden närmast väg 100 att dygnsnivåerna ligger 6dB(A) högre än rekommenderade riktvärden för nybyggnad. De maximala bullernivåerna understiger rekommenderade riktvärden.

Bebyggelse ska uppföras på sådant sätt att gällande riktvärden, baserade på proposition 1996/97:53, Infrastrukturinriktning för framtida transporter för

vägtrafikbuller, uppfylls. De gällande riktvärdena är enligt denna 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. En fasadreduktion av fönster och ventilationsdon måste användas.

Bullerskydd i form av exempelvis mur eller annan skärm kommer att behöva anordnas för uteplatser i norra delen och regleras med planbestämmelse. Garage och förråd kan även ge en skärmande verkan beroende på utförande och placering. Bullerskydd vid uteplats bör utformas på ett sätt som stämmer överens med bebyggelsen.

Verksamheter

Bensinmack med biltvätt

Skyddsavståndet till denna typ av verksamhet är enligt "Bättre plats för arbete" 100 meter. Aktuellt avstånd är 90 meter till tankstället.

Huvudbyggnaden på tomten skyddar och ligger som en barriär mellan den nya bebyggelsen och bensinmacken. Det är endast fråga om en mindre station med begränsade öppettider och med en försäljning av endast 1000 m³ bensin/år. Trafiken kring macken bör därför vara av ringa omfattning.

Även biltvätten har en ringa omfattning på sin verksamhet som omfattar ca 1000 tvättar/år d v s 3 tvättar/dag.

Åkeri

I dagsläget har åkeriet fem lastbilar som parkerar inom fastigheten. Ur miljösynpunkt är detta inte något som bör inkräkta på föreslagna bostäder.

Farligt gods

Väg 100 anges som sekundär transportled för farligt gods. I Räddningsverkets skrift "Kartläggning av vägtransporter med farligt gods" redovisas mängd och klassindelning av farligt godstransporter i landet. För väg 100 anges ett flöde av 500-5000 nettoton av brandfarliga vätskor under fjärde kvartalet 1998.

Detta innebär i genomsnitt ca en transport med brandfarliga vätskor per dag. Av de brandfarliga vätskorna brukar ungefär hälften av transportererna vara eldningsolja och den andra hälften bensin. Med ovanstående sker ca en bensintransport varannan dag på det aktuella vägavsnittet.

Utsläpp av eldningsolja orsakar i princip enbart miljöskador då den är svår att antända medan antändning av bensin kan orsaka brand och i sällsynta fall även explosion.

Sannolikheten för en olycka med ett utsläpp av bensin som antänds i närhet av det aktuella planområdet är mycket liten.

Skyddsavståndet från vägen är fullt tillräckligt då man med hjälp av vägräcke kan hindra att fordon hamnar utanför vägområdet.

Luftföroreningar

I en tidigare utredning för Strandäng genomfördes beräkningar av luftföroreningarna i planområdet. Beräkningen grundades på en trafikmängd på 10 000 fordon per dygn på väg 100. Med en framtida trafikmängd på ca 14 000 fordon per dygn kan väntas att utsläppen kommer att öka. Så är dock inte fallet. I takt med bättre avgasrening på bilar och en minskad bakgrundshalt kommer nivåerna istället att minska.

Luftföroreningarna ligger på en nivå som ligger långt under den kommande miljö kvalitetsnormen för NO₂ på 90 µg/m³. Några särskilda åtgärder för att minska halten av luftföroreningar i området är därmed inte nödvändiga.

Övrigt

På grund av det havsnära läget kan lukt från ruttnande tång förekomma.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns inom området och föreslagen bebyggelse bör kunna anslutas till dessa. Då det gäller dagvatten, se även s 4.

Värme

Uppvärmning kan ske med vattenburen el eller gas.

Ei

Elförsörjningen handhas av Sydkraft AB. För närvarande planerar Sydkraft en större utbyggnad av nätet i centrala Höllviken och behovet för föreslagen bebyggelse förväntas rymmas inom denna utbyggnad.

Sophantering

Sophantering förutsätts ske på samma sätt som i dag. I dag vänder ej sopbilen på Elmers väg utan kör runt via det intilliggande området vars sopor töms samtidigt. Det är rimligt att det även fortsättningsvis är på detta sätt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Till bygglov erfordras markplaneringsritning.

MEDVERKANDE KONSULTER

Erik Hedman, SWECO VBB, trafikbuller, farligt gods och luftföroreningar
Lars-Olof Hartzén, SWECO VIAK, dagvatten och geotekniska förhållanden

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin
Exploateringsingenjör Jan Larsson
Planarkitekt Pia Transe-Pedersen

SWECO FFNS Arkitekter AB
Malmö 2004-03-02, rev. 2004-08-27

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Emma Pihl
Fysisk planerare FPR/MSA

Antagen av Kommunfullmäktige i Vellinge kommun 2004-09-29,
laga kraft-datum 2005-06-21

Detaljplan för
**del av Höllviken 8:40, 19:54 m fl (nordöstra delen av tidigare
detaljplan för del av Höllviken 8:40 m fl - ett område vid Elmers väg)**
Vellinge kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med normalt planförfarande. Detaljplanen kan förväntas vara antagen hösten 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/byggherren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Till bygglov erfordras markplaneringsritning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Höllviken 8:181 slås samman med del av fastigheterna Höllviken 8:40 och 8:101. En ny bostadsfastighet bildas av mark som ägs av kommunen, norr om Höllviken 8:182.

Parkering och vändplats för allmänheten ligger inom kommunalägd mark.

Fastighetsplan kan komma att behöva upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service betalas enligt taxa av fastighetsägaren/byggherren.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geotekniska undersökningar måste tas fram innan bygglov kan ges.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin
Exploateringsingenjör Jan Larsson

SWECO FFNS Arkitekter AB
Malmö 2004-03-02, rev. 2004-08-27

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Emma Pihl
Fysisk planerare FPR/MSA