

Strategisk scenarioanalys för utbyggnad av FÖP Östra Höllviken



SAMMANFATTNING	1
INLEDNING.....	2
1. Bakgrund	2
2. Förutsättningar	2
3. Definitioner	2
4. Omvärldsbevakning	3
FOKUSOMRÅDEN	4
5. Massbalans	4
6. Tillstånd och dispenser	5
7. Byggrätter	9
8. Utbyggnad av infrastruktur	14
9. Fördelning av gemensamma kostnader	19
10. Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande	24
11. Kommunens markförvärv	27
RESULTAT	35
12. Etappindelning	35
13. Risker och osäkerheter	43

Bilaga 1 - alternativ ordning på etapperna

SAMMANFATTNING

I denna rapport presenteras olika analyser och scenarier med förslag till en utbyggnadsstrategi för fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken. För att ta fram utbyggnadsstrategin har ett antal fokusområden identifierats och rekommendationer till strategi inom varje fokusområde har tagits fram. Sammantaget föreslås kommunen göra följande:

- Massbalans ska uppnås inom varje detaljplaneområde.
- Detaljplaner föreslås vara större med få markägare inom varje detaljplaneområde.
- Trafikplats Kungstorp ska byggas ut och Hammarbäcken flyttas i ett tidigt skede.
- Kommunen ska förvärva mark för dagvattenhantering, kvartersmark för annat än enskilt bebyggande samt fastigheter mindre än 1 hektar i ett tidigt skede.
- Kommunen ska inte förvärva kvartersmark för enskilt bebyggande, så vida fastighetsägaren själv inte vill sälja marken.
- Gemensamma kostnader bör fördelas efter markäggande i tidiga skeden och i senare skeden efter tillskapad BTA.

Utifrån ovanstående förslag har ett förslag till etappindelning av utbyggnaden av området tagits fram. Två möjliga alternativa etappindelningar presenteras också i rapporten.

INLEDNING

1. Bakgrund

Vellinge kommun arbetar med en fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, omfattande cirka 212 hektar. Den fördjupade översiktsplanen beräknas möjliggöra mellan 730 och 1 400 nya bostäder och har en utbyggnadshorisont till år 2050. I denna rapport presenteras olika analyser och scenarier med förslag till en utbyggnadsstrategi för den fördjupade översiktsplanen.

2. Förutsättningar

Majoriteten av marken inom den fördjupade översiktsplanen ägs idag av privatpersoner. Dessutom äger PEAB och Vellinge kommun var sina markområden.

Inom området för den fördjupade översiktsplanen har nyligen Stora Hammars skola byggts. I södra delen av planområdet ligger Henriks Hages förskola och i direkt anslutning till planområdet ligger Ångdala skolor. Dessutom pågår detaljplanering för en ny grund- och förskola norr om Henriks Hages förskola. Detaljplaneförslaget är i antagandeskedet. I norra delen av planområdet ligger Toppengallerian där ett planprogram är under upprättande. Majoriteten av planområdet är inte detaljplanlagt.

Den största delen av marken inom området för den fördjupade översiktsplanen används idag till aktivt jordbruk. Inom området finns också hästhållning.

Genom planområdet löper en spillvattenledning som anlades 2012. Enligt tillgängliga ritningar stämmer denna lednings placering i huvudsak överens med tänkt gatustruktur i den fördjupade översiktsplanen och ledningen bedöms därför inte behöva flyttas. Spillvattenledningen anses vara en huvudledning som, enligt uppgift, har kapacitet att hantera hela utbyggnadsområdet.

Ekonomi i utbyggnaden beror på antalet bostäder som skapas och scenarier mellan 730 och 1 400 nya bostäder har studerats, men ingår inte i denna rapport.

3. Definitioner

I denna rapport används följande förkortningar och definitioner.

ExL – Expropriationslag (SFS 1972:719).

Exploateringsavtal – ett avtal mellan en kommun och en fastighetsägare om genomförande av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen.

FÖP – fördjupad översiktsplan.

PBL – Plan- och bygglag (SFS 2010:900).

4. Omvärldsbevakning

Inom ramen för uppdraget har tre projekt studerats: två i Skåne och ett i Stockholm. Nedan presenteras respektive projekt översiktligt. Resultatet från omvärldsbevakningen återfinns under respektive fokusområde.

4.1. *Lund NE/Brunnshög, Lund*

Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög omfattar en ny stadsdel i nordöstra Lund där cirka 40 000 människor ska bo, arbeta och studera. Längs väg E22 planeras för verksamheter och forskning och i de mer centrala delarna planeras kontor, verksamheter, bostäder, service och handel. Österut blir bostäder den dominerande markanvändningen. Vid planens framtagande utgörs området mestadels av åkermark. Förutom det dokument som utgör FÖP Lund NE/Brunnshög har frågor ställts till Börje Fennhagen den 11 september 2020 i rollen som tidigare anställd exploateringsingenjör i projektet.

4.2. *Östra Ramlösa, Helsingborg*

Östra Ramlösa är Helsingborgs nästa utbyggnadsområde, beläget i stadens östra kant, där det sedan tidigare finns ett planprogram som omfattar 200 hektar. Ett planuppdrag för den första detaljplanen inom området har påbörjats, ca 68 hektar, men inga offentliga planhandlingar finns i skrivande stund, förutom planuppdraget. Området prövas främst för utbyggnad av bostäder med tillhörande servicefunktioner. Stora delar av utbyggnadsområdet består av åkermark. Kompletterande frågor har även ställts till exploateringsingenjör Sofie Thorsson i Helsingborg den 9 september 2020.

4.3. *Väsby entré, Upplands Väsby*

Väsby entré är ett projekt kring stationsområdet i Upplands Väsby. Projektet syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 1 500 nya bostäder, 30 000 m² yta för kontor, handel och verksamheter samt en ny bussterminal. Inom projektområdet finns också Upplands Väsby's tågstation och Ostkustbanan. Marken inom projektområdet används idag mestadels till pendlingsparkeringar och park. Information om ställningstaganden och motiv i projektet har inhämtats vid intervju med projektchefen Anne-Sophie Arbegard den 4 september 2020.

FOKUSOMRÅDEN

För utbyggnaden av FÖP Östra Höllviken har sju fokusområden identifierats. Dessa fokusområden bedöms ha den största påverkan på hur utbyggnaden av FÖP-området bör göras. För varje fokusområde presenteras alternativa strategier, inklusive för- och nackdelar, omvärldsbevakning samt en rekommenderad strategi. De rekommenderade strategierna ligger sedan till grund för det förslag till etappindelning som presenteras i rapporten.

5. Massbalans

Utbyggnaden av ett område innebär att massor behöver tillföras, föras bort eller flyttas om för att uppnå önskvärda marknivåer eller rätt kvalitet på marken. Att hantera massor är förenat med stora kostnader och ju större ett område är, desto viktigare är det att hantera massorna på ett rationellt sätt. När inga massor behöver tillföras eller föras bort sägs det att man har uppnått massbalans inom området.



Det bedöms inte finnas några alternativa strategier till att sträva efter att uppnå massbalans. Snarare bör kostnaden för att inte uppnå massbalans ställas mot kostnaden för att göra det. I det här sammanhanget är det viktigt att tänka på att kostnaden inte enbart är ekonomisk eftersom masshantering för med sig konsekvenser på miljön. Till exempel innebär det väldigt många tunga transporter att köra bort massor, vilket blir en belastning på miljön och luftkvaliteten. Ska massor sedan köpas in till samma område uppstår denna belastning en gång till.

Inom FÖP Östra Höllviken bedöms det vara möjligt att uppnå massbalans och etappindelningen bör därför sträva efter att uppnå massbalans. För att säkerställa att denna bedömning är korrekt behöver ytterligare geotekniska utredningar dock göras.

6. Tillstånd och dispenser

Vid utbyggnaden av FÖP Östra Höllviken kommer ett antal tillstånd och dispenser att behövas. I detta avsnitt redogörs för de tillstånd och dispenser som bedöms behövas med ledning av redan utförda utredningar. I takt med exploateringen av området kan tillstånd och dispenser tillkomma eller falla bort.

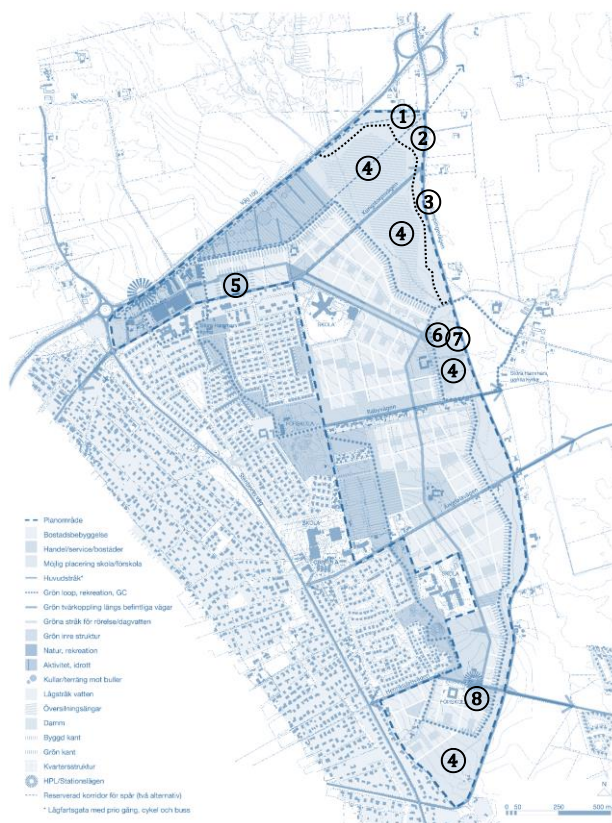
Frågan om tillstånd och dispenser aktualiseras i detaljplanearbetet. Ett sätt att arbeta strategiskt med frågan är att anpassa detaljplanens storlek för att göra det mer sannolikt att nödvändiga tillstånd och dispenser ska beviljas. Till exempel kan det vara lättare att få tillstånd till att lägga upp massor inom samma detaljplan, jämfört med om massorna ska läggas inom ej detaljplanerat område eller inom en annan detaljplan. Det kan också underlätta att få dispens från ett generellt biotopskydd om det finns mark avsatt för kompensationsåtgärder, vilket kan säkerställas om detaljplanen utformas på ett ändamålsenligt sätt. Själva ansökan om tillstånd eller dispens görs antingen i slutet av arbetet med detaljplanen eller då detaljplanen har antagits.

Följande tillstånd och dispenser bedöms behövas inom FÖP Östra Höllviken (på karta i figur 1 visas var respektive tillstånd är beläget):

1. Tillstånd för flytt av dikningsföretaget ”Stora Hammar nr 17 m fl hemman 1928” (Hammarbäcken).
2. Anslutning av exploateringsområdet till, eller upplösande av, dikningsföretaget ”Stora Hammar nr 17 m fl hemman 1928” (Hammarbäcken).
3. Dispens från generellt biotopskydd för öppet dike i Hammarbäcken.
4. Tillstånd för vattenverksamhet för anläggande av dammar och våtmark.
5. Dispens från generellt biotopskydd för åkerholme (Kungshögen).
6. Dispens från generellt biotopskydd för öppet dike i jordbrukslandskap intill Stall Pilhammars gård.
7. Dispens från generellt biotopskydd för pilevall vid uppfarten till Stall Pilhammars gård.
8. Hedblomster; antingen dispens för att flytta eller åtgärder för att skydda beståndet.
9. Tillstånd för vattenverksamhet för markavvattning (byggande av skyddsvall mot vattennivåhöjning).
10. Tillstånd för att flytta massor inom området.

Utöver ovanstående medför följande aktiviteter eventuellt krav på tillstånd:

- Bebyggelse på jordbruksmark.
- Hantering av fornlämningar.
- Utsläpp av dagvatten till Natura 2000-området Falsterbo-Foteviken.
- Utsläpp av dagvatten till naturreservatet Falsterbohalvöns havsområde.



Figur 1: Karta över nödvändiga tillstånd.

6.1. Alternativ strategi 1 – mindre detaljplaner

I denna strategi delas FÖP-området upp i flera mindre detaljplaner som arbetas fram i takt med att utbyggnaden av området går framåt.

För- och nackdelar

Genom att varje detaljplan görs mindre kommer konsekvenserna av detaljplanen att bli mindre, till exempel kommer mindre dagvattendammar att krävas och mindre jordbruksmark att tas i anspråk för varje plan. På detta sätt kan det bli lättare att få de tillstånd och dispenser som behövs för varje enskild detaljplan.

En nackdel med den här strategin är att det görs separata prövningar för varje detaljplan. Det innebär att kommunen inte kan vara säker på att kunna bygga ut hela FÖP-området förrän samtliga detaljplaner har antagits. Skulle det vara så att en detaljplan som innehåller en åtgärd som i sin tur är en förutsättning för ytterligare detaljplaner stoppas kan det också innebära att en större del av utbyggnaden i området stoppas.

Ytterligare en nackdel med den här strategin är att det blir svårare att uppnå massbalans. Detta beror på att det är svårare att få tillstånd att lägga upp massor på mark som inte är detaljplanerad eller som är placerad inom en annan detaljplan.

Fördelar	Nackdelar
Lättare att få tillstånd och dispenser	Flera prövningar av samma tillstånd eller dispens
	Svårare att uppnå massbalans

6.2. Alternativ strategi 2 – större detaljplaner

I denna strategi delas FÖP-området upp i ett fåtal större detaljplaner som vardera kan omfatta flera bostadsområden och/eller tekniska anläggningar.

För- och nackdelar

Fördelen med denna strategi är att prövning av tillstånd och dispenser endast görs en gång för ett större område. På så sätt kan kommunen säkerställa att utbyggnaden av ett större område inom FÖP:en kan göras. Det blir också lättare att uppnå massbalans i och med att det är lättare att få tillstånd att lägga upp massor på mark som är detaljplanerad för bebyggelse och som är belägen inom samma detaljplan.

En nackdel med denna strategi är att det blir svårare att få nödvändiga tillstånd och dispenser i och med att det är konsekvenserna av en större utbyggnad som ska prövas. Ytterligare en nackdel med denna strategi är att om det är flera markägare inom detaljplanen kan det vara svårt för kommunen att styra så att utbyggnaden sker i en rationell takt och ordning. I och med att kommunen, enligt PBL, är skyldig att bygga ut infrastruktur i takt med att bebyggelsen färdigställs kan kommunen tvingas att bygga infrastruktur förbi ett obebyggt område för att kunna nå ett bebyggt område. Det finns också en risk att flera markägare startar exploateringar samtidigt vilket kan innebära att ingen av dem lyckas med sitt projekt på grund av att för många bostäder erbjuds vid samma tillfälle.

Fördelar	Nackdelar
Färre antal prövningar av tillstånd och dispenser	Svårare att få tillstånd och dispenser
Lättare att uppnå massbalans	Risk för irrationell utbyggnad vid flera markägare

6.3. *Omvärldsbevakning*

Väsby entré, Upplands Väsby

I projektet Väsby entré var det en uttalad strategi att göra en så stor detaljplan som möjligt för att bara behöva hantera riksintresse för Ostkustbanan och risker från hantering med farligt gods en gång. För att ändå kunna styra takt och ordning på utbyggnaden valde kommunen dessutom att förvärva all mark inom detaljplaneområdet före det att detaljplanen togs fram.

6.4. *Rekommendation*

Rekommenderad strategi är att arbeta med större detaljplaner för att säkerställa att de områden som byggs ut får en fungerande helhet. Detta gäller i synnerhet möjligheten att bygga på jordbruksmark och att släppa ut dagvatten till havet. För att kunna styra över takt och ordning i utbyggnaden av området kan ett exploateringssamarbete skapas mellan markägarna inom varje planområde, alternativt att kommunen kan förvärva mark av markägare som inte vill exploatera.

7. Byggrätter

När planområden består av flera markägare blir det aktuellt att fördela byggrätter. När rådande fastighetsindelning skär genom kvarter med byggrätter är det lämpligt att komma överens om en ny fastighetsindelning. Antingen förvärvar en markägare all mark eller delas byggrätterna upp och man får då bestämma en lämplig gränsdragning i kvarteren mellan markägarna. De markägare inom planområdet som inte tilldelas byggrätter får ersättning för den mark som de avstår.



Det är viktigt att fastighetsägare kommer överens om marköverlåtelse och/eller markbyten inför planläggning så att lämpliga fastigheter bildas innan planerad markexploatering. Förändringar i fastighetsstrukturen kan slås fast i ett exploateringsavtal eller genom marköverlåtelseavtal markägare emellan. Det är nödvändigt att alla markägare inom en detaljplan är eniga innan detaljplanen vinner laga kraft för att säkerställa ett smidigt genomförande av planen.

Olika markägare inom FÖP Östra Höllviken kommer att få olika stor andel av de byggrätter som planeras. En del får inga byggrätter alls medan andra får en större andel av dem. Den nytta i form av byggrätter som gynnar en viss markägare ska stå i relation till kostnaden som belastar densamme. Den fastighetsägare vars mark tillförs ett stort ekonomiskt värde genom planläggning ska också stå för en stor del av de gemensamma kostnaderna, se vidare i avsnitt 9. *Fördelning av gemensamma kostnader.*

När en detaljplan vinner laga kraft har kommunen rätt att lösa in all mark som utgör allmän plats då kommunen är huvudman. Inlösen innebär att en tvångsvis fastighetsbildning sker genom en ansökan hos lantmäterimyndigheten så att kommunen blir ägare till mark för allmänna gator, torg och parker. Kommunen kan även ha rätt att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande.

Om fastigheter skär kvartersmark, exempelvis för bostadsändamål, på ett olämpligt eller planstridigt vis kan en eller båda fastighetsägarna begära fastighetsreglering. På så vis kan en markägare tvångsvis få åtkomst till mark för att kunna påbörja byggnation. Vid fastighetsreglering beslutar en förrättningslantmätare huruvida ett yrkande gällande markreglering är lämpligt och om storlek på ersättning till den part som tvångsvis avstår mark.

Strategier för fördelning av byggrätter kräver diskussioner mellan kommun och övriga markägare samt diskussioner privata markägare sinsemellan och bygger till stor del på frivilliga överenskommelser. I viss mån kan detaljplanen utformas på ett sätt som gynnar antingen stora eller små byggprojekt.

7.1. Alternativ strategi 1 – en markägare per kvarter

En strategi är att försöka uppnå att respektive ägare ingår en markfördelning så att det bara finns en markägare per kvarter, och även att en och samma markägare förfogar över flera kvarter. På detta sätt delas byggrätter upp med kvarter som minsta enhet. De markägare som avstår mark med byggrätter ska få skälig ersättning.

För- och nackdelar

Fördelar med att ha en ägare per kvarter är att samordning med andra markägare vid exploatering av marken förenklas, både i förberedande fas med planering, marknadsföring, markförvaltning med mera samt i byggfasen vad det gäller byggbodar, arbetsmaskiner och logistik med mera. Det finns även ekonomiska fördelar för en byggherre att bygga flera bostäder åt gången istället för enstaka bostadsenheter. Vissa små projekt kan bli för dyra för att vara lönsamma.

En fördel för kommunen är att det kan vara enklare att upprätta exploateringsavtal när det inte finns så många parter inblandade och även att kommunikationen genom hela projektet förenklas om antalet markägare/byggherrar reduceras.

Nackdelar kan bestå i risk att ett område blir för homogent när det gäller gestaltning. Estetiskt kan utbyggnadsområden få större värden om en viss variation till form och material finns när det gäller utformning av byggnader.

Andra nackdelar är att mer tid behöver läggas inledningsvis på kommunikation med markägare i de fall då vissa markägare inte får ta del av byggrätter trots att de önskar göra det.

Fördelar	Nackdelar
Enklare samordning med markägare i byggfas	Risk för små variationer gestaltsmässigt
Underlättar vid tecknande av exploateringsavtal	Mer tid kan krävas i form av kommunikation med markägare inledningsvis
Enklare kommunikation vid genomförande av planen	

7.2. *Alternativ strategi 2 – flera markägare per kvarter*

En strategi kan vara att eftersträva att många markägare får möjlighet att ha sina egna byggprojekt. Då kan det finnas flera byggherrar även i samma kvarter.

För- och nackdelar

Fördelarna kan bli att byggprojekten får mer variation. Denna strategi gynnar små aktörer som är beredda att bygga små enheter som exempelvis bara ett enstaka bostadshus.

En nackdel kan vara risken för att vissa aktörer inte kommer igång med sina projekt på grund av exempelvis ekonomiska skäl. Då kan en situation uppstå med obebyggda tomter mitt bland andra färdiga projekt. Obebyggda tomter kan, förutom att de estetiskt inte alltid är tilltalande, även skapa problem för infrastruktur när det gäller anslutningspunkter för ledningar med mera.

Det kan även bli problematiskt att etablera en byggarbetsplats mitt i ett färdigbyggt exploateringsområde då det både kan vara ont om plats samt risk för slitage när tunga maskiner kör på färdigställda grönytor och gator.

Fördelar	Nackdelar
Gynnar små aktörer	Kan försvåra tecknandet av exploateringsavtal
Kan gynna en gestaltningsmässig variation	Kan försvåra genomförande då små projekt ibland inte är lönsamma
	Risk för obebyggda tomter mitt i färdiga exploateringsområden

7.3. Omvärldsbevakning

Lund NE/Brunnshög, Lund

I Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög beskrivs en ambition om att få till en variation i bebyggelsen. Premissen är att ju fler arkitekter och byggbolag som är inblandade desto större kan den arkitektoniska blandningen bli. Detta beskrivs i ett sammanhang där man vill skapa förutsättningar för blandstad vilket även involverar funktionell och social blandning utöver den estetiska blandningen. Man bör ha i åtanke att i denna fördjupning av översiktsplan planeras en mer tät bebyggelse än den i FÖP Östra Höllviken och området i Lund kommer att bestå av hälften bostäder och hälften verksamheter.

Dialogen med byggherrar och fastighetsförvaltare framhävs som viktig för att detaljplaner och byggprojekt ska kunna anpassas till strategin och ge bästa möjliga resultat.

Lund som markägare har haft och kommer fortsatt att ha möjligheten att styra olika kvaliteter i bebyggelsen genom kommunala markanvisningar.

Östra Ramlösa, Helsingborg

I Helsingborg lyfter man aspekten att det ska finnas variation i bebyggelsen. Dock omnämns inte detta i relation till markägandet eller hur storleken på byggprojekt kan påverka genomförandet i planprogrammet.

Nu när kommunen befinner sig i den första planprocessen i området eftersträvar de en blandning av byggherrar. Kommunen har skrivit avsiktsförklaringar med fyra olika aktörer i detta skede vilket omfattar cirka 700 bostäder.

Väsby entré, Upplands Väsby

I Väsby entré har marken tilldelats till olika byggherrar genom markanvisning, vilket är möjligt tack vare att kommunen äger all mark i området. För närvarande finns en ankarbyggherre och fem andra byggherrar utsedda. Kommunen har tilldelat större områden till varje byggherre, i princip i linje med strategin *en markägare per kvarter* som beskrivs ovan. Motivet till detta är att underlätta samordningen vid byggnation.

7.4. Rekommendation

Rekommendationen är strategi 1, att arbeta för en struktur med få byggherrar/markägare. Markägare bör uppmuntras att kommunicera sinsemellan för att kunna komma fram till överenskommelser gällande marköverlåtelser eller markbyten. De sammanhållna kvarter som planläggs för bebyggelse och som berörs av flera markägare bör med fördel övergå till en ensam markägare/byggherre inför bebyggande.

Med färre markägare/byggherrar ökar chanserna till en jämn utbyggnadstakt och en större trygghet att projekten blir ekonomiskt genomförbara. Risken med ”luckor” i exploateringen i form av ödetomter minimeras. Om man vill säkra variation i området trots att samma byggherre är dominerande så görs detta lämpligen genom bestämmelser i detaljplanens föreskrifter.

Om aktörer i området minimeras inför planläggning ökar sannolikheten att tecknande av exploateringsavtal blir lättare, kommunikation under utbyggnad av allmän plats blir enklare och samordningen vid byggnation på kvartersmark mindre komplicerad.

8. Utbyggnad av infrastruktur

För att ett bebyggt område ska fungera behövs en mängd kringliggande infrastruktur, exempelvis gator, parker, vatten- och avloppsanläggningar samt el- och fiberkablar. Inom FÖP Östra Höllviken kommer de allmänna platserna att ha kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut mycket av infrastrukturen som behövs för den nya bebyggelsen. Enligt PBL ska infrastrukturen som kommunen ansvarar för byggas ut i takt med att bebyggelsen i området färdigställs.



Inom FÖP Östra Höllviken finns det två nivåer av infrastruktur som behöver byggas ut. Den första nivån är infrastruktur inom en enskild detaljplan, till exempel lokalgator samt vatten- och avloppsförsörjning till enskilda fastigheter. Den andra nivån är gemensam övergripande infrastruktur, till exempel flytt av Hammarbäcken, utbyggnad av huvudstråk och åtgärder på avfart från väg 100.

För att det ska vara tillåtet att bygga ut infrastruktur krävs en detaljplan som möjliggör det som ska byggas ut. Av den anledningen blir det enda praktiskt möjliga alternativet för utbyggnad av infrastruktur inom den enskilda detaljplanen att det görs när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det går alltså inte att bygga ut sådan infrastruktur i förväg. I detta avsnitt fokuseras därför på den andra nivån av infrastruktur, den gemensamma övergripande infrastrukturen.

Gemensam övergripande infrastruktur kan antingen avse sådant som är gemensamt för hela FÖP-området eller sådant som är gemensamt för minst två tänkta detaljplaner inom FÖP-området. För gemensam infrastruktur kan en separat detaljplan tas fram som bara omfattar infrastrukturåtgärden, alternativt

kan infrastrukturen inkluderas i en detaljplan som också omfattar bebyggelse. Exakt hur detta görs bestäms lämpligen från fall till fall.

Kommunen har rätt att i ett exploateringsavtal kräva att exploatörerna i ett område finansierar även gemensam infrastruktur. Den faktiska betalningen från en exploatör kan dock i praktiken inte ske förrän det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

Nedan beskrivs två alternativa strategier för utbyggnad av gemensam infrastruktur. Det är inte nödvändigt att bara välja en av strategierna, utan de olika strategierna bör kombineras utifrån den enskilda åtgärden.

8.1. Alternativ strategi 1 – bygg i förväg

En strategi för utbyggnad av gemensam infrastruktur är att bygga den i förväg, innan behovet av den uppstår. Denna strategi förutsätter att det tas fram en separat detaljplan för den åtgärd som ska utföras, om den inte ryms inom redan gällande detaljplan.

För- och nackdelar

Genom att bygga ut infrastrukturen i förväg säkerställs att den finns på plats den dag behovet uppstår. För åtgärder som tillgodoser grundläggande behov, till exempel vatten- och avloppsförsörjning, är det en förutsättning att infrastrukturen finns på plats för att människor ska kunna bosätta sig i området. Andra åtgärder, till exempel sådana som förbättrar trafikflödet är inte ett krav för bosättning men underlättar ändå livet för de boende i området. Ytterligare andra åtgärder, till exempel den gröna loopen, är uteslutande en höjning av livskvaliteten.

En annan fördel med att bygga gemensam infrastruktur i förväg är att bebyggelsen inte försenas av infrastrukturen. Utbyggnad av infrastrukturen kan till exempel kräva olika former av tillstånd vilket kan vara svårt att planera i tid och synka med önskad utbyggnadstakt. Om infrastrukturen är en förutsättning för den nya bebyggelsen kommer försening av infrastrukturen också att medföra försening av bebyggelsen.

En nackdel med att bygga ut infrastrukturen i förväg är att det finns en risk att den byggs ut i onödan, det vill säga att behovet av den aldrig uppstår. I och med att exakt omfattning på framtida bebyggelse inte är känd när infrastrukturen byggs ut, om den byggs ut i förväg, finns också en risk att den dimensioneras fel. Till exempel kan en dagvattendamm byggas för stor eller för liten.

Ytterligare en nackdel med att bygga ut gemensam infrastruktur i förväg är att utbyggnaden av infrastrukturen försvårar eller omöjliggör en annan markanvändning. Om till exempel hela huvudstråket byggs ut i förväg får det

stor negativ påverkan på jordbruket som bedrivs idag. Detta kan dock motverkas av att aktuell infrastruktur byggs ut i etapper, men ändå i förväg.

Till sist är en nackdel med att bygga ut gemensam infrastruktur i förväg att kommunen får ligga ute med pengar för åtgärden. I slutänden kan kommunen kräva in kostnaden från exploatörerna i ett område, men betalning sker inte förrän det finns en lagakraftvunnen detaljplan. Under tiden mellan byggnation och detaljplan får alltså kommunen ligga ute med kostnaden för åtgärden.

Fördelar	Nackdelar
Behovet är tillgodosett den dag det uppstår	Risk att bygga i onödan
Bebyggelsen försenas inte	Svårt att dimensionera korrekt
	Påverkar pågående markanvändning
	Kommunen ligger ute med kostnaden

8.2. Alternativ strategi 2 – bygg vid behov

En annan strategi för utbyggnad av gemensam infrastruktur är att bygga ut den när behovet uppstår. I denna strategi görs detaljplan för den gemensamma infrastrukturen samtidigt som detaljplan för bebyggelsen. Den gemensamma infrastrukturen kan antingen planläggas i samma detaljplan som bebyggelsen eller i en separat detaljplan.

För- och nackdelar

Fördelar med att bygga ut den gemensamma infrastrukturen vid behov är dels att infrastrukturen tillgodoser ett behov som finns, dels att det går att dimensionera infrastrukturen korrekt. Notera dock att infrastruktur som är gemensam för två eller flera detaljplaner och som tillgodoser ett grundläggande behov ändå till viss del måste byggas ut i förväg med tillhörande nackdelar enligt ovan.

En nackdel med att bygga ut den gemensamma infrastrukturen vid behov är att den riskerar att försena bebyggelsen. Detta gäller framför allt för infrastruktur som tillgodoser ett grundläggande behov och som är en förutsättning för att människor ska kunna bo i området.

Fördelar	Nackdelar
Tillgodoser ett känt behov	Risk att bebyggelsen försenas
Går att dimensionera korrekt	

8.3. Omvärldsbevakning

Lund NE/Brunnshög, Lund

Inledningsvis, i samband med den fördjupade översiktsplanen, byggdes inte infrastruktur ut i förväg i någon större skala. Däremot när de första detaljplanerna kom gjorde kommunen investeringar i den framtida infrastrukturen. Bland annat har planerad spårvagn dragits fram och park anlagts.

Östra Ramlösa, Helsingborg

I Helsingborg är strategin att takta utbyggnad av infrastruktur med färdig detaljplan. Vissa undantag kan bli aktuella som exempelvis en gång- och cykelbro till området som kan stå färdig innan första detaljplanen.

Väsby entré, Upplands Väsby

Projektet Väsby entré har drivits genom två detaljplaner: en mindre och en större. Detta innebär att all nödvändig infrastruktur ryms inom respektive detaljplan och att ingen behöver byggas i förväg.

8.4. Rekommendation

Vid utbyggnad av övergripande gemensam infrastruktur i förväg bör stor hänsyn tas till pågående markanvändning. Etappvis utbyggnad av infrastrukturen kan också användas för att minska risken att bygga i onödan och för att minska det belopp kommunen måste ligga ute med. Vid en etappvis utbyggnad är det dock ändå nödvändigt att hela anläggningen projekteras innan första etappen påbörjas. Detta innebär också det blir nödvändigt att planlägga för hela åtgärden vid samma tillfälle, för att säkerställa att möjligheten att utföra hela åtgärden finns. En etappvis utbyggnad kan också innebära problem med att koppla på en anläggning som redan har tagits i drift.

Följande åtgärder rekommenderas att utföras i förväg:

Åtgärd	Kommentar
Åtgärder på trafikplats Kungstorp	Trafikverket planerar att utföra åtgärder med byggstart 2024
Flytt av Hammarbäcken	Bedöms kunna göras utan detaljplan
Dagvattenmagasin 1A, 1B och 2	Kan med fördel byggas ut etappvis, men alla bör planeras och marken lösas in i förväg
Västra sidan av gröna loopen	Ger en gång- och cykelkoppling mellan skolorna i FÖP-området

Följande åtgärder rekommenderas att utföras vid behov i takt med planläggning och utbyggnad av området:

Åtgärd	Kommentar
Åtgärder på Kämpingevägen	Korsningar behöver troligen byggas om med anledning av ökade trafikflöden; vägen är Trafikverkets
Kungstorpssvägen/Rabyvägen/Ängdalavägen/Henriksdalsvägen	Syftar på breddning, anläggning av cykelvägar med mera; byggs ut etappvis i takt med att intilliggande områden byggs ut
Huvudstråk	Byggs ut etappvis i takt med bebyggelsen
Bullervallar	I den mån bullervallar behövs i norra delen av FÖP-området
Östra delen av gröna loopen	Byggs ut etappvis i takt med bebyggelsen
Dagvattenmagasin 3	Byggs ut vid exploatering av kommunens mark i söder
Eventuell cirkulationsplats Kungstorpssvägen-Stenbocks väg	Cirkulationsplatsen kan behöva byggas om med anledning av ökade trafikflöden

9. Fördelning av gemensamma kostnader

På grund av den bakomliggande struktur av markägare som råder inom området för FÖP Östra Höllviken kommer flera exploateringsavtal behöva upprättas i samband med en etappvis detaljplanering av området. Exploateringsavtalen bör ange den kostnadsfördelning som ska gälla för respektive planområde.

Enligt PBL får ett exploateringsavtal reglera finansiering av vissa åtgärder, exempelvis anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.



En markägare/byggherre drabbas främst av kostnader som är kopplade till den aktuella exploateringen, det vill säga allmän plats och allmänna anläggningar inom detaljplanen. Dock kan kostnader för markägaren/byggherren, enligt PBL, även omfatta delfinansiering av redan befintliga anläggningar som ingår i någon av etapperna för FÖP Östra Höllviken, exempelvis anläggningar för dagvattenhantering.

Kostnader för uppförande av byggnader för vård, utbildning eller omsorg som kommunen är skyldig att erbjuda kan inte krävas från en markägare/byggherre, enligt PBL.

Markägandet och den markanvändning som planläggs ligger normalt till grund för hur kostnader ska fördelas mellan olika markägare. Fördelning av mark inom varje detaljplan är därför betydelsefull för att kunna ange vilken kostnad respektive markägare blir förpliktigad att betala.

Om det är uppenbart att en viss fastighet inte kommer att ta del av någon värdeökning är det oftast rimligt att ägare till fastigheten inte belastas av några kostnader i planarbetet och inte heller i genomförandeskedet.

9.1. Alternativ strategi 1 – fördelning utifrån bruttoarea

En vanlig strategi för att beräkna fördelningen av gemensamma kostnader mellan markägare är att utgå från den bruttoarea (BTA) som en viss fastighet tillförs i relation till den totala bruttoarean av byggrätter som tillförs i samma detaljplan. Andelen BTA motsvarar då den andel av uppkomna gemensamma exploateringskostnader som respektive fastighetsägare ska betala. BTA värderas olika beroende på vilken markanvändning som tillåts, exempelvis värderas BTA för bostäder mestadels högre än för industri. Byggrätter behöver därför specificeras till storlek och användningen bestämmas för att kunna fungera som fördelningsunderlag.

När kostnader för anläggningar utanför detaljplanen ska erläggas får man göra en enskild bedömning om nyttan för varje fastighetsägars exploatering. Det skulle kunna vara en dagvattendamm som betjänar utbyggnaden i flera olika detaljplaner. Kostnadsfördelningen kan då omfatta flera markägare.

För- och nackdelar

Fördelen med att fördela gemensamma kostnader efter BTA är att den kan anses vara en rättvis fördelning mellan intäkter och utgifter.

Nackdelen är att beräkningsmodellen ibland kan bli komplicerad och svår att förutse. Den kan förändras under projektets gång fram till att en detaljplan vinner laga kraft. Även när detaljplanen har vunnit laga kraft kan vissa diskussioner uppstå om det visar sig att den BTA som fördelningen utgick från i detaljplan inte gick att nyttja till fullo.

Fördelar	Nackdelar
Potential att nå en rättvis balans mellan intäkter och utgifter	Kan upplevas som en komplicerad modell
	Kan förändras under processens gång

9.2. Alternativ strategi 2 – fördelning utifrån andel mark

En annan strategi är att utgå från hur stor andel mark respektive markägare har inom ett planområde. Denna metod är extra fördelaktig i ett tidigt skede då man inte vet hur byggrätter inom ett planområde kommer att lokaliseras.

Precis som i föregående fall är det ibland aktuellt att medfinansiera anläggningar utanför detaljplan. En separat fördelningsnyckel krävs för sådana kostnader.

För- och nackdelar

Att utgå från andel mark i ett exploateringsområde som fördelningsnyckel gällande gemensamma kostnader är en enkel och tydlig strategi. Ofta när en detaljplan består av liknande kvarter, exempelvis enbart friliggande småhus, kan denna enkla fördelning räcka. En fördel är att man inte riskerar att justera fördelningsnyckeln efter projektets gång, istället är den fastställd i början och gör fördelningen förutsägbar under hela processen.

Nackdelen är om detaljplanen består av flera olika markanvändningar och stor variation i exploateringsgrad mellan kvarteren. Då kan fördelning utifrån markägande anses orättvis. Det kan även vara så att en markägare har mycket större andel allmän plats på sin mark och då få betala mer än vad som är skäligt.

Fördelar	Nackdelar
Passar bra i detaljplaner där byggrätterna är likvärdiga över hela planområdet	Kan anses orättvis om markägandet inte står i nära relation till antalet byggrätter
Förutsägbar och enkel fördelning	

9.3. Alternativ strategi 3 – fördelning både utifrån bruttoarea och andel mark

Man kan även kombinera de två föregående strategierna. I en inledande fas i detaljplaneringen kan kostnader för planläggning, såsom nödvändiga utredningar och geotekniska undersökningar med mera fördelas enligt markägande för att senare i processen, inför planens antagande, befästa en fördelningsnyckel baserat på andel BTA för att dela på gatukostnader med mera.

Även i detta alternativ, precis som i de två föregående strategierna, kan ytterligare fördelningsnycklar krävas om anläggningar utanför detaljplanen ska delfinansieras.

För- och nackdelar

Det är en fördel tidsmässigt att kunna komma fram till en fördelning tidigt i planprocessen så att planarbetet kan påbörjas. Det är viktigt i planarbetet att veta vem som står för planrelaterade kostnader. När planprocessen sedan är igång så kan man övergå till en ny fördelning för att markägare/byggherrar ska anse att fördelningen är skälig i relation till nyttan av detaljplanen.

Fördelar	Nackdelar
Förutsättning för att snabbt kunna sätta igång planarbete	Stor risk för att fördelningsnyckeln behöver justeras

9.4. Omvärldsbevakning

Lund (NE/Brunnshög)

I FÖP för Lund NE/Brunnshög står inte uttryckligen hur gemensamma kostnader ska fördelas men det beskrivs i stora drag vilka aktörer som ska vara med i finansieringen. Utbyggnad av torg, parker, gator, cykelstråk sker i kommunens regi och finansieras både med hjälp av försäljning av detaljplanerad kommunägd kvartersmark och även genom avtal med privata fastighetsägare. Vissa investeringar som är av regional karaktär bekostas inte av markägare inom planen.

Kostnader för utbyggnad av spårväg i området finansieras delvis av de aktörer som gynnas av anläggningen. Ett schablonbelopp baserat på BTA läggs på köpeskillingen.

Östra Ramlösa, Helsingborg

Frågan om finansiering tas inte upp i Helsingborgs planprogram för Östra Ramlösa. Avsikten nu när detaljplanearbete har inletts är att kommunen ska skriva ramavtal med berörda aktörer rörande gemensamma kostnader. Diskussioner med aktörerna har inte påbörjats ännu.

Väsby entré, Upplands Väsby

Väsby entré är uppdelat på två detaljplaner, en på vardera sidan järnvägen. Infrastrukturen är därför förhållandevis avskild mellan de två detaljplanerna. Kommunen har ändå valt att finansiera all infrastruktur på samma sätt, genom att lägga ut en schablonkostnad på varje kvadratmeter ljus BTA. Detta har gjorts både för plankostnader och infrastruktur. Pengarna får kommunen in från varje exploatör när marken säljs, schablonen ingår alltså i markpriset. I och med projektet kommer ett antal åtgärder göras på stationsanläggningar för järnvägsstationen, till exempel broar över järnvägen. Dessa kommer att finansieras genom att en schablonkostnad läggs ut på alla framtida byggrätter i Upplands Väsby, oavsett om de ligger inom projektområdet eller inte.

9.5. Rekommendation

Rekommendationen är strategi 3, att kombinera fördelning först efter markägande när det gäller plankostnader för att senare i genomförandet av planen fördela efter antal byggrätter.

För att slippa dröjsmål med igångsättandet av ett detaljplanarbete är ofta en fördelning efter andel mark en enkel metod att kunna komma överens om med ett löfte om en annan fördelning senare i processen.

Är det uppenbart från planarbetets början att vissa markägare inte kommer att tilldelas byggrätter så är det rimligt att dessa ej drabbas av plankostnader. Samma princip gäller för kostnader i genomförandefasen.

Byggprojekt är till viss del förenande med risktagande då det finns så många faktorer i processen som kan påverka projektet, såsom byggkostnader och hur marknaden ser ut när byggnaderna står färdiga. Det är rimligt för markägare att kunna acceptera en initial kostnadsfördelning som innebär vissa kostnader innan markägarna vet vilken nytta de får ut av detaljplanen.

10. Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande

Under genomförandet av olika etapper i FÖP Östra Höllviken kommer behovet av service i kommunen att öka. Viss service kan tillhandahållas på allmän plats eller i andra delar av kommunen medan exempelvis förskola och skola behöver planeras i närområdet. I denna text kommer förskola främst att tas upp som ett exempel men det kan bytas ut mot en vårdenheter eller annat allmänt ändamål på kvartersmark. I detaljplan betecknas förskola med S på plankartan (S-tomt) och räknas som kvartersmark. Denna typ av kvartersmark kan ägas av en privat aktör eller av kommunen.

Om mark behöver avsättas för exempelvis förskola bör genomförandet planeras så att berörda markägare är överens om när och hur förskolan ska uppföras. Om en S-tomt planeras på privat mark kan det uppstå en utmaning i att samordna utbyggnadstakt av förskolan efter kommunens behov. Äger kommunen marken finns det större möjlighet att styra så att behovet av förskoleplatser tillgodoses vid önskad tidpunkt. Då det alltid är kommunen som är huvudman för förskola har kommunen det yttersta ansvaret att se till att barn i kommunen har tillgång till barnomsorg.

10.1. Alternativ strategi 1 – kommunen äger marken

En strategi är att se till att kommunen alltid är ägare till kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, såsom mark för förskola. Om kommunen inte redan äger marken måste den förvärvas.

För- och nackdelar

Fördelar med kommunalt ägande av fastigheter för annat än enskilt bebyggande är att det blir enklare för kommunen att ha kontroll över utbyggnadstakt och utformning. Om en utbyggnad av exempelvis förskola krävs för att gå vidare till nästa etapp i en exploatering kan dröjsmål få negativa konsekvenser för tidplanen gällande resterande delar av planområdet för FÖP Östra Höllviken.

Kommunalt ägande kan betyda en snabbare igångsättning av uppförandet av byggnaden för allmänt ändamål efter antagen detaljplan. Kommunen är då inte beroende av externa aktörer som ska bygga och driva verksamheten.

Nackdelar med strategin att äga allmänna fastigheter kommunalt är kostnader för inköp av mark i de fall kommunen blir tvungen till förvärf. Om andra parten/fastighetsägaren är motvillig till att överlåta mark till kommunen kan detta leda till diskussioner som i värsta fall fördröjer planens antagande.

Fördelar	Nackdelar
Större möjlighet att bestämma över tidplan i byggskede	Kostnader för inköp av mark
Kan snabba på processen i byggskedet	Kan fördröja planprocessen

10.2. Alternativ strategi 2 – privat aktör äger marken

Ett annat alternativ är att låta privata aktörer vara ägare till kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. I detta fall är det inget problem om kommunen inte redan äger marken från början och inget avtal krävs för marköverlåtelse.

För- och nackdelar

En fördel är att kommunen inte behöver förvärva kvartersmark om marken för annat än enskilt bebyggande ägs privat. Kommunen behöver inte lägga resurser i byggfasen för byggandet av förskolan och inte heller budgetera för uppförandet.

Dock om det är ett önskemål från kommunen att kunna styra utbyggnadstakten av en viss byggnad med allmänt ändamål, såsom förskola, måste en överenskommelse gällande utbyggnaden göras med den privata markägaren.

Är däremot markägaren beroende av att en förskola byggs för att själv kunna bebygga mark för exempelvis bostäder så råder inte lika stort risk för fördröjning i uppförandet.

Fördelar	Nackdelar
Inga kostnader för markförvärv	Kommunen riskerar att igångsättning av byggnation fördröjs
Krävs färre resurser från kommunen i byggskede	Genomförandavtal kan krävas med markägare

10.3. Omvärldsbevakning

Lund NE/Brunnshög, Lund

I arbetet för Lund NE/Brunnshög diskuteras inte frågan kring ägande av kvartersmark för annat än enskilt bebyggande specifikt. Det man säger är att förskolor och skolor för yngre barn lokaliseras nära bostad och park. Gällande ägandet konstateras att det faktum att kommunen och Lunds Domkyrka är i särklass dominerande markägare talar för att strategin kan lyckas.

Det man säger om markäggande är att möjligheten att styra när utbyggnader ska ske liksom möjligheten att påverka gestaltning, miljöambitioner, mångfald, upplåtelseformer, servicefunktioner m.m. ökar då kommunen äger marken.

Östra Ramlösa, Helsingborg

I Helsingborgs planprogram för Östra Ramlösa diskuteras inte ägandet. Det som framhåvs är att funktioner som till exempel skola, förskola och liknande kan vara aktuella i ett tidigt skede. Större delen av området ägs av kommunen.

Eftersom vissa servicefunktioner är bärande för urban utveckling så är det viktigt att ha en tidig strategi för genomförandet.

Väsby entré, Upplands Väsby

I Väsby entré äger kommunen all mark som ska planläggas som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. Motivet till detta och ett mer ingående resonemang finns under avsnitt 11. *Kommunens markförvärv* nedan.

10.4. Rekommendation

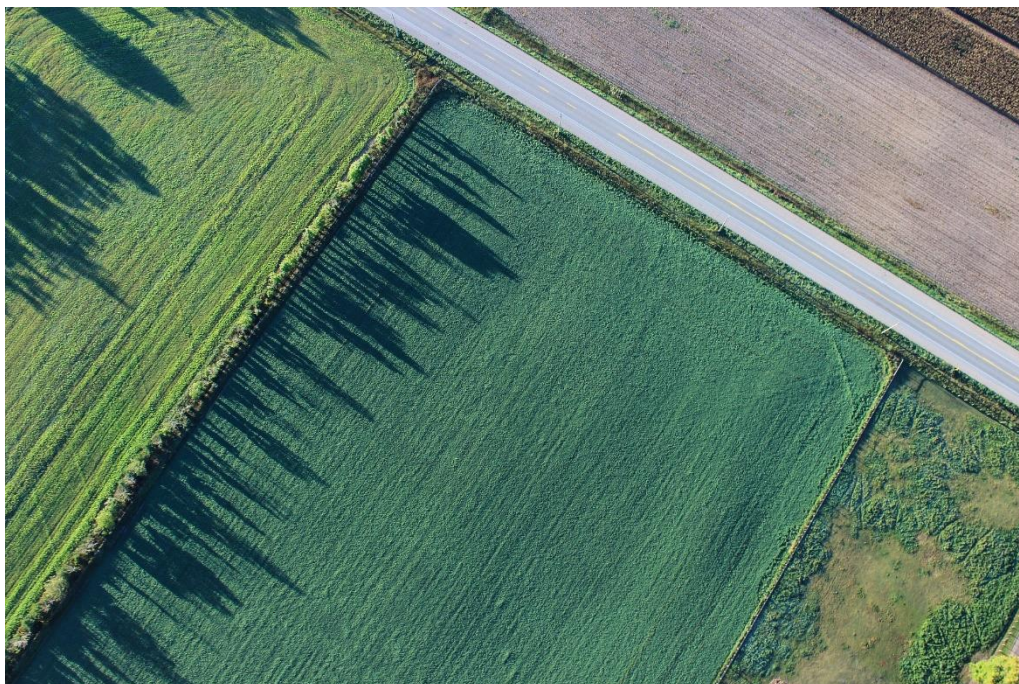
Rekommendationen är strategi 1, att kommunen förvärvar den mark som avsätts för annat än enskilt bebyggande, exempelvis mark för byggande av förskola. Enligt uppgift från beställaren finns sedan tidigare en inriktning att mark för exempelvis förskolor ska ägas av kommunen. Det råder inte omständigheter i aktuell plan som ger anledning att göra avsteg från den inriktningen.

Mark för annat än enskilt bebyggande är till för bärande service som ofta är avgörande för bebyggelse av bostäder. För att garantera att den service som krävs verkligen byggs ut och inte påverkar tidplanen negativt för resterande delar av området bör kommunen råda över denna typ av mark.

Det är angeläget för kommunen att tidigt förvärva denna typ av mark. Både för att tidigt vara säker på att markfrågan är löst och av ekonomiska skäl för att slippa att hamna i ett expropriationsåtagande efter detaljplanen vunnit laga kraft. Mer om detta står i avsnitt 11. *Kommunens markförvärv*.

11. Kommunens markförvärv

Området som omfattas av FÖP Östra Höllviken ägs av privata markägare, exploatörer samt Vellinge kommun. Kommande detaljplaner kommer att medföra att byggrätter fördelas olika mellan markägare beroende på i vilka områden i detaljplanerna de äger mark. I områdets nordvästra del kommer en stor dagvattendamm att anläggas som ska bidra till hanteringen av dagvatten i området. Detta område kommer att medföra andra värden på marken än till exempel byggrätterna för flerbostadshus.



Kommunen har möjlighet att förvärva mark i tidiga skeden men kan även avvakta till dess att detaljplan finns framtagen för respektive område. Kommunen har möjlighet att tvångsvis förvärva mark för exploateringen om överenskommelse om förvärv inte kan träffas med en markägare. Möjligheten att tvångsvis förvärva mark medför även skyldigheter för kommunen gentemot markägare.

Kommunala markförvärv omfattas av lagar och ersättningsregler som styr hur olika områden ska värderas och ersättas om kommunen förvärvar eller löser in mark. Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, allmän platsmark och kvartersmark värderas och ersätts enligt olika ersättningsregler. Även om kommunen inte är bunden av ersättningsreglerna vid frivillig överenskommelse/förvärv så bedöms ersättningsreglerna utgöra grunden för marknadsvärdet och dess bedömning.

I detta textavsnitt kommer konsekvenserna av ersättningsreglerna på kommunens markförvärv att gå igenom för planbestämmelserna kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, allmän platsmark och kvartersmark.

11.1. Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande

I FÖP Östra Höllviken finns områden som kommer att planläggas som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (till exempel trafik, skola, vård, friluftsområde med mera), så kallad "allmän tomt". Mark som planläggs som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande omfattas av ersättningsreglerna i PBL, som anger att kommunen har rätt att lösa in sådana områden om ändamålet inte kan anses säkerställt på annat sätt. I PBL anges även att kommunen är skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det.

Om kommunen blir ålagd att lösa in ett markområde för annat än enskilt bebyggande ska utgångspunkten vara att titta på områdets alternativvärde – det vill säga det marknadsvärde som marken skulle ha fått om den inte planerats för allmänt ändamål utan istället planerats likadant som omgivande markområden. Detta medför att om kommunen löser in ett område som till exempel planerats för skola och skolan ligger i anslutning till bostadsbebyggelse eller område som planerats som bostäder riskerar kommunen att behöva ersätta markägaren för värdet av byggrätter/tomtmark för bostäder. Ersättningen kan aldrig understiga det faktiska marknadsvärde som marken har som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. Det finns inget lagstöd för denna värderingsmetodik utan den har framkommit genom en ersättningspraxis som grundas i tre HD-domar från 1956 och framåt. Vid inlösen är kommunen även skyldig att betala ett påslag om 25 % av marknadsvärdet, enligt reglerna i ExL.

Om kommunen förvärvar området på frivillig väg när det finns en FÖP eller ÖP motsvarar marknadsvärdet för området råmarksvärdet. Detta innebär att markens värde ökar till följd av förväntningar om förändrad markanvändning, om detta överstiger det underliggande marknadsvärdet som i området för FÖP Östra Höllviken i huvudsak är marknadsvärdet för åker.

11.1.1. Alternativ strategi 1 – förvärva marken före detaljplan

I denna strategi förvärvar kommunen kvartersmark för annat än enskilt bebyggande innan den planläggs.

För- och nackdelar

Fördelarna med att förvärva områden som är tänkta att planeras som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande innan detaljplan påbörjas, är att marknadsvärdena är lägre för områdena samt att kommunen får större möjlighet att styra deras utformning. I det här sammanhanget är det viktigt att notera att kommunen inte har rätt att kräva ersättning från byggherrar/fastighetsägare för kostnaden för mark för skolor, utbildning eller omsorg som kommunen har en

skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Ett förvärv av sådan mark i ett tidigt skede innebär alltså en direkt kostnadsminskning för kommunen.

Nackdelar med att förvärva marken i ett tidigt skede är att kommunen får utgifter som man inte kan få tillbaka delar av förrän längre fram i projektet, när byggrätter/mark sålts samt att kommunen måste förvalta marken till dess att den planlagts och bebyggts. Andra nackdelar är att det kan vara svårt att nå en överenskommelse med en markägare om ett frivilligt förvärv och att kommunen då tvingas expropriera marken, samt att det kan vara svårt att veta exakt vilken mark som behövs och som ska förvärvas.

Fördelar	Nackdelar
Möjlighet att få lägre förvärvskostnader för markområden	Kommunen har kostnader för inköp av mark i tidigt skede
Kan styra områdets utformning	Kan vara svårt att nå överenskommelse med markägare om förvärv
	Marken ska förvaltas av kommunen fram till exploatering
	Risk att förvärva mark i onödan

11.1.2. Alternativ strategi 2 – förvärva marken efter detaljplan

I denna strategi förvärvar kommunen mark för annat än enskilt bebyggande då den har planlagts.

För- och nackdelar

Fördelen med denna strategi är att kommunen vet exakt vilken mark som behöver förvärvas och köper därmed inte mark i onödan.

Nackdelen med denna strategi är att förvärvskostnaderna för kommunen blir högre, i synnerhet om kringliggande mark utgörs av bostäder eller mark som är planlagd för bostäder.

Fördelar	Nackdelar
Förvärvar endast mark som behövs	Förvärvskostnaderna blir högre

11.2. Allmän platsmark

I FÖP Östra Höllviken kommer områden att planläggas som allmän platsmark det vill säga gator, torg, park, skydd mot översvämning med mera. Mark som planläggs som allmän platsmark kan ha enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Om allmän plats läggs ut i detaljplan med kommunalt huvudmannaskap kan kommunen i exploateringsavtal kräva ersättning för markförvärvskostnaden från exploatören. I PBL anges att kommunen är skyldig att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, om fastighetsägaren begär det.

Ersättning för mark som tas i anspråk för en allmän plats bestäms enligt reglerna i ExL. Ersättningen bestäms till marknadsvärdeminskningen plus 25 % samt ersättning för övrig skada. Mark som är avsedd för allmän plats har normalt sett ett mycket lågt marknadsvärde. Man har ansett att det inte är skäligt att detta ska drabba markägaren, om denne inte är kommunen. Enligt ExL finns en särskild värderingsregel för allmän plats och marknadsvärdet ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan området lades ut som allmän plats.

11.2.1. Alternativ strategi 1 – förvärva marken före detaljplan

I denna strategi förvärvar kommunen blivande allmän platsmark innan den planläggs.

För- och nackdelar

Marknadsvärdet på allmän platsmark förändras inte av att en detaljplan antas. Vid ett förvärv innan marken planläggs som allmän plats behöver kommunen dock inte betala ett påslag om 25 % av marknadsvärdet.

Nackdelarna med denna strategi är samma som för förvärv av mark för annat än enskilt bebyggande. En nackdel är att kommunen behöver ligga ute med pengar under tiden från förvärvet till dess att kostnaden kan krävas in från en exploatör. Ytterligare nackdelar är att kommunen riskerar att förvärva mark i onödan, att kommunen måste förvalta marken till dess att den upplåts som allmän plats samt att det kan vara svårt att nå en överenskommelse om frivilligt förvärv med markägaren.

Fördelar	Nackdelar
Lägre förvärvskostnader	Kommunen ligger ute med kostnaden
	Kan vara svårt att nå överenskommelse med markägare om förvärv
	Marken ska förvaltas av kommunen fram till exploatering
	Risk att förvärva mark i onödan

11.2.2. Alternativ strategi 2 – förvärva marken efter detaljplan

I denna strategi förvärvar kommunen allmän platsmark då den har planlagts.

För- och nackdelar

Om kommunen måste lösa in marken ska ersättning utgå med marknadsvärde plus 25 %. Gatumark, grönområden i bebyggelse och torg kan hanteras genom exploateringsavtal vilket medför att kommunen kan få markförvärvskostnaderna täcka av en exploatör. Den ökade kostnaden för markförvärv drabbar alltså exploatören i området.

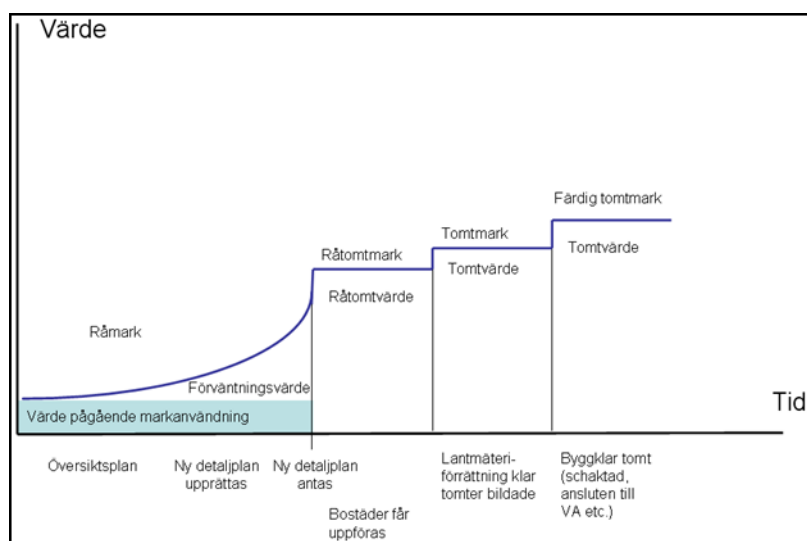
Fördelen med denna strategi är att kommunen vet exakt vilken mark som behöver förvärfas och köper därmed inte mark i onödan.

Fördelar	Nackdelar
Förvärvar endast mark som behövs	

11.3. *Kvartersmark*

Den mark som läggs ut som kvartersmark för bebyggande i kommande planarbeten kommer att öka i värde ju längre fram kommunens planarbete kommer. Marknadsvärdet för råmark, mark med förväntningar om förändring i tillåten markanvändning, kan variera mycket beroende på till exempel hur nära i tiden exploateringen är, hur attraktivt området är och områdets storlek. Värdet kan dock som lägst uppgå till marknadsvärdet vid pågående markanvändning,

som i detta fall oftast är åkermark. I figur 2 nedan finns en kurva som illustrerar marknadsvärdeutvecklingen från råmark till tomtmark.



Figur 2: Värdeutveckling på mark som planläggs

Ju tidigare kommunen förvärvar mark som ska detaljplaneras för bebyggelse desto lägre marknadsvärde har sannolikt marken. Expropriationslagens utformning innebär att det är markägaren som tillgodogör sig alla förväntningsvärden från en planläggning.

Mark som planläggs som kvartersmark omfattas av ersättningsreglerna i PBL som anger att kommunen har rätt att lösa in områden utlagda som kvartersmark om ändamålet inte kan anses säkerställt på annat sätt. Kommunen har också möjlighet att lösa in områden för bebyggelse med stöd av reglerna i ExL. Ersättning för mark som tas i anspråk bestäms i bägge fallen enligt reglerna i ExL till marknadsvärdet plus 25 % samt ersättning för övrig skada.

När det gäller kvartersmark redovisas endast en strategi, nämligen att förvärva marken före det att den detaljplaneras. Den enda tänkbara anledningen till att kommunen ska förvärva kvartersmark då den har detaljplanerats är att tillgodose allmännyttans behov. Detta faller dock utanför ramen för denna utbyggnadsstrategi och tas därför inte upp.

11.3.1. Alternativ strategi 1 – förvärva marken före detaljplan

I denna strategi förvärvar kommunen blivande kvartersmark innan den planläggs.

För- och nackdelar

Om kommunen äger mark som ska detaljplaneras som kvartersmark för bebyggande tillgodogör sig kommunen marknadsvärdeökningen som uppstår.

Kommunen kan också styra exploateringen på sin egen mark, både i takt och omfattning.

Nackdelarna med att förvärva kvartersmark innan den planläggs är samma som för både allmän platsmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, nämligen att kommunen får ligga ute med kostnaden, att kommunen riskerar att förvärva mark i onödan, samt att den mark som förvärvas måste förvaltas till dess att den planläggs och bebyggs. När det gäller möjligheten att nå en frivillig överenskommelse med en markägare gällande förvärv av mark som är tänkt som kvartersmark bedöms det vara ännu svårare än för de andra två marktyperna. En eventuell expropriation av sådan mark får också större negativa konsekvenser för kommunen än för de andra marktyperna.

Fördelar	Nackdelar
Kommunen tillgodogör sig marknadsvärdeökningen	Kommunen ligger ute med kostnaden
Kommunen kan styra exploateringen	Väldigt svårt att nå överenskommelse med markägare om förvärv
	Marken ska förvaltas av kommunen fram till exploatering
	Risk att förvärva mark i onödan

11.4. Omvärldsbevakning

Lund NE/Brunnshög, Lund

Planområdet Lund NE/Brunnshög har sedan årtionden varit tänkt som ett utvecklingsområde och kommunen har därför haft mark i området sedan många år. En annan stor markägare är kyrkan och bolaget Science Village Scandinavia AB som bildades år 2009 och ägs gemensamt av Lunds kommun, Region Skåne och Lunds universitet.

Östra Ramlösa, Helsingborg

Kommunen är den största markägaren och här har funnits strategisk mark sedan länge, i vissa delar sedan 70-talet. Några större strategiska förvärv har inte gjorts nära inpå planläggningen.

Väsby entré, Upplands Väsby

Vid starten för projektet Väsby entré var markägandet spritt på ett flertal olika aktörer, inklusive vissa professionella byggföretag. Kommunen har sedan på frivillig väg förvärvat all mark inom projektområdet före det att detaljplan har tagits fram. Motivet till kommunens förvärv var att man ville ha kontroll över framdriften i projektet. Det var viktigt för kommunen att byggnation gjordes på det sätt, i den takt och i den ordning kommunen ville. Kommunens erfarenheter av det vägvalet är i huvudsak positiva.

11.5. Rekommendation

Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande

Rekommendationen är att kommunen förvärvar de områden som kommer att bli planerade för kvartersmark för annat än enskilt bebyggande i tidigt skede, innan detaljplan vunnit laga kraft. Möjligheten att styra utbyggnadstakten av skolor och vård är viktig vid planläggning av omgivande bostadsområden. Förhandling om förvärv av mark kan vara en tidskrävande process och det finns tidsmässiga vinster med att påbörja dessa förhandlingar innan detaljplan finns för områdena.

Kommunen äger idag fastigheten Höllviken 23:7, i den södra delen av FÖP-området. Det krävs därför inga åtgärder avseende markförvärv för skolor/vård/omsorg i detta område.

Allmän plats

Den strategi som rekommenderas för allmän plats är att kommunen förvärvar större områden i tidigt skede. Rekommendationen är att förvärva marken tidigt, framförallt i FÖP:ens norra delar, dagvattenmagasinen, samt de områden som kommer att planläggas för de genomgående trafiklederna. Dessa områden bör förvärvas i tidigt skede eftersom funktionerna som ska rymmas på marken måste vara på plats innan inflyttning kan ske.

De gator och gemensamma utrymmen som kommer att finnas inom respektive kvarter hanteras genom exploateringsavtal.

Kvartersmark

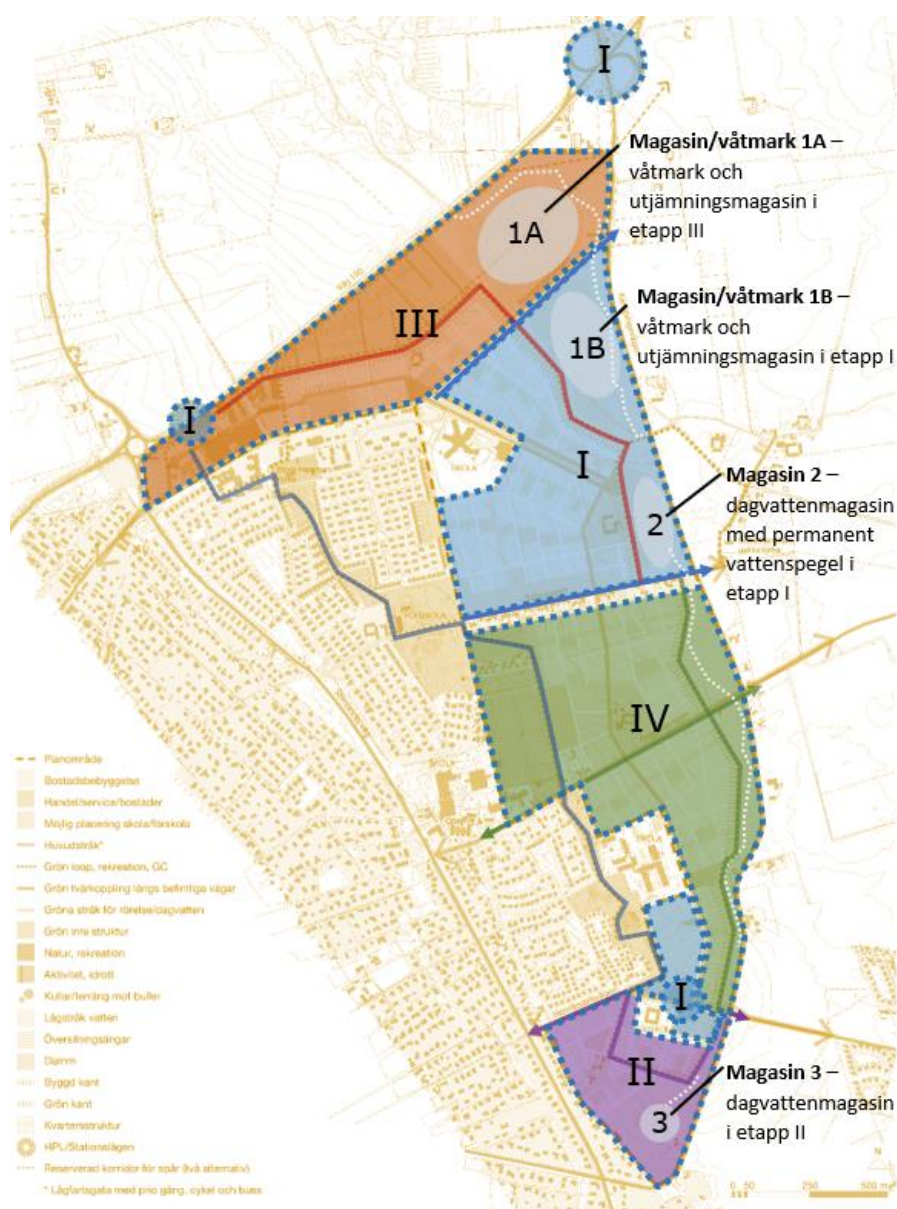
Kommunen har ingen strategi att förvärva mark som ska planläggas för kvartersmark i FÖP:en och exploateringen bedöms kunna ske av privata fastighetsägare.

Det kommer sannolikt att finnas markägare som inte kommer att vilja driva igenom en exploatering i egen regi. I dessa fall bör kommunen erbjuda sig att förvärva områdena, om markägaren uttrycker ett önskemål om detta. Det finns även mindre fastigheter i området, som understiger 1 ha och några av dessa fastigheter ligger som små öar bland större fastigheter. För att kunna genomdriva en utbyggnad av dessa områden och kunna planera exploateringstider bör kommunen påbörja förvärv av dessa fastigheter i tidigt skede.

RESULTAT

12. Etappindelning

Utifrån rekommendationerna inom de olika fokusområdena föreslås en uppdelning i fyra etapper. I figur 3 nedan visas de olika etapperna. På grund av etappernas storlek kommer det att vara nödvändigt att bebygga varje etapp i deletapper. Varje etapp föreslås dock planläggas i en detaljplan, med undantag för etapp 4 som, beroende på situationen, kan delas upp i två detaljplaner, med gräns i Ängdalavägen.



Figur 3: Karta över förslag till etappindelning.

12.1. Etapp 1 (exploateringstid 15 år)

I etapp 1 planläggs och exploateras ett större område. Ny grund- och förskola norr om Henriks Hage ingår i etappen.

Området söder om Stora Hammars skola bör byggas från väster till öster, dels för att uppnå massbalans, dels för att undvika att de första som flyttar in behöver störas av byggtrafik. Vid utbyggnad av den västra delen av området söder om Stora Hammars skola samt vid utbyggnad av dagvattenmagasin 1B och 2 uppstår ett överskott av massor som kan användas för att höja marken vid övriga bostadsområden inom etapp 1. Överskott av matjord används i så stor utsträckning som möjligt i naturtytor, vallar, grönytor och avrinningsytor. Massbalans bedöms på så sätt kunna uppnås inom etappen. Bedömningen om massbalans bygger på tillgängliga geotekniska utredningar. För att klargöra mängd och kvalitet på tillgängliga massor behöver ytterligare geotekniska utredningar genomföras. Sådana utredningar kan medföra att gränsen mellan etapperna behöver justeras.

I etappen ingår också följande åtgärder:

- Huvudstråk från befintlig esplanad vid Stora Hammars skola ner till Rabyvägen. Huvudstråket knyts ihop med Rabyvägen.
- Erforderliga bostadsgator, inklusive gatubelysning, och ledningar.
- Utbyggnad av dagvattenmagasin 1B och 2. Observera att det är ett arkeologiskt område vid dagvattenmagasin 2.
- Pumpstation för grundvatten vid dagvattenmagasin 2.
- Tryckstation för spillvatten.
- Kollektivtrafiknoder vid väg 100 och Henriksdalsvägen.
- Den västra delen av den gröna loopen mellan kollektivtrafiknoderna.
- Flytt av Hammarbäcken.
- Utbyggnad av trafikplats Kungstorp.
- Kungstorpsvägen och Rabyvägen, samt tillhörande korsningar med Kämpingevägen.
- 1-2 lekplatser inom området.
- Anslutningar till grönområden i väster.

Huvudstråk, erforderliga lokalgator samt ledningar för hela etapp 1 bör förberedas och byggas ut innan byggnation av bostäder påbörjas. Med fördel kan gatorna byggas som byggator för att färdigställas i takt med att bebyggelsen färdigställs.

Ledningar förutom VA-ledningar läggs i huvudsak i huvudstråket och lokalgatorna. Nätet förbereds i förväg och kopplas in i takt med att bebyggelsen färdigställs.

Dagvattenmagasin 2 behöver byggas i ett tidigt skede eftersom det ska ta hand om pumpat grundvatten, vilket också kommer att innebära att magasinet kommer att ha en permanent vattenspegel. VA (inklusive dagvatten) för den nya skolan norr om Henriks Hage kopplas på befintligt nät.

Den västra sidan av den gröna loopen byggs i denna etapp. Till viss del handlar det om nybyggnad och till viss del om att rusta upp befintliga anläggningar. På detta sätt kan samtliga skolor i FÖP-området förbindas genom den gröna loopen. Samtidigt med utbyggnaden av den gröna loopen knyts befintliga grönområden i väster ihop med den nya bebyggelsen.

Flytt av Hammarbäcken kan göras även norr om Kungstorpsvägen, utan att det krävs detaljplaneläggning.

Trafikverket planerar utbyggnad av trafikplats Kungstorp med start år 2024. Kommunen bör säkerställa att denna utbyggnad dimensioneras för att klara av trafikökningen från FÖP Östra Höllviken. På så sätt kan också trafiken vid Toppen-gallerian minskas.

12.2. Etapp 2 (exploateringstid 5 år)

Detaljplan för etapp 2 påbörjas i slutfasen av utbyggnaden av etapp 1, för att säkerställa att det sker en kontinuerlig utbyggnad av FÖP-området.

Överskott av matjord kan används i grönområden, aktivitetsytor, vallar och avrinningsytor. På så sätt bedöms massbalans kunna uppnås inom etappen.

I etappen ingår följande åtgärder:

- Erforderliga bostadsgator, inklusive gatubelysning, och ledningar.
- Utbyggnad av dagvattenmagasin 3, inklusive dagvattenledningar.
- Grönområde i anslutning till dagvattenmagasin 3.
- Grön loop genom området för etapp 2.
- 1 lekplats inom området.
- Eventuella åtgärder på Henriksdalsvägen.

Ledningar förutom VA-ledningar läggs i huvudsak i lokalgatorna. Nätet förbereds i förväg och kopplas in i takt med att bebyggelsen färdigställs.

Dagvattenmagasin 3 byggs för att omhänderta dagvatten från denna etapp. Vatten och spillvatten kopplas på befintligt ledningsnät.

12.3. Etapp 3 (exploateringstid 6 år)

Även för etapp 3 påbörjas detaljplanen i slutfasen av etapp 2, för att säkerställa en kontinuerlig utbyggnad av FÖP-området.

Överskott av matjord kan används i grönområden, aktivitetsytor, vallar och avrinningsytor. På så sätt bedöms massbalans kunna uppnås inom etappen. Bedömningen om massbalans bygger på tillgängliga geotekniska utredningar. För att klargöra mängd och kvalitet på tillgängliga massor behöver ytterligare geotekniska utredningar genomföras. Sådana utredningar kan medföra att gränsen mellan etapperna behöver justeras.

I etappen ingår följande åtgärder:

- Huvudstråk fram till befintlig esplanad vid Stora Hammars skola.
- Erforderliga bostadsgator, inklusive gatubelysning och ledningar.
- Utbyggnad av dagvattenmagasin 1A.
- Utbyggnad av parken i norra delen av området, vid väg 100, inklusive lekplatser och andra aktivitetsytor.
- Den östra delen av den gröna looppen, från kollektivtrafiknoden vid väg 100 ner till Rabyvägen.
- Eventuella åtgärder på cirkulationsplats Kungstorpsvägen-Stenbocks väg.
- Eventuella bullervallar.
- 1-2 lekplatser inom området.

Avrinningsområdet färdigställs i sin helhet när dagvattenmagasin 1A byggs och knyts ihop med tidigare byggda dagvattenmagasin. Dagvatten från denna etapp leds till magasin 1A. Vatten och spillvatten kopplas på befintligt nät.

Vallar kan byggas längs väg 100, i anslutning till det stora grönområdet som färdigställs i denna etapp, och de kan fylla funktionen både som bullerskydd och som skydd mot eventuella översvämningar.

Vid behov görs åtgärder på cirkulationsplatsen Kungstorpsvägen-Stenbocks väg.

12.4. Etapp 4 (exploateringstid 10 år)

I den sista etappen knyts utbyggnaden i norr och söder samman för att erhålla ett område som hålls samman av en grön loop där fotgängare och cyklister förflyttar sig samt ett huvudstråk där bilarna kan ta sig fram. Under tiden som FÖP-området byggs ut kommer förutsättningarna förändras. Beroende på situationen kan det därför finnas anledning att dela upp den här etappen i två detaljplaner, med gräns i Ängdalavägen. Vilken del som i sådana fall görs först avgörs av förutsättningarna då etappen påbörjas.

Etapp 4 innehåller många olika markägare vilket kan orsaka problem vid genomförandet. Denna aspekt bör beaktas när beslut om att dela upp etappen eller inte fattas.

Överskott av matjord kan används i grönområden, aktivitetsytor, vallar och avrinningsytor. På så sätt bedöms massbalans kunna uppnås inom etappen.

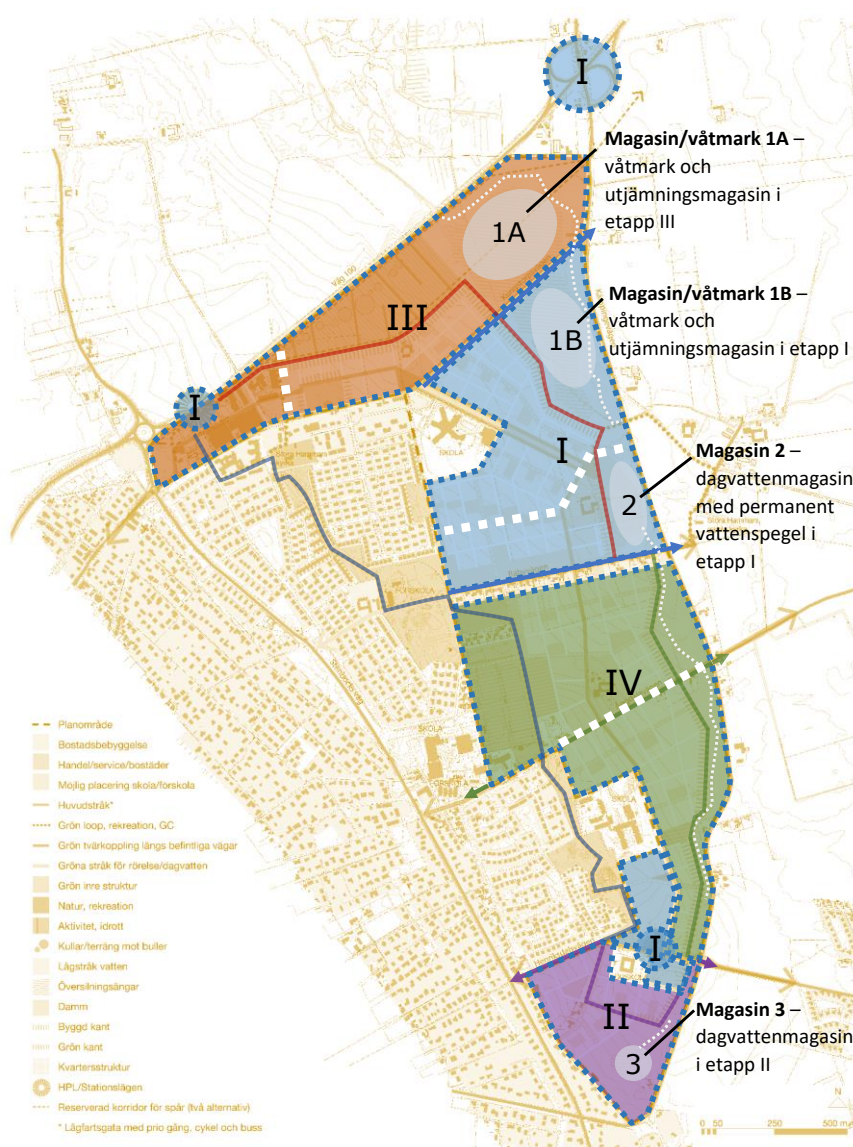
I etappen ingår följande åtgärder:

- Huvudstråket färdigställs.
- Erforderliga bostadsgator, inklusive gatubelysning och ledningar.
- Huvudstråket knyts ihop.
- Ängdalavägen, inklusive korsning med Kämpingevägen.
- Den gröna loopen färdigställs.
- 1-2 lekplatser inom området.
- Anslutningar till grönområden i väster.

Dagvatten leds till de magasinen inom FÖP-området. Vatten och spillvatten kopplas på befintligt nät.

12.5. Alternativ etappindelning

En alternativ etappindelning har tagits fram, där målsättningen har varit att skapa mindre etapper. Denna redovisas i figur 4 nedan, där de tjocka streckade vita linjerna visar var etapperna kan delas.



Figur 4: Karta över alternativ etappindelning.

Om etapp 1 ska delas i mindre delar måste delningen göras i öst-västlig riktning för att det ska gå att uppnå massbalans, samt utbyggnaden påbörjas i den södra delen av etappen för att kunna bygga dagvattenmagasin 2. Notera att förslaget till delning i figur 4 endast är schematisk och det behöver säkerställas dels att dagvattenmagasin 2 ensamt kan hantera dagvatten från det område som byggs ut, dels att massbalans uppstår. En sådan detaljstudie kan medföra att den exakta

delningspunkten behöver flyttas söderut eller norrut i förhållande till vad som visas i figur 4. En nackdel med att dela upp etapp 1 enligt figur 4 är att det skapas ett inlåst område med jordbruksmark mellan den nya bebyggelsen och Stora Hammars skola, vilket i sin tur kan innebära att det blir svårare att få Länsstyrelsen att godkänna detaljplanen. Ytterligare en nackdel är att hela dagvattenmagasin 2 behöver byggas ut omedelbart, men kommunen har ingen garanti för att hela etapp 1 kan byggas ut. Det innebär alltså att kommunen riskerar att själv få bekosta en större andel av dagvattenmagasin 2, jämfört med huvudförslaget till etappindelning.

Ettapp 2 bedöms inte vara lämplig för att dela i mindre delar. Likaså för etapp 3, med undantag för att Toppengallerian kan hanteras separat.

Som nämns i huvudförslaget kan etapp 4 delas upp i två delar, med gräns vid Ängdalavägen.

Den alternativa etappindelningen bedöms inte påverka ekonomin i utbyggnaden. Dock bedöms osäkerheten från att arbeta med mindre detaljplaner öka, enligt resonemang under avsnitt 6. *Tillstånd och dispenser*.

I *bilaga 1* visas en etappindelning där etapperna byggs ut i en annan ordning.

13. Risker och osäkerheter

Vid en utbyggnad av ett område som är så stort som FÖP Östra Höllviken och där utbyggnadstiden är så lång finns ett flertal risker och osäkerheter. Nedan följer några av de risker och osäkerheter som har kunnat identifieras idag.

Bebyggelse på jordbruksmark

FÖP Östra Höllviken omfattar cirka 212 hektar mark, mestadels jordbruksmark. I Miljöbalkens tredje kapitel anges att jordbruksmark endast får bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Detta prövas av Länsstyrelsen i samband med att kommunens detaljplaner granskas. Länsstyrelsen har då möjlighet att överpröva en detaljplan som tar jordbruksmark i anspråk på ett sätt som strider mot Miljöbalkens regler. Detta är en fråga där kontinuerlig dialog bör hållas med Länsstyrelsen för att säkerställa hur de ställer sig till att ta jordbruksmark i anspråk.

Geoteknik och massbalans

Tidigare geotekniska utredningar visar på en stor variation i matjordstjockleken i området; tjockleken kan variera med upp till 1 meter mellan olika delar av FÖP-området. På grund av FÖP-områdets storlek kan tjockleken på matjorden ha väldigt stor påverkan på hur mycket massor som måste hanteras, vilket i sin tur har stor ekonomisk och praktisk påverkan, bland annat på möjligheten att uppnå massbalans. Till exempel har det i utredningen antagits att massor från dagvattenmagasin 1B och 2 kan användas för att höja marken inom etapp 1. Visar det sig att dessa massor inte uppfyller den geotekniska hållfasthet som krävs kommer det att råda ett massunderskott i den första etappen.

Utbyggnadsstrategin bygger på att samtliga massor kan hanteras inom FÖP-området. För att detta ska kunna verifieras måste en geoteknisk undersökning göras för att säkerställa att de tillgängliga massorna som ska användas som material till terrasserna och markhöjning innehar rätt geotekniska egenskaper för att bygga på.

Fler geotekniska undersökningar kan också klargöra nivå på kalkberget, lertjocklekar och grundvattenförekomsten inom området. Nivån på kalkberget är kostnadsdrivande vid anläggande av VA-ledningar och att känna till lertjocklekar är avgörande för att kunna uppnå massbalans.

För att säkerställa att beräkningarna gällande massbalans är korrekta bör en översiktlig nivå-modellering göras där nivåerna på terrassen efter borttagning av matjordslagren kartläggs. På så sätt kan det studeras hur nivåerna stämmer med angränsande redan bebyggda områden. Därefter kan höjdsättningen inom varje delområde bestämmas och massbalansen studeras mer i detalj.

Befintlig spillvattenledning

Den befintliga spillvattenledningen är i huvudsak placerad på ett sätt som överensstämmer med planerad utbyggnad. Det är dock viktigt att framtida detaljplaner anpassas efter ledningens läge, om den inte ska behöva flyttas. Spillvattenledningen ligger också grunt i vissa passager, vilket kan försvåra placering av vatten- och dagvattenledningar i samma schakt som spillvattenledningen. Inför inkoppling av serviser på spillvattenledningen bör ytterligare utredningar genomföras.

Skärpt lagstiftning

Med tanke på att utbyggnaden av FÖP Östra Höllviken är tänkt att pågå under 30 års tid är ändrad lagstiftning en osäkerhet. Detta kan gälla både miljölagstiftning, till exempel möjligheten att bebygga jordbruksmark, och planlagstiftningen.

Höjda vattennivåer

Ytterligare en osäkerhet som kan identifieras idag är frågan om klimatförändringarna och dess påverkan på havsnivån. I FÖP Östra Höllviken tas redan höjd för en framtida höjning av havsnivån genom att det fastslås en lägsta golvnivå om +3,0 meter. Länsstyrelsen är emellertid redan på väg att höja kravet på lägsta golvnivå till +3,7 meter, vilket kommer att påverka massbalansen i området.

I takt med utbyggnaden och den allmänna utvecklingen kan det också visa sig att havsnivåhöjningen är större eller mindre än vad som är känt idag.

Arkeologi

Inom FÖP-området har ett flertal fornlämningar påträffats och flera arkeologiska utredningar har redan gjorts. Sannolikheten för att påträffa fornlämningar bedöms i FÖP:en som hög inom stora delar av området. Detta kan medföra både ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser för utbyggnaden. Skulle fynden visa sig vara av särskilt stort värde kan utbyggnaden också stoppas helt inom berörda delar av FÖP-området.

Denna rapport har upprättats i oktober 2020 på uppdrag av Vellinge kommun.
Följande personer har medverkat till rapporten:

Patrik Carlsson, Sölscher Lantmäterikonsult AB
Stefan Lovén, Sölscher Lantmäterikonsult AB
Maria Nilsson, Företagsstudion Juridik AB
Thomas Wagner, Moresco Projektledning AB
Fredrik Martell, Moresco Projektledning AB

Bilaga 1 – alternativ ordning på etapperna

