VELLINGE KOMMUN

2020-03-09
Dnr Ks 2010/234.721

Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, vision 2050

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken

Dnr Ks 2010/234.721

Styrgrupp: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Projektägare: Anna Möller

Vellinge kommun:

Filip Evander, planarkitekt

Lisa Dieckhoff, översiktsplanearkitekt

Rickard Persson, planarkitekt

Ola Gustafsson, miljöchef

Text, bild och foton:

FOJAB arkitekter

Åsa Samuelsson

Emma Pihl

Klara Stigner

Miljökonsekvensbeskrivning:

Sigma Civil AB

Dagvattenutredning:

Sweco Environment AB

INNEHÅLL

KAPITEL 1 - INLEDNING 6

Bakgrund och syfte 6

Planområdets läge och avgränsning 6

Planprocessen 8

Förslagets huvuddrag 9

KAPITEL 2 - FÖRUTSÄTTNINGAR 10

Tidigare ställningstaganden 10

Historisk bakgrund 10

Pågående markanvändning 12

Natur- och kulturmiljö 13

Teknisk försörjning 14

KAPITEL 3 - VÄRDEN OCH HÄNSYN 15

Riksintressen 15

Fornlämningar 17

Miljökvalitetsnormer 18

Vattenskyddsområden 18

Havsnivåer 18

Övriga natur- och kulturvärden 19

KAPITEL 4 - PLANFÖRSLAG 21

Östra Höllvikens karaktär 21

Markanvändning 22

Bebyggelse 24

Grönstruktur 31

Vatten 36

Trafik 39

Konsekvenser 45

Genomförande 48

Markanvändningskarta 49

Etapputbyggnad 50

BILAGA - MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

KAPITEL 1
INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

En översiktsplan uttrycker kommunens långsiktiga och strategiska vilja för mark-, vatten- och bebyggelseutveckling samt hur befintlig bebyggelse ska användas, utvecklas eller bevaras. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan och dess aktualitet ska ses över varje mandatperiod. Översiktsplanen ska fungera som en vision för den framtida utvecklingen, ligga till grund för detaljplanering och bygglov samt vara ett instrument för dialogen mellan kommunen och staten avseende de allmänna intressenas innebörd och avgränsning. Inom en kommuntäckande översiktsplan kan fördjupningar för avgränsade områden göras, exempelvis för en ort eller del av en ort. Den fördjupade översiktsplanen ersätter då i denna del den kommuntäckande översiktsplanen. En översiktsplan eller fördjupning av översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ger vägledning om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken är en fördjupning av den kommuntäckande översiktsplanen, Vellinge översiktsplan 2010 med utblick mot 2050 - Vellinge vidgar vyerna, (ÖP2010).

Syftet med planen är att visa på kommunens vision för Östra Höllviken, vilket innebär en utveckling i ett attraktivt läge, centralt, kollektivtrafiknära och med närhet till havet, skapa en välkomnande entré till Höllviken, skapa gröna områden för rekreation och hantering av vatten.

Östra Höllviken erbjuder en rad kvaliteter och närheten till centrum, skolor, vård och omsorg gör det till en god bostadsort. Den nya bebyggelsen gynnas av att Höllviken har en väl utbyggd infrastruktur och service. Planer på utbyggd kollektivtrafik till det nya området gör att den nya bebyggelsen får mycket god tillgänglighet.

Till utställningen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram där frågor med betydande miljöpåverkan hanteras särskilt.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Östra Höllviken ligger i direkt anslutning till Höllvikens tätort. Området för den fördjupade översiktsplanen begränsas av väg 100 i norr, väg 585 i öster och den befintliga bebyggelsen i väster. Väg 585 ska utgöra en långsiktig östlig gräns för Höllvikens expansion mot det öppna landskapet enligt ÖP2010.

Planområdets totala yta uppgår till ca 220 ha.

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en utbyggnad av Östra Höllviken fram till år 2050. Med tanke på det långa tidsperspektivet för områdets utbyggnad är det viktigt med en plan som håller över tiden. Det innebär att fokus ligger på ett starkt helhetsgrepp där de avgörande aspekterna styrs mer och i övrigt finns en viss flexibilitet över tiden.

Planområdet för den den fördjupade översiktsplanen ligger i direkt anslutning till Höllvikens tätort. Det begränsas av väg 100 i norr, väg 585 i öster, och den befintliga bebyggelsen i väster. Väg 585 ska utgöra en långsiktig östlig gräns för Höllvikens expansion mot det öppna landskapet enligt ÖP2010.

PLANPROCESSEN

Processen med fördjupning av översiktsplanen består av ett antal olika steg där möjlighet finns att påverka vid flera tillfällen. Samrådet pågick hösten 2011. Samråd är den del av översiktsplanearbetet där syftet är att inhämta synpunkter från kommunmedborgare, myndigheter, näringsliv, organisationer samt internt inom kommunen. Synpunkterna samlas sedan i en samrådsredogörelse där även de förändringar synpunkterna föranleder ska redovisas.

Nästa skede är utställning. Då ställs planen och samrådsredogörelsen ut igen. Efter samrådet har en miljökonsekvensbeskrivning tillkommit som även den ställs ut tillsammans med plan och samrådsredogörelse. Utställningen pågår under våren 2020. Berörda får då en ny chans att reagera på de förändringar som gjorts efter samrådet. Efter utställningen samlas inkomna synpunkter med tillhörande svar och ställningstaganden i ett så kallat utställningsutlåtande.

Planen beräknas att antas under 2020. Det är kommunfullmäktige som slutligen antar planen och den vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

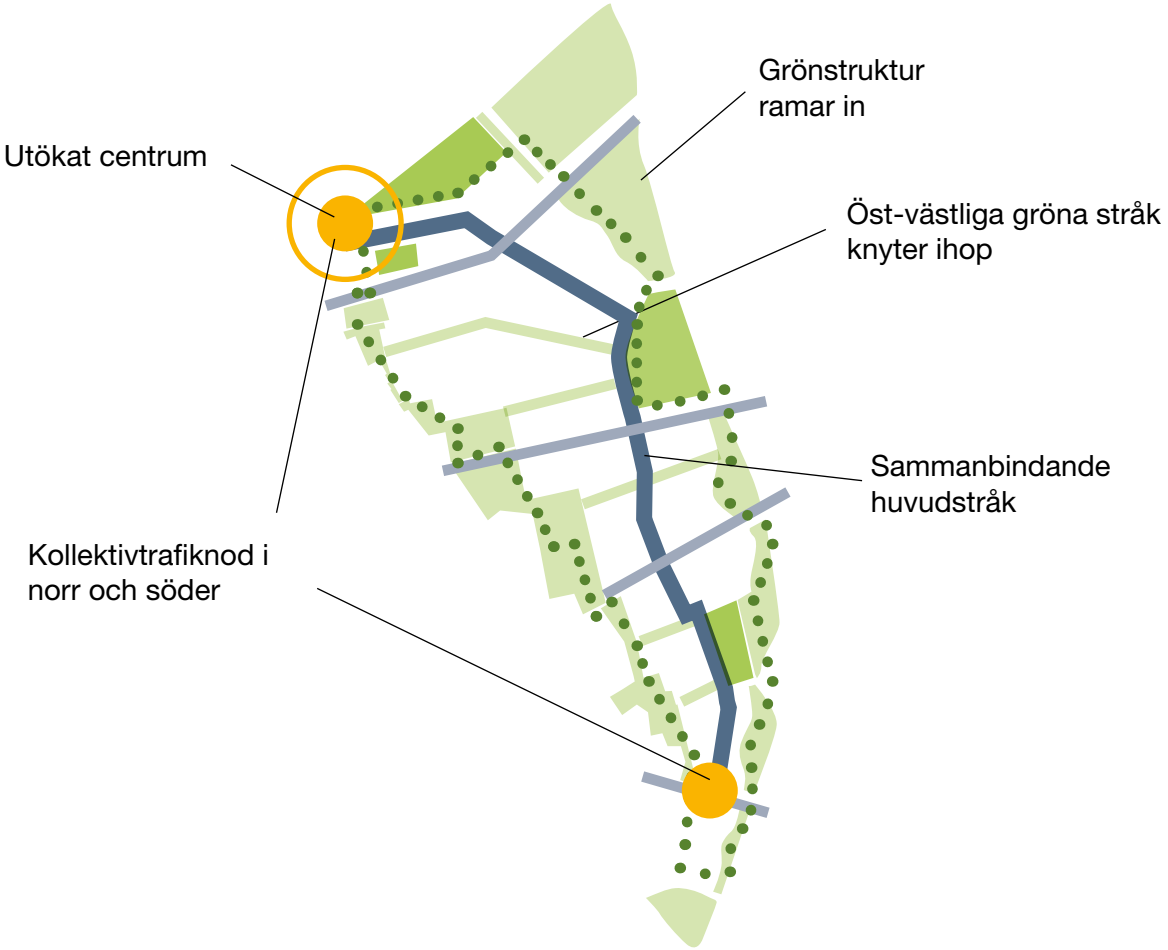
FÖRSLAGETS HUVUDDRAG

Östra Höllviken utvecklas till en modern bostadsort som ges en grön prägel och innehåller blandad och relativt småskalig bebyggelse med förankring i Höllvikens karaktär. Kvartersstrukturen ger utrymme för småskaliga gaturum och mötesplatser och parkmiljöer skapas inne i bebyggelsen. Kvartersstrukturen är uppbyggd med utgångspunkt från landskapets mönster och riktningar och de siktlinjer och strukturer som finns där. En sammanhängande grönstruktur för rekreation och omhändertagande av vatten ramar in området och utgör mötet mellan Östra Höllviken och omgivningen.

Gator och stråk länkas samman med den kringliggande bebyggelsens strukturer så att de bildar ett sammanhängande nät. Östra Höllviken växer samman med omgivningarna och blir en naturlig fortsättning av Höllviken. Ett sammanbindande huvudstråk leder genom hela planområdet i nord-sydlig riktning och knyter ihop området med centrum och stationsläge i norr. Ytterligare en kollektivtrafiknod tillkommer i södra änden av huvudstråket.

Ny bebyggelse ramar in det sammanbindande huvudstråket och i norra delen närmast centrum ökar exploateringen för att skapa en något tätare karaktär.

Bebyggelsen i området består i övrigt huvudsakligen av småhus och radhus med inslag av mindre flerbostadshus främst i de norra delarna. Handel, service och blandstad koncentreras främst till centrum och kollektivtrafikläget i norra delen men viss service finns även i anslutning till den södra kollektivtrafiknoden.



KAPITEL 2
FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den fördjupade översiktsplanen för den östra delen av Höllviken är en fördjupning av Vellinge översiktsplan 2010. Översiktsplanen är indelad i 6 karaktärsområden, Östra Höllviken ingår i utvecklingsområdet för Höllviken, Ljunghusen och Räng Sand, karaktärsområde V ”den nya staden i skogen vid stranden”. Sedan samråd har kommunen beslutat om flera övergripande sektorsprogram. Relevanta för denna planen är mobilitetsstrategi, skyfallsplan, kulturmiljöprogram och stadsmiljöprogram för Höllviken. Dessa riktlinjer har arbetats in under framtagande av planen.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner och pågående planarbete inom planområdet:

H77. Detaljplan för område vid Fotevikens station

H158. Detaljplan för Lilla Hammar 15:3 m fl, Toppen Gallerian etapp III

H130. Detaljplan för del av Lilla Hammar15:1 m fl, Toppen Gallerian

H131. Detaljplan för del av Lilla Hammar 15:1, Biltvätt

H159. Detaljplan för del av Stora Hammar 16:136 m fl - ny skola i Höllviken

H118. Detaljplan för Stora Hammar 24:3, m fl

H133. Detaljplan för del av Stora Hammar 11:31, Rabyvägen

H134. Detaljplan för del av Stora Hammar 8:42 m fl, Ängdalavägen

H142. Detaljplan för Höllviken 23:209 m fl - Ängdala skolor AB, Höllviken

H152. Detaljplan för del av Höllviken 23:7 m fl. Förskola och bostäder vid Henriksdalsvägen

Detaljplan för del av Höllviken 23:7, vård- och omsorgsboende öster om Henriks hage (pågående planarbete, samråd okt-nov 2019)

Detaljplan för del av Höllviken 23:7, grund- och förskola norr om Henriks hage (pågående planarbete, samråd nov-dec 2019)

HISTORISK BAKGRUND

Höllvikens historia som tätort sträcker till tiden runt förra sekelskiftet då järnvägen byggdes och intresset för bad lockade allt fler sommargäster till Näset. Fornlämningar från bronsåldern och vikingatiden visar dock att trakten varit befolkad under lång tid.

Landskapet har genomgått stora förändringar genom århundranden; från lummig ekskog på medeltiden, till sandigt hedlandskap under kommande århundranden, för att sedan med trädplanteringen på 1800-talet få den tallskogskaraktär som fortfarande präglar Höllviken. På denna tiden fanns det bara enstaka hus i trakten men med sommargästerna ökade intresset för att bosätta sig här. Tomter styckades av för sommarboende och efterhand för pemanentboende som tog fart

OMRÅDET IDAG

Östra Höllviken med väg 100 och centrumområdet sett från nordväst.

Norra delen av planområdet med utblick mot Foteviken, i förgrunden Rabyvägen och Stora Hammars skola.

från 1900-talets mitt. På 1970-talet fick järnvägstrafiken konkurrrens av biltrafiken, rälsen revs upp och ersattes av det som är nuvarande väg 100. Under de sista 50 åren har Höllviken fortsatt växa, främst genom förtätning i den befintliga bebyggelsen, längs Falsterbovägen och i den östra delen.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i området består av ett antal större gårdar mitt ute i åkerlandskapet och radbyar med gathus. Gårdarna förankras på slätten av höga uppvuxna träd och gränsen mot landskapet utgörs ofta av lägre häckar. Trädalléer av ek eller pil leder fram till gårdarna från landsvägen.

Radbyar med små gathus ligger placerade utmed de äldre vägarna. Gathusen ligger intill vägen och skiljs från vägen med en smal gräsremsa.

I den norra delen av planområdet ligger handelsområdet Toppenområdet med butiker, kontor och service. Inom området finns även skola och förskola - Stora Hammars skola i anslutning till befintlig bebyggelse i norr och Henriks Hages förskola som ligger fritt i landskapet i södra delen. Bebyggelsen väster om planområdet och öster om Stenbocks väg utgörs till stor del av småhus-bebyggelse som vuxit fram från 1970-talet och framåt.

GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION

Området utgörs idag till stora delar av brukad åkermark. Befintlig grönstruktur finns i viss ut-sträckning i randzonen till jordbrukslandskapet samt vid gårdarna och i trädrader utmed vägar och ägogränser. Rekreationsmöjligheter finns främst genom närheten till Falsterbonäsets stränder och naturområden. Det allmänna utbudet finns inom Sandeplansområdet i form av parker, idrotts-plats, fotbollsplan, skateboardbana och lekplatser. Områdets läge i landskapet gör att befintliga vägar ofta utnyttjas som promenad- och cykelstråk samt ridstigar.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Inom och mellan bostadsområdena finns ett väl utvecklat system för gående och cyklister. Längs med Kungstorpsvägen öster om Kungshögen finns en separat gång och cykelväg till Vellinge tätort. Längs Stenbocks väg från Kungstorpsvägen till Kämpinge finns också en separat gång- och cykelväg. I öst- västlig riktning är huvudstråket Ängdalavägen. Längs Henriksdalsvägen finns en separat gång- och cykelväg med planskild korsning under väg 585 som kopplar samman med Rängs sand.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består idag av fyra busslinjer i anslutning till eller inom området. Buss 181, som går mellan Vellinge och Trelleborg via Höllviken, kör längs Kungstorpsvägen och har en hållplats i anslutning till Toppenområdet. Linje 100 och 300 mot Malmö C respektive Hyllie samt buss 103 till Lund har hållplats vid korsningen Stenbocks väg och Falsterbovägen. Buss 152 är en matarbuss till expressbussen och denna har flera hållplatser längs Stenbocks väg. På längre sikt finns behov av mer kapacitetsstark kollektivtrafik och ÖP2010 tar höjd för spårbunden trafik med hållplatsläge. På kort sikt planeras justeringar av samtliga linjer förutom linje 300, linje 152 börjar/slutar vid Henriks hage och Stora Hammars skola, 181 trafikerar Stenbocks väg samt att linje 100 flyttas till väg 100. Det innebär kollektivtrafik närmare planområdet och ett nytt stationsläge med pendelparkering vid Toppenområdet.

Biltrafik
Den övergripande trafikmatningen för de östra delarna av Höllviken sker i huvudsak via väg 100 och Stenbocks väg. Vid rusningstid är det stor belastning på den östra infartsrondellen. Detta får till följd att trafikanter väljer att köra ut på väg 100 vid Kungstorpsvägen vilket innebär att trafiken på Kungstorpsvägen och väg 585 ökar.

I dagsläget (dagens trafikflöden, fordon/vardagsdygn, uppräknade till 2019 års nivå) har Kungstorpsvägen ca 10900 fordon i den västra delen och 5500 i övrigt, väg 585 har 6600 fordon i den norra delen, Ängdalavägen har 2100 fordon, Henriksdalsvägen har 900 fordon vid Stenbocks väg och vid Sandbackevägen 700 fordon.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Offentlig och kommersiell service i finns i närområdet i form av vårdcentral, folktandvård, apotek, äldreboende, bibliotek mm. Skolor, förskola och idrottsplats finns i de östra delarna av den befintliga bebyggelsen.

Inom planområdet finns Stora Hammars skola som är en F-9 skola samt förskolan Henriks Hage.

Ett större handels- och verksamhetsområde med Toppengallerian finns mellan väg 100 och Kungstorpsvägen. Dessutom finns centrala Höllviken med ett pärlband av butiker och verksamheter utmed hela Falsterbovägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar en yta på ca 220 ha, varav ca 35 ha är i kommunal ägo. Förutom bostadsfastigheterna ägs den största delen av marken av ett tiotal fastighetsägare. Marken utnyttjas i huvudsak för jordbruksändamål.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Området består huvudsakligen av konventionellt odlad jordbruksmark utan höga naturvärden på grund av sin monokulturella karaktär. Utöver åkermarken finns några få övergivna obrukade markytor i området. Dessa ytor utgör i dagsläget viktiga refuger för blommande örter och pollinatörer, samt vandringsstråk och uppehållsplatser för däggdjur och fåglar i landskapet. De obrukade ytorna bidrar till en viss variation i det intensivt brukade odlingslandskapet och är en förutsättning för att en viss grad av biologisk mångfald ska finnas kvar i området. I områdets södra del finns de mest intressanta markerna sett till naturvärden och skyddade arter. Sammanfattningsvis bedöms planområdet enligt genomförd naturvårdsinventering (Calluna 2019) inte innehålla några naturvärden som bedöms vara höga. En växt som är fridlyst har påträffats inom planområdet. Inte heller några intressanta fågel- eller djurarter har påträffats under inventering av området.

Rabyvägens radby är en rest från skiftesreformen på 1800-talet. Bebyggelsen kring Stora Hammars gamla kyrkby med enkla gatuhus har anor från medeltiden. Längs Ängdalavägen finns en vindmölla med anor från 1800-talet.

Särskilt utpekade värdefulla områden, som exempelvis riksintressen, fornlämningar etc redovisas i kap 3 – Värden och hänsyn.

LANDSKAPSBILD

Öster om den befintliga bebyggelsen i Höllviken utgörs landskapet i huvudsak av öppen odlad åkermark. Stora Hammars gamla kyrka från medeltiden med Stora Hammars kyrkby är ett viktigt inslag i det flacka landskapet och syns från hela området. Området har vacker utsikt mot Öresund och Foteviken, som dock påverkas av den starkt trafikerade vägen mellan Skanör/Falsterbo och Malmö. Närheten till Öresund och Östersjön upplevs starkt i hela området.

Bebyggelsen inom området består av gårdar och radbyar och denna struktur präglar landskapet. De gamla gårdarna med sina uppvuxna träd är viktiga inslag i jordbrukslandskapet, liksom kvarvarande alléer och de två radbyarna utmed Rabyvägen och Ängdalavägen med gathus längs gamla markvägar. Närheten och utblickar till Öresund och Östersjön upplevs starkt i området.

I södra delen kring Henriksdalsvägen är den oregelbundna markägostrukturen ett karakteristiskt inslag i miljön.

Längst i väster, närmast befintlig bebyggelse finns på ett flertal ställen en uppvuxen buskridå och några gröna kullar som gräns mot landskapet.

GEOLOGI OCH GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Den geologiska gränsen mellan den karga sandjorden och den bördiga moränleran går genom planområdet. Kommunen har inte gjort någon detaljerad undersökning av de geotekniska förhållandena inom området utan har utgått ifrån underlagsmaterial från SGU. Inför varje utbyggnad ställer kommunen krav på geotekniska utredningar samt undersökning av radonhalter och i de fall som bedöms nödvändigt även miljötekniska undersökningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den befintliga bebyggelsen utmed Rabyvägen ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Den tidigare genomförda utbyggnaden av VA-ledningar från Rängs Sand upp till väg 100 möjliggör att utbyggnad inom planområdet ur VA-synpunkt kan ske från flera punkter.

Hammarbäcken och dess förgreningar uppströms omfattas av 11 olika dikningsföretag. Av dessa är det främst dikningsföretaget ”Stora Hammar nr 17 m fl hemman 1928” som direkt berörs av de planerade åtgärderna.

KAPITEL 3
VÄRDEN OCH HÄNSYN

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Planområdets nordöstra del berörs av riksintresset för naturvård 3 kap 6§ (Måkläppen-Limhamnsröskeln). Riksintresset är ett marint riksintresse som sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Här finns ett sandvandringsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Området har stor art- och individrikedom av fåglar och är ett viktigt produktionsområde för sälar. I området förekommer även fågelrika strandängar, naturbetesmark, havsstrandäng, öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel.

RIKSINTRESSE KUSTZON

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust 4 kap 4§. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bl.a. friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset för kustzon.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ

I närheten av planområdets norra del finns riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6§ (Foteviken - Glostorp mm). Riksintresseområdet utgörs av en vidsträckt, öppen slättbygd utmed Öresundskusten med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med talrika och landskapsdominerande fornlämningsmiljöer samt flera kyrkbyar.

NATURA 2000

I närheten av planområdets norra del finns Natura 2000-områdena Falsterbo-Foteviken (fågeldirektivet) och Falsterbohalvön (art- och habitatdirektivet).

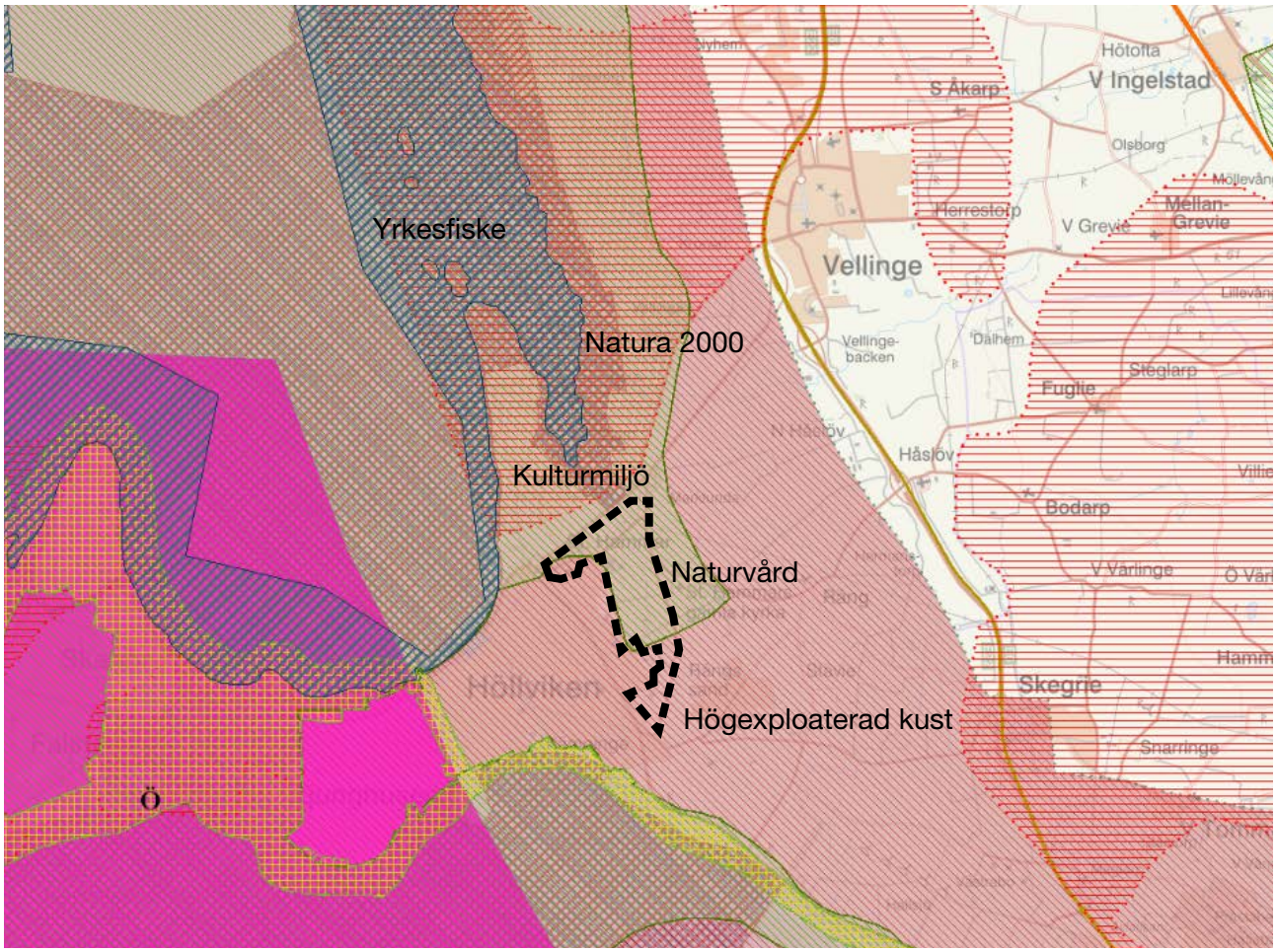
Målet med art- och habitatdirektivet är att främja att den biologiska mångfalden bibehålls, genom bevarande och förbättring av naturmiljön. För att nå det målet ska alla EU-länder utse särskilda områden, Natura 2000-områden, som tillsammans ska bilda ett ekologiskt sammanhängande nätverk. Dessa områden innehåller arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Dessa områden ska ha en bevarandeplan som pekar ut naturvärdena och ska beskriva vad som krävs för att värdena långsiktigt ska kunna finnas kvar.

Falsterbo-Fotevikens grunda havsområde med angränsande hävdade havstrandängar är av internationell betydelse för rastande och häckande flyttfåglar och som övervintringsområde för

sjöfågel. Rovfåglar rastar i området under flyttningen och hittar bytesdjur i det öppna och hävdade hedlandskapet. Natura 2000-området Falsterbohalvön utgörs av ett unikt sandvandringslandskap. Havsområdet kännetecknas av långgrunda sandområden, rev med musslor samt av laguner. Stora områden är bevuxna med sjögräs. Området har stor betydelse för uppväxt- och födosöksplats för fisk, marina däggdjur och fågel. Landskapet ligger till grund för en stor biologisk mångfald och för ett marint och terrestert växt- och djurliv med hög diversitet. Landområdena utgörs av driftvallar, sanddyner, låglänta strandängar och andra gräsmarker samt en ljunghed med lång hävdkontinuitet. Ängsmarkernas flora har hög diversitet och nyttjas som häckningslokal av olika fågelarter. Området är av stor betydelse för förbindelsen mellan Östersjön och västerhavet.

RIKSINTRESSE YRKESFISKE

I havet utanför planområdets norra del finns ett område av riksintresse för yrkesfisket. Området utgör ett viktigt rekryteringsområde för ål och flatfisk. Mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket eller för vattenbruk ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande, enligt 3 kap 5 § miljöbalken.



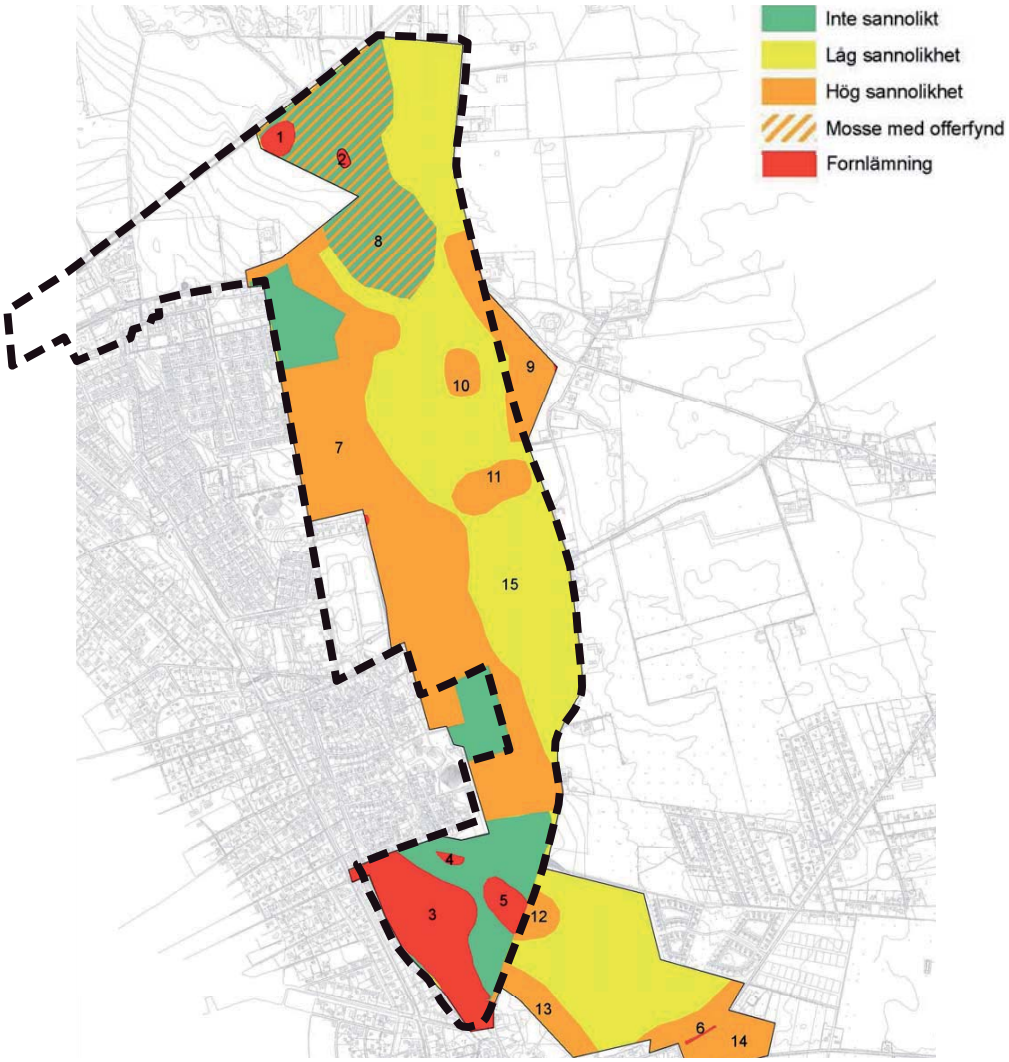
Områden som omfattas av riksintresse inom och utanför planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Delar av området är fornlämningsrikt. Inom delar av området är sannolikheten hög att det även finns under mark dolda fornlämningar.

Norr om Kungstorpsvägen ligger Kungshögen. Kungshögen är en kulturhistorisk lämning som under bronsåldern och vikingatiden varit ett betydelsefullt riktmärke i landskapet kring Foteviken. Den anlades ursprungligen som en bronsåldersgrav och har sedan hyst flera gravar. En arkeologisk utgrävning genomfördes 1890, ledd av den då rikskände arkeologen Oscar Montelius. Enligt utgrävningsrapporten grävdes hela högens innehåll bort och med massorna återskapades sedan högen på samma plats. Kungshögen har inget juridiskt skydd enligt kulturmiljölagen men har ett kulturhistoriskt intresse som tusenårig markör på platsen.

Det har påträffats fornlämningar i anslutning till den nya skolbyggnaden enligt en arkeologisk utredning utförd av Malmö Kulturmiljö. Framkomna fornlämningar har dokumenterats enligt Länsstyrelsens riktlinjer innan marken har tagits i anspråk. I södra delen av utredningsområdet har ett stort område sedan tidigare varit föremål för arkeologiska utredningar och förundersökningar (UV Syd 1994:13, Skåne, Räng Socken, Höllviken 23:7, RAÄ 4, 34 och 39, 1992-1993, Arkeologiska utredningar och förundersökningar). Där finns flera fornlämningar dolda under mark. Arkeologisk utredning steg 1 har gjorts för aktuellt planområde under 2011 (UV Rapport 2011:9, Arkeologisk utredning steg 1, Östra Höllviken). En preliminär riskbedömning visar stora delar med hög risk att finna fornlämningar.



Fornlämningssituationen inom området.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. MKN finns för luftkvalitet (utomhusluft), fisk- och musselvatten, omgivningsbuller (gäller kommuner >100 000 invånare) och vatten. De miljökvalitetsnormer som är relevanta i detta planarbete är MKN för vattenförekomster.

Kustvattnet Foteviken och grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar är utpekade som ytvattenförekomster enligt förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF). De utpekade vattenförekomsterna omfattas därmed av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Foteviken är slutlig recipient för planområdets dagvatten och SV Skånes kalkstenar återfinns inom planområdet.

En huvudregel i vattenförvaltningen är att recipientens status inte får försämras av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta har av EU-domstolen (Weserdomen) förtydligat med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämras.

För kustvattnet Foteviken är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnås ej god. För grundvattnet SV Skånes kalkstenar är den ekologiska och kemiska statusen god.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

För att skydda viktiga råvattentillgångar kan länsstyrelsen eller kommunen besluta om att inrätta vattenskyddsområden med särskilda föreskrifter. Hela planområdet omfattas av ett större område som utgör vattenskyddsområde för Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar-Räng.

I Vellinge kommun finns grundvattenborror i bland annat Höllviken. Dessa grundvattenborror är för närvarande inte aktiva, men finns bevarade för framtiden. Till skydd för grundvattnet krävs bland annat kortare besiktningsintervall för cisterner och tillstånd för yrkesmässig spridning av bekämpningsmedel.

HAVSNIVÅER

Kunskapen kring hur klimatförändringarna påverkar havsnivån utvecklas ständigt. De prognoser som finns tillgängliga sträcker sig sällan längre än till 2100 och prognoser med längre tidshorisont är förknippade med mycket stora osäkerheter. I IPCC:s senaste publikation om klimatförändringarnas påverkan på haven och den frusna delen av planeten (IPCC, 2019) presenteras för första gången prognoser för framtida havsnivåhöjningar fram till år 2300. Dessa visar att framtida havsnivåhöjningar i mycket hög grad är beroende av vilket utsläppsscenario som studeras och att skillnaden mellan olika utsläppscenarion blir allt större bortom år 2100. Att redan idag bygga skydd som dimensionerats för ett extremt scenario långt in i framtiden innebär att skydden riskerar att över- eller underdimensioneras på grund av de stora osäkerheterna i indata. Det är därför viktigt att planera skyddsåtgärder som på sikt kan anpassas i takt med att kunskapsläget utvecklas, och skapa möjlighet till ett flexibelt skydd.

Vellinge kommun har antagit en handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer samt har ett pågående tillståndsärende hos Mark-och miljödomstolen för att anlägga ett skydd i form av vall eller mur mot höga havsnivåer. Den skyddsvall som planeras anläggas har en krönnivå på +3,0 m RH2000 och har dimensionerats för att ge skydd mot extrema högvatten fram till år 2065. Exploateringsområdet Östra Höllviken ligger utanför det område som skyddas av den planerade vallen.

ÖVRIGA NATURVÄRDEN

BIOTOPSKYDD

Fyra objekt omfattas av generellt biotopskydd inom planområdet. Områdena utgörs av Kungshögen, två öppna diken i jordbrukslandskap där det ena är en del av Hammarbäcken och det andra finns intill Stall Pilhammars gård, samt den pilevall som står längs uppfarten till Stall Pilhammars gård.

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmarken i planområdet klassas som klass 10, vilket är den högsta på en tiogradig skala. Marken i planområdet utgörs i dagsläget till största delen av jordbruksmark och i Vellinge kommun i stort utgörs ca 67 % av landarealen av jordbruksmark. All jordbruksmark i kommunen har gradering 8-10.

Enligt miljöbalken är bevarande av jordbruksmark ett statligt intresse för att den nationella förmågan att producera livsmedel och andra allmänna nyttigheter ska säkerställas. Jordbruksmarken är en unik och icke förnyelsebar resurs och nybildningen av jordlager som går att använda till odling tar tusentals år. Jordbruksmark som försvinner genom exploatering går därför inte att återställa. Jordbruksmark har därför starkt skydd i lagstiftningen och får endast exploateras i undantagsfall.

Skåne är en region där befolkningen i stort ökar och behovet av nya bostäder uppskattas till 7 000 per år. I Vellinge kommun sker också en befolkningsökning där ökningen bedöms bli cirka 1% per år framöver. Konkurrensen om marken är generellt en utmaning i Skåne. Flera bostäder måste byggas samtidigt som den högvärdiga jordbruksmarken och områden med höga naturvärden ska bevaras.

Enligt miljöbalken finns det särskilda krav för att ianspråkta jordbruksmark för bebyggelse. Bland annat ska ett ianspråktagande tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet ska inte kunna tillgodoses genom att någon annan typ av mark tas i anspråk.

Hushållning med oexploaterad mark och byggande av resurseffektiva strukturer kräver att ny bebyggelse stöttar befintlig kollektivtrafik. Stråk för kollektivtrafik är strukturbildande. Därför bör ny bebyggelse lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen med tillgång till service.

FLORA OCH FAUNA

I planområdets södra delar har ett antal rödlistade kärlväxter hittats. Även en fridlyst växt hittades. Hedblomster, som påträffades vid inventeringen, är utöver att vara rödlistad även fridlyst och skyddad enligt artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt skada plantor av växten utan dispens. Renlosta är rödlistad som starkt hotad och tillhör de åkerogräsarter som tidigare varit vanliga i jordbrukslandskapet men som på senare år blir allt mer sällsynta på grund av det konventionella jordbruket. Vissa i området förekommande arter indikerar att marken i området har potential att hysa en artrik och blomrik flora som i sin tur gynnar pollinatörer om marken skulle skötas till fördel för floran trots näringspåverkan från kringliggande åkermark.

De insekter som hittades under inventeringen är signalarter som indikerar artrika torra och öppna marker. Bivargen observerades på två platser inom planområdet, vilket kan indikera att här även finns rödlistade bin då de ofta finns i samma marker. Lusernbi som är rödlistad som nära hotad hittades i samma område som bivarg observerades. Sånglärka är den enda rödlistade fågelart som kan tänkas häcka inom planområdet. Sånglärkan är knuten till öppna marker i jordbrukslandskapet och är vanligt förekommande i Skåne. Det finns ett antal arter som potentiellt kan uppehålla sig inom planområdet under vinterhalvåret, vilka inkluderar sädgås, blå kärrhök, havsörn,

fjällvråk och pilgrimsfalk. Likaså kan de rödlistade arterna vit stork, tornseglare, hussvala och stare födosöka i området under häckningsperioden och i samband med flyttning. Större brunfladdermus är den enda art av fladdermus som finns rapporterad i planområdet. Förutsättningarna för fladdermus är dåliga då den konventionellt odlade åkermarken inte bidrar till några jakt- eller livsmiljöer.

NATURRESERVAT

Inom området finns inga naturreservat men i nära anslutning till planområdet finns naturreservatet Falsterbohalvöns havsområde som omfattar kusten runt hela Falsterbohalvön. Foteviksområdet har internationell betydelse för rastande och häckande flyttfåglar och som övervintringsområde för sjöfågel. Området är viktigt för vadarfåglar likväl som för andra arter som är knutna till hävdade betesängar. Här finns en rik flora och området är också en viktig lokal för de rödlistade groddjursarterna grönfläckig padda och strandpadda. Naturreservatet Faslterbohalvöns havsområde är i huvudsak ett marint- och kustnära naturreservat.

KAPITEL 4
PLANFÖRSLAG

ÖSTRA HÖLLVIKENS KARAKTÄR

I gränslandet mellan hav, skog och öppet landskap skapas förutsättningar för goda boendemiljöer nära service och rekreation och med förankring i Höllvikens karaktär.

SKOGEN OCH HAVET

Skogen och havet har länge varit de viktiga karaktärsskapande elementen i Höllviken.Tomterna har av tradition varit stora med uppvuxna träd. Vägarna har en grön inramning med utblickar mot hav i såväl söder som norr.

DET ÖPPNA LANDSKAPET

Höllvikens östra kant möter det öppna landskapet med åker- och betesmarker. Ett lågstråk med vatten och översilningsängar blir en karaktärskapande grön kant i öster och en viktig buffert för att ta höjd för framtida klimatförändringar.

DET GODA BOENDET

Östra Höllviken utvecklas till en modern bostadsort som ges en grön prägel och innehåller blandad och relativt småskalig bebyggelse med förankring i Höllvikens karaktär.

MARKANVÄNDNING

Östra Höllviken utvecklas till en modern bostadsort som ges en grön prägel och innehåller blandad och relativt småskalig bebyggelse med förankring i Höllvikens karaktär. Kvartersstrukturen ger utrymme för småskaliga gaturum och mötesplatser och parkmiljöer skapas inne i bebyggelsen. Kvartersstrukturen är uppbyggd med utgångspunkt från landskapets mönster och de siktlinjer och strukturer som finns där. En sammanhängande grönstruktur för rekreation och omhändertagande av vatten ramar in området och utgör mötet mellan Östra Höllviken och omgivningen.

Gator och stråk länkas samman med den kringliggande bebyggelsens strukturer så att de bildar ett sammanhängande nät. Östra Höllviken växer samman med omgivningarna och blir en naturlig fortsättning av Höllviken. Ett sammanbindande huvudstråk leder genom hela planområdet i nord-sydlig riktning och knyter ihop området med centrum och stationsläge i norr. Ytterligare ett hållplatsläge tillkommer i södra änden av huvudstråket.

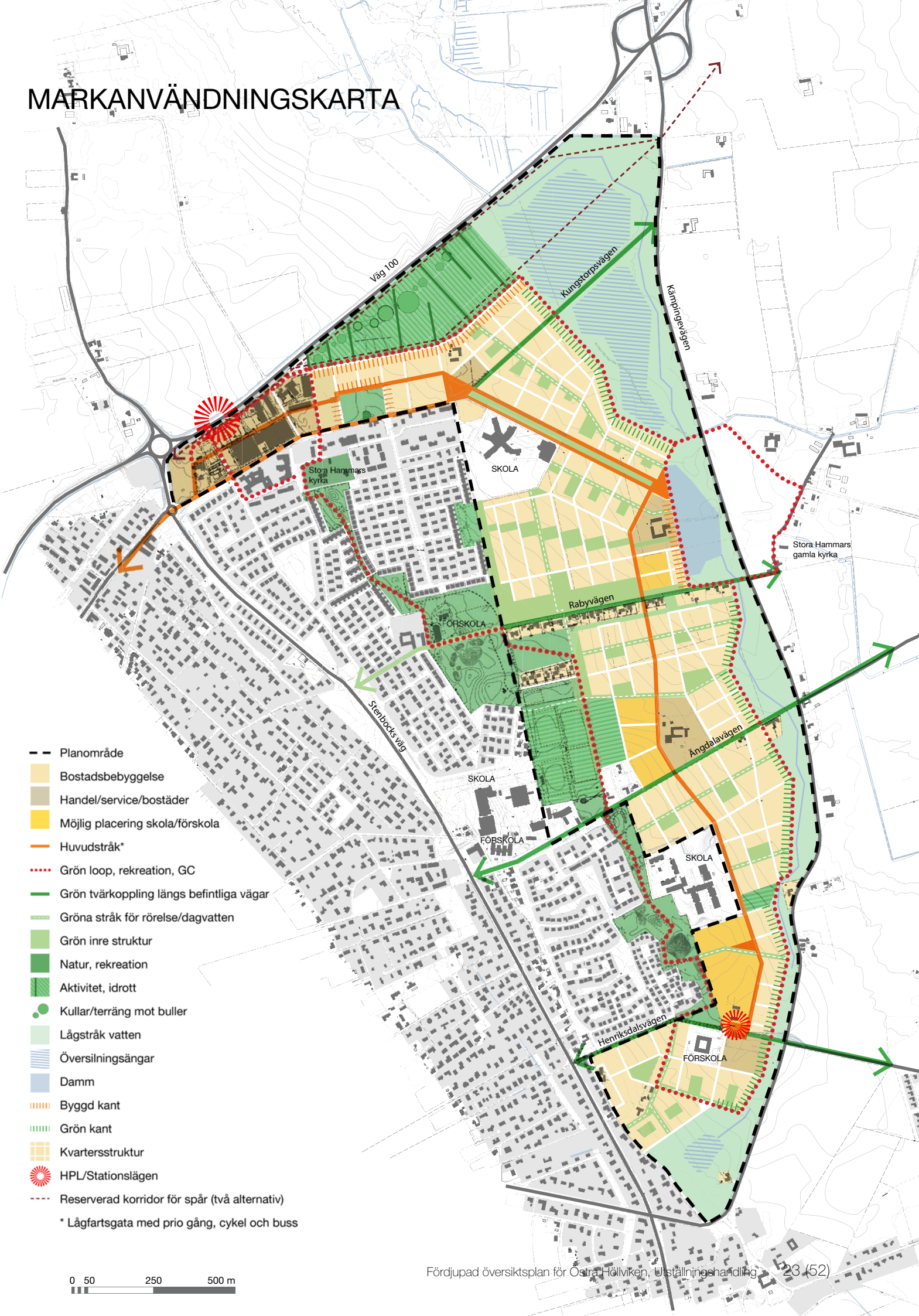
Ny bebyggelse ramar in det sammanbindande huvudstråket och i norra delen närmast centrum ökar exploateringen för att skapa en något tätare karaktär.

Bebyggelsen i området består i övrigt huvudsakligen av småhus och radhus med inslag av mindre flerbostadshus främst i de norra delarna. Handel och service koncentreras främst till centrum och kollektivtrafikläget i norra delen men viss service finns även kollektivtrafiknära i södra delen.

KARAKTÄRSBESKRIVNING

På följande sidor beskrivs de viktigaste karaktärsdragen för bebyggelse, grönstruktur, vatten och trafik att utgå från i framtida planering och byggande inom området. Varje del avslutas med ett sammanfattande medskick till kommande detaljplanearbeten.

MARKANVÄNDNINGSKARTA



BEBYGGELSE

Planförslaget bygger på en kvarterstruktur med grön och luftig karaktär. I de norra delarna ökar bebyggelsen något i skala och täthet och har mer centrumkaraktär. Planstrukturen är robust och kvartersindelningen ger en flexibilitet för framtida utbyggnad. Inom strukturen kan hustyper och funktioner varieras och exploateringen anpassas enligt senare önskemål.

BOSTADSBEBYGGESLE

Bebyggelsen inom bostadskvarteren kan varieras med olika hustyper och upplåtelseformer; mindre flerbostadshus, radhus, kedjehus, grupphus med småhus och friliggande villor.

HANDEL/SERVICE/BLANDAD BEBYGGELSE

Service och utåtriktade funktioner placeras längs huvudstråket i strategiska lägen. Längs Kungstorpsvägen och närmast Toppenområdet övergår bostadsbebyggelsen succesivt i blandad bebyggelse med handel och verksamheter. Koncentrerade parkeringslösningar för handel och verksamheter bör eftersträvas för att få ett effektivare markutnyttjande och möjlighet att skapa en småskalig karaktär med inramade gator.

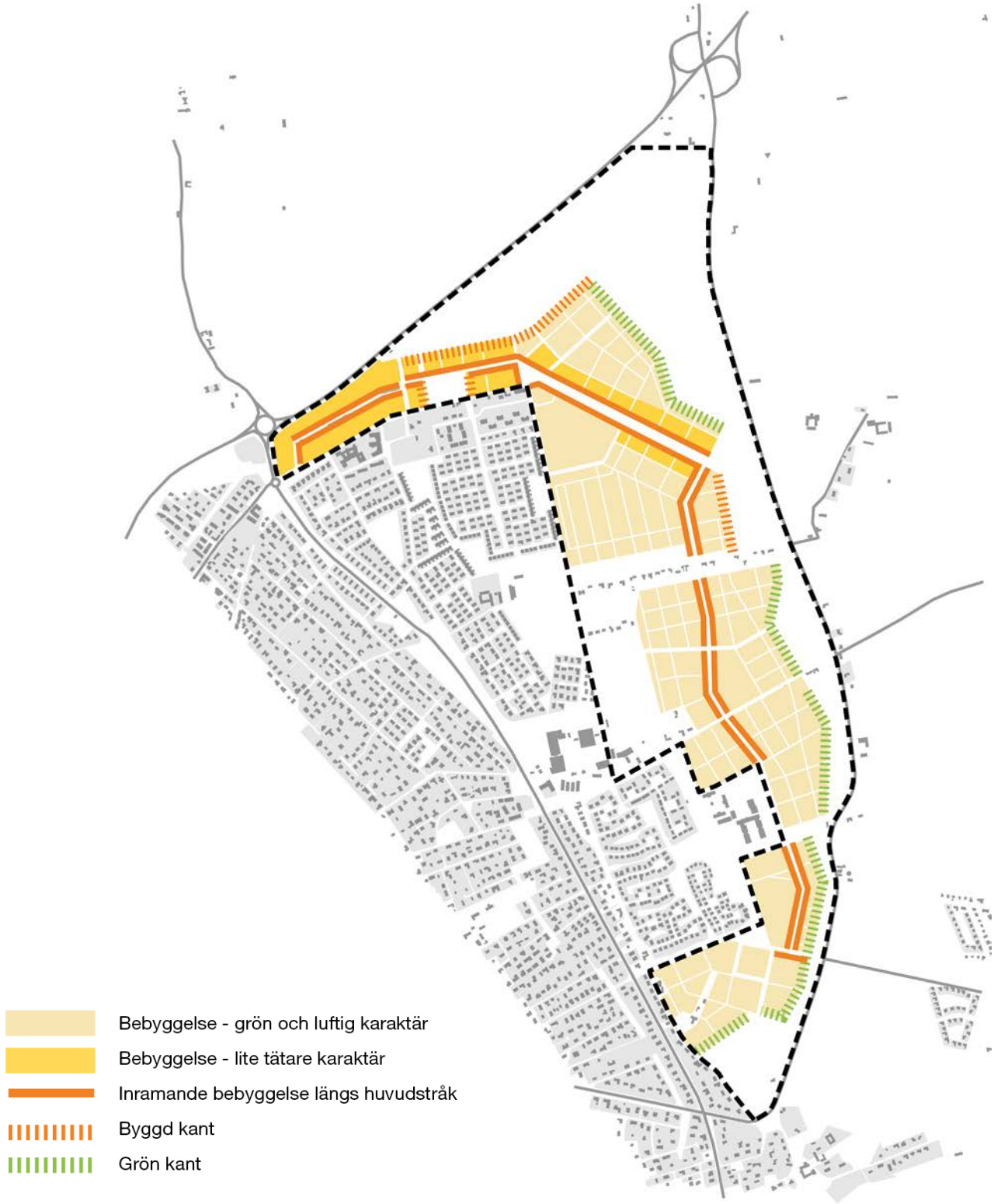
Detaljplanearbete pågår för ett vård- och omsorgsboende söder om Henrikdalsvägen. Eventuellt framtida behov av boende för äldre kan mötas genom placering t.ex. inom någon av de äldre gårdstrukturerna i området.

MÖJLIG PLACERING SKOLA/FÖRSKOLA

En ny grundskola och förskola planeras norr om Henriksdalvägen, i anslutning till den planerade södra kollektivtrafiknoden. I markanvändningskartan pekas fler möjliga lägen ut för skola och förskola. Dessa är placerade längs huvudstråket med god tillgänglighet via buss och cykel.

KARAKTÄRSBESKRIVNING

Bebyggelsen inom området föreslås ges varierande karaktär beroende på sitt sammanhang. Översiktligt rymmer området tre olika sorters bebyggelsekaraktärer – de inre miljöerna med bebyggelse i ett grönt och luftigt sammanhang, den tätare bebyggelsen längs det genomgående huvudstråket och kantbebyggelse som ramar in området mot omgivande landskap. Nedan beskrivs de viktigaste karaktärsdragen för bebyggelse att utgå från i framtida planering och byggande inom området.



Inramande bebyggelse längs huvudstråk

Längs det genomgående nord-sydliga huvudstråket och befintlig esplanad skapas en tätare miljö med byggnader huvudsakligen placerade i gatulinje eller med smal förgårdsmark. Entréer orienteras mot gatan. Trädgårdssidan vänds inåt. Korta fasadlängder ger förutsättningar för ett varierat uttryck och varierade bostadstyper längs med stråket.

I Toppenområdet blandas olika funktioner med varandra. Bottenvåningarna kan med fördel inrymma servicefunktioner. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus och radhus. Bebyggelsen placeras huvudsakligen i gatulinjen men ibland kan gatorna vidgas till små platser. Entréer placeras mot gatan. Hörnlägen och bottenvåningar ges särskild omsorg för att skapa en upplevelserik miljö. Vid Toppengallerian samlas parkering med fördel i små p-hus med handel i bottenvåningen, bostäder i kanten och/eller på taket.

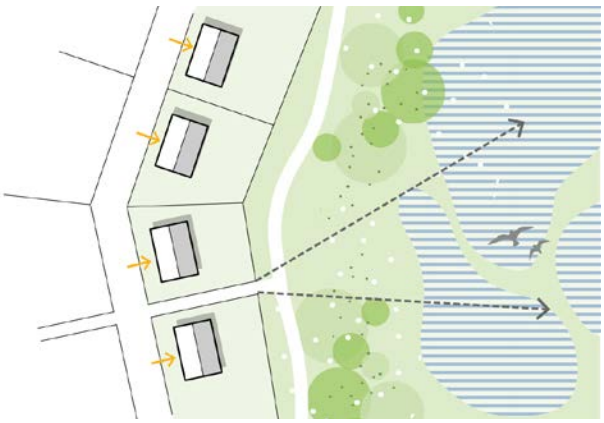
Bebyggelse - grön och luftig karaktär

I de inre delarna ligger bebyggelsen i ett grönt och luftigt sammanhang. Den är småskalig med främst enbostadshus, grupphusbebyggelse och radhus. Entréer vänds mot gata och gröna förplatser, grönskande trädgårdar och inramande häckar skapar gröna gaturum. I bebyggelsen finns mindre parkrum placerade som knyter an till Höllvikens karaktär, bidrar till områdets gröna prägel och är viktiga som bostadsnära grönytor. Parkering anordnas på egen tomt alternativt i små gemensamma parkeringsgårdar med inramande häckar.

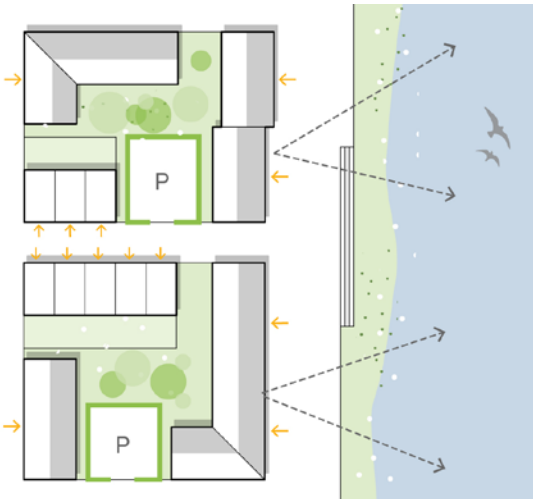
Bebyggelsekant

Bebyggelsen vänder sig mot och ramar in de omgivande park- och landskapsrummen i öster och norr.

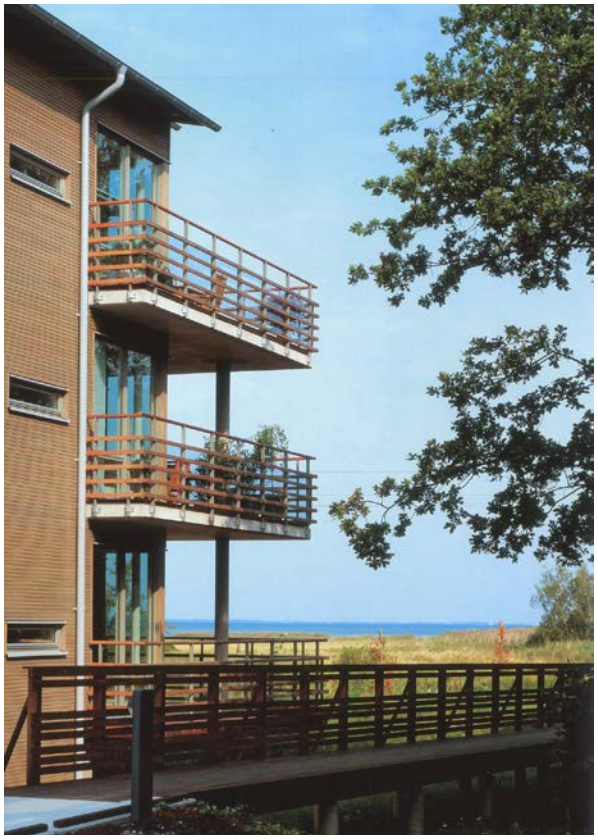
Bebyggelsen förhåller sig till park/natur på två olika sätt. Mot aktivitetsparken i norr och mot dammen i öster bildar bebyggelsen en tydlig byggd kant. Entréer ligger vända mot gata och omgivande park. Mot de mer naturlika lågstråken är gränsen mellan bebyggelse och omgivande landskap mjukare och bebyggelsen bäddas in i grönska.



Princip 1 - grön kant mot lågstråk.
Gång- och cykelväg i naturlik miljö med utblickar mellan vegetationsdungar.



Princip 2 - byggd kant mot damm/park.



Bebyggelsekant

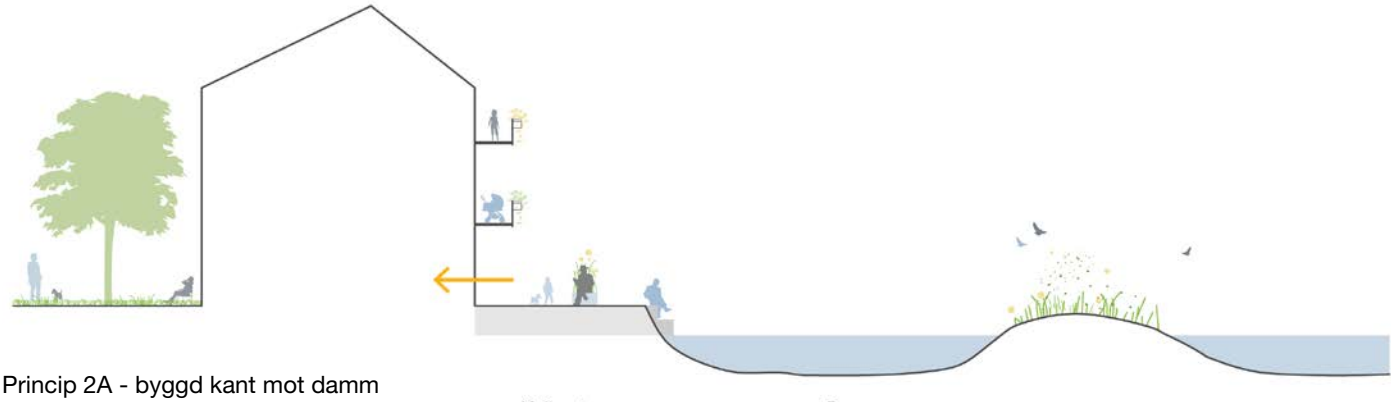
Bebyggelsen förhåller sig till park/natur på två olika sätt - grön kant respektive byggd kant.

Princip 1 - grön kant mot lågstråk

Tomt

Gångväg

Översilningsytor



Princip 2A - byggd kant mot damm

Kajkant

Damm

Princip 2B - byggd kant mot park

Tydlig kant mot park

Aktivitetsytor

Gårdsbebyggelse

Befintliga gårdar inom området kan bevaras, kompletteras och exempelvis utnyttjas för olika former av service och offentlig verksamhet. Nya hus bör grupperas med utgångspunkt i den traditionella gårdsstrukturen där huslängorna samlas kring gemensamma inre gårdsmiljöer. Volymerna kan ha ett modernt uttryck men anpassas i skala.

MEDSKICK TILL KOMMANDE DETALJPLANEARBETEN

Vid planering och utbyggnad inom området är detta särskilt viktigt att beakta:

Inramande bebyggelse längs huvudstråk

Byggnad i gatulinje/smal förgårdsmark, trädgårdssida inåt. I centrum ligger byggnad i gatulinje men ibland vidgas gatan och skapar små platser.

Entréer orienteras mot gata.

Korta fasadlängder, i centrum ges bottenvåningar och hörnlägen särskild omsorg.

Varierade våningsantal, låg bebyggelse med inslag av högre hus.

Bebyggelse - karaktär av trädgårdsstad

Småskalig bebyggelse.

Entréer orienteras mot gata.

Gröna förplatser, grönskande trädgårdar.

Bebyggelsekant

Bebyggd kant mot aktivitetspark och damm. Bebyggelse orienterar sig med entréerna mot park och damm. Låg bebyggelse med inslag av högre hus.

Grön kant mot natur. Bebyggelse bäddas in i grönska. Småskalig bebyggelse.

Gårdsbebyggelse

Befintliga gårdar kan kompletteras med nya volymer i traditionell gårdsstruktur.

GRÖNSTRUKTUR

Grönstrukturen inom området föreslås ges varierande karaktär beroende på sitt sammanhang. Inom området ryms natur- och parkområden av varierande karaktär, från de mindre, inre bostadsnära gröna rummen till stora sammanhängande naturstråk och mer ordnade ytor för vistelse och idrott. Nedan beskrivs de viktigaste karaktärsdragen för grönstrukturen att utgå från i framtida planering och byggande inom området.

KARAKTÄRSBESKRIVNING

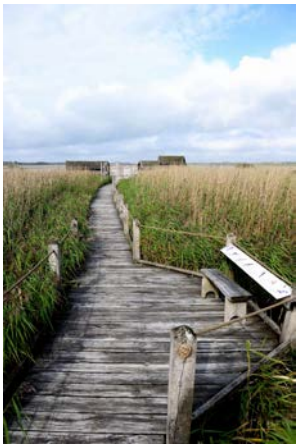
Natur/lågstråk

I öster skapas ett sammanhängande naturstråk med varierande bredd i kanten mellan bebyggelse och det öppna landskapet. Marken utgörs av låglänta översilningsytor och förändras över tid beroende på vattenmängder. Landskapet är relativt öppet med inslag av dungar med träd och buskar med inspiration från åkerlandskapets åkerholmar och som skapar lä och varierad rumssekvens. Området tillgängliggörs genom smala naturstigar och spänger över de fuktigare delarna och från utkikstorn kan man blicka ut över landskapet.

I den norra delen, i det stora landskapsrummet, är karaktären mer vild och föränderlig. Den södra, smalare delen är mer ordnad med skålformade ytor som kan svämma över.

I fonden på Esplanaden, vid Stora Hammars kyrka, vidgas lågstråket till ett större parkrum med en skålformad damm. I mötet mellan bebyggelse och damm skapas i västra delen en ordnad ”kajkant” med vistelseytor. Östra delen av dammen har en mer naturlik kant mot naturstråket.

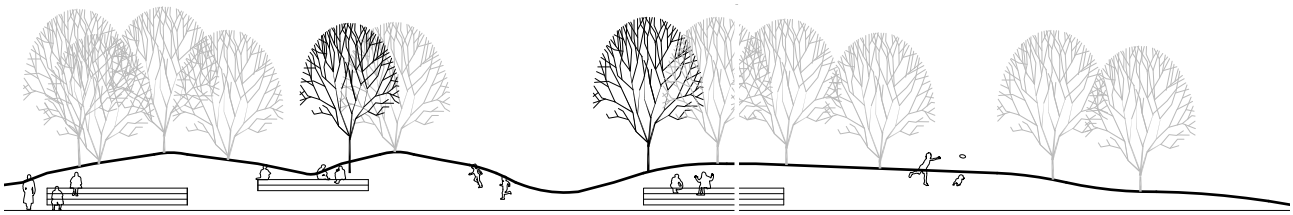
Längst ner i söder får fornminnesområdet forma ett grönt fält för fortsatt odling alternativt ett framtida naturområde.



Park/idrott

Längs huvudstråket i norra delen av planområdet föreslås i anslutning till Kunshögen en park som ramas in av bebyggelse. Kungshögen har inget juridiskt skydd enligt fornlämningslagen men har ett kulturhistoriskt intresse som tusenårig markör på platsen. Parken kring Kungshögen ramas in av vägar som sträcker sig ut i landskapet. Platsens historia bör göras levande genom informationsskyltar, utkik mot Foteviken där vikingaskeppen orienterade sig efter högen, tematiska lek-skulpturer etc.

I norra delen av planområdet, mot väg 100, föreslås ett naturlikt aktivitetsområde. Det bidrar till att skapa en luftig entré och utgör en buffert mot innanförliggande bebyggelse för att klara bullersituationen. Området knyter med sin utformning an till övriga idrottsfunktioner i centrum med padel, gym etc. Ytan kan delas in med vegetationsstråk och olika aktiviteter, som sport, lek, agility etc och kan växa fram efterhand. Närmast väg 100 moduleras marken med låga kullar som ramar in området och ger en bullerskyddad insida i söderläge. Även vid Ängdalaskolan föreslås ett lokalt aktivitetsområde som kan samutnyttjas av skola, idrott och allmänheten.



Principskiss - låga kullar som inramning av aktivitetsparken i norr.

Gröna stråk

Bebyggelsen delas upp av gröna stråk som är ca 15m breda och vidgar sig med jämna mellanrum till inre gröna rum för lek och närrekreation. De tar hand om dagvatten och blir samtidigt sammanbindande rörelsestråk för gång och cykel mellan befintlig bebyggelse och det större naturstråket i öster. Norr om Rabyvägen löper ett bredare naturstråk i öst-västlig riktning.

Inre gröna rum

Längs de gröna stråken knyts inre gröna rum för bostadsnära vistelseytor och närlek. De är insprängda i bebyggelsen på samma sätt som talldungarna i de äldre delarna av i Höllviken. Den gröna karaktären på de inre rummen kan variera genom val av träd och buskar. Träd kan med fördel förplanteras för att tidigt få upp gröna kvaliteter i området.

Gröna tvärkopplingar längs vägar

Kompletterande trädplanteringar längs befintliga vägar (Kungstorpsvägen, Rabyvägen, Ängdalavägen och Henrikdalsvägen) förstärker vägarna som viktiga tvärgående och sammankopplande stråk.

Angränsande parkstråk

I västra kanten av området, i mötet mellan befintlig och ny bebyggelse, finns en sekvens med grönytor som stärks och kopplas samman. Kopplingen mellan delarna är viktig för att få ett sammanhängande stråk för motion, hundpromenader mm. Ytorna utgörs av naturlika områden blandat med ytor för aktiviteter.

MEDSKICK TILL KOMMANDE DETALJPLANEARBETEN

Vid planering och utbyggnad inom området är detta särskilt viktigt att beakta:

Natur/lågstråk

Öppen karaktär med dungar med träd och buskar inspirerade av åkerlandskapets åkerholmar och trädridåer. Träd kan med fördel förplanteras för att tidigt skapa lä och gröna kvaliteter.

Gångstråk utformas som smala naturstigar och spänger.

Norra delen vild och föränderlig karaktär. Södra delen mer ordnad med skålformade översvämningsytor.

Dammen har permanent vattenyta. I mötet med bebyggelsen utformas den med en ordnad kajkant med vistelseytor och mot naturområdet med en naturlig kant.

Park/idrott

Kungshögsparken utformas med utgångspunkt från platsens historia.

Aktivitetsområdena kan växa fram efter hand och delas upp med vegetationsstråk, i övrigt enkel utformning med gräsytor och olika aktiviteter.

Gröna stråk

Rörelsestråk och öppen dagvattenhantering.

Inre gröna rum

Träd kan med fördel förplanteras för att tidigt få upp gröna kvaliteter i området.

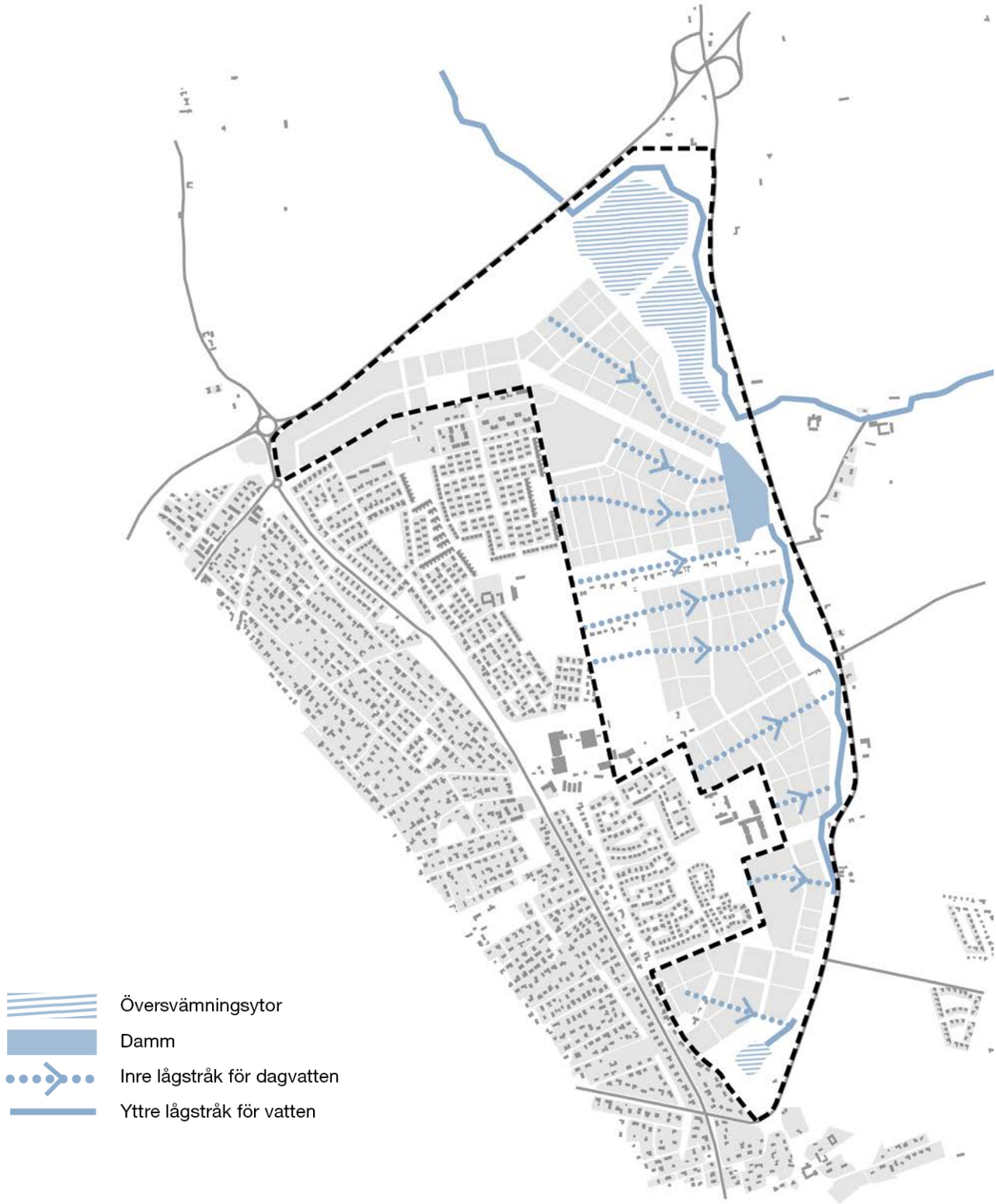
Angränsande parkstråk

Väster om planområdet finns befintliga grönområden som kan utvecklas med fler aktiviteter och trygga rörelsestråk.

VATTEN

Fotevikens grönområde med vatten tas tillvara. Området kring Foteviken och Hammarbäcken fungerar som strövområde från Stora Hammars kyrkby och ut mot havet i norr. Det högre vattenståndet och de historiska linjerna utnyttjas så att vattnet blir en begivenhet långt in området.

Hanteringen av vattnet inom området sker på flera olika sätt – genom damm med permanent vattenspegel, översvämningsytor i öster och lågstråk för dagvatten i de inre delarna. Nedan beskrivs de viktigaste karaktärsdragen för vatten att utgå från i framtida planering och byggande inom området.



KARAKTÄRSBESKRIVNING

Översvämningsytor

Skyfall hanteras genom att höjdsättningen av området sker så att inga instängda områden skapas på gatu- och kvartersmark och så att ytlig avrinning kan ske mot dagvattenmagasin och våtmarker i grönområdena. Väl tilltagna ytor finns i grönstråket i öster. För att minska och utjämna flöden föreslås även att grönytor, lekplatser, parkeringsplatser med fördel kan nyttjas som fördröjning och/eller översvämningsytor. På längre sikt kan bebyggelsen i området ändå utsättas för översvämningsrisk från höga havsnivåer och beredskap finns för vallar mellan bebyggelsen och Hammarbäcken genom att ytor avsätts för detta.

Damm

I områdets lågpunkt placeras en damm med en stadigvarande vattenspegel. Dammen ligger i fonden på Esplanaden, vid Stora Hammars kyrka, I mötet mellan bebyggelse och damm skapas i västra delen en ordnad ”kajkant” med vistelseytor. Östra delen av dammen har en mer naturlik kant mot naturstråket.

Lågstråk för dagvatten

Dagvattnet tas om hand ytligt och utnyttjas som ett tillskott i miljön. Vattnet från bostadskvarteren leds vidare genom lågdalar och kanaler i de gröna stråken till dammen i öster. Inspirerande och engagerande miljöer skapas med det levande vattnet i kvartersstrukturen. På det viset kan många ekologiska funktioner tillgodoses i både täta och glesa kvarter.

MEDSKICK TILL KOMMANDE DETALJPLANEARBETEN

Vid planering och utbyggnad inom området är detta särskilt viktigt att beakta:

Översvämningsytor

Utforma allmänna ytor som grönytor, lekpatser och p-ytor så att de kan utnyttjas för översvämning/fördröjning.

Damm

Mindre dammar/våtmarker, som ej är kopplade till dagvattenutjämning och utan in- och utlopp, med bottennivåer under lägsta grundvattenyta kan skapas för att främja eventuella bestånd av exempelvis grodor.

Lågstråk för dagvatten

Öppen dagvattenhantering med lågdalar och kanaler förläggs i de gröna stråken och utformas så att de är vackra även uttorkade.

TRAFIK

Den nya stadsdelens gatunät vävs ihop med befintliga gator och rörelsestråk i östra Höllviken. Ett samlande huvudstråk etableras genom området i nordsydlig riktning. Stråket leder till befintlig service och kollektivtrafiknoder i norr och söder. Befintliga uppsamlingsgator och nya tvärgående gång-och cykelvägar ansluter till befintligt vägnät.

GÅNG- OCH CYKEL

Trygga och bekväma gång-och cykelvägar längs huvudvägen till kollektivtrafiknoder och service. Nya tvärgående gång-och cykelvägar ansluter till befintligt vägnät. Gång- och cykelbanan utmed Henriksdalsvägen får en mer övergripande karaktär då den även kopplar samman Rängs sand med Höllviken. Även ridstigar föreslås inom området.

Områdets utformning och trafikstruktur gör att smågatorna kan utnyttjas som promenad- och cykelstråk. Längs huvudstråken i området behövs däremot trafiksäkra och trygga separata gång- och cykelvägar. Esplanaden, Ängdalavägen samt bussgatan/uppsamlingsgatan mitt i området i nord-sydlig riktning får separata gång- och cykelbanor som knyts till befintligt gång- och cykel-stråk. Längs Kungstorpsvägen finns redan separat gång- och cykelväg.

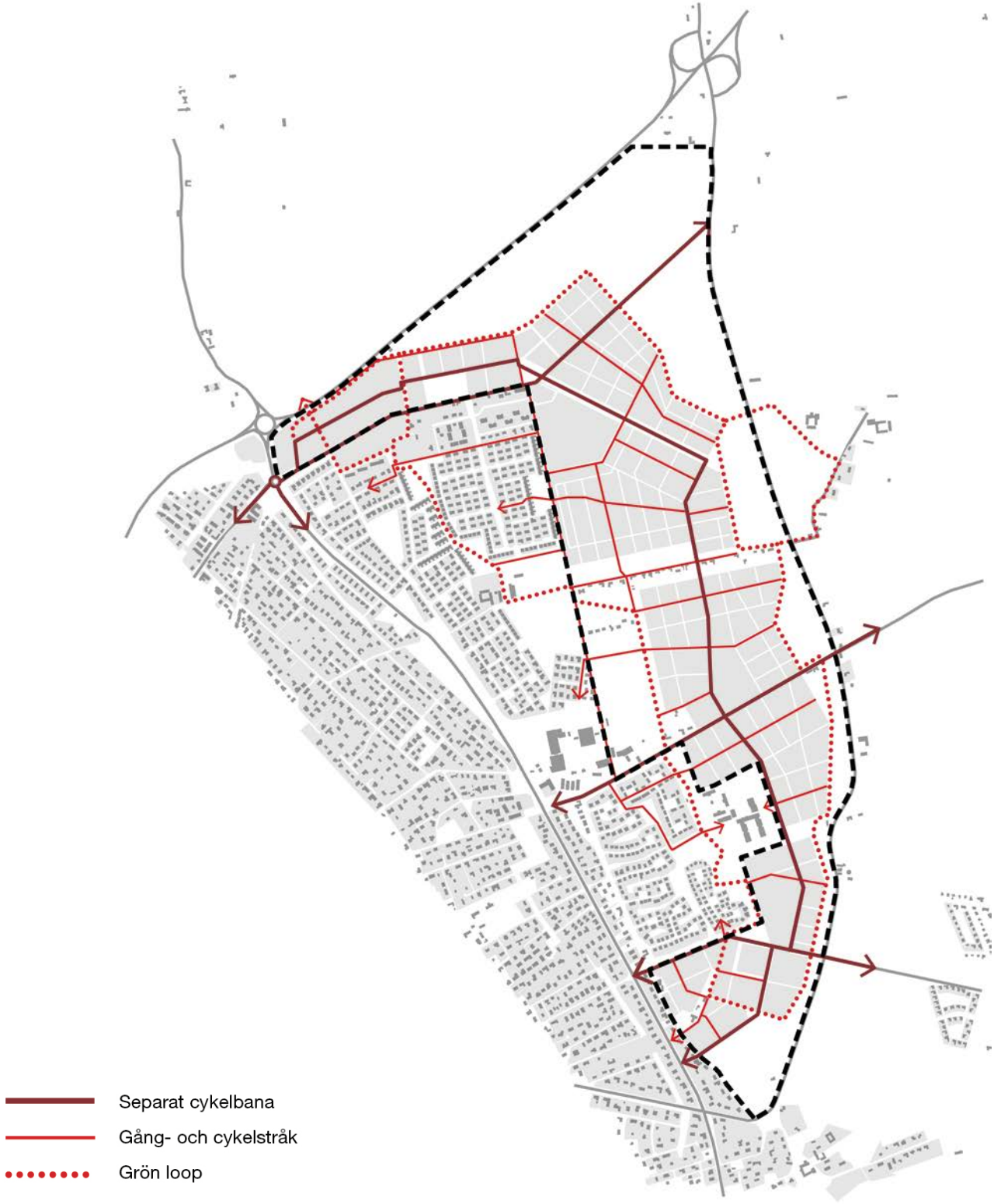
En övergripande gång- och cykelväg föreslås i nord-sydlig riktning i grönområdet mellan den befintliga bebyggelsen och den nya bebyggelsen. Lokaliseringen av denna är sådan att den enkelt kan kopplas till befintliga stråk och till samtliga viktiga målpunkter, skolor, förskolor, idrottsanläggning och affärer.

KOLLEKTIVTRAFIK

I den norra delen etableras en kollektivtrafiknod med hållplatsläge för högkvalitativ kollektivtrafik, pendlar- parkering, service mm. I den södra delen, vid Henrikdalsvägen, etableras en mindre kollektivtra-fiknod för busstrafik. Kollektivtrafiknoder ska utformas som bytespunkter mellan trafikslag och det är därför viktigt att ha trygga, säkra och tillgängliga cykelparkeringar. Efter utbyggnaden av Östra Höllviken finns det underlag för förbättrad kollektivtrafik inom området och trafikstrukturen ger fle-ra goda möjligheter att dra nya busslinjer, bl.a. längs huvudvägen genom området. På längre sikt, i enlighet med översiktsplanen, planeras för spårburen trafik med hållplatsläge i anslutning till väg 100. Två alternativ för framtida dragning av spårtrafik finns med i planen.

BILTRAFIK

Trafikstrukturen följer silningsprincipen, det vill säga att gatusektioner ges en måttlig bredd och gaturummen utformas för att inbjuda till ett kontrollerat körbeteende. Gatornas utformning bör vara sådan att de främjar låg hastighet och detta bör studeras vidare i detaljplanearbetet. Flöden fördelas på flera stråk. Trädgrupperingar och alléer framhäver strukturer och sekvenser i gaturummet.


Separat cykelbana
Gång- och cykelstråk
Grön loop

Befintlig uppsamlingsgata

Huvudgata
Lågfartsgata med prio gång, cykel och buss

Bostadsgata

KARAKTÄRSBESKRIVNING

Befinfintliga uppsamlingsgator

Kompletterande trädplanteringar längs befintliga vägar (Kungstorpsvägen, Ängdalavägen och Henrikdalsvägen) förstärker vägarna som viktiga tvärgående och sammankopplande vägar. Vägarna har separata gång- och cykelvägar, belysning etc.

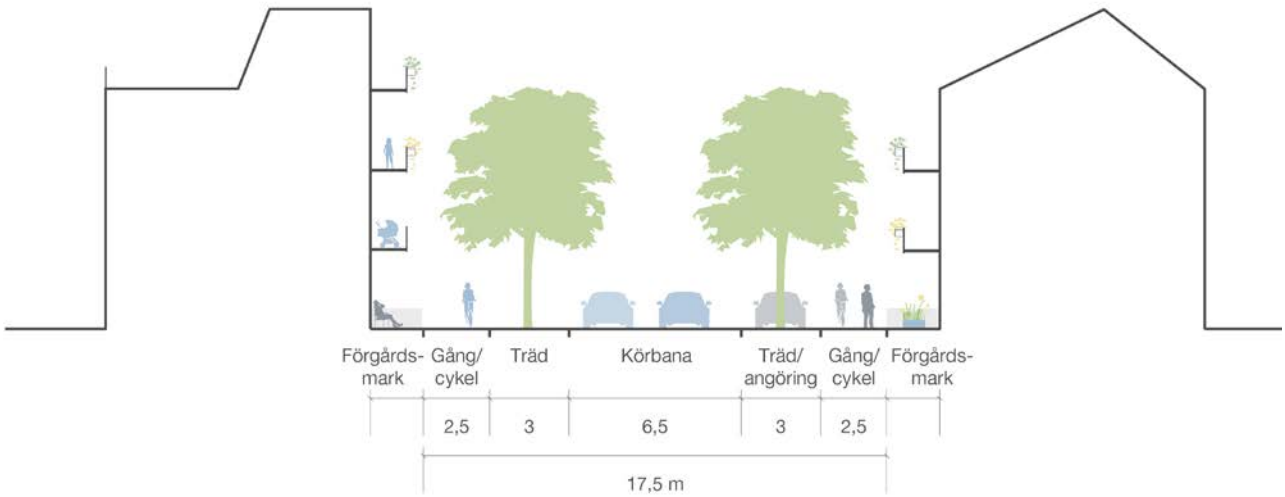
Huvudgata

Ett samlande huvudstråk etableras genom området, en lågfartsgata där framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter och buss prioriteras. Gatan får en sammanhållen utformning längs med sträckan med trädplantering, belysning etc.

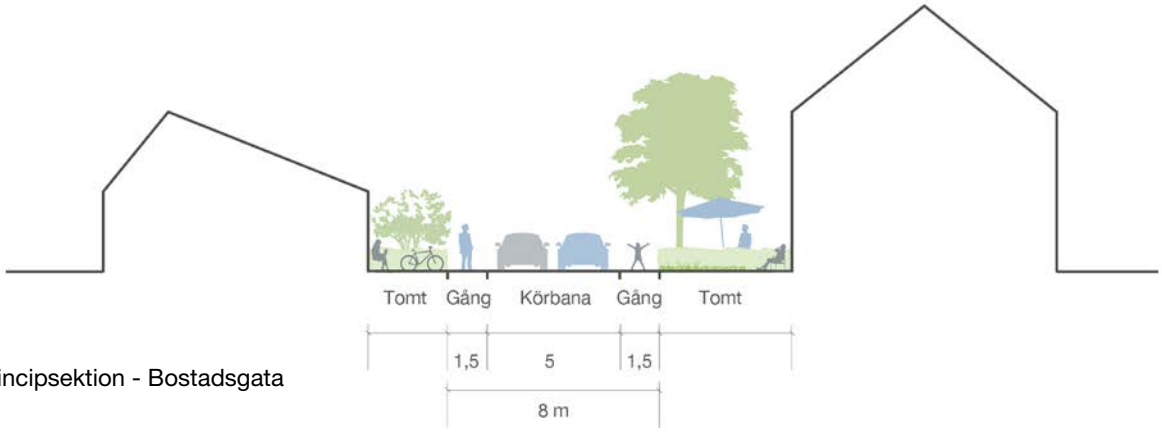
Längs huvudstråket finns platsbildningar i strategiska lägen. Esplanaden får en tydlig början och slut med ett grönt torg i korsningspunkten vid Kungstorpsvägen och en platsbildning där Esplanaden möter dammen.

Bostadsgator

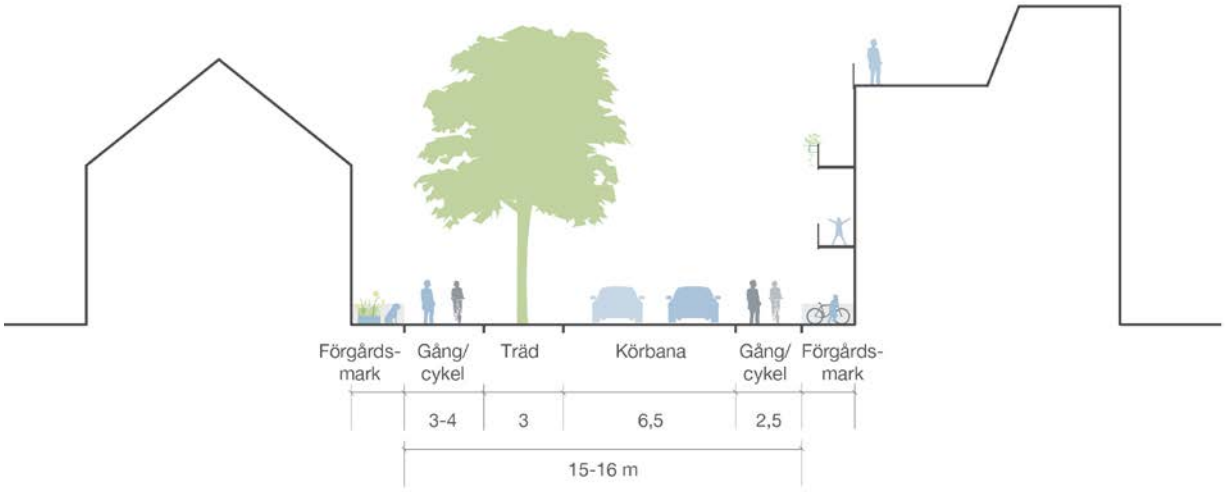
Bostadsgatorna är smala lågfartsgator, endast för trafik till bostäderna längs gatorna. Gatorna utformas för blandtrafik där cykling sker på gatumarken.



Principsektion - Kungstorpsvägen, befintlig uppsamlingsgata



Principsektion - Bostadsgata



Principsektion - Huvudstråk (lågfartsgata med prio gång, cykel och buss)

Grön loop

Ett sammanhängande rörelsestråk i grön miljö etableras som en loop genom befintlig och ny bebyggelse i Östra Höllviken. Det fungerar väl för jogging, hundpromenad och rekreation. Stationer med aktiviteter och redskap för utegym kan förläggas längs sträckan. Stråkets karaktär kan varieras beroende på sammanhang, men kan med fördel ha något sammanhållande element som t.ex. belysning. Den gröna loopen binder ihop befintliga grönområden med den gröna miljön kring Stora Hammars kyrka, parken vid Kungshögen och de föreslagna rekreationsområdena inom planområdet. Genom att förlänga den gröna loopen till Stora Hammars medeltida kyrkby kopplas kulturmiljön närmare Höllviken.

MEDSKICK TILL KOMMANDE DETALJPLANEARBETEN

Vid planering och utbyggnad inom området är detta särskilt viktigt att beakta:

Befintliga uppsamlingsgator

Den gröna karaktären längs befintliga vägar förstärks med kompletterande trädplantering.

Huvudgata

Gatan får en sammanhållen utformning med trädplantering, belysning etc. Huvudgatan är en lågfartsgata där framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter och buss prioriteras.

Bostadsgator

Smala lågfartsgator för blandtrafik.

Gång- och cykelstråk

Föreslagna gång- och cykelvägar knyts ihop med befintligt cykelnät.

Grön loop

Ett sammanhängande rörelsestråk i grön miljö som knyter ihop nya och befintliga parkområden. Kan med fördel ha något sammanhållande element som t.ex. belysning.

KONSEKVENSER

SYFTE

Konsekvensbeskrivningen för den fördjupade översiktsplanen för Östra delen av Höllviken syftar till att översiktligt redovisa miljömässiga, sociala, och ekonomiska konsekvenser som den föreslagna utbyggnaden kan innebära. De frågor som har bedömts kunna få betydande miljöpåverkan redovisas i en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Dessa frågor har avgränsats till Naturmiljö, Vattenmiljö, Jordbruksmark samt Översvämningsrisk och klimatpåverkan. Övriga konsekvenser redovisas i denna konsekvensbeskrivning.

RIKSINTRESSEN

Den fördjupade översiktsplanens inriktning är att riksintressena ska respekteras och att inga åtgärder föreslås som påverkar riksintressenas motiv negativt. Bedömningen är att riksintressen inom området (naturvård och högexploaterad kust) och i anslutning till området (kulturmiljö, natura 2000, yrkesfiske) inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. De värden som är kopplade till riksintresse för kulturmiljö är främst relevanta i området norr om väg 100 och bedöms inte påverkas av föreslagen utbyggnad.

Värdena inom det området som omfattas av riksintresse för naturvård samt natura 2000 är främst kopplade till havet och kustnära områden. Påverkan kan ske genom yt- och dagvatten. Detta beskrivs i den till planen tillhörande MKB:n.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden domineras av öppen åkermark och den medeltida Stora Hammars gamla kyrka och kyrkby. De gamla gårdarna med sina uppvuxna träd är viktiga inslag i jordbrukslandskapet, liksom kvarvarande alléer och de två radbyarna utmed Rabyvägen och Ängdalavägen med gathus. Närheten och utblickar till Öresund och Östersjön upplevs starkt i området.

Den nya bebyggelsen i förslaget är koncentrerad, vilket innebär att en markbesparande utbyggnad föreslås. Strukturen tar tillvara historiska linjer och öppnar sig mot landskapet, mot viktiga utblickar och ger möjlighet till fri sikt mot Möllan och Stora Hammars gamla kyrka. Kämpingevägen blir ett naturligt avslut för området i öster mot det öppna landskapet. Gårdarna med sin grönska föreslås ligga kvar i anslutning till parkstråken men verksamheterna i dem behöver förändras. Alléer återplanteras och nyplanteras.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Inom planområdet förekommer såväl synliga som under mark dolda fornlämningar. En arkeologisk utredning steg 1 har tagits fram och arkeologisk potential, riskområden har klassats. Hänsyn måste tas till detta inför kommande exploatering.

Stora Hammars medeltida kyrkby utgör en medelpunkt i kulturlandskapet. Den nya bebyggelsen har siktlinjer mot kyrka och mölla i fokus. Tillgängligheten ökar med nya stråk och riktningar.

Planområdet innehåller inga naturvärden som bedöms vara höga. De föreslagna åtgärderna, med anläggande av våtmarker väntas kunna medföra positiva konsekvenser i planförslaget. Skapandet av dammar/våtmarker främjar förutom rekreation och friluftsliv även den biologiska mångfalden i området vad avser både flora och fauna. Mindre dammar/våtmarker, som ej är kopplade till dag-

vattenutjämning och utan in- och utlopp, med bottennivåer under lägsta grundvattenyta kan med fördel skapas inom det föreslagna utredningsområdet för att främja eventuella bestånd av grodor och andra vattenkrävande arter. Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser.

Naturreservatet Falsterbohalvöns havsområde ligger norr om planområdet och kan komma att påverkas av planen då havet är recipient för dagvattnet i området.

En övervägande del av planområdets areal utgörs idag av jordbruksmark. På grund av den stora andelen jordbruksmark i kommunen så är det oundvikligt att bygga på denna om kommunen ska kunna fortsätta växa. Exploateringen kommer att ske strategiskt och i anslutning till redan befintligt samhälle. Ingreppet är förvisso permanent men utgör dock en relativt liten del i förhållande till kommunens totala areal av jordbruksmark. Planförslaget bedöms medföra en negativ konsekvens på jordbruksmarken, då denna är högvärdig och ingreppet är permanent. Ingreppet bedöms dock i planen som motiverad.

Påverkan på naturvärden och jordbruksmark beskrivs i den till planen tillhörande MKB:n.

VATTEN OCH MILJÖKVALITETSNORMER

Den föreslagna utformningen av dagvattenhanteringen bedöms kunna ha kapacitet att omhänderta den förväntade mängden dagvatten på ett sätt som inte medför en försämring av vattenkvaliteten på recipienten eller grundvattenförekomsten. Vattenkvaliteten kommer istället potentiellt förbättras till följd av att fördröjning av dagvattnet sker genom de föreslagna dagvattenlösningarna. Sammantaget bedöms planförslaget kunna ge upphov till positiva konsekvenser.

Påverkan på miljökvalitetsnormer för kustvatten (Foteviken) och grundvatten (Sydvästra Skånes Kalkstenar) samt påverkan på Hammarbäcken beskrivs i den till planen tillhörande MKB:n.

TRAFIK

Som underlag för trafiksituationen i planområdet har en trafikutredning tagits fram (PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken, Ramböll, 2019-09-12).

I den fördjupade översiktsplanen är tidshorisonten 2050, vilket är samma tidshorisont som för kommunens ÖP. I trafikutredningen används tidshorisonten 2040 för att sammanfalla med de krav som finns på trafikprognoser. För trafikprognosen har ett högt räknat antal bostäder 1500 använts för målåret 2040. Detta överskrider det antal bostäder som planeras i den fördjupade översiktsplanen och i realiteten kommer troligen FÖP-området inte att byggas ut i den utsträckningen. För trafikutredningens kapacitets- och bullerberäkningar har dock detta högre värde ändå använts för att få en säkerhetsmarginal i beräkningarna. Bebyggelsen förutsätts bestå av flerbostadshus, villor och radhus. Resvaneundersökningen från 2018 används som underlag i trafikalstringsberäkningen.

Trafiktillskottet från den utbyggnad som föreslås i planen bedöms bli störst på vägarna i norra delen av området. Detta eftersom huvuddelen av den tillkommande trafiken inom området bedöms vara riktad mot väg 100 norrut. Trafiktillskotten bedöms minska ju längre söderut man kommer inom området. Trafiktillskottet bedöms bli 4200 tillkommande fordon per vardagsdygn på norra delen av Kämpingevägen, 2600 på östra delen av Kungstorpsvägen och 500 på Henriksdalsvägen.

För ett antal korsningar bedöms belastningen kunna öka så pass mycket att dessa bör studeras närmare i ett senare skede. Det handlar om korsningen Kungstorpsvägen-Kämpingevägen där trafiksäkerhet och framkomlighet bör studeras, korsning Ängdalavägen-Kämpingevägen där trafiksäkerhet bör studeras, trafikplats Kungstorp där på- och avfart mot norr bör studeras med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet samt cirkulationsplats Kungstorpsvägen-Stenbocks

väg som bör studeras med hänsyn till framkomlighet.

Trafikalstringen påverkas i viss mån av vilka typer av bebyggelse som realiseras i området. Planen styr inte detta men är rådgivande. Bilanvändandet tenderar t ex att vara större för enfamiljshus och mindre för flerbostadshus. Bilanvändandet kan även påverkas av framtida förbättringar av kollektivtrafiken i områdets närhet och planen ger utrymme för att realisera detta exempelvis genom att stråk lämnas fria från bebyggelse i möjliga framtida lägen för spårtrafik. Den samlande huvudgatan genom området ger även goda förutsättningar för ett kollektivtrafikstråk för buss som många i området har nära till.

Satsning på kollektivtrafik som spårvägen i norr och en ny eller utökad busslinje som ansluter till viktiga målpunkter är angeläget för att minska trafikmängden i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram (PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken, Ramböll 2019-09-12). Utifrån gällande riktvärden är bedömningen att det troligtvis går att bygga bostäder med hänsyn till beräknade bullernivåerna i stora delar av FÖP-området. I majoriteten av fallen bör även minst en uteplats vid respektive bostad kunna uppföras på tyst sida om bostaden som erhåller riktvärdena utan åtgärd.

Undantag är området mellan väg 100 och Kungstorpsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 60 dB(A) närmast väg 100. Om bostäder planeras att byggas nära väg 100 kan bullerskyddande åtgärder krävas. Även skolor går att bygga i stora delar av FÖP-området utan att bullerskyddande åtgärder krävs. I planen finns utrymme avsatt för ev bullerskydd. Bullerutredningar behöver göras i samband med detaljplaneläggning av de områden som är mest bullerutsatta.

Översvämningsrisk

Den förväntade stigande havsnivån beaktas, bland annat genom att bygga med en höjdsättning på +3 m (RH2000). En vall planeras också att byggas för att förhindra framtida översvämningar på grund av höjda vattennivåer. Klimatmodeller på lång sikt är generellt av hög osäkerhet, därför behöver framtida anpassningar ske med framtida modeller och prognoser. Åtgärderna som planeras på grund av en framtida förväntad havsnivåhöjning bedöms vara tillräckliga. Bedömningen förutsätter dock att fortsatta utredningar görs. Detta beskrivs i den till planen tillhörande MKB:n.

SOCIALA KONSEKVENSER

Utbyggnaden innebär att befolkningsunderlaget förbättras för både kommunal och kommersiell service.

Genom att tillföra olika typer av bostäder ges förutsättningar för blandade miljöer där olika människor kan mötas. Förutsättningar ges för att skapa trygga miljöer med entréer och ögon mot gator och platser. Servicefunktioner samlas till vissa stråk vilket ger förutsättningar för levande miljöer.

Med utbyggd kollektivtrafik och goda kopplingar till viktiga lägen för kollektivtrafik ges förutsättningar för att enkelt resa kollektivt vilket kan motverka bilberoendet.

Genom den grönstruktur som planen föreslår ges ökade möjligheter till rekreation och platser för möten och rörelse. Tillgängligheten till området ökar jämfört med dagens jordbrukslandskap.

Genom att utbyggnaden sker över lång tid finns goda förutsättningar att den blir en väl integrerad del av samhället.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Med planerad utbyggd kollektivtrafik får området en god koppling till regionen och omgivande orter för exempelvis arbete och studier. Varierade typer av boendeformer, områden för rekreation och en utveckling utifrån Höllvikens karaktär ger goda förutsättningar för fortsatt attraktivitet som boendeort.

Den föreslagna utbyggnaden kräver investeringar i såväl vägar och gator som vatten och avlopp. Kostnader för skötsel av grönområden, gång- och cykelvägar som inte tillhör exploateringsområdet kommer att finnas. En mer omfattande kostnadskalkyl ska upprättas.

GENOMFÖRANDE

RIKTLINJER FÖR FORTSATT BEBYGGELSEUTVECKLING

Utformningen av kvarteren är av stor betydelse för hur stadsdelen utvecklas, särskilt i ett socialt och ekologiskt perspektiv. För att få en bra boendemiljö är det viktigt att ha en exploatering som ger möjlighet till gröna rum och marknära boende, men tillräckligt hög för att skapa ett tillräckligt stort underlag för service, kollektivtrafik mm.

Uppdaterade och långsiktiga tekniklösningar ska eftersträvas vid beslut som berör områdets tekniska försörjning. Det kan gälla val av energi- och uppvärmningssystem, vatten- och avloppssystem mm.

För samtliga områden behövs en detaljplan upprättas innan exploatering kan påbörjas. En övergripande VA-utredning har utförts för norra delen av planområdet, i anslutning till kommande planetapper fördjupas denna, för att mer exakt avgöra behovet av dammar och pumpstationer mm. Nya anslutningspunkter kan behöva byggas även om VA-ledningar finns i anslutning till respektive område.

UTBYGGNAD AV NY BEBYGGELSE

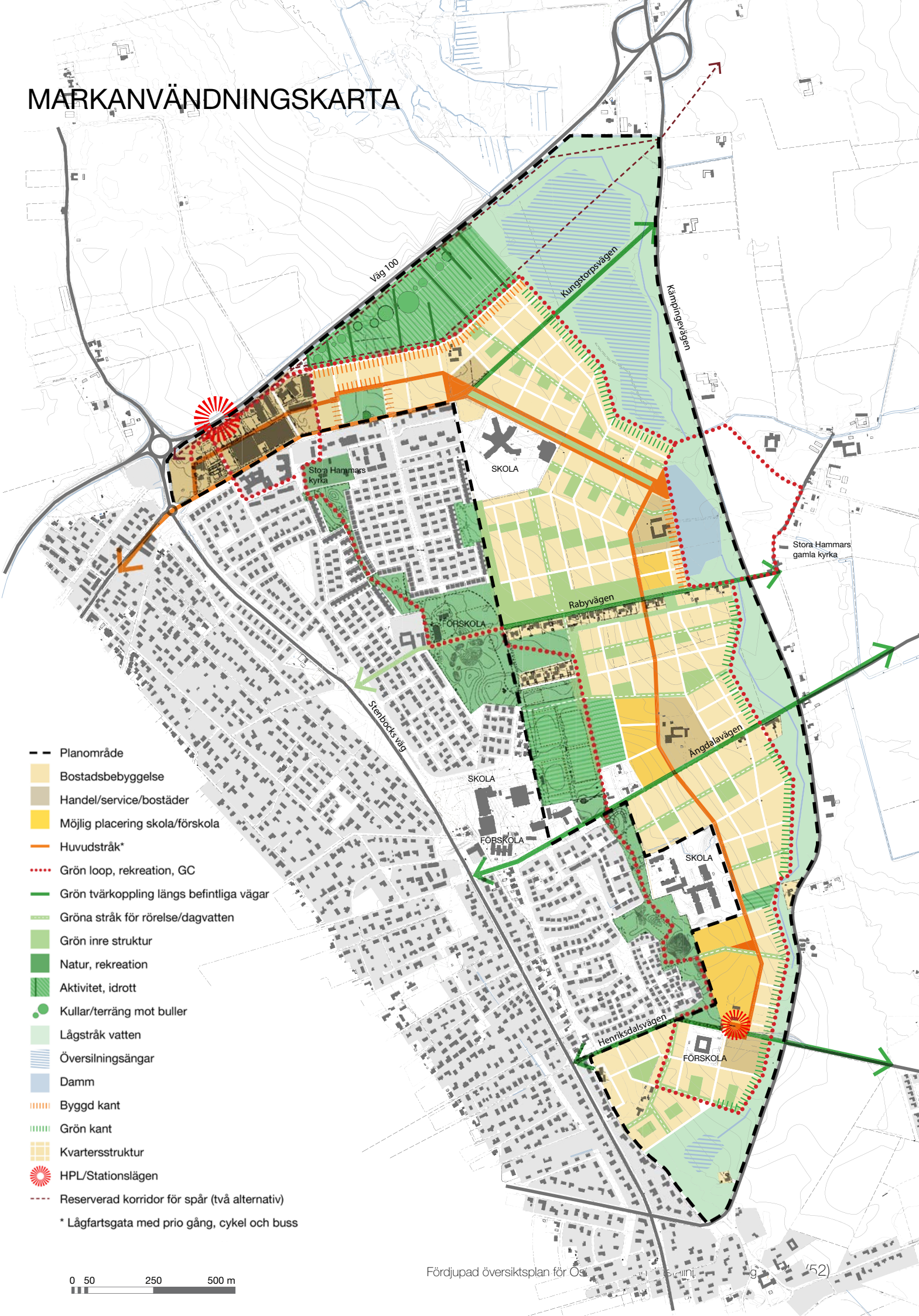
Omvandlingen av Östra Höllviken kommer att ske successivt under en längre tid. När utbyggnaden påbörjas måste en större del av dagvattensystemet anordnas. Färdigställandet av vattenstråk, dagvattendammar, lokalt gatunät och parker sker successivt under utbyggnaden. Skolor, förskolor, service och äldreboende kommer att byggas ut efter behov. Om ytterligare behov av sådan service uppkommer så möjliggör planstrukturen att detta kan inrymmas istället för bostäder.

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA ANSVARSFRÅGOR

Inom planområdet kommer det att vara kommunalt huvudmannaskap. Samordning mellan olika fastigheter erfordras främst i planområdets mellersta del för att kunna genomföra föreslagen planstruktur och exploateringsgrad. Ramavtal erfordras med markägare i området för att klarlägga principer, fördelning av exploateringskostnader och byggrätter. Exploateringsavtal ska träffas med markägare och exploatörer för varje del av utbyggnaden. För att säkerställa intentionerna med konsekvensbeskrivningarna bör gestaltningsprogram tas fram vid framtagande av detaljplan.

I och med att Hammarbäckens lopp föreslås läggas om innebär denna förändring att en omprövning av dikningsföretaget måste göras. Förslagsvis avvecklas dikningsföretaget på de sträckor som ligger inom utredningsområdet och Vellinge kommun tar över ansvaret för dessa.

MARKANVÄNDNINGSKARTA



ETAPPUTBYGGNAD

Kartorna visar förslag på etapputbyggnad under en 30-års period med utblick mot 2050. Den är schematiskt redovisad och rymmer en stor flexibilitet som kan anpassas till nya behov och förutsättningar.

Skede 1

Skede 2

SKEDE 1

Det första skedet omfattar pågående planarbeten; detaljplan för vård- och omsorgsboende och ny skola i anslutning till Henriksdalvägen i söder, samt planprogram för Toppenområdet med ny kollektivtrafiknod. Det föreslås även omfatta ett mindre område för bostadsbebyggelse söder om Stora Hammars skola.

SKEDE 2

I skede två föreslås ett färdigställande av Esplanaden med ny bebyggelse som ramar in vägen. Den norra delen av naturområdet med översilningsängar och damm ingår också. I den södra delen föreslås ett mindre område med kompletterande bostadsbebyggelse i anslutning till skolan. Tillägg av bostäder i denna del ger en blandad bebyggelsesammansättning med olika funktioner. Ett mindre naturområde med lågstråk ingår även i denna del.

Skede 3

Skede 4

SKEDE 3

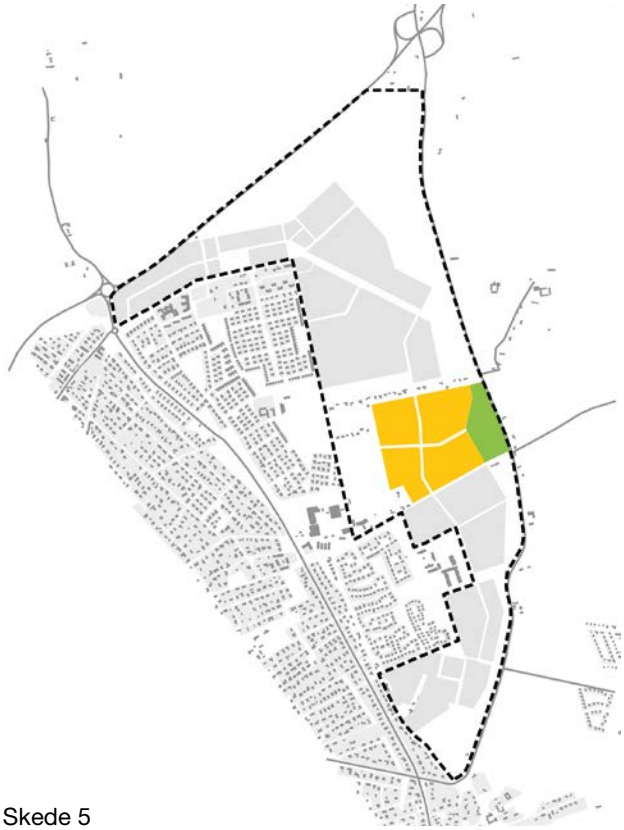
Skede tre föreslås omfatta en fortsatt utbyggnad kring Stora Hammars skola och ett naturstråk norr om Radbyvägen. I söder föreslås bebyggelse söder om Ängdalavägen med tillhörande naturområde med lågstråk.

SKEDE 4

I skede fyra föreslås Toppenområdet utvecklas österut med bebyggelse i blandade funktioner. Esplanden förlängs och kopplas ihop med centrum och ett aktivitetsområde blir buffert mot väg 100. I söder föreslås kompletterande bostadsbebyggelse och natur.

SKEDE 5

Skede fem, med utblick mot 2050, föreslås omfatta bostadsbebyggelse och naturområde med lågstråk i den mellersat delen. Nord-sydligt huvudstråk genom området färdigställs.



Skede 5

Vellinge kommun
POST 235 81 Vellinge
BESÖK Norrevångsgatan 3
TELEFON 040-42 50 00