

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för del av Höllviken 23:7 med flera, grund- och förskola norr om Henriks hage, Höllviken

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till granskning genom översändande av granskningshandlingar i ärendet. Granskningstiden sträckte sig från och med 2021-12-03 till och med 2021-12-29. Kungörelse om granskningen var införd i Sydsvenska Dagbladet 2021-12-03. Planhandlingarna fanns även under tiden 2021-12-01 till och med 2022-01-13 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under granskningstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- * Länsstyrelsen i Skåne län
- * Region Skåne
- * Miljö- och byggnadsnämnden
- * Omsorgsnämnden
- * Utbildningsnämnden
- * E.ON Energidistribution AB
- * Vellinge Stadsnät.

Under samrådstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare med synpunkter inlämnats av:

- * Lantmäteriet
- * Trafikverket
- * Tekniska nämnden
- * Räddningstjänsten.

Skrivelser från sakägare:

- * Sakägare 1
- * Sakägare 2
- * Sakägare 3.

Skrivelser från icke sakägare:

- * Boende 1.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER: (Remissinstansens yttrande skrivs nedan i normal stil. Kommunens svar i kursiv stil.)

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har ingen erinran.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden har ingen erinran.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har ingen erinran.

E.ON Energidistribution AB

E.ON har ingen erinran.

Vellinge stadsnät

Vellinge stadsnät har ingen erinran.

Lantmäteriet

Lantmäteriet saknar beskrivning avseende den rätt eller skyldighet (enligt PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Vidare saknas en beskrivning av de regler (enligt anläggningslagen) som gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning och skada uppkommer. De påpekar även att området inte räcker för att säkerställa ledningar, normalt behövs lednings-rätt eller servitut. Lantmäteriet önskar också en tydligare redovisning av hur den kommunala budgeten påverkas av exploatering enligt planförslaget samt påpekar att plankartan inte följer Boverkets senaste rekommendationer, önskar gatunamn i grundkartan och text om hur befintliga detaljplaner påverkas.

***Kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas avseende inlösen av allmänna platser. Information läggs till om att omprövning av gemensamhetsanläggning sker i lantmäteriförrättning samt hänvisning till anläggningslagen. Planbeskrivningen kompletteras med att tekniska nämnden ansvarar för och bekostar iordningställande av allmän platsmark och byggnation av skola, förskola och idrottshall. Detaljplanen är påbörjad före det att Boverkets senaste rekommendationer började gälla och följer därmed tidigare rekommendationer avseende redovisning av linjer i plankartan. Grundkartan kompletteras med gatunamn.*

Planbeskrivningen kompletteras med info om att i de fall ledningar saknar servitut eller ledningsrätt bör sådant bildas samt text om hur befintliga detaljplaner påverkas av planläggningen.

Trafikverket

Trafikverket hänvisar till tidigare arbete med Åtgärdsvalsstudie Malmö-Falsterbonäset och gemensam målbild med ökad marknadsandel för kollektivtrafik, gång och cykel, tillgänglighet på det övergripande vägnätet, framkomlighetsåtgärder för buss och ökad samsyn i stråket, och påpekar att kommunens samhällsplanering och framkomlighetsåtgärder för buss, cykel och gång är viktiga för en gynnsam färdmedelsfördelning. Trafikverket ser risk för påverkan på boendemiljön i Rängs sand och Kämpinge by men anser att föreslagen lösning med goda gång- och cykelförbindelser kan vara en lösning. Trafikverket förutsätter att kommunen följer trafikutvecklingen och färdmedelsfördelningen till och från skolan för att hitta sätt att påverka val av färdmedel.

Kommentar: *Planförslaget skapar goda förutsättningar för resande med såväl kollektivtrafik, som gång och cykel med god anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet. Åtgärder, utanför planområdet, på omkringliggande vägnät och gång- och cykelnät, regleras inte av detaljplanen utan kommer att studeras vidare i samband med genomförande och pågående förbättringsarbete inom tekniska nämnden.*

Tekniska nämnden

Påpekar att en heldragen linje istället för upphöjd mittremsa på den nya gatan inte är lämpligt att föreslå, om syftet har varit att omöjliggöra korsande trafik, då heldragen linje får korsas för t ex tillfart till fastighet. Framhåller att det inte är lämpligt med grön mittremsa då en sådan är omöjlig att sköta utan att frångå god arbetsmiljö. Anser att den nya värdplatsen med hållplats bör illustreras om och önskar istället att hållplats illustreras längs med gatan för bättre trafiksäkerhet. Önskar vidare att principsektion för nya gatan ändras så att ytan för gång och cykel har 4 m bredd och en utökning av planområdet görs österut så att gatans sektion blir 16,5 m bred, respektive 15,5 i den norra delen. Undrar om skrivelse om kommunala parkeringar avser parkering inne på skolans tomt. Önskar utökning av planområdet för att möjliggöra teknisk infrastruktur och förbereda för kommande exploatering, så att den nya gatan inte behöver grävas upp när exploateringar med bostäder enligt den fördjupade översiktsplanen fortsätter i området. Påpekar att det inte framgår i planbeskrivningen om kapaciteten i ledningarna i Henriksdalsvägen är tillräcklig för både skolområdet och kommande exploateringar i området. Tekniska nämnden har också ett antal redaktionella synpunkter.

Kommentar: *Dialog har skett med tekniska enheten angående synpunkterna ovan. Principsektion för gatan redovisar en generell uppdelning av ytor såsom körbana, gång- och cykelväg och trädplantering samt hur dessa placeras i förhållande till varandra. I plankartan är det avsatt 16,5 m för gatan, vilket överensstämmer med tekniska nämndens önskemål. Principsektionen föreslår en gc-väg med bredd 3-4 m, vilket innebär att 4 m som är tekniska nämndens önskemål, är fullt möjligt. Sektionen i planhandlingarna ändras inte, då principsektionen i huvudsak överensstämmer med projekterat förslag, samt att intentionen med en grön gata, dvs en gata med mycket växtlighet, kvarstår i både den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken (FÖP) och denna detaljplan. Den gröna karaktären kan utföras på olika sätt, exempelvis med trädplantering och gräsremsa.*

Angöring och parkering till förskola och skola sker i första hand inne på kvarteretsmark men utmed gatan (som är allmän plats med kommunen som huvudman) finns komplet-

terande angöringsfickor. Hållplatsläge flyttas i illustrationen till att ligga utmed den nya gatan enligt önskemål.

En utökning av planområdet är inte möjlig i detta planskede utan frågan får hanteras utan en sådan ändring. Utredning pågår för närvarande avseende kapacitet för kommande exploateringar. Utredningens slutsatser blir input i det fortsatta projekteringsarbetet. En alternativ lösning för att avleda dagvattnet efter fördröjning på kvartersmark är att dra nya ledningar från skoltomtens norra del längs den nya uppsamlingsgatan vidare söderut förbi Henriksdalsvägen och vidare över åkermarken till Östra Fådriften och en befintlig anslutningspunkt och dagvattenledning i Trelleborgsvägen. Information om detta alternativ förs in i planbeskrivningen.

Redaktionella synpunkter ändras enligt önskemål.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har skickat ett generellt yttrande med information avseende tillgång till brandvatten, tillgänglighet och utrymning samt riskhänsyn.

Kommentar: *Informationen noteras till genomförandefasen av projektet.*

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1

Anser det märkligt att kommunen överväger att förlägga så många skolor och förskolor i Höllvikens östra delar, då detta medför ökad trafik i området eftersom upptagningsområdet sträcker sig långt utanför närområdet. Påpekar att förslaget innebär stor påverkan på trafiken på Henriksdalsvägen, med både bussar och bilar, och ökade utsläpp och buller som följd. Finner det märkligt att boende i hus byggda före 1997 behöver stå ut med mer buller än senare bebyggelse. Anser att busstrafik längs Henriksdalsvägen inte är realistiskt med gatans smala sektion i vissa delar och svårigheten att bredda gatan.

Kommentar: *Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken (FÖP) och dess avvägning avseende lokalisering av skola och förskola.*

Riktvärden för trafikbuller bestäms inte i detaljplanen utan redovisas i vägledningarna framtagna av Naturvårdsverket och Boverket. Bullerutredning visar att bullernivåerna för befintlig bebyggelse utmed Sandåkersvägen påverkas marginellt bullermässigt av en utbyggnad av Östra Höllviken enligt FÖP:en (under 1,0 decibel för ekvivalent nivå) jämfört med ett scenario där utbyggnad enligt FÖP:en inte sker. Denna detaljplan utgör endast en del i utbyggnadsplanerna i FÖP:en. De trafiksäkerhetshöjande förändringar som föreslås på Henriksdalsvägen bedöms inte motsvara en sådan förändring att ljudkrav motsvarande nybyggnad/väsentlig ombyggnad av väg skulle vara aktuellt.

Bussens linjedragning regleras inte av detaljplanen utan enbart vilken mark som avses som gatumark samt att hållplats kan uppföras inom denna. Dialog med Skånetrafiken har lett till ändringar i deras planering för framtida busslinjer och

hållplatslägen jämfört med vad som tidigare redovisats. Busslinje 152 föreslås nå planområdet österifrån via Kämpingevägen, den östra delen av Henriksdalsvägen och den nya uppsamlingsgatan. Busshållplats föreslås på uppsamlingsgatan och, under en övergångsperiod medan skolan och uppsamlingsgatan byggs, på Henriksdalsvägens södra sida vid planerat vårdboende.

Sakägare 2

Undrar hur fastighetsägare och deras rättigheter påverkas, avseende Sandeplans samfällighet, med anledning av detaljplanen. Påpekar att översiktsplan och fördjupning av översiktsplan ej vunnit laga kraft, anser att detaljplanen därför borde skrotas och att jordbruksmarken borde sparas. Upplyser även om att Sandåkersvägen inte sträcker sig fram till Henriksdalsvägen.

Uppger att de boende anser att förbifarten Kämpinge by behöver byggas så att en mindre skola kan byggas i Rängs sand och så att trafiken kan ledas utanför Kämpinge by. Anser även att Trafikverket borde sänka hastigheten på väg 585 till 50 km/h på sträckan mellan Kämpinge och Ängdalavägen. Påpekar att trafiken ökat på Henriksdalsvägen och efterlyser en ny trafikmätning vid korsningen med Stenbocks väg. Efterlyser hastighetssänkande åtgärder på Henriksdalsvägen och refererar till planeringar längs Kronodalsvägen, Norrjevägen, Klockarevägen och Storvägen.

Slutligen framförs att översiktsplanen borde revideras och anpassas efter de som redan bor i kommunen samt att Höllviken inte tål någon större utbyggnad och riskerar att mista sin charm som sommarort med minskad attraktionskraft för turister.

Kommentar: *Angående påverkan på rättigheter och skyldigheter för samfälligheten Sandeplan i samband med detaljplanens genomförande, se svar till lantmäteriet. Den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken (FÖP), som utgör en ändring av översiktsplanen inom detta område, vann laga kraft den 8 september 2021. Sandåkersvägen byts ut mot Norrjevägen i planhandlingarna enligt synpunkt.*

Vellinge kommun delar synpunkten att förbifarten Kämpinge by borde byggas. När det gäller lokalisering av skola, se svar till C och A Månsson. Trafiksituationen på Henriksdalsvägen har studerats i flera omgångar och kommunen anser inte att ytterligare trafikmätning behövs i dagsläget. Hastighetssäkrade korsningsmöjligheter för oskyddade trafikanter planeras längs Henriksdalsvägen och kommer att ha en hastighetsdämpande effekt på trafiken.

Sakägare 3

Lämnar följande synpunkter, som återges i sin helhet:

Vi har utöver de synpunkter som lämnats i tidigare skede nedanstående synpunkter i relation till Granskningshandlingarna.

Som redovisats tidigare i samrådsprocessen består naturområdet direkt väster om planområdet av ädellövskog (hassel men även ek, lönn, ask, fågelbär och lind) och är viktiga livsmiljöer för djur och växter, vissa av dem fridlysta och hotade arter enl. artskyddsförordningen. Dessa artrika småbiotoper har höga naturvärden och fungerar som reträttplatser och värdefulla livsmiljöer för många av jordbrukslandskapets växt- och djurarter. Naturområdet i väster är idag en helt mörk plats utan artificiell belysning. Det är säkerställt i forskningen och allmänt vedertaget att artificiell

belysning har betydande miljöpåverkan på olika ekologiska system, djur och habitat. Särskilt sårbara är nattaktiva arter såsom fladdermöss samt många insektsarter.

I aktuellt naturområde har det observerat och dokumenterats fladdermusarter såsom den rödlistade nordfladdermusen, dvärgpipistrell och stor brunfladdermur. Fladdermöss skyddas av flera internationella överenskommelser. Enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, övervintrings- och flyttperioder. Ordet störa definieras inte i förordningen men det finns stöd för tolkning i EU-kommissionens vägledningsdokument om habitatdirektivet. Där anges att störning kan förekomma till exempel i form av ljus eller ljud vilket kommer vara en relevant störning i detta fall (kraftig belysning från ljusmaster vid bollplaner, allmän belysning på skolgården samt kraftigt ökad mänsklig närvaro).

Vi är oroliga för hur det befintliga naturstråket som avslutar Höllvikens småhusbebyggelse i öster kommer att påverkas. Det planeras för bollplaner med kraftiga belysningsmaster och andra ljusinstallationer dikt intill naturområdet vars ekologi band annat är helt beroende av mörker för att kunna fungera.

Vi värdesätter att Vellinge Kommun i planhandlingarna återkommande betonar vikten av att minimera belysning och ljusföroreningar mot det befintliga grönområdet väster om planområdet för att begränsa störningar av fridlysta/ rödlistade djurarter. Även Trygghetsutredningen tar upp frågan: "*Mot natur- och grönstråken i norr och väster är det önskvärt med en mjuk övergång mot mörka rum. Både för boende i väst och för djurlivet i naturstråket är det önskvärt med mörker kvälls- och nattetid i dessa områden*" S. 28. Trygghetsutredning- Ny Skola i östra Höllviken (del av planhandlingarna)

Ovanstående är helt i linje med de rekommendationer som Calluna AB lämnar i sitt utlåtande (21-10-27) avseende fladdermöss i och angränsande till planområdet. I detta utlåtande redogörs för vikten av att proaktivt minimera belysning och ljusföroreningar mot befintliga angränsande grönområden. Detta görs bl.a. genom att minimera antalet lampor, rikta och skärma av lamporna så att de endast belyser det som de ska belysa, t ex vandringsstigar och inte landskapet runtomkring eller att sätta upp ljusbarriärer för att beskugga grönområdena.

Utöver de synpunkter från berörda sakägare som kommunen redan åtagit sig att tillmötesgå (bl.a. ändrad dragning av busslinje på Henriksdalsvägen samt fysisk avgränsning av skoltomt och bostadsfastigheter genom plantering av växtlighet) är följande en förutsättning för att vi ska kunna acceptera planförslaget: För att skydda och värna om arter som är beroende av mörker vill vi att kommunen åtar sig att följa de rekommendationer som ges av Calluna i sitt utlåtande från 21 -10-27 vad gäller minimera belysning och ljusföroreningar.

Kommentar: Synpunkterna har framförts till den arbetsgrupp som jobbar med projektering av skolan och dess utemiljö samt den arbetsgrupp som jobbar med projekteringen av de allmänna platserna inklusive gångstråket i naturområdet. Kommunens miljöstrateg har kopplats in för att följa upp och bevaka frågan i det fortsatta arbetet tillsammans med tekniska förvaltningens två projektledare.

Flera åtgärder och justeringar med syfte att minimera belysning och ljusföroreningar i intilliggande naturområde har vidtagits i arbetet med utformning av intilliggande gång- och cykelväg med anledning av inkomna synpunkter och Callunas utredning. Armaturer och ljuskällor har valts ut och placerats så att

ljuspåverkan minimeras i naturområdet bland annat med hjälp av dimbar ljuskälla som regleras ner nattetid. Gång- och cykelvägen placeras så nära skolområdet som möjligt för att minimera påverkan och undvika behov av rövning i skogsbrynet i naturområdet. En översyn av föreslagen belysning på skolgården ska även ske i det fortsatta arbetet.

Frågorna om belysning kommer under bygglov och projekteringsfasen att bevakas och följas upp av Vellinge kommuns miljöstrateg.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Boende 1

Påpekar att exploatering enligt planförslaget kommer att öka mängden trafik och buller, vilket medför väsentligt sämre boendemiljö. Framhåller att Väg 585 redan idag ger upphov till stress för boende längs vägen och att östra Höllvikens utbyggnad de senaste åren ökat trafikmängden avsevärt. Ser sig tvungen att bygga skydd mot buller runt sin fastighet och eventuellt höja befintlig mur och anser att exploatören ska stå för denna kostnad. Konstaterar, genom dialog med Trafikverket, att de inte är villiga att sänka hastigheten eller bygga gång- och cykelväg längs Kämpingevägen och anser det oroväckande att Vellinge kommun väljer att bygga grund- och förskola nära vägen utan att försöka påverka Trafikverket att förbättra säkerhet och miljö för skolbarn och boende längs denna. Saknar en beskrivning av hur barn boende längs vägen ska ta sig till och från skolan på ett säkert sätt.

Ber Vellinge kommun att försöka få ner hastigheten och bygga gång- och cykelväg längs Kämpingevägen som kan ansluta till den nya cykelvägen mot Trelleborg. Är säker på att detta hade uppskattats av många kommuninvånare.

Påpekar att ljudnivå från elever, liksom buller från trafiken, försämrar boendemiljön, att utsikten från fastigheten kommer försämrats, att den tänkta vallen är för smal och önskar inte dammar som medför mygg i närheten av sin fastighet. Påpekar att Trafikverket sedan tidigare konstaterat att ljudnivån i deras utemiljö överskrider riktvärden. Framhåller att Ängdalaskolans strålkastare är störande nattetid och ber kommunen ta hänsyn till att minimera störningar vid ljussättning vid nya skolan.

Påpekar att en skola så nära hästverksamhet ger risk för allergi och att det är ytterst allvarligt att kommunen återigen väljer att bygga på högklassig jordbruksmark.

Kommentar: *Dagvattenstråket utmed Kämpingevägen ingår inte i aktuellt planområde. Synpunkten om vägdiken noteras till framtida planläggning.*

Kämpingevägen/väg 585 är Trafikverkets väg och Trafikverket ansvarar för såväl utformning som hastighetsreglering. Kämpingevägen ingår inte i planområdet. Trafikverket får ta ställning till om man utifrån utvecklingen i Östra Höllviken behöver göra nya bedömningar angående Kämpingevägens utformning och reglering.

Synpunkt om störande ljussken överlämnas till skolans projekteringsgrupp.

Avstånd mellan befintlig hästgård och skola är så långt att någon allergirisk ej föreligger, enligt aktuella rekommendationer avseende avstånd till hästgårdar.

Ianspråktagande av jordbruksmark motiveras genom att grund- och förskola är samhällsviktiga funktioner och att kommunen har gjort avvägningen att annan mark, grönområden inom tätorten Höllviken, inte kan tas i anspråk istället för jordbruksmark. Kommunens bedömning är att 3 kap. 6 § miljöbalken i det här fallet väger tyngre än 3 kap. 4 § miljöbalken.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas förändringar i detaljplanen som är föranledda av granskningen.

Revideringar efter granskning:

- *Planbeskrivningen förtydligas avseende rättigheter och skyldigheter avseende inlösen av allmänna platser.*
- *Hänvisning till anläggningslagen införs.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med info om att servitut eller ledningsrätt bör bildas för de ledningar som eventuellt saknar det.*
- *Information om ansvar och kostnader för genomförandet har införts.*
- *Text om hur befintliga detaljplaner påverkas infogas.*
- *Information om alternativ för kommunal anslutningspunkt för VA förs in i planbeskrivningen.*

Plankartan revideras med följande:

- *Grundkartan kompletteras med gatunamn.*

Illustrationskarta:

- *Busshållplats flyttas från vändplatsen till att ligga längs med gatan.*

Utöver ovanstående ändringar tillkommer förtydliganden, ändringar och justeringar av redaktionell karaktär.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad den 4 mars 2022

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovchef

Rickard Persson
Planarkitekt