

Detaljplan för

del av Höllviken 23:7, vård- och omsorgsboende öster om Henriks hage

Höllviken, Vellinge kommun, Skåne län

ANTAGANDEHANDLING



Översiktskarta med detaljplanens läge

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

Samhällsbyggnadsavdelningen

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende i upp till två våningar vid Henriksdalsvägen i östra Höllviken. Boendet rymmer i en första etapp ca 50 vårdplatser. Detaljplanen medger totalt ca 6780 m² byggnadsyta. I östra delen av området planeras för ett naturområde som på sikt kommer att ingå i ett större område i nord-sydlig riktning längs med Kämpingevägen och bli ett rekreativt stråk för stadsdelen. Planområdet innefattar även en utvidgning och förlängning av en ny gata i västra kanten med cykelbana och trädallé som i framtiden är tänkt att länka Henriksdalsvägen till bostadsbebyggelse söder om planområdet.

Planens genomförande bidrar till att kommunen kan tillgodose ett allt större behov av vårdplatser för en åldrande befolkning. Marken används inte idag och motstående natur- eller kulturintressen saknas. Om marken inte skulle tas i anspråk för vårdboende skulle här troligen uppföras vanliga bostäder. Marken är till stor del redan planlagd för bostäder.



Illustration av planförslaget

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta*
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga utredningar och dokument

- Trafik- och bullerutredning för detaljplaner i Östra Höllviken, Ramböll, rev version 2020-02-28*
- Henriks hage, VA-utredning PM, EnviDan AB, 2019-10-18*
- Vård- och omsorgsboende vid Henriks hage – byggnadsskiss, Liljewall, 2019-04-11, kompletterad 2019-05-17 och 2019-07-09*
- Arkeologisk utredning steg 1, UV rapport 2011:9, Östra Höllviken, Riksantikvarieämbetet*
- Arkeologisk utredning och förundersökning, Skåne, Räng socken, Höllviken 23:7, RAÄ 4, 34 och 39, 1992-1993, Riksantikvarieämbetet – byrån för arkeologiska undersökningar*
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Tillväxtavdelningen 2019-09-06*
- Naturvärdesinventering i Höllviken, Calluna, 2019-08-29*
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2019-09-26*
- Översiktlig geoteknisk undersökning, GeoExperten AB, 2019-09-11 kompl 2019-10-08*

** handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.*

Bakgrund

Av kommunens befolkningsprognos 2019 framgår att befolkningen över 80 år i kommunen förväntas öka till ca 2 650 personer år 2023. Idag finns det ca 2 000 personer över 80 år folkbokförda i kommunen (2019-12-31). Motsvarande behov av vård- och omsorgsplatser ökar från ca 280 år 2021 till 350 år 2024. Behovet av platser är störst i kommundelarna Skanör-Falsterbo och Räng (Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand). I kommunens lokalresursplan 2021-2028, fastställd 2019-11-19 i Kommunstyrelsen § 224 redovisas att ett nytt, eller en utbyggnad av ett, vård- och omsorgsboende bör ske till år 2024.

För att möta behovet har Samhällsbyggnadsavdelningen tagit fram en lokaliseringsstudie där den aktuella platsen i östra Höllviken rekommenderas och Kommunstyrelsen har beslutat (2018-09-18 § 162) att pröva ny detaljplan för vård- och omsorgsboende.

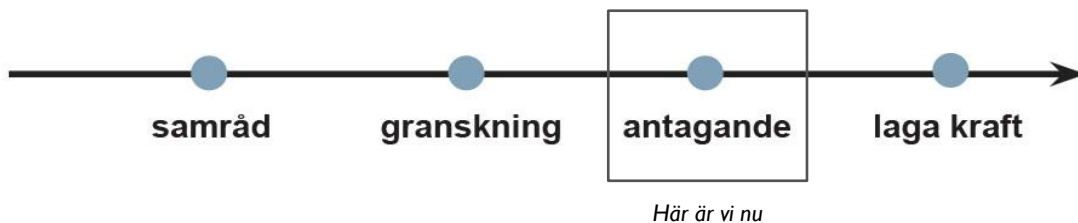
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att medge ett nytt vård- och omsorgsboende med ca 50 platser och möjlighet till utbyggnad i ett senare skede. Planförslaget rymmer också ett mindre naturområde med möjlighet till dagvattenstråk utmed Kämpingevägen och en utvidgning av en befintlig gata som på sikt kommer att koppla samman ny bebyggelse söder om planområdet med Henriksdalsvägen.

Planprocess och tidplan

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med standardförfarande.

Planförslaget har varit föremål för samråd under hösten 2019 och granskning under våren 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas i juni 2020.



Utredning om miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken (MB) och i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen behöver därför inte ytterligare belysas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Utförlig beskrivning av planens konsekvenser finns under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydöstra Höllviken, strax norr om Kämpinge by. Området gränsar i norr till Henriksdalsvägen, i väster till fastighet för Henrik hages förskola, i söder till jordbruksmark och i öster till Kämpingevägen (väg 585).



Planområdet markerat på utdrag ur kommunens primärkarta.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 18 800 m² mark varav ca 13 600 m² inom området föreslås för markanvändningen vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar del av fastigheten Höllviken 23:7, som ägs av Vellinge kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap. miljöbalken. Planförslaget innebär en utveckling av befintlig tätort, vilket ska tillåtas inom riksintresset.

I den sydvästra delen av planområdet finns en fornlämning, en boplatz från brons- eller järnålder.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172 är området utpekad för bebyggelse, bostäder och/eller verksamheter i skede 1 (2010-2030). Även om området inte är utpekad explicit för vårdändamål ger översiktsplanen ändå ett stöd för att bebygga området. Vårdboende är att betrakta som en form av specialbostäder och större delen av området är redan planlagt för bostadsändamål. Länsstyrelsen har inte haft någon erinran mot översiktsplanen i denna del. I översiktsplanen har ett dagvattenstråk föreslagits utmed Kämpingevägen.

Översiktsplanen anger också ett önskvärt nytt läge för busshållplats (gul cirkel i bilden) och en framtida ny väg norrut med koppling till Henriksdalsvägen.



Utdrag ur gällande översiktsplan, med ungefärligt läge för aktuellt planområde (svart streckad linje).

Fördjupning av översiktsplan

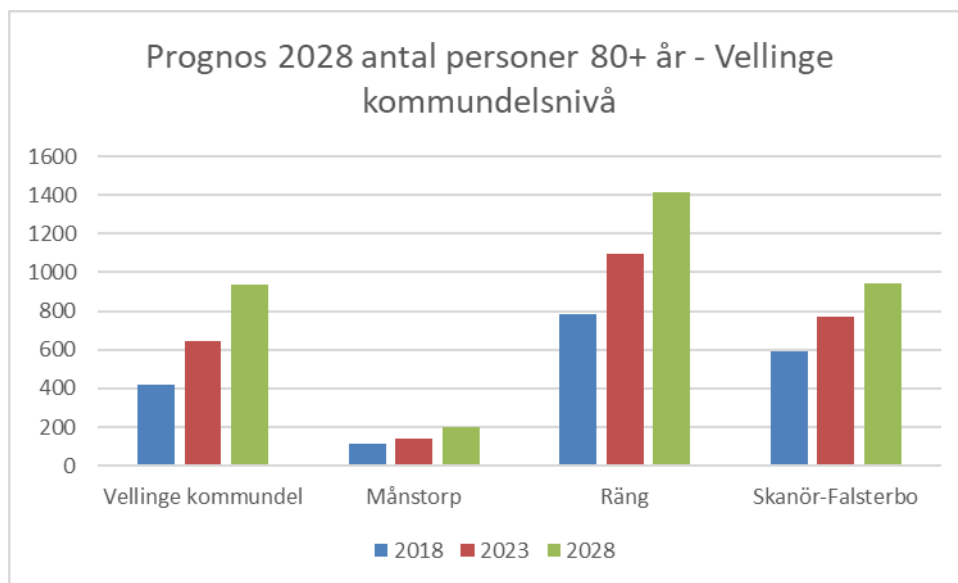
Planområdet ingår i ett större markområde i östra Höllviken där ett arbete med en fördjupning av översiktsplanen pågår. Fördjupningen rymmer en omfattande utbyggnad av östra Höllviken med bland annat bostäder, skola, förskola och parkmark. Fördjupningen är under utställning fram till 2020-06-30. I utställningsförslaget är planområdet utpekad för handel/service/bostäder och natur samt del av grönt stråk för rörelse och dagvatten. Arbetet med fördjupning av översiktsplanen pågår parallellt med detta planarbete.



Karta från utställningshandling för fördjupning av översiktsplan Östra Höllviken, 2020. Ungefärligt planområde utmärkt med röd cirkel.

Befolkningsprognos och lokalresursplanering

I Vellinge kommun, liksom i andra kranskommuner i storstadsregioner ökar antalet personer i de äldsta åldersgrupperna (80+) under de närmsta åren. Det är en följd av det stora antalet personer födda på 1940-talet och utflyttningen till småhusområden i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. Fram till år 2023 antas antalet personer som är 80 år eller äldre att ha ökat med nästintill 740 personer och fram till år 2028 är ökningen 1 589 personer. Det innebär en 83-procentig ökning av antalet personer i åldersgruppen 80 år eller äldre, jämfört med år 2018. Ökningen sker i alla kommundelar men är störst till antalet i Rängs kommundel, där den största tätorten är Höllviken.

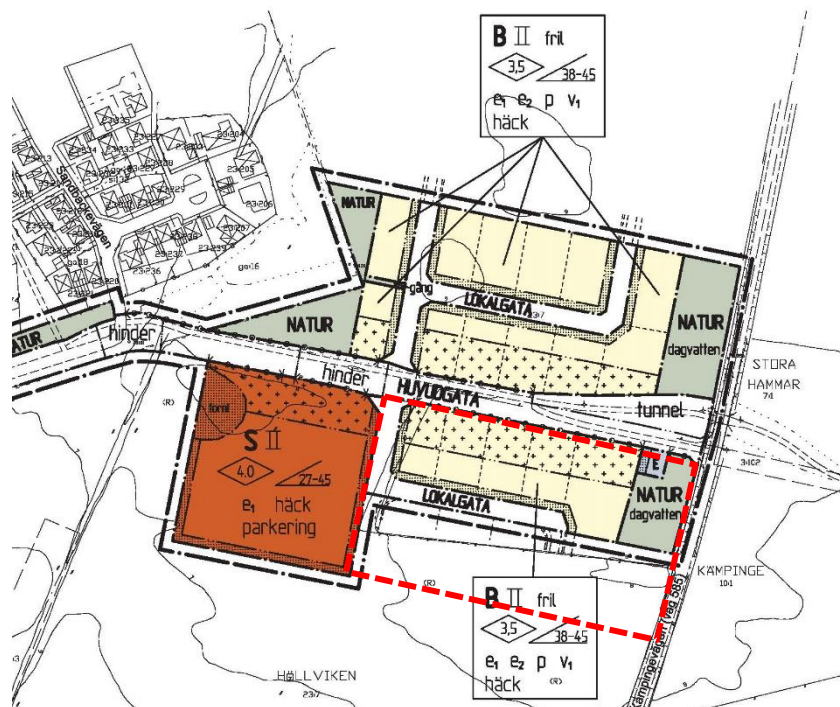


Prognos för befolkning i åldersgruppen 80+ i olika kommundelar 2018-2028. Medelåldern för en plats i vård- och omsorgsboende är 85 år.

I gällande lokalresursplan redovisas idag 6 kommunala vård- och omsorgsboenden med 265 platser samt beslut att 57 nya platser ska tillkomma vid Henriks hage år 2024.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är idag planlagt för bostäder, lokalgata och naturområde i detaljplan H152, del av Höllviken 23:7, förskola och bostäder vid Henriksdalsvägen, laga kraft 2007-08-17. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Gällande detaljplan, med ungefärligt läge för aktuellt planområde (röd streckad linje).

Skola, förskola, idrottshall

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-02 att meddela planuppdrag för ny grund- och förskola strax norr om Henriksdalsvägen. För närvarande pågår planarbete för ny F-9 skola, förskola och idrottshall norr om Henriksdalsvägen (dnr: Ks 2019/541) Arbetet samordnas med föreliggande detaljplan.



Utdrag ur tjänsteskrivelse till planuppdrag för ny grund- och förskola i Östra Höllviken. Det föreslagna vård- och omsorgsboendet, nr 3, utgör en del av ett antal allmänna funktioner som föreslås placeras vid Henriksdalsvägen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stads- och landskapsbild

Planområdet ingår i ett öppet och flackt jordbrukslandskap som möjliggör långa utblickar som begränsas av bebyggelsen i Höllviken och Rängs sand. Bebyggelsen i närområdet består av småhusbebyggelse och komplementbyggnader till jordbruket. Väster om planområdet ligger förskolan Henriks hage. Byggnaden har ett karaktäristiskt utseende med vitputsad fasad, svart sadeltak och gavlar som framhävs, och påminner i sin utformning om jordbrukets gårdsbebyggelse i modern tappning.

Planområdet ligger idag i ett område med stora obebyggda ytor, som planeras för ny bebyggelse, såväl bostadsbebyggelse som skola, förskola, idrottshall m.m. Vård- och omsorgsboendet kommer alltså framöver ingå i ett bebyggt sammanhang.



Planområdet sett från väster.



Förskolan Henriks hage.

Pågående markanvändning

Planområdet utgörs i dagsläget av extensivt skött grönyta och brukad åkermark.

Mark och vegetation

Växtlighet

Vegetation inom planområdet utgörs av extensivt skött gräsmarksyta (jordbruksmark). Zon som angränsar mot förskolegård är i igenväxningsfas med buskar och mindre träd. Förekommande arter i denna del är bl.a. ek (*Quercus robur*), fläder (*Sambucus nigra*), stenros (*Rosa canina*) alt. nyponros (*Rosa dumalis*) och småträd, troligtvis slån (*Prunus sp.*). Utmed Henriksdalsvägen finns en trädallé av lönn och förskolan Henriks hage omgärdas av en avenbokshäck. Även arten backnejlika har påträffats inom planområdet.

Längs Henriksdalsvägen finns befintliga trädplanteringar med lönn, *Acer sp.* Trädallén bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd eftersom befintliga träd varken mäter 20 cm i diameter eller har uppnått en ålder av 30 år.

Hedblomster

Inom området har påträffats Hedblomster. Hedblomster är en naturvårdsart som är skyddad enligt artskyddsförordningen (2007:845). Det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, eller ta bort eller skada frön eller andra delar av dem. Sju individer har påträffats inom planområdet.

Geoteknik

Enligt geoteknisk undersökning utgörs de översta jordlagren (0,5-1,4 m) av fyllning med matjord och sand. Underliggande jordlager utgörs av lermorän med sandskikt till undersökt djup (1,1-2,7 m). Berggrunden inom området utgörs av kalkberg.

Höjder

Marken inom planområdet sluttar svagt mot väster och mot sydost. Markhöjden inom området varierar mellan 7,7 och 8,8 meter över havet (RH2000).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Idag trafikerar ringlinjen 152 (Höllviken centrum – Kämpinge) Stenbocks väg med hållplats Henriksdalsvägen ca 600 m väster om planområdet.

Gång- och cykelstråk

Utmed Henriksdalsvägens norra sida finns en separat gång- och cykelväg som kopplar samman Rängs sand med Östra Höllviken och utgör del i ett övergripande gång- och cykelnät som bland annat leder till skolor i östra Höllviken och Höllvikens centrum. Gång- och cykelvägen leder under Kämpingevägen i tunnel strax nordost om planområdet.

Bilvägar

Henriksdalsvägen, norr om planområdet, är en av huvudgatorna i den östra delen av Höllviken och länkar samman bebyggelsen i sydöstra Höllviken med Kämpingevägen. I väster kopplas området mot Stenbocks väg som i sin tur kopplar mot resten av Höllviken, Ljunghusen och Skanör-Falsterbo. Söderut nås även Trelleborgsvägen mot Trelleborg. Kämpingevägen, öster om planområdet, fungerar som en ringled öster om Höllviken och kopplar samman östra och norra Höllviken samt leder ut mot väg 100 och Malmö. Henriksdalsvägen har idag i höjd med planområdet ca 600 fordonströrelser per årsmedelvardagsdygn. Trafikmängden på Kämpingevägen är ca 3 000 fordonströrelser/årsmedelvardagsdygn norr om korsningen med Henriksdalsvägen och ca 2 400 fordon söder om.

Henriksdalsvägen har kommunal väghållning med hastighetsbegränsning 40 km/h. Vaghållare för Kämpingevägen är Trafikverket. På Kämpingevägen är hastighetsgränsen 70 km/h.

Förskolan Henriks hage har sin infart från Henriksdalsvägen och utfart via en mindre sidogata, öster om fastigheten, med koppling till Henriksdalsvägen.

Friytor och rekreation

Natur, friytor, lek och rekreation

Planområdet är idag del i det öppna landskapet mellan Höllviken och Rängs sand. Området består av gräsmark med buskvegetation och har inte bedömts rymma några särskilt värdefulla växt- eller djurarter, med undantag för den förekomst av Hedblomster som påträffats och fjärilsarten Ängsmetallvinge. Området är inte utpekad som viktigt ur rekreationssynpunkt eller för lek, men det har i dagsläget ett upplevelsevärde som del i det öppna landskapet som möjliggör långa utblickar från omkringliggande vägar och gångstråk.

Hedblomster

I samband med en artinventering för den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken under sommaren 2019 påträffades arten Hedblomster och fjärilsarten Ängsmetallvinge. Hedblomster är fridlyst enligt artskyddsförordningen (2007:845). Hedblomster växer på väl-dränerade sandiga, närings- och humusfattiga gräs- och hedmarker, samt på sanddyner, sandheddar och sandfält. En förutsättning för att Hedblomster ska kunna etablera sig är att det finns bar sand eller att vegetationen är gles och jorden blottad. Hedblomster gynnas av aktiviteter som skapar störning av marken såsom tramp från betande djur och militär körning med bandfordon. Däremot har den svårt att växa i lös sand såsom i aktiva sanddyner.

Det lilla beståndet kommer ha svårt att långsiktigt klara sig om inte rätt skötsel införs, som bete eller slätter. Även näringstillförseln behöver begränsas från omkringliggande områden. En möjlighet är att anlägga sandig mark några växtsäsonger innan Hedblomstren flyttas för att stärka möjligheten för den att etableras på den nya platsen.

Dispens från förordningen har sökts hos Länsstyrelsen i syfte att flytta befintliga bestånd av arten. En utredning kring plats att flytta Hedblomstren till har genomförts. Naturområdet vid Kämpingevägen, som ingår i detaljplanen, har angivits som lämplig plats med rätt förutsättningar. Ytan där arten finns idag är inte under hävd och en flytt till ett område med rätt förutsättningar och en skötselplan kan gynna den och andra sandmarksarter.

Fornlämningar

I den sydvästra delen av planområdet finns delar av en registrerad fornlämning enligt Riksantikvarieämbetet, RAÄ Räng 4. Arkeologisk förundersökning har genomförts för fornlämningen. Lämningen är ett boplatsoområde från brons- eller järnålder, med storleken 200 x 90-115 m (NV-SÖ). Vid utredning och förundersökning åren 1992-1993 framkom vid sökschaktning ca 65 anläggningar bestående av stolphål, härdar, gropar och kokgropar. Eftersom förundersökningen är gammal beslutade länsstyrelsen att den måste göras om.

En ny förundersökning har genomförts under våren 2020. Länsstyrelsen har, 2020-04-22, dnr 431-30544-2019, meddelat Vellinge kommun att fortsatta antikvariska insatser inte föreslås för den del av lämningen som ligger inom detta planområde. Några hinder finns därför inte längre ur arkeologisk synpunkt att fortsätta planerade arbeten. Vid förundersökningen öppnades fyra schakt med en sammanlagd yta av 508 kvm. I schakten framkom lämningar i form av 4 gropar, 2 härdar och 13 stolphål. Några av stolphålen kan antas ha ingått i huskonstruktioner, men ingen tydlig huskonstruktion kunde dokumenteras.

Hälsa och säkerhet

Radon och markföroreningar

Miljöteknisk markundersökning och översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet. Jordlagren utgörs överst av 0,5-1,4 m fyllning med matjord, matjordshaltig sand, sand och enstaka morän och/eller matjordshaltig sand till 0,4 å 0,9 m djup. Ställvis bedöms materialet utgöra flygsand. Underliggande jordlager utgörs av lermorän med sandskikt. Inga föroreningar påvisades i den naturliga jorden. Baserat på utförd undersökning anses marken generellt sett ej vara förorenad. Uppmätta radonhalter uppgår till 31,3 respektive 2,7 kBq/m³ vilket i medeltal ligger i intervallet för normalriskmark som omfattar halter 10-50 kBq/m³.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

De infrastrukturella förutsättningarna i området är goda. Dricksvattenledning finns i Henriksdalsvägen och sträcker sig västerut från intilliggande förskola. Spillvattenledningar finns både längs Kämpingevägen och längs Henriksdalsvägen från förskolan i riktning västerut. Anslutningspunkter för spillvatten finns i Henriksdalsvägen och i Kämpingevägen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommuns grundvattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar - Räng. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter avseende bland annat hantering av brandfarliga vätskor, brunnar, upplag av för grundvattnet farliga ämnen, anläggning för utvinning av energi ur mark och vatten och avloppsvatten. Tillsynen utövas av kommunens miljö- och byggnadsnämnd i Vellinge kommun. Nybyggnationen kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet och tilltänkt verksamhet bedöms kunna bedrivas utan påverkan på grundvattentäkterna.

Dagvatten

Dagvatten från gång- och cykelvägen på Henriksdalsvägens norra sida tas omhand vid tunneln under Kämpingevägen och leds via ledning norrut. I övrigt infiltreras en stor del av dagvattnet från området i marken, då det inte finns någon närliggande recipient. Det finns heller ingen dagvattenledning i området som fastigheten kan kopplas till. Ett nytt nord-sydligt öppet dagvattenstråk som löper väster om Kämpingevägen planeras på sikt och finns redovisat i gällande översiktsplan och i pågående fördjupning av översiktsplanen. Kommunen avser integrera området i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Tekniska nämnden har 2020-03-31 § 23 beslutat föreslå Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta att så sker.

El

I planområdets nordöstra del, nära Henriksdalsvägen, finns en nätstation som kommer att ligga kvar och ingå i detaljplanen. I den nordvästra delen av planområdet finns ett elskåp som eventuellt behöver flyttas. Ledningar för el finns utmed Henriksdalsvägen.

PLANFÖRSLAG

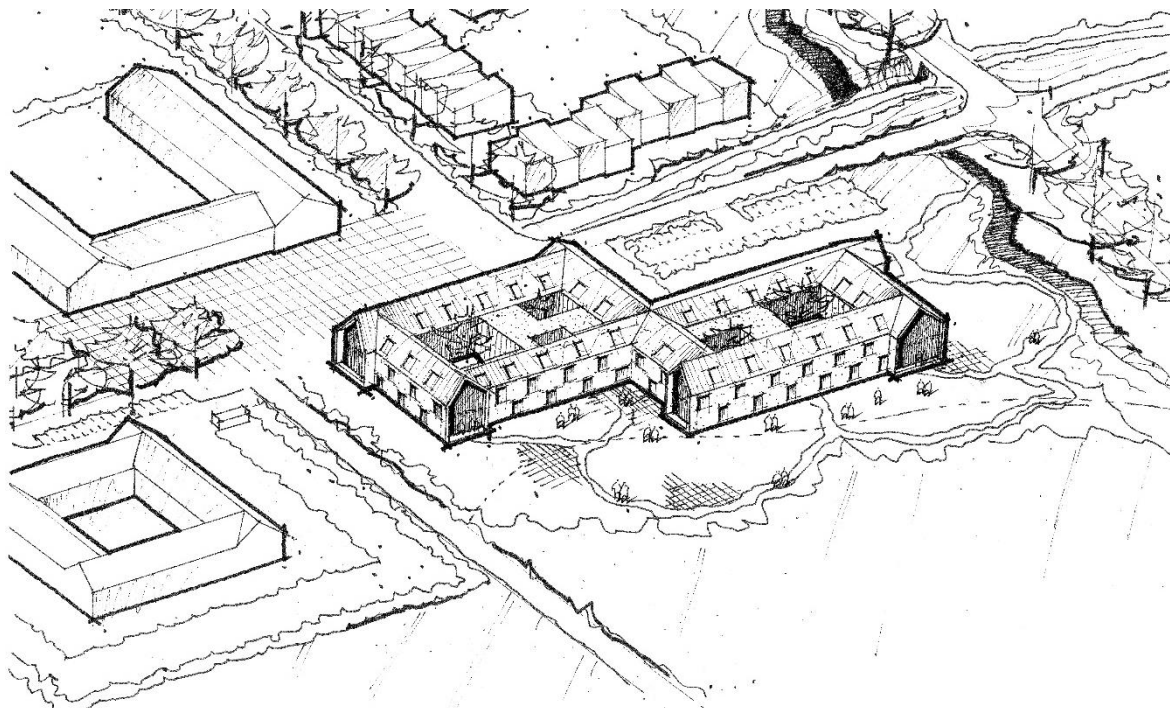
Bebyggelse

Planförslaget möjliggör markanvändningen vård och bostäder. Vellinge kommun planerar här ett vård- och omsorgsboende som innehåller demensenheter för personer med demenssjukdom och somatisk enhet för personer med omfattande omsorgsbehov. Boendet kommer att vara bemannat dygnet runt och planeras rymma totalt 57 platser, samt gemensamma vistelseytor, med viss möjlighet till ytterligare utbyggnad på sikt. Förutom vård och bostäder tillåts också inslag av mindre centrumverksamhet med anslutning till Henriksdalsvägen, hållplatsläget och det nya torget vid skolbyggnaden eller den nya lokalgatan. Det kan till exempel handla om samlingsal för föreningar, gym, café, frisör eller restaurang. Gärna en verksamhet som är öppen under kvällar och helger, som gör att besökare kommer till platsen och befolkar det offentliga rummet som gatan och torget norr om denna utgör.

Planförslaget möjliggör att 50% av fastighetsytan bebyggs. Bebyggelse får uppföras till maximalt 7 m byggnadshöjd (höjd till takfot) vilket motsvarar två våningar. Tak ska utformas som sadeltak av svart papp eller falsad plåt, vilket väl överensstämmer med förskolan Henriks hages utformning. Mindre inslag av trä är tillåtna. Fasadmateriäl på huvudbyggnaden ska vara tegel eller puts. Taklutningen har begränsats till ett intervall mellan 35 och 45 grader, vilket motsvarar förskolans lutning och påminner om jordbrukets gårdsbebyggelse. Vård- och omsorgsboendet kommer att utgöra en ytmässigt stor byggnadskropp och kommer delvis vara synlig från omgivande landskap i öster, även när planerad bebyggelse i närområdet uppförts.

Komplementbyggnader får ha en friare utformning och möjligheter till solpaneler eller motsvarande finns genom att sådana är undantagna från bygglovskravet i 9 kap. 3 c § plan- och bygglagen.

Liljewall arkitekter har tagit fram ett översiktligt förslag till utformning av vård- och omsorgsboende som ligger till grund för detaljplanen och innehåller två sammanbyggda byggnadskroppar med inre gårdsrum. Detaljplanen medger även andra byggnadslösningar och förslaget kommer att studeras vidare och bearbetas i det fortsatta arbetet.



Förslag till vård- och omsorgsboende, Liljewall arkitekter.

Grönstruktur

Utemiljö

Vid vård- och omsorgsboendet ska det finnas kvalitativa ytor för de boendes och personalens utevistelse, såsom platser för fika, grillning och promenader. Målsättningen är att skapa säkra och vackra utemiljöer där personer med demenssjukdom kan vistas med hög frihetsgrad, utan onödiga risker, och som samtidigt attraherar andra grupper. Verksamheten kommer att behöva omgärdas av någon form av inhägnad, som gärna kan bestå av vegetation såsom häck eller klängväxter, för att bibehålla områdets gröna karaktär.

Naturområde

Naturområdet längs Kämpingevägen kommer på sikt att utgöra del i ett sammanhängande grönt stråk som löper som en krans runt den planerade bebyggelsen i östra Höllviken. En grön remsa som skiljer bebyggelsen från det öppna landskapet och även utgör miljöer för rekreation, t ex promenadslänga. Inom naturområdet finns möjlighet att anlägga dagvattendammar vid behov. Naturområdet kan även utgöra en rekreativ miljö för boende på vård- och omsorgsboendet, deras besökare och personal.

Naturområdet kommer att ha en karaktär och flora som bygger på platsens förutsättningar med sandrika och öppna marker. De exemplar av Hedblomster som finns inom planområdet flyttas till naturområdet. Skötsel kommer att ske genom slåtter så att delar av ytan hålls öppen med ängskaraktär vilket ger Hedblomster goda förutsättningar att trivas. Viss igenväxning kan tillåtas i avgränsade delar så att buskvegetation i form av fläder, slån eller andra för området typiskt förekommande arter kan etablera sig. Dessa är naturliga inslag i det öppna landskapet och utgör värdefulla miljöer för fågel och småvilt. Principiellt avses befintliga fröbanker utnyttjas och området utvecklas naturligt. Dock behövs eller kan behövas skötsel dels för hedblomstren, dels för andra intressanta arter som kan komma att etablera sig på platsen. Ytor för dagvattenhantering kommer att behövas och Trafikverkets krav på att större träd inte får etablera sig i närheten av Kämpingevägen ska respekteras.

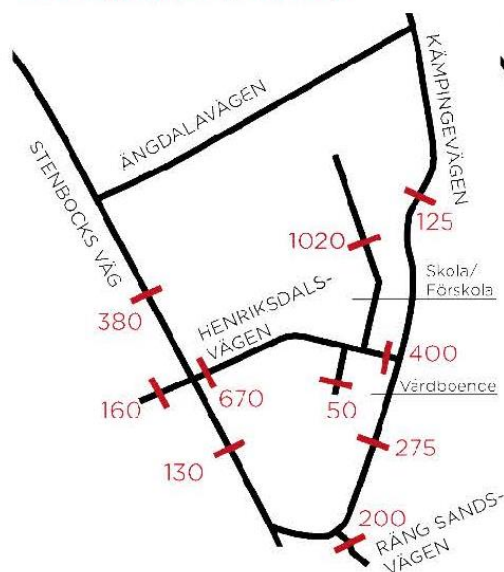
Gator och trafik

Planområdet kommer på sikt att omges av minst tre gator - Henriksdalsvägen, Kämpingevägen i öster och en lokalgata väster om planområdet. Dessutom kommer troligen en trevägskorsning där en framtida uppsamlingsgata norrut möter Henriksdalsvägen att få vårdboendet i foden. Tillfart till vård- och omsorgsboendet föreslås ske från Henriksdalsvägen. Även tillfart från ny lokalgata i väster är möjlig. Planförslaget innehåller ett förbud mot utfart från fastighetens nordvästra del mot Henriksdalsvägen och ny gata, för att undvika konflikt med framtida korsningar.

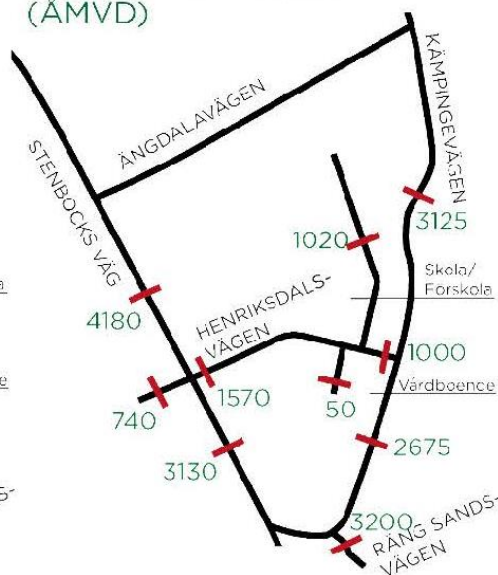
Trafikflöden

En trafik- och bullerutredning som visar framtida trafikflöden i närområdet har tagits fram av Ramböll. Utredningen innehåller dels en uppskattning av trafikallsträng och framtida trafikflöden på kortare sikt, efter att vårdboendet och planerad skola/förskola/idrottshall norr om Henriksdalsvägen byggts, och dels en trafikprognos för år 2040 som visar framtida trafikmängder efter full utbyggnad av Östra Höllviken med nya bostäder inklusive ny förskola/skola/idrottshall och nytt vårdboende.

TRAFIKTILLSKOTT Detaljplaner (ÅMVD)



TRAFIKPROGNOS Utbyggda Detaljplaner (ÅMVD)



Vänster bild: Bedömt trafiktillskott från detaljplaner för vårdboende och skola/förskola i vägnätet kring Henriksdalsvägen.
Höger bild: Total trafikmängd för ett läge där vårdboende, förskola och skola är utbyggda men föreslagen uppsamlingsgatas koppling norrut genom FÖP-området ännu inte är anlagd.

Biltrafiken till vårdboendet förväntas huvudsakligen bestå av besök till de boende, anställdas arbetsresor samt varutransporter m.m. Biltrafiken kommer därför att variera under veckan med ett högsta värde på söndagar då besöken dominerar. I Rambölls trafikutredning har bedömts att vårdboendet medför ca 50 bilrörelser per vardagsdygn, varav drygt hälften personal, och ett högsta värde på 80 bilrörelser under en söndag, där ca 60% utgjordes av besök.

Idag finns en separerad gång- och cykelbana längs Henriksdalsvägen som via planskildhet går under Kämpingevägen och leder vidare ut mot Rängs sand. I väster kopplas den mot befintlig gång- och cykelbana som löper längs hela Stenbocks väg. I Sandeplansområdet finns ett fristående gång- och cykelvägnät.

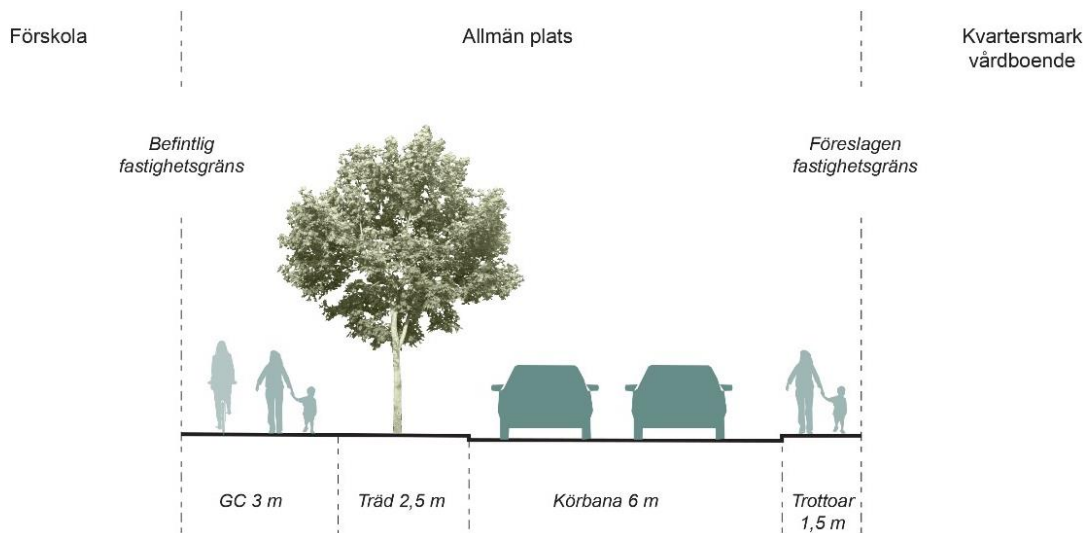
Kapacitet i korsningar

I samband med planarbetet har kapacitetsbedömningar genomförts för de båda korsningarna Henriksdalsvägen/Kämpingevägen och Henriksdalsvägen/ny gata söderut. Resultatet från kapacitetsberäkningarna visar på låga belastningsgrader och god kapacitet i båda korsningarna.

Ny gata

Den nya gatan i planförslaget möjliggör en framtida trafikkoppling till utbyggnadsområdet söder om planområdet och förskolan. Utfarten från förskolan Henriks hage kan fortsätta som i dagsläget, via den nya gatan.

Den nya gatan föreslås utformas med trottoar närmast vård- och omsorgsboendet och separat gång- och cykelväg utmed Henriks hage. Gång- och cykelvägen ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen på Henriksdalsvägens norra sida samt ansluter till förskola och befintligt övergångsställe på ett bra sätt. En trädrad föreslås utmed gatan i syfte att bygga vidare på den gröna karaktär som finns på platsen idag.



Principsektion för gata inom planområdet, sedd från söder.

Parkering

Parkering för verksamheten ska lösas på fastigheten. I planförslaget är en yta vid Henriksdalsvägen utpekad som lämplig för parkering. Parkeringsbehovet för verksamheten har uppskattats till 35 bilplatser (*Trafik- och bullerutredning, Ramböll*).

De som kör till och från vårdboendet har bedömts vara främst besökare, anställda, service i form av sophämtning, tvätt, varuleveranser, hantverkare samt läkare och färdtjänst. Enligt Vellinge kommuns parkeringsnorm är bilparkering per anställd 0,6 i Höllviken. Under nattskiten antas fler välja bil framför cykel. Däremot antas färre arbeta under kvälls- och nattpass. En parkeringsnorm på 0,6 bilparkering per anställd har antagits vara rimligt. För vårdboendet har antagits 35 anställda, varav 30 st arbetar i treskift. Till vårdboendet behövs även parkeringsplatser för besökare. Under helgdagar förväntas fler besöka boendet. Tack vare närbelägen busshållplats kan antalet besöks-parkeringar reduceras något. Besökare antas komma under olika tidpunkter på dygnet. Bedömningen är att det är cirka 25 personer som besöker vårdboendet under en helgdag och att några av dessa förväntas utnyttja kollektivtrafiken. Ca hälften av dessa antas vara på plats samtidigt vilket motsvarar 10 – 12 fordon.

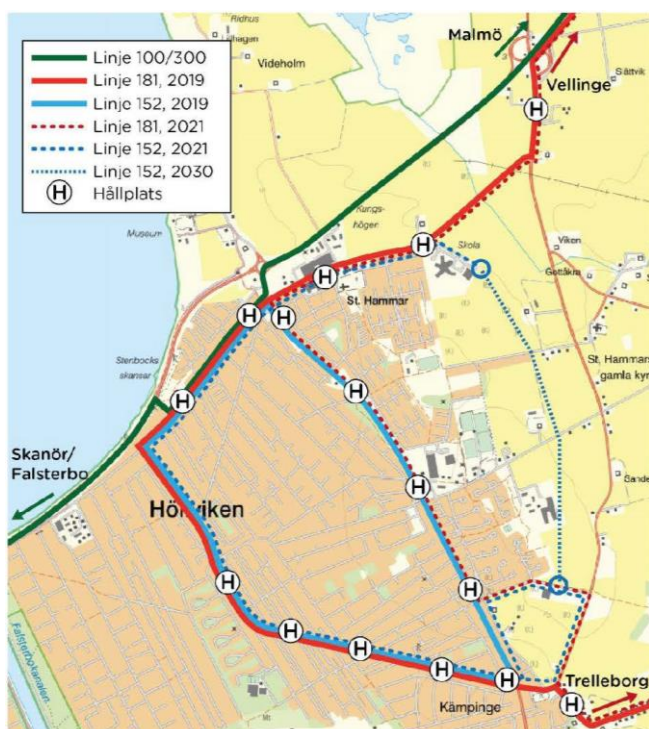
Vad gäller service i form av sophämtning, tvätt, varuleveranser och hantverkare behövs ingen parkering utan snarare en till två lastplatser. Däremot bedöms det behövas en jourparkeringsplats för läkare eller annan vårdpersonal.

Totalt antas det behövas 10 parkeringsplatser för anställda, 12 parkeringsplatser för besökare och 1 jourparkeringsplats plus en eller flera lastplatser. Det ger sammanlagt 20 parkeringsplatser till vårdboendet. Exempel från andra kommuners parkeringsnormer ger vid handen att 6 platser per 1000 m² BTA efterfrågas. Med 8000 m² BTA skulle 48 platser behövas. Med hänsyn till

resonemanget ovan samt att det finns ytor för framförallt besöksparkering i närområdet har efterfrågan bedömts vara ett genomsnitt, dvs totalt 35 platser.

Kollektivtrafik

Skånetrafiken avser att förändra busstrafiken i Höllviken fram till år 2030. En ny hållplats planeras på Henriksdalsvägen i höjd med Henriks hages förskola/vård- och omsorgsboendet. I samband med att östra Höllviken byggs ut föreslås att linje 152 få en ny sträckning. När större delar av områdena som ingår i den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken byggs ut planeras att linjen trafikera den nya uppsamlingsgatan istället för Stenbocks väg. Från ca år 2021 och fram tills att uppsamlingsgatan är byggd planeras att linjen vänder vid Henriksdalsvägen i söder och Stora Hammars skola i norr. När linje 152 flyttas från Stenbocks väg planeras istället linje 181 trafikera gatan på sin väg genom Höllviken. Även linje 181 planeras att trafikera Henriksdalsvägen, därmed uppstår en möjlig bytespunkt i höjd med det planerade nya vårdboendet.



Linjekarta för dagens busstrafik i Höllviken samt planerade förändringar av linjedragning, Ramböll.

Teknisk försörjning

E-område, för teknisk anläggning, säkerställer att befintlig nätstation för el kan ligga kvar i befintligt läge.

VA-utredning, *EmiDan AB 2019-10-18*, föreslår att vårdboendet ansluts till befintlig vattenledning i Henriksdalsvägen via en anslutningspunkt norr om förskolans parkering. Ledningen saknar möjlighet till rundmatning vilket medför att vårdboendet blir sista anslutna fastighet på ledningen, tills ny ledning byggs vidare norrut genom det planerade utbyggnadsområdet.

Spillvatten föreslås tas om hand genom att vårdboendet ansluts till befintligt spillvattennät. Förslagsvis ansluts vårdboendet till befintlig anslutningspunkt för spillvatten på Kämpingevägen då avledning till denna inte belastar spillvattennätet in genom Höllviken.

Avfallshantering för verksamheten ska ske i miljöhus på fastigheten med trafiksäker tillgänglighet för sopbil.

Dagvattenhantering

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Tekniska nämnden beslutade den 31 mars 2020 att föreslå Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige att besluta om detta.

Dagvatten från fastigheten för vårdboende ska fördröjas inom fastigheten före eventuell avledning. Maximalt tillåtet utflöde till en kommunal dagvattenanläggning, som dagvattenstråket i öster, är 1 l/s*ha. Beräkningar har gjorts för dagvattenmängder baserade på ett regn med en återkomsttid på 20 år och fördröjningsanläggningar har dimensionerats för det 20-års regn vars varaktighet ger störst magasinvolym. Vid större regn än 20-år bör dagvattnet kunna brädda ut från områdena utan att skada byggelse. Bräddning föreslås ske från fastighetens egna fördröjning till det framtida dagvattenstråket längs Kämpingevägen. Vid beräkningar av dagvatten har gjorts ett påslag på 30% för framtida klimatförändring i enlighet med Vellinges skyfallsplan.

I dagvattenutredningen redovisas två möjliga lösningar för omhändertagande av fastighetens dagvatten. Den ena beräkningen baseras på anslutning till en kommunal anläggning (planerat dagvattenstråk). I andra beräkningen som gjorts har hänsyn tagits till möjlig infiltrationen i området. Vid beräkning av fördröjningsvolym har utformningen av fördröjningen baserats på en underjordisk makadamfylld del och en synligt del. Totala djupet på fördröjningen har satts till 2 m, där den makadamfyllda delen har ett djup på 1 m och en hålrumsvolym på 30%. Den synliga delen är tänkt som en torr yta där dagvattnet kan brädda upp från den underjordiska delen. Denna yta kan vattenfyllas upp till 0,5 m över botten. Då har man en marginal på 0,5 m till slänkrön innan det bräddar ut över omgivande mark.

Ovan beskrivning är ett exempel på möjlig utformning av fördröjning. Om det ytmässigt utformas som diken eller magasin har ingen betydelse, då ytbehovet blir detsamma. Marken lutar svagt åt söder så vid anläggande av fördröjningslösning bör detta göras i den södra delen. Utformning av fördröjningen kan göras antingen som ett dike längs fastighetsgräns eller som en damm.

Volym utan infiltration:

Maximalt utloppsflöde är 1 l/s*ha vilket ger ett utloppsflöde från området på 1,4 l/s.

Utjämningsvolym (m³): 600

Dimensionerande regn varaktighet 60 h (20-års regn)

Ytbehov på fastighet (m²): 1100.

Volym med infiltration:

Maximalt utflöde genom infiltration, 5 l/s (med ca 500 m² infiltrationsarea i dike/damm).

Utjämningsvolym (m³): 370

Dimensionerande regn varaktighet 10 h (20-års regn)

Ytbehov på fastighet (m²): 750.

Geotekniska frågor

Utförd geoteknisk undersökning visar att marken inom planområdet har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Grundläggning av byggnader, VA- ledningar och gator bedöms kunna ske på sedvanligt sätt. Matjord och matjordshaltig sand samt rötter ska utskiftas under geokonstruktioner. Lermoränen är känslig för uppmjukning vid vattenöverskott. Terrasser ska snarast efter hand skyddas med geotextil och friktionsjord/makadam.

Lermoränen har starkt fukthållande förmåga varför stor omsorg ska iakttas vid utformning av fuktskyddande åtgärder. Byggnader ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledningar.

Hälsa och säkerhet

Buller

För vårdboenden gäller samma bullerriktvärden som för bostäder vilket innebär att vägbuller inte får överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men gränsvärdet för ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dB(A).

I trafik- och bullerutredning, framtagen av Ramböll 2020-02-28, har framtida bullernivåer vid vårdboendet beräknats utifrån en uppskattning av dagens trafikflöden (2019) plus den tillkommande trafik som pågående detaljplaner - vårdboendet samt planerad förskola, skola och idrottshall norr om Henriksdalsvägen - bedömts generera efter utbyggnad. Bullernivåer har även beräknats för vårdboendet för prognosår 2040, med ett fullt utbyggt Östra Höllviken.

De beräknade ljudnivåerna bedöms inte överskrida gällande riktlinjer vid fasad (<60 dB(A)) för någon del av vårdboendets byggnad. Däremot bedöms riktvärdet utomhus vid uteplats (ekvivalent ljudnivå <50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A)) överskridas norr, väster och öster om byggnaden. Framtida uteplatser bör därför i första hand anordnas söder om byggnaden där ljudnivåerna understiger gällande riktvärden. Uteplatser kan även anordnas inom det bullerstörda området närmast omgivande gator. Dessa uteplatser behöver då skyddas från buller t ex med hjälp av en bullerskärm som omgärdar uteplatsen. Alternativt kan uteplatsen kompletteras med en ytterligare uteplats för bostaden, gemensam för flera lägenheter eller privat, som placeras på en del av tomten med bullervärden som ligger under riktvärdet.



Ekvivalent samt maximal ljudnivå vid fasad – kartbilden visar att inga riktvärden vid fasad överskrids. Mittenkolumn i tabell visar ekvivalent nivå, sista kolumnen maximal nivå. GF=1 vån (markplan), 1F=2:a vån, 2F=3 vån. Beräknade ljudnivåer utgår från ett framtida scenario år 2040. (Ramböll)



Ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Beräknade ljudnivåer utgår från ett framtida scenario år 2040. Kartbilden visar att riktvärdet för uteplats (50dB(A)) överskrids inom gula och orange områden. (Ramböll)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utredning av miljöbedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Vid undersökningen konstaterades att det inom planområdet finns en registrerad fornlämning som ska undersökas innan byggnation kan ske på det område som berörs. Vid förundersökning i april 2020 öppnades fyra schakt med en sammanlagd yta av 508 kvm. I schakten framkom lämningar i form av 4 gropar, 2 härdar och 13 stolphål. Inga ytterligare insatser bedöms nödvändiga. Vidare noterades att utbyggnad inom riksintresse för kustzon sker inom ramen för utveckling av befintlig tätort.

I samband med en inventering inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken under sommaren 2019 påträffades den rödlistade arten Hedblomster. Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning är att denna kan flyttas till naturområdet inom detaljplanen och även på så sätt få en gynnsammare växtmiljö än vad den har idag. I samband med detta kan även arten Ängsmetallvinge gynnas. Ängsmetallvingen föredrar andra växter i samma miljö som Hedblomstren, t.ex. Vädd eller Blåmunkar.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde men nybyggnationen ska kopplas till det kommunala VA-nätet och integreras i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inga biotopskyddsområden enligt 7 kap. 11 § miljöbalken har identifierats inom planområdet.

Undersökningen har för övrigt genomförts enligt avdelningens bedömningsmall och i samråd med miljöstrateg, som även deltagit vid platsbesök. Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Gång- och cykelvägen utmed den planerade gatan kommer att utgöra länk i det övergripande gång- och cykelnätet som leder barn och unga på ett säkert sätt mellan bostaden och viktiga målpunkter som förskola och skola. Sammantaget med intilliggande förskola och kommande skolområde norr om planområdet kommer gång- och cykelvägnätet att ses över ytterligare.



Gång- och cykelvägar kring planområdet. Bild ur trafikutredning. Ramböll.

Jämställdhet

Verksamheten etableras nära busshållplats, vilket gör den lätt att nå för många oavsett bilinnehav eller ej.

Tillgänglighet

God tillgänglighet inom byggnaden och i utemiljön runt huset samt till intilliggande framtida busshållplats är mycket viktigt då flera av de boende förväntas vara rullstolsburna eller ha svårt att gå och kommer att studeras vidare i samband med bygglov. Höga krav ställs på denna typ av verksamhet.

Bostadspolitiska mål

I kommundelen finns ett behov av vård- och omsorgsplatser som delvis kan tillgodoses i och med planens genomförande. Fler äldre kan bo kvar på hemorten.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala

Kostnaderna för planens genomförande kommer att belasta Vellinge kommun. Se detaljerade konsekvenser för kommunala fastigheter under planens genomförande. Planens genomförande innebär kostnader för byggande/anläggande av:

- Ny gata.
- Vård- och omsorgsboende med tillhörande mark.
- Naturmark öster om vård- och omsorgsboendet.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Verksamheten etableras nära busshållplats, vilket möjliggör ett hållbart resande för personal och besökare.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för recipienten kustvattnet Foteviken och grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar som omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster utgör kvalitetskrav för ekologisk, kemisk och kvantitativ status där SV Skånes kalkstenar uppnår kvalitetskraven medan Foteviken inte når upp till kvalitetskraven. Detaljplanläggning får inte medföra att vattenförekomsternas status påverkas negativt.

Planområdets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten har undersökts i samband med rapporten Miljökonsekvensbeskrivning till fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, Vellinge kommun (2019-12-17, *Sigma Civil AB*). Rapportens bedömning är att den utformning av dagvattenhantering som föreslagits i den fördjupade översiktsplanen inte medför en försämring av vattenkvaliteten, varken för Foteviken eller för SV Skånes kalkstenar. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet följer förslaget i den fördjupade översiktsplanen där åtgärder inom planområdet består i fördröjningsytor på fastigheten och i naturområdet. En exploatering av jordbruksmarken innebär även minskning av näringsläckaget till marken. Den relativt låga exploateringsgrad som planen medger kommer innebära att stor del av marken inom vårdboendets fastighet består av genomsläpplig mark i form av trädgård/vegetationsyta.

Buller

Gällande riktvärden riskerar att överskridas för uteplatser om dessa placeras alltför nära Kämpingevägen eller Henriksdalsvägen. Uteplatser bör därför i första hand placeras i den södra delen av tomten.

Visuell påverkan

En anläggning av denna storlek kommer att påverka landskapsbilden och det rumsliga sammanhanget med närliggande Henriks hage, ett arkitektoniskt utropstecken, i närområdet. Det är viktigt att de gestaltningsmässiga aspekterna får stor tyngd i det fortsatta arbetet för att bygga vidare på de ambitioner kommunen har haft tidigare och de ambitioner kommunen fortsatt har i påverkan på landskapsbilden för Östra Höllviken.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning. Länsstyrelsen har utfört en arkeologisk förundersökning med slutsatsen att inga fortsatta antikvariska insatser krävs.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget har varit föremål för samråd under hösten 2019 och granskning under våren 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas i juni 2020. Vård- och omsorgsboendet avses stå klart för inflyttning år 2024. Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet: natur och gata.

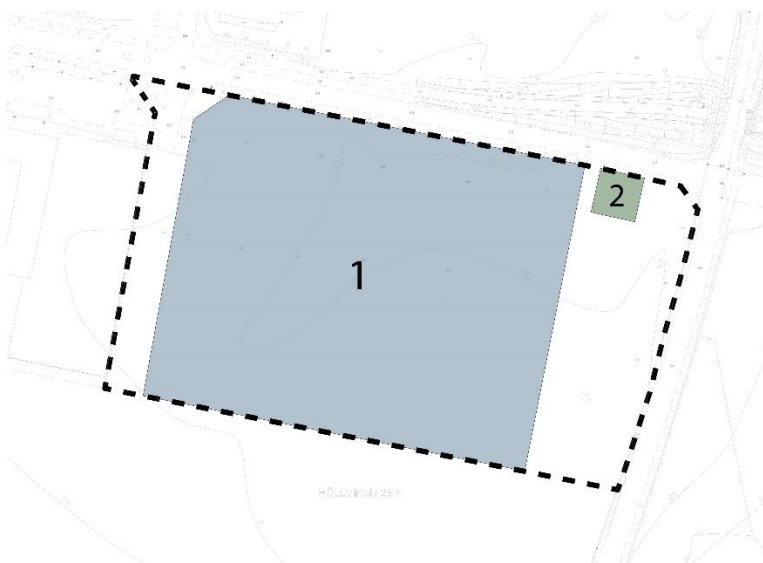
Ansvarsfördelning

Vellinge kommun ansvarar för iordningställande av allmän platsmark och byggnation av vård- och omsorgsboendet.

Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

I samband med planen genomförande krävs avstyckning för vård- och omsorgsboende och område för teknisk anläggning. Allmän platsmark, gata och natur, kan ligga kvar inom den kommunala fastigheten Höllviken 23:7.



Nya fastigheter bildas för vård- och omsorgsboende (1) och för teknisk anläggning (2).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet.

Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar som uppstår i samband med planens genomförande bekostas av exploitören, i de fall rättighet eller avtal finns.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

VA-utredning, trafik- och bullerutredning, översiktlig geoteknisk undersökning samt miljöteknisk markundersökning har genomförts, se under Utredningar.

Ledningsnät

Kommunala ledningar för vatten finns i Henriksdalsvägen. Spillvattenledningar finns både längs Kämpingevägen och längs Henriksdalsvägen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen genom planarkitekt Rickard Persson, plan- och byggchef Mentor Demjaha och samhällsbyggnadschef Anna Möller. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, Johan Greco vård- och omsorgschef, omsorgsavdelningen, Robert Seremet projektledare, fastighetsenheten, Louise Schepp, fastighetsförvaltare, fastighetsenheten, Tina Francke, arkitekt, Liljewall, Johannes Roubert, arkitekt, Liljewall och Carl Nelin, dagvattenstrateg, tekniska enheten.

Konsult för planarbetet har varit Emma Olvenmyr, planarkitekt, Krook & Tjäder.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2020-05-04

Mentor Demjaha
Plan- och byggchef

Rickard Persson
Planarkitekt

Emma Olvenmyr
Krook & Tjäder