

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
del av Höllviken 23:7, vård- och omsorgsboende öster om Henriks hage
Höllviken, Vellinge kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från och med 2019-10-01 till och med 2019-11-29. Kungörelse om samrådet var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2019-10-01. Samrådsmöte hölls på kommunhuset den 12 november 2019. Planhandlingarna fanns även under tiden 2019-09-27 till och med 2019-12-10 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- * Telia Sonera Skanova Access AB
- * Weum Gas AB
- * LRF
- * Utbildningsnämnden
- * Region Skåne
- * Tekniska nämnden
- * Räddningstjänsten i Trelleborg

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

- * Länsstyrelsen
- * Lantmäteriet
- * E.ON Energidistribution AB
- * Myndighetsservicenämnden
- * Omsorgsnämnden (genom Omsorgsnämndens arbetsutskott)
- * Trafikverket

Skrivelser från icke sakägare:

- * Yttrande 1
- * Yttrande 2
- * Yttrande 3.

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

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

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med mer information om dagvattenhanteringen, t.ex. hur stora ytor som krävs och hur extrem nederbörd, både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom området.

Länsstyrelsen anser att området bör ingå i verksamhetsområde för dagvatten i enlighet med LAV, lagen om allmänna vattentjänster.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen kompletteras med mer information om bedömningen av påverkan på miljökvalitetsnormer och information om vattenskyddsområdet och dess föreskrifter.

Länsstyrelsen råder kommunen att snarast söka dispens angående artskyddet för Hedblomster, eftersom utfallet av provning kan komma att påverka planens utformning samt att utförligare beskriva frågan i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att i planbeskrivningen förtydliga kommunens bedömning att trädraden norr om planområdet inte omfattas av biotopskydd.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risk för översvämning och miljökvalitetsnormer så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen fortsättningsvis några synpunkter.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information angående lösningar för dagvatten, extrem nederbörd och miljökvalitetsnormer för vatten enligt länsstyrelsens önskemål.*

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Tekniska nämnden avser fatta beslut om detta den 31 mars 2020.

Beräkningar för dagvattenmängder i området har i genomförd dagvattenutredning baserats på ett regn med en återkomsttid på 20 år. Fördröjningsanläggningar dimensioneras 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 bebyggelse. Idag finns möjlighet för större regn att brädda ut på omkringliggande åkermarker. I framtiden när området exploaterats föreslås att bräddning ordnas från fastighetens egna fördröjning till det framtida dagvattenstråket längs Kämpingevägen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vattenskyddsområdet.

Vellinge kommun har påbörjat processen för dispens från artskyddet. I samråd med kommunens miljöstrateg har föreslagits att växten flyttas österut till det föreslagna naturområdet i planen. En flytt av växten till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap anses viktigt för att säkerställa rådigheten över skötseln i framtiden.

Trädraden ligger norr om planområdet och omfattas inte av detaljplanen. Kommunen har inte gjort någon bedömning som avviker från länsstyrelsens att den inte omfattas av biotopskydd.

Kommunen anser att med ovanstående förtydliganden och beslut att länsstyrelsens synpunkter är tillgodosedda.

Lantmäteriet

Lantmäteriet anser, med hänvisning till Boverkets konsekvensutredning av förslag till allmänna råd för planbestämmelser 2014, s 59, som kommunen tolkar det, att utfartsförbud inte ska förläggas i plangräns och att det kan lösas genom att inkludera del av gatan i detaljplanen.

Lantmäteriet anser att bestämmelsen q kan vara svår att tillämpa och att om q ska användas bör q₁ inom allmän platsmark GATA anpassas för detta område.

Betonar vikten av att detaljplaner utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Plankartans utformning uppfyller inte Boverkets råd om planbestämmelser för detaljplan:

- För punktprickad mark rekommenderas skrivningen ”Marken får inte förses med byggnad”.
- För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)”.
- Användningen Vård och Bostad har separerats i planbestämmelserna. Även om det är ett område som består av båda. Bostad har getts vit färg, men inget område med vit färg finns inom området. Förslagsvis borde användning Vård och bostad även ges gemensam färg i teckenförklaringen. Vit färg ska inte användas enligt rekommendationen.
- Grundkartan saknar viss information.

I grundkartan saknas angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer. Även angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Fastighetskonsekvenser kan med fördel tydligare redovisa vilken typ av fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

Kommentar: *Vellinge kommun delar inte Lantmäteriets uppfattning om utfartsförbud. Hänvisningen till en vagt formulerad kommentar av Boverket i en konsekvensutredning är inte tillräckligt för att ändra kommunens uppfattning. Utfartsförbud i plangräns förekommer i kommunens planer sedan byggnadslagens tid. Kommunen ser inte tillämpningen vid lovgivning som något problem. Utfartsförbudet kvarstår därför i planförslaget. Det går dessutom inte att gardera sig mot den situation Lantmäteriet beskriver då en senare planläggning av ett sådant vägområde Lantmäteriet beskriver kan återföra utfartsförbudet till en plangräns. Kommunen anser vidare att gatan inte bör delas upp på flera detaljplaner, det innebär en otydlighet.*

Kommunen har ansökt om att ta bort fornlämningen genom slutundersökning. För närvarande genomförs en förnyad förundersökning då den som gjorts tidigare är nästan 20 år gammal. Innan ärendet är avslutat och beslut fattat behövs en bestämmelse som bevakar fornlämningens kvarlevnad. I kommunen finns sedan tidigare detaljplaner med liknande lösningar, där tillämpningen fungerar. Planbestämmelsen justeras för allmän plats – gata i enlighet med Lantmäteriets påpekande.

Kommunen är inte övertygad om att Boverkets råd ska tolkas så som Lantmäteriet gör och att frågan om bestämmelserna uppfyller råden eller ej inte är avgjord. Dessutom är Boverkets råd idag inte bindande föreskrifter utan kommunen framhåller att det är viktigt att den lokala tillämpningen av plan- och bygglagen fortsatt respekteras. Det är viktigt för att behandla kommunens medlemmar lika och vara konsekvent. För närvarande pågår en process gällande de allmänna råden och innan nya föreskrifter är antagna föredrar kommunen att arbeta efter vedertagna lokala mönster som visat sig fungera vid bygglovsgivning och genomförandet av detaljplaner.

Planbestämmelsernas formuleringar ändras därför inte. Föreslagna formuleringar följer seden och det lokala behovet i kommunen, t.ex. har kommunen konsekvent tillämpat prickmarksbestämmelse som ett förbud mot mur och plank i enlighet med rättspraxis. Bestämmelserna är utformade i dialog med bygglovavdelningen.

Kommunen har tolkat Boverkets rekommendationer avseende färg i teckenförklaring på det sätt som redovisas i plankartan. Redovisningen av användningen Bostad ska inte tolkas som vit färg, utan att bestämmelsen saknar färg. Kommunen delar dock, vid närmare eftertanke, Lantmäteriets uppfattning att det

är tydligare med en gemensam bestämmelse och detta har också varit praxis i kommunen och därför har bestämmelsen ändrats i enlighet med Lantmäteriets förslag.

Grundkartan uppdateras och handlingarna kompletteras med information om datum och koordinatsystem i enlighet med Lantmäteriets påpekande.

E.ON Energidistribution AB

E.ON har idag markförlagd lågspänningskabel samt en transformatorstation inom aktuellt område. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Påpekar att E-området i plankartan behöver vara minst 6x6 m stort.

Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. E.ON yrkar på att E-området för transformatorstationen preciseras och istället får beteckningen "E-Transformatorstation" (enligt Boverkets riktlinjer).

Det bör framgå i genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar: *E-området och dess kringtytor är väl tilltagna och motsvarar gott och väl E.ONs rekommendationer. Bestämmelsen preciseras till att bara omfatta transformatorstation.*

Planbeskrivningen kompletteras avseende kostnad för ändringar i befintliga anläggningar. Flytt av ledningar bekostas av exploatören i det fall sådana har rättighet eller avtal.

Myndighetsservicenämnden

Miljöenheten föreslår en planbestämmelse som reglerar att minst 50% av takytorna ska vara beklädda med sedum eller annat växtmaterial.

Miljöenheten önskar en konkret plan finns för hur och var Hedblomstren kan flyttas, som även kan ligga till grund för ansökan om dispens från förordningen hos länsstyrelsen.

Bygglovenheten anser att illustrationen bör redovisa det antal parkeringar som krävs enligt parkeringsutredningen, minst 35 parkeringsplatser.

Bygglovenheten anser att q-bestämmelsen ska indexeras med olika index för allmän platsmark respektive kvartersmark.

Bebyggandets omfattning är reglerad med beteckning e1 och är placerad inom 3 olika egenskapsområden och kopplad till fastighetens area. För tillfället är fastigheten väldigt stor, det är viktigt att man styckar fastigheten så den endast blir så stor som användningsområdet för vård/boende då byggrätten är kopplad till fastighetens area. Sedan bör man skriva byggnadsarea istället för byggnadsyta, då byggnadsyta inte är ett begrepp som är vedertaget och därmed svårtolkat.

Kommentar: En generell reglering av gröna tak har inte ansetts lämpligt. Komplementbyggnad kan gärna förses med gröna tak. Huvudbyggnaden är tänkt att utformningsmässigt följa skånsk byggnadstradition och detaljplanen reglerar bland annat material och takvinkel, vilket inte överensstämmer med gröna tak. Diskussioner om att förse taket med solceller har också förekommit. Exploateringsgraden på tomten är låg i förhållande till tomtens storlek och stor del av ytan kommer att fungera som trädgård med vegetation och genomsläppliga material. Behovet av ekosystemtjänster bedöms kunna tillgodoses även utan grönt tak på huvudbyggnaden.

Vellinge kommun har påbörjat processen för dispens från artskyddet. I samråd med kommunens miljöstrateg har föreslagits att växten flyttas norrut till den bevuxna vall som planläggs som naturområde i samband med planering för en ny skola och förskola. Förutsättningarna för växtens livsmiljö har bedömts vara bättre där än på nuvarande plats.

Illustrerad parkeringsyta utökas till att rymma 35 bilplatser.

Bestämmelsen avseende fornlämning ändras i enlighet med förslaget.

Genomförandedelen av planbeskrivningen kompletteras med information om tänkt avstyckning.

Bestämmelsen om exploateringsgrad omformuleras i enlighet med bygglovenhetens önskemål.

Omsorgsnämndens arbetsutskott

Omsorgsnämnden ser positivt på de beskrivna planerade förändringarna av busslinjer och busshållplatser i anslutning till vård- och omsorgsboendet. Nämnden betonar även vikten av att tidplanen för genomförandet hålls, så inflyttning kan ske under år 2024. Under 2019 har förändringar skett som innebär att faktauppgifterna på sidan 7 behöver uppdateras.

Kommentar: Skånetrafiken ansvarar för utbyggnad och tidplan för busstrafikens linjedragning och byggande av hållplatser.

Faktauppgifterna i planbeskrivningen uppdateras.

Trafikverket

Trafikverket vill påtala att dagvattendammen som kommer bli aktuell på sikt inte får placeras inom byggnadsfritt avstånd till vägen (12 meter från vägområdet).
Dagvattendammen får inte påverka nuvarande avvattning på väg 585 negativt och inte heller anslutas till vägens avvattningsssystem.

Trafikverket anser att plankartan behöver kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas.

Trafikverket anser att plankartan ska förses med utfartsförbud mot väg 585, antingen i plangräns mot vägen eller mellan planbeteckningen "NATUR" och byggrättens östra gräns.

Det framgår ej vad kommunens intention med det östra området betecknat "NATUR" är i förhållande till växtlighet. Trafikverket vill i detta sammanhang påtala att det inte får förekomma större träd inom den statliga vägens säkerhetszon (5 meter från väggkant).

***Kommentarer:** Informationen angående dagvattendamm och större träd är noterad till fortsatt process.*

Planbestämmelsen som berör trafikbuller har utformats i enlighet med Boverkets rekommendationer, så som kommunen tolkar det. Principen är att om det går att reglera frågan tillfredsställande i detaljplanen behöver inte riktvärden följa planen in i bygglovsprövningen vilket gör planens tillämpning tydligare.

Allmän körtrafik tillåts inte i naturområde, därför behövs inget utfartsförbud mot väg 585, Kämpingevägen. För övrigt är väg 585 allmän väg enligt väglagen och inte planlagd enligt plan- och bygglagen varför kommunen utgår från att tillstånd enligt 39 § väglagen att ansluta utfart till väg 585 prövas av Trafikverket, inte av kommunen.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande 1

Anser att den eventuella falsade plåten på taket kan ge problem med mobiltäckningen.
Hänvisar till byggandet av Månstorps ängar.

***Kommentarer:** Informationen är noterad. Några riktlinjer för taktäckningsmaterial i samband med mobiltäckning finns inte. Enligt osäkra uppgifter kan olika byggnadskonstruktioner försvåra mobiltäckning, t.ex. betongväggar. Frågan får hanteras i samband med val av byggnadskonstruktion som inte regleras i detaljplanen.*

Yttrande 2

Anser att hela området i planen hyser för många olika samhällsfunktioner, alltför nära varandra, vilket kommer öka trafiken på Henriksdalsvägen och i området Östra Sandeplan. De anser vidare att vård- och omsorgsboendet är alldeles för högt, vilket stör landskapsbilden, utsikten och ljuset mot söder samt att ny busslinje på Henriksdalsvägen kommer öka bullernivån.

De menar också att en skola och förskola passar bättre i Rängs sand samt att det är förvånande att kommunen satsar på fler bostäder i Höllviken just nu, som redan ”vuxit ur kostymen”. Varför inte satsa på Falsterbo som uteslutande har sommargäster fortfarande och en kämpande ICA-handlare?

***Kommentarer:** Planförslaget föreslår trafiksäkerhetshöjande och trafikdämpande åtgärder för den del av Henriksdalsvägen som ligger inom planområdet - som timlashållplats med säker korsningsmöjlighet, generös gång- och cykelbana samt trädplantering. Kommunen har tagit fram en trafikutredning som konstaterar att nuvarande vägsystem klarar av att hantera den trafikökning som vårdboendet medför.*

Byggnaden för vårdboendet kommer att utgöra en väsentlig volym i förhållande till den småhusbebyggelse som finns i närområdet idag. Planförslaget begränsar byggnadens höjd och reglerar också dess utformning. Vårdboendet ligger i ett område som planeras för utbyggnad och kommer på sikt att ingå i ett bebyggt sammanhang. Kommunen har i samband med planarbetet tagit fram en idéskiss för byggnaden. En avvägning har gjorts avseende lämplig höjd på byggnaden och tomtens storlek samt förhållande och avstånd till nuvarande och framtida bebyggelse. Påverkan på landskapsbilden har bedömts vara godtagbar.

Skola och förskola ingår inte i denna detaljplan utan hanteras i en pågående parallell process. Placeringen av vårdboendet är i enlighet med kommunens översiktsplan. Skolans lokalisering baseras på kommunens lokaliseringsutredning som visar att planområdet har ett lämpligt läge med hänsyn till upptagningsområde och demografiska förutsättningar. Till en början kommer hälften av eleverna att komma från Rängs sand och hälften av eleverna från Höllviken. På sikt kommer andelen elever från Rängs sand sjunka varför en lokalisering dit bedöms som en sämre lösning. Utbildningsnämndens bedömning är att flera skolor kan placeras i samma närområde med gott resultat. Vidare har kommunen tagit fram en trygghetsutredning för skolan för att skapa säkra och trygga miljöer vid plangenomförandet.

Yttrande 3

Ställer sig tveksam till om det är möjligt att framgångsrikt omlokalisera hedblomstren med sina specifika levnadsbetingelser samt anser att planen är ett betydande avsteg från befintlig översiktsplan.

Kommentarer: Vellinge kommun har påbörjat processen för dispens från artskyddet. I samråd med kommunens miljöstrateg har föreslagits att växten flyttas österut till det naturområde som planläggs intill Kämpingevägen. Förutsättningarna för växtens livsmiljö har bedömts vara bättre eller åtminstone likvärdiga där än på nuvarande plats och kommunen får långsiktig rådighet över skötseln då den kommer att växa på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Vellinge kommun delar inte den boendes uppfattning om att planen är ett avsteg från befintlig översiktsplan. Området är utpekad för bostäder i översiktsplan och nu gällande detaljplan. Vårdboende är att betrakta som specialbostäder. Planförslaget ligger även i linje med pågående fördjupning av översiktsplanen för Östra Höllviken.

SAMMANFATTNING

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

Revideringar efter samråd:

Plankartan revideras med följande:

- Grundkartan uppdateras och handlingarna kompletteras med information om datum och koordinatsystem.
- Planbestämmelse till E-området preciseras till att enbart omfatta transformatorstation.
- Bestämmelsen avseende fornlämning så att q1 står på allmän platsmark och q2 inom kvartersmark.
- Bestämmelsen om exploateringsgrad ändras till byggnadsarea.
- Ändamålsbestämmelsen revideras.

Illustrationskartan revideras med följande:

- Illustrerad parkeringsyta utökas till att rymma 35 bilplatser.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Information angående lösningar för dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten.
- Resonemang kring extrem nederbörd.
- Information om vattenskyddsområdet.
- Vem som bekostar ändringar i befintliga tekniska anläggningar.
- Uppgifter avseende befintliga vårdplatser i kommunen.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Synpunkter från myndigheter:

- Utfartsförbud och formulering av planbestämmelser för bl.a. prickmark. (Lantmäteriet)
- Planbestämmelse som säkerställer gröna tak. (Myndighetsservicenämnden)
- Utfartsförbud och planbestämmelse om riktvärden för buller (Trafikverket).

Synpunkter från icke-sakägare:

- Höjden på byggnad för vårdboende samt placering av flera servicefunktioner intill varandra (Yttrande 2).

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad den 16 mars 2020

Mentor Demjaha
Plan- och byggchef

Rickard Persson
Planarkitekt