

## GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för  
Höllviken 8:42, före detta Mariastugan,  
mellan Falsterbovägen och Gamleväg, Höllviken  
Vellinge kommun



*Utdrag från kommunens ortofoto från 2017 med området som omfattas av detaljplanen i vit cirkel*

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

TILLVÄXTAVDELNINGEN

## SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Höllviken 8:42 utgör en del i den utveckling som redovisas i kommunens översiktsplan och stadsmiljöprogram för Höllviken och Falsterbovägen. Utgångspunkten är att skapa nya mötesplatser och stärka centrumfunktionerna i Höllviken. Hållbar utveckling är en viktig utgångspunkt i planförslaget med mobilitetsåtgärder och ett lokalt omhändertagande av dagvatten samt en tydlig gestaltningsidé av den byggda miljön, som möjliggör en varierad bebyggelse med olika typer av bostäder och upplåtelseformer.

Planförslaget prövar ny centrum- och bostadsbebyggelse i form av två flerbostadshus som vänder sig mot en ny torgyta längs med Falsterbovägen. På bottenvåningen kan restauranger eller butiker samspela med torgytan genom att delar av den används till uteservering, torgförsäljning och mötesplats. För att stärka karaktären för Falsterbovägen som ett grönt gaturum, utformas torget med trädplanteringar och växter med en integrerad dagvattenhantering.

Utformningen och placeringen av bebyggelsen utgår från det vinnande förslaget vid kommunens markanvisningstävling för flerbostadshusen, som är inspirerade av Josef Franks arkitektur och möbeldesign. Byggnaderna ska huvudsakligen uppföras i trä. Innergården och de gemensamma parkeringsytorna utformas för att uppnå en god hantering av dagvatten och en grön miljö med växter och träd. Husen är placerade så att lägenheter och innergård blir skyddade mot trafikbuller.

Mot Gamleväg prövas fem nya radhus som möter upp den befintliga omkringliggande bebyggelsen i volym och skala, samtidigt som det ges möjlighet att med materialval och utförande samspela med flerbostadshusen i planförslaget. Ett gestaltningsprogram har tagits fram med syftet att vara till hjälp och inspiration för den som bygger ett radhus.



*Illustrationsplan.*



# INLEDNING

## Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta fältkontrollerad 2018-06-12\*
- Fastighetsförteckning 2018-09-31\*
- Samrådsredogörelse

## Övriga utredningar och dokument

- Infrastruktur- och bullerutredning 2017-04-06\*
- Bullerutredning, reviderad 2018-01-11\*
- Geoteknisk undersökning 2016-12-08\*
- Radonundersökning 2017-01-11\*
- Miljöteknisk markundersökning 2016-12-15\*
- Relationshandling sanering av jord 2017-12-30\*
- PM – Vatten/avlopp och dagvatten 2017-03-16\*, rev 2018-11-22\*
- Gestaltungsprogram för radhus inom DP för Höllviken 8:42 2018-11-23\*

\* handlingen finns tillgänglig på Tillväxtavdelningen

## Bakgrund

Efter att förskolan ”Mariasugan” som tidigare låg på fastigheten Höllviken 8:42 har flyttats till nya Stora Hammars skola och byggnaderna på tomten rivits, har kommunen önskemål om att planlägga fastigheten för bostäder och centrumfunktioner. Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-11 Ks § 33 att pröva ny detaljplan för området.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva nya bostäder i varierande utformning, skala och täthet samt att utmed Falsterbovägen pröva handel i bottenvåning på flerbostadshus och skapa en ny torgyta för möten och social rekreation.

## Planprocess och tidplan

Detaljplanen prövas med ett normalt planförfarande. Ett normalt planförfarande innebär att planförslaget kommer att ställas ut och vara tillgängliga för allmänheten, sakägare, myndigheter m fl i flera skeden som delas in i samråd, granskning och antagande innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Under samrådsskedet hålls ett öppet möte för allmänheten utöver de remisshandlingar som skickas ut. Planförslaget har varit ute på samråd under maj och juni 2017. Ett samrådsmöte för allmänheten hölls den 18 maj 2017.

Under början av 2019 är planförslaget ute på granskning. Antagande av planförslaget beräknas ske andra kvartalet 2019.

Under framtagandet av detaljplanen har kommunen anordnat en markanvisningstävling för den del av planområdet som berör flerbostadshusen. Granskningsförslaget har i denna del justerats efter det vinnande förslaget.

För radhusen mot Gamleväg har ett gestaltungsprogram tagits fram som komplement till planbeskrivningen.

## Behovsbedömning

Planförslaget prövar en mindre och begränsad förändring av befintliga förhållanden med ny bostadsbebyggelse och centrumverksamhet med möjlighet till kontor och handel inom befintlig tätortsmiljö, vilket går i linje med kommunens översiktsplan.

Planförslaget prövar flerbostadshus mot Falsterbovägen i upp till fyra våningar, där den fjärde våningen utförs som takvåning eller som indragen våning. Vid Gamleväg föreslås radhus i två våningar med möjlighet till en tredje indragen våning. De föreslagna flerbostadshusen innebär en mindre ökning av höjder på byggnadsvolymer jämfört med gällande detaljplan och omkringliggande bebyggelse. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka övrig bebyggelse, miljö, hälsa eller hushållningen med naturresurser på ett negativt sätt.

Tidigare markanvändning har varit förskola och viss föreningsverksamhet. Föreslagen markanvändning möjliggör ny bebyggelse i blandat uppförande och upplåtelseform vilket utgör ett komplement till den dominerande villabebyggelsen i Höllviken.

Planförslaget påverkar inte negativt något av de många riksintressen eller förordnanden som finns i Vellinge kommun. Användningen är därmed förenlig med 3 kapitlet i Miljöbalken.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids och är därmed förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken.

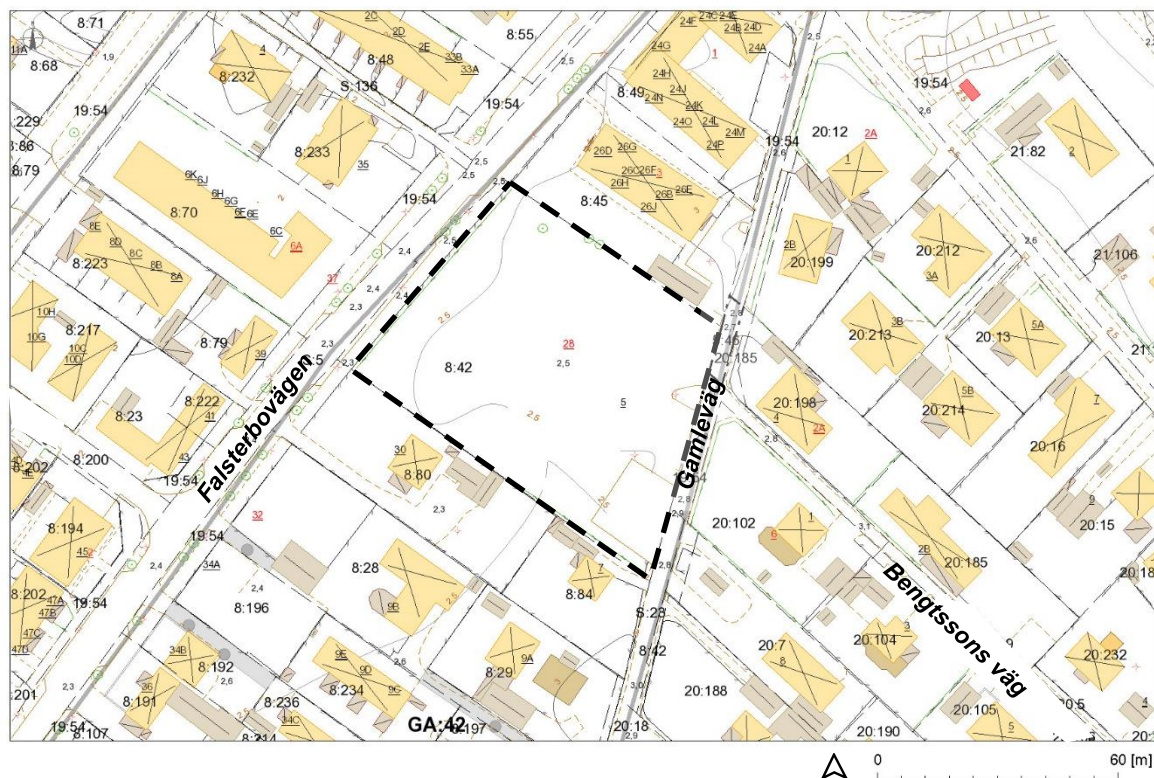
Tillväxtavdelningen bedömer att den tillkommande bebyggelsen inte innebär en betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. plan- och bygglagen och i 6 kap. miljöbalken.

Utförlig beskrivning finns under konsekvenser av planens genomförande.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Höllvikens centrum och omfattar fastigheten Höllviken 8:42, mellan Falsterbovägen och Gamleväg. Byggnaderna för den tidigare Stora Hammars förskola, vilken kallades Mariastugan har rivits sommaren 2016. I norr angränsar planområdet till ett flerbostadshus i två våningar och i söder till friliggande villor.



Planområdet markerat på utdrag ur kommunens primärkarta 2018-11-06.

### Areal

Planområdet har en areal på ca 4 592 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Höllviken 8:42 ägs av Vellinge kommun och har en areal på ca 5 024 kvadratmeter. En fastighetsbestämning och fastighetsreglering har utförts 2018-02-06 under planprocessen för att säkerställa fastighetsgränserna för Höllviken 8:42.

I planförslaget avgränsas planområdet till de delar av fastigheten som omfattas av kvartersmark enligt gällande detaljplan. Övriga delar av fastigheten är reglerade som gatumark inom allmän platsmark i gällande detaljplan. Angöring till fastigheten sker mot Gamleväg som ingår i Höllvikens vägförening nr 5.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen, 4 kap. 4§ Miljöbalken och vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. 21-22 §§, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan.

Planområdet ligger inom båtlandsområdet för dikningsföretaget St. Hammar nr 14 som ligger i Gamleväg.

### Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, ingår området för centrumutveckling i Höllviken. Falsterbovägen lyfts fram i översiktsplanen att utvecklas som ett socialt affärsstråk med kompletterande bebyggelse och verksamheter. En breddning av bostadsutbudet och servicestruktur möjliggör att folk bor kvar då behovet av boende förändras vid t ex åldrande eller ändrade familjeförhållanden. Detta innebär oftast att ett bestånd av bostäder i blandad form behövs som komplement till det dominerade bostadsbeståndet av friliggande villor i Höllviken.

### Övriga sektorsprogram

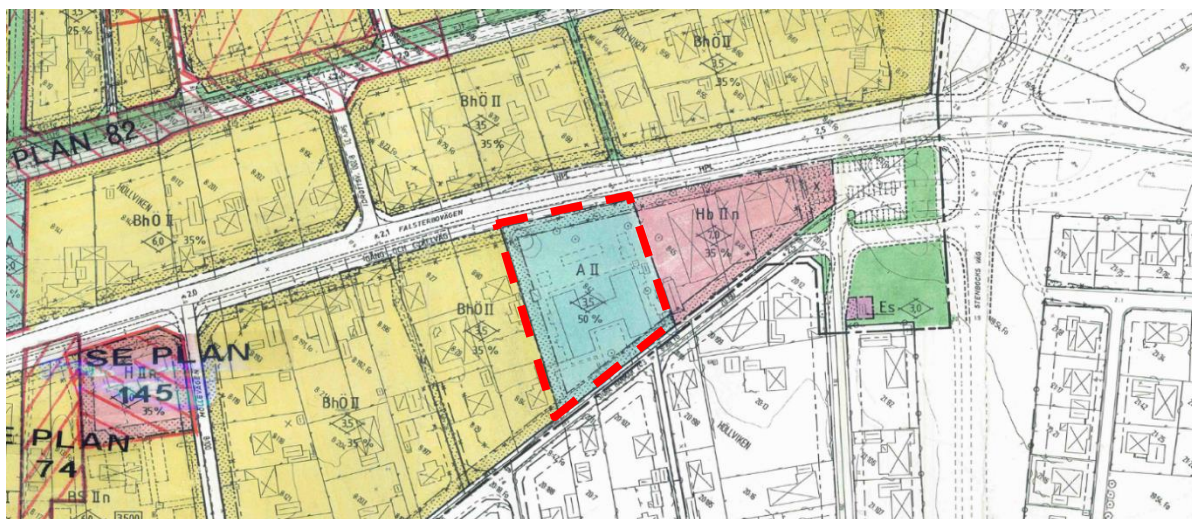
Planområdet är upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram 2025 – väx med 1 procent antagen av kommunfullmäktige 2015-12-09 Kf §212. Kommunen har som uppsatt mål att det prioriteras nya hyreslägenheter med 2:or och 3:or för att möjliggöra kvarboende på orten.

I stadsmiljöprogrammet för Höllviken antagen i kommunfullmäktige 2015-01-20 Ks § 20 beskrivs mål för utvecklingen kring Falsterbovägen. Här föreslås ny bebyggelse på Höllviken 8:42 samt utvecklingen av gemensamma mötesplatser längs med Falsterbovägen som ”pärlor på tråd”.

### Detaljplaner

Fastigheten omfattas av två detaljplaner.

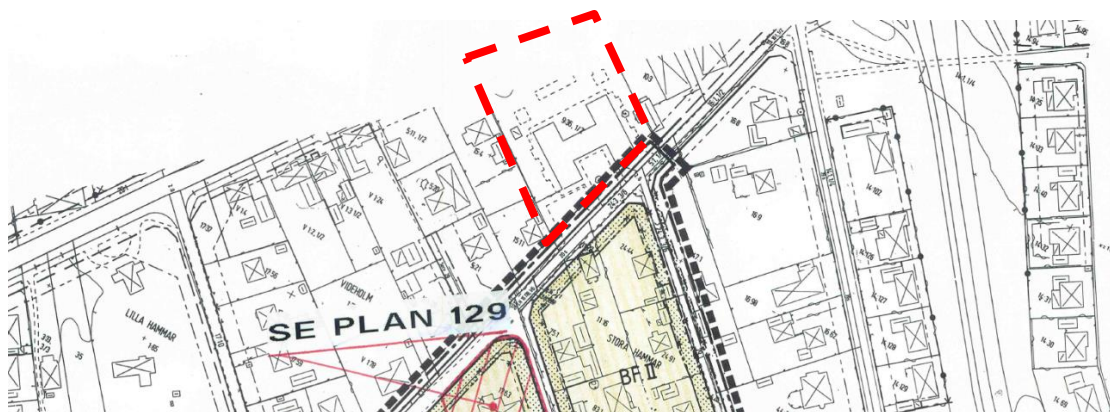
I detaljplan för Höllvikens centrum – Förslag till upphävande av byggnadsplan samt förslag till stadsplan (H63A), laga kraft 1985-06-26, regleras en mindre del av fastigheten längs Falsterbovägen som gata eller torg inom allmän platsmark. Huvuddelen av fastigheten regleras som allmänt ändamål inom kvartersmark, med en byggrätt där 50% av tomten får bebyggas i två våningar med en byggnadshöjd på 3,5 meter. Ut mot Falsterbovägen och Gamleväg samt mot grannarna i söder regleras tomten med prickmark, mark som inte får bebyggas.



Utdrag från ”detaljplan för Höllvikens centrum – Förslag till upphävande av byggnadsplan” samt ”förslag till stadsplan (H63A)”, laga kraft 1985-06-26, med markerat planområde i röd streckad linje.



I detaljplan för Gamlevägsområdet – Förslag till ändring av byggnadsplan (H62t), laga kraft 1995-11-09, regleras mindre del av fastigheten ut mot Gamleväg som gata eller torg inom allmän platsmark.



Utdrag från ”detaljplan för Gamlevägsområdet – Förslag till ändring av byggnadsplan (H62t)”, laga kraft 1995-11-09, med markerat planområde i röd streckad linje.

I norr, mot Gamleväg angränsar planområdet mot ”Ändring av detaljplan för del av Ljungens byggnadsplaneområde och byggnadsplanen för del av fastigheten Stora Hammar 14:1” (28t), laga kraft 1994-01-12. Intelligande planbestämmelser i detaljplanen regleras som allmän platsmark, vägmark.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Stads- och landskapsbild

Ursprungligt har det funnits en gårdsbyggnad på fastigheten med en lummig trädgård. I början av 1970-talet byggdes förskolan Mariastugan. Förskoleverksamheten har flyttats och byggnaderna på tomten revs sommaren 2016 då kommunens bedömning var att byggnaderna och lokalerna inte längre var ändamålsenliga. På tomten fanns två kopplade huskroppar i 1,5 plan där den andra våningen användes av bl a Svenska Druidorden.

Området söder om Gamleväg består av en varierande småhusbebyggelse i 1-2 plan med olika tomt- och husstorlekar. Bebyggelsen kring Falsterbovägen har en större skala som möjliggör butiker och flerbostadshus. Sammantaget har den omkringliggande bebyggelsen en varierande skala och utformning.



Planområdet är markerat med vit streckad linje på flygfoto som är taget på Falsterbovägen norrifrån före rivningen av Mariastugan. Den omkringliggande bebyggelsen har en varierande skala.



*Bild tagen från Falsterbovägen före rivning av Mariastugan som ligger bortåt i bilden på höger sida.*

Den tidigare förskolan hade entrén med 13 st parkeringsplatser, cykelparkering och sophantering ut direkt mot Gamleväg. Förskolgården låg mot Falsterbovägen.



*Bild tagen från Gamleväg före rivning av Mariastugan.*



## Mark och vegetation

### Växlighet

Tomten bestod tidigare i huvudsak av en öppen yta med gräsmatta och lekytor till den tidigare förskolan. Efter rivningen har markbeläggningen ändrats då sandlådor och lekytor har tagits bort. För att göra platsen mer tillgänglig under planprocessen har det uppförts en tillfällig vistelseyta mot Falsterbovägen, som motsvarar torgytan i planförslaget. Här finns även en informationsskylt med planförslaget uppsatt. En gångstig har uppförts mellan Falsterbovägen och Gamleväg motsvarande sträckningen för flerbostadshusens parkeringsplats. En del av den befintliga vegetationen har varit möjlig att bevara efter rivningen.



Bilder på fastigheten efter rivningen av skolgården.

### Geoteknik

Enligt jordartskartan över Vellinge kommun från Statens Geologiska Undersökning (SGU), består marken i planområdet av sandjord. Enligt utförd översiktlig geoteknisk undersökning från 2016-12-08 består berggrunden av kalksten och jordlagren utgörs överst av en fyllning med skiftande överbyggnads-material, sand och matjord. Fyllningen underlagras av naturliga jordlager bestående av sand följt av organisk jord bestående av torv, dyig sand och dyig lermorän. Den organiska jorden följs av sandig lermorän med tunnare sandskikt. Lermoränen förväntas sträcka sig ner till det underliggande kalkberget. Inför bygglov ska en detaljerad geoteknisk utredning utföras, både för flerbostadshuset och radhusen.

Enligt den utförda radonundersökningen från 2017-01-11 ligger de uppmätta markradonhalterna inom intervallet för lågriskmark. Bedömningen är att resultaten inte föranleder några byggtekniska åtgärder.

### Miljöteknisk markundersökning

En utförd markundersökning från 2016-12-15 visade att det fanns mindre ytliga föroreningar på vissa lokala ställen inne på fastigheten. Föroreningarna har avlägsnats, vilket redovisas i rapporten "Relationshandling sanering av jord" daterad 2017-12-30.

### Höjder

Marken inom fastigheten är i genomsnitt belägen på 2,5 m.ö.h. Höjderna på gatorna i anslutning till planområdet varierar. På Gamleväg ligger gatan på 2,7-2,9 m.ö.h och på Falsterbovägen ligger gatan på 2,3-2,5 m.ö.h.

## Gator och trafik

Det stora huvudstråket för trafiken till Höllviken är väg 100, vilken även är en förbifart vidare mot Ljunghusen, Skanör och Fasterbo. Trafiken som kommer in till Höllviken leds huvudsakligen in vid Höllvikenrondellen, fördelas vidare till Stenbocks väg och Falsterbovägen för att därefter silas in i bostadsområdena genom anslutningsgator.

Längs med Falsterbovägen ligger gång- och cykelbanor separerade från biltrafiken. På den södra sidan av vägen samsas fotgängare och cyklister, då detta är det huvudsakliga cykelstråket genom Höllviken. Allmän parkering finns i parkeringsfickor längs med båda sidor av vägen.



*Bild på Falsterbovägen med gång- och cykelbana och långsgående parkeringsplatser på den södra sidan.*

Gamleväg har karaktären av en lokalgata med blandtrafik. På norra sidan har ett körfält för cyklister markerats med linjer på asfalten. Gatan har en enkelriktad anslutning till Stenbocks väg vilket innebär att trafiken kommer främst från det interna gatusystemet. Befintliga fastigheter norr om Gamleväg har utfarterna mot gatan. Den nu rivna förskolan hade infart till sin parkering från Gamleväg.



*Befintliga parkeringsplatser för grannfastigheten med flerbostadshus norr om Höllviken 8:42.*





*Körbanan för Gamleväg är uppdelad med markering i gatan för att skilja cykeltrafiken från biltrafiken. Direktutfarter från radhusen hamnar i princip där bilarna är placerade.*

### **Kollektivtrafik**

Inom 150 meter finns en busshållplats på Falsterbovägen med kollektivtrafik inom och utom kommunen. Busslinje 152 är en lokal linje. Busslinje 181 går till Trelleborg C. Busslinje 100 och 300 går till Malmö Central respektive Hyllie Station via Vellinge Ångar.

### **Friytor och rekreation**

#### **Natur, friytor, lek och rekreation**

Höllviken omgärdas av naturområden med höga värden, bland annat strandängarna vid Foteviken samt Hjeltska promenaden längs med Höllviken. Inom avstånd på ca 500 meter till planområdet ligger Nyckelhälsiparken där bland annat en större lekplats och bouleanor färdigställdes sensommaren 2017.

#### **Fornlämningar**

Planområdet berör inte några kända fornlämningar. Fastigheten och omgivningen är redan bebyggda. Om en dold fornlämning påträffas vid exploatering är det exploatörens skyldighet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen att avbryta byggarbeten och anmäla detta till länsstyrelsen.

### **Offentlig och kommersiell service**

#### **Skola och förskola**

Inom ca 1-2 km finns tre kommunala grundskolor. Stora Hammars nya skola som ligger närmast har även kommunal förskoleverksamhet. I Höllviken finns även flera fristående förskolor.

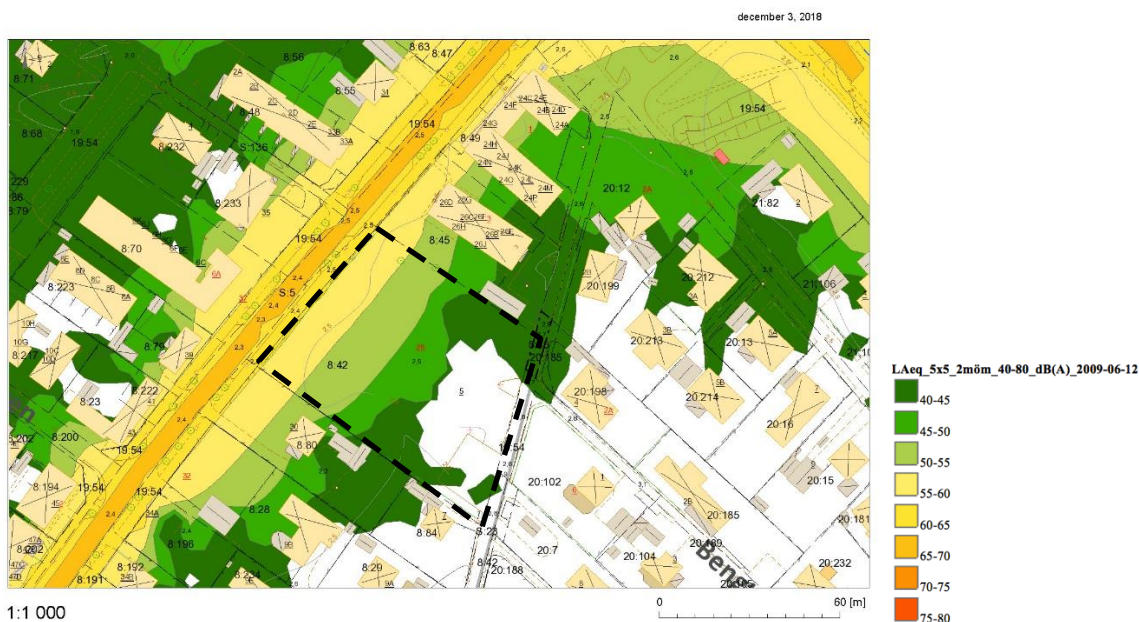
#### **Övrig service**

Planområdet ligger inom centrala Höllviken längs Falsterbovägen som är ett huvudstråk genom tätorten med servicefunktioner såsom bibliotek, vårdcentral, dagligvaruhandel m fl inom 500-700 meter. Nordost om planområdet ligger Toppengallerian med ett utbud av kommersiell- och dagligvaruhandel. Ett nytt vård- och omsorgsboende ligger ca 500 meter norrut vid Kungstorpsvägen.

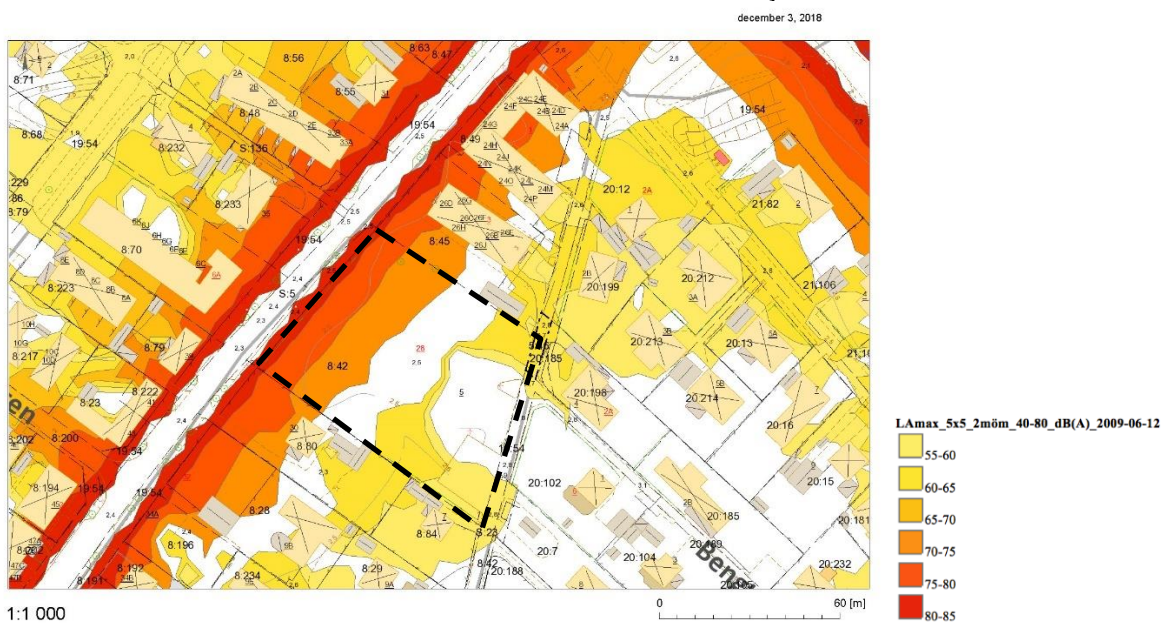
## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet ligger längs med Falsterbovägen som är ett lokalt huvudstråk för Höllviken. Enligt kommunens översiktliga bullerberäkning från 2009, som omfattar Falsterbovägen, visar bullervärden upp till 60 dBA ekvivalentnivå och upp till 80 dBA maximalnivå vid tomtragrens. Se bilder nedan.



Bilden visar ekvivalentvärden. Planområdet är markerat med svart streckad linje.



Bilden visar maxvärden. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

En bullerutredning har tagits fram av Trivector AB 2018-01-11. Utgångspunkten i utredningen har varit granskningsförslaget. Utredningen utgår ifrån Sveriges Riksdags Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den 11 maj 2017 fattade riksdagen beslut om att höja riktvärdena för bullernivåerna vid byggnaders fasad i förordningen. För bostäder upp till 35 kvm ändrades nivån från 60 dBA till 65 dBA och för bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA.

Resultatet av utredningen visar att det är möjligt att bygga på tomten enligt planförslaget och samtidigt klara riktvärden för buller genom olika typer av åtgärder.



I princip innebär det att en av huskropparna behöver ligga längs med Falsterbovägen, som i planförslaget illustreras, för att skapa en sida och gård som klarar angivna bullerkrav enligt förordningen.

Planbestämmelserna i detaljplanen utgår från förordningen och lyder:

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

## Teknisk försörjning

### Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningsstråk för vatten, avlopp och dagvatten ligger på norra sidan av Falsterbovägen. Det finns även möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Gamleväg.

### Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger intill kommunens verksamhetsområde för dagvattnet och ska anslutas till det kommunala dagvattensystemet, lämpligast i Falsterbovägen. Ledningen i Falsterbovägen är redan högt belastad och toppflödena som förväntas komma från området måste begränsas. Innan dagvatten ansluts behöver det omhändertas lokalt och fördröjas inom planområdet på fastigheterna. Detta kan lösas på olika sätt t ex genom ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom stenkistor, rain-gardens etc. Stuprörsvatten ska släppas på markyta med möjlighet för infiltration, sedan helst ledas via grönytor i den mån det är möjligt för att sedan fångas upp av kupolbrunn eller motsvarande. Ytvatten från parkeringsplatserna ska också ledas via någon form av trög avledning innan de tillförs dagvattennätet. Se särskilt PM för VA och dagvatten 2017-03-16, reviderad 2018-10-31 samt gestaltningsprogrammet för radhusen som visar principer för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Detaljplanen får planbestämmelser och det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom markanvändningen för B1C (flerbostadshusen). Inom hela planområdet gäller att startbesked för bygglov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse avseende dagvattenhantering har säkerställts, genom att åtgärder har vidtagits på tomten.

Kommunens skyfallskartering från 2017 visar inga aktuella risker vid kraftiga regn, däremot kraftiga flöden i Falsterbovägen som bidrar till problem för sin omgivning. För att motverka skador på byggnaderna föreslås reglering till lägsta golvnivå på 200 mm över intilliggande gator.

### El, gas och fiber

Befintliga ledningar för el, gas och fiber finns i Falsterbovägen och i Gamleväg.

### Avfall

Planförslaget möjliggör att avfallshanteringen för bostäderna kan samordnas inom planområdet. Verksamheter behöver en särskild avfallshantering. Radhusen får enskild hämtning.

I Höllviken finns tre återvinningsstationer, där den närmaste ligger vid Toppengallerian. Närmaste återvinningscentral är Lilla Hammars Återvinningscentral som ligger i anslutning till Höllviken.

# PLANFÖRSLAG

## Torget samt flerbostadshusen och centrumverksamheter

### *Torgytan*

I planförslaget möjliggörs ny bebyggelse för flerbostadshus med centrumverksamheter i bottenvåning mot Falsterbovägen och en ny torgyta. Användningen för torgytan regleras med bestämmelsen TORG inom allmän platsmark och får ett kommunalt huvudmannaskap.

Utformningen av torget och samspelet med arkitekturen blir karaktärskapande för platsen. Byggnaderna är placerade och utformade så att entréer ligger ut mot torgytan där det ges möjlighet för uteserveringar och torgförsäljning. Torget föreslås utformas med en stor del planteringar och växlighet så att det kan ske ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Flerbostadshusen får en gemensam entré genom ett hiss- och trapphus placerat mellan huskropparna inne på kvarteretsmark. Det ges möjlighet att utföra balkonger på andra och tredje våningen, som får hänga ut 2,5 meter över torgytan utan att det påverkar byggnadsarean. Vid den södra delen av torget möjliggörs parkeringsplatser och angöring till den södra byggnaden inne på kvarteretsmark.



### *Flerbostadshusen med centrumfunktioner*

Detaljplanen möjliggör flerbostadshusen som uppförs i tre våningar med en fjärde indragen våning på den södra byggnaden och med en inredd takvåning på den norra byggnaden. På bottenvåningarna möjliggörs olika typer av centrumverksamheter till exempel restaurang, butik eller kontor. Bottenvåningarna har möjlighet till högre våningshöjd än de övriga våningarna för att klara de funktionskrav som de tänkta verksamheterna har. Tanken med att de två flerbostadshusen endast får byggas samman genom ett gemensamt hiss- och trapphus är att det blir en anpassning till den varierande arkitekturen längs med Falsterbovägen.



Utnyttjandegraden för flerbostadshusen regleras genom begränsning på plankartan, vilket motsvarar en maximal byggrätt på ca 1190 kvm byggnadsarea. För att klara bullerkrav är placeringen av huskropparna styrda i planförslaget genom planbestämmelser om störningsskydd så att det skapas en ostörd sida med gård och uteplats för lägenheterna.

I detaljplanen regleras bebyggelsen till tre fulla våningar och med en högsta byggnadshöjd på 11,2 meter. Planbestämmelserna möjliggör att en fjärde våning uppförs som inredd vind eller som indragen takvåning. I planförslaget ska den norra byggnaden som ligger gavelställd mot Falsterbovägen uppföras med ett sadeltak som får ha en högsta taklutning på 45 grader. Här ges det möjlighet att inreda bostäder i takvåningen. På varje sida av taket får takkupor och frontespis uppföras till sammanlagt 1/3 av längden på det underliggande våningsplanet. Det södra huset uppförs med en fjärde indragen takvåning med en avvikande gestaltning eller en inredd vind. Takvåningen får anordnas till 55% av den underliggande våningens bruttoarea, BTA och med en högsta takvinkel på 15 grader. För att takvåningen ska få takterrasser och upplevas mer som en underordnad karaktär till byggnaden ska den vara indragen minst två meter från fasadlivet mot Falsterbovägen. Byggnadshöjderna för flerbostadshusen möjliggör planteringsbara takterrasser för mindre träd samt planteringsbara balkonger för mindre växter. Mot gårdssidan möjliggörs inglasning av terrasserna så de kan användas som växthus.

För att fastställa karaktären som följer inriktningen av det vinnande markanvisningsförslaget regleras byggnadernas fasadmateriell till att i huvudsak bestå av trä. För att det ska bli en sammanhållen karaktär ska taken utföras i papp, plåt eller i samma material som fasaden (trä) eller vara växtbeklädda. Solpaneler får uppföras på taken och ska anpassas till arkitekturen.

I mitten av området ligger en gemensam innergård för flerbostadshusen och centrumverksamheterna. En del av lägenheterna får entréer från denna sida. Innergården ska utformas för att kunna fördröja dagvatten innan det leds ut till det kommunala dagvattenätet. Marknivåerna blir enligt förslaget lägre i mitten och ut mot den norra parkeringsplatsen. Trädgården regleras i plan med korsmark vilket innebär att marken med undantag av komplementbyggnader inte får förses med byggnader. I förslaget placeras lägenhetsförråd och växthus inne på gården, vilka ska ha växtbeklädda tak för att bidra till det lokala omhändertagandet av dagvatten. Komplementbyggnaderna på innergården får uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea på 200 kvm och med en byggnadshöjd på 3 meter samt med en totalhöjd på 4,5 meter. För att innergården ska vara tillgänglig föreslås spångar som nås via ramper som möter upp höjdskillnaderna.

#### *Parkeringsplatser*

Parkering för den nya bebyggelsen ska som huvudprincip följa den kommunala parkeringsnormen antagen i Kommunfullmäktige 2007-05-30. Principen är att parkering från ny bebyggelse ska ske inne på den egna fastigheten. För flerbostadshus och i övrigt gemensam parkering gäller bland annat att det ska anordnas 1,3 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. Enligt parkeringsnormen ges det möjlighet att samnyttja parkeringsplatser. Det innebär att flera kan använda samma bilplatser på olika tidpunkter av dygnet. Till exempel kan parkeringar för bostäder och gäster, användas under vissa tider av dygnet åt besökande till en centrumverksamhet.

För radhusen gäller att två parkeringsplatser per bostad ska anordnas.

Gemensamma parkeringsplatser för både bostäderna och centrumverksamheterna anordnas på kvartersmark väster om torget och norr om det gavelställda huset. Vid den södra parkeringen möjliggörs en mindre angöring till verksamheterna. Parkeringsplatserna ska ha en grön karaktär och utformas med genomsläpplig markbeläggning för att förbättra det lokala omhändertagandet av dagvatten.

Illustrationsförslaget visar 36 parkeringsplatser på marknivå i gemensam parkering samt parkeringar till radhusen, två platser per bostad som löses inom respektive tomt. Eftersom de boende i flerbostadshusen och besökare till centrumverksamheterna kommer att använda parkeringsplatserna under olika tider på dygnet går det att samutnyttja parkeringsplatserna. Utifrån principerna om samutnyttjande av parkeringsplatser i kommunens parkeringsnorm möjliggör illustrationsförslaget 28 lägenheter samt centrumlokaler. Om fler bostäder skapas behöver parkeringsplatser lösas på annat sätt, t.ex genom underjordisk parkering. Eftersom planområdet ligger centralt i Höllviken med mycket god tillgång till

kollektivtrafik kan parkeringstalet för flerbostadshuset minskas till 1,0, dvs en plats per lägenhet, under förutsättning att även mobilitetsåtgärder såsom exempelvis bilpool, cykelplatser inomhus, cykelpool samt laddmöjligheter för elbil och cykel.

På den norra parkeringen möjliggörs komplementbyggnader och carports. Dessa ska ha växtbeklädda tak, vilket ger fördröjningen av dagvatten och bidrar till den gröna karaktären. Största byggnadsarea för komplementbyggnaderna och carports inom parkeringsplatsen regleras till 450 kvm, vilket möjliggör tak över samtliga parkeringsplatser.

Parkeringsplatsen utformas så att flerbostadshuset blir tillgängliga för räddningsfordon. Inom området för den norra parkeringsplatsen finns en administrativ planbestämmelse, ett u-område som reglerar ett markreservat som tillgängliggör för underjordiska ledningar bland annat för vatten, avlopp, dagvatten, gas, el, fiber etc.

### **Radhusen**

Syftet till planbestämmelserna för bebyggelsen mot Gamleväg är att skapa ett område med radhus som möjliggör småskalig och varierad arkitektur. För att hålla samman bebyggelsen finns ett gestaltningsprogram som ska läsas tillsammans med planbestämmelserna och fungera som ett stöd i bygglovsgivningen. Gestaltningsprogrammet belyser frågor som fasadutformning, takutformning, fönstersättning, detaljering, byggda och gröna element samt utformning av förgårdsmark och dagvattenhantering.

Planbestämmelserna styr den föreslagna bebyggelsen mot Falsterbovägen till att uppföras som radhus, vilket innebär att de sammanbyggs i fastighetsgräns mellan tomterna. Varje fastighet ska minst vara 230 kvm och får byggas med högst en huvudbyggnad med en byggnadsarea på 110 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom fastigheten är 20 kvadratmeter. I det fall där komplementbyggnaderna byggs samman med huvudbyggnaden ska reglerna för komplementbyggnaderna gälla. Motivet till planbestämmelsen är att tydliggöra skillnaderna mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad, så att de inte räknas samman både vad gäller byggregler för byggnadshöjder, takvinkel och byggnadsarea.

För att få en enhetlig upplevelse av radhusens placering i förhållande till Gamleväg ska huvudbyggnaderna placeras i förgårdslinjen mot gata. För att möjliggöra så att tomterna hamnar i en rät vinkel mot Gamleväg och tillgodose kravet på minst två parkeringsplatser, får huvudbyggnaderna vinklas och förskjutas i begränsad omfattning. Förgårdsmarken är uppdelad i korsad mark och prickad mark. På den korsade marken ges möjligheten att uppföra komplementbyggnader t.ex. carport. Den prickade marken innebär att byggnader samt mur eller plank inte får uppföras här då det ska hållas fri sikt ut mot gatan där det är blandtrafik.

Radhusen får uppföras i två fulla våningar med möjlighet till en tredje indragen våning. För att ge möjlighet till olika typer av utformning och byggnadsvolymer som samspelar med den omkringliggande bebyggelsen, regleras både byggnadshöjd och totalhöjd. För den tredje indragna takvåningen gäller att den ska ha avvikande gestaltning. Takvåningen får anordnas till 55% av den underliggande våningens bruttoarea, BTA och med en högsta takvinkel på 15 grader. För att takvåningen ska upplevas mer som en underordnad karaktär ska den vara indragen minst två meter från fasadlivet mot Gamleväg. Motsvarande som för flerbostadshuset får takterrasserna avgränsas med räcke utan att det påverkar byggnadshöjden samt kläs in helt i glas mot gårdssidan, till exempel som ett växthus. Planbestämmelserna möjliggör även att balkonger får hänga ut maximalt 2,5 meter från fasaden på andra våningen inom den egna fastigheten utan att det påverkar byggnadsarean.

### **Allmänt**

Höllviken har en karaktär med tomter som har mycket växtlighet med träd och häckar. Detta bidrar till att området upplevs mindre tätbebyggt. Tomterna ska därför avgränsas med häckar ut mot gata för att bygga vidare på områdets gröna karaktär.



För att möta utmaningarna med framtida klimatförändringar med bland annat höga havsnivåer och intensiva skyfall, regleras både bebyggelsen och markens anordnande. Bebyggelsen inom planområdet ska ha en lägsta golvnivå på +3 meter över nollplanet samt minst 200 mm över gatunivå för intilliggande gata.

För att minska påverkan på dagvattennätet i Falsterbovägen behöver så mycket vatten som möjligt fördröjas inne på tomterna innan det släpps ut till det allmänna ledningsnätet. För att säkerställa detta ska minst 30% av marken inom fastigheterna bestå av genomsläppligt material som möjliggör infiltration. En lösning på detta är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förslagsvis genom stenkistor eller underjordiska magasin inne på tomterna.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Konsekvenser för stadsbilden

Planförslaget innebär en förtätning av lägenheter och nya butikslägen i Höllviken, vilket går i linje med kommunens strategiska ställningstaganden för den fysiska planeringen. Ut mot Falsterbovägen prövas något högre byggnader än befintlig omkringliggande bebyggelse. Byggnaderna kommer att ha en högre bottenvåning än de andra planen för att möjliggöra för restauranger eller butiker. Mot Falsterbovägen tillförs en ny grön mötesplats. Mot Gamleväg möter de föreslagna radhusen den befintliga bebyggelsens volymer och placering.

### Sociala och ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär en varierad bebyggelse som ett komplement till den idag dominerande villa-bebyggelsen. Detta bedöms ge positiva sociala och ekonomiska konsekvenser för de grupper som vill bo i mindre och billigare boende. Den föreslagna torgytan mot Falsterbovägen blir en allmän plats, vilket skapar nya möjligheter för människor att mötas och vara i Höllviken.

I det markanvisade förslaget satsas det på mobilitetsåtgärder, vilka bidrar och uppmuntrar de boende att både individuellt och tillsammans att gå, cykla och välja kollektivtrafik framför transporter med bil. På så sätt ökas möjligheterna till en stadsmiljö där fler väljer att röra sig i gaturummet.

### Störning från trafik och trafikbuller

Planområdet ligger i ett område där tillgängligheten till samhällsservice och kollektivtrafik är god. Den tidigare verksamheten med förskola alstrade persontrafik med lämningar och hämtningar av barn på morgon och eftermiddagar inne på Gamleväg. Därutöver tillkom trafik från personal samt transporter till förskolan. Under planarbetet har Trafikverkets trafikalsstringsverktyg använts för att göra en uppskattning av antal bilar och bilresor med det nya planförslaget. Antalet bilar uppskattas till 58 (ÅDT) och antalet bilresor uppskattas till 79. Planförslaget bedöms innebära enbart en lokalt mindre ökning av trafik på Gamleväg jämfört med dagsläget efter det att förskoleverksamheten har flyttat. Kommunens bedömning är att det blir ett begränsat tillskott av trafik från planområdet till väg 100.

Den mesta av trafiken som ska till och från området bedöms komma via Falsterbovägen och en viss trafik kommer att köra via Gamleväg. Vid iordningställande av torgytan kan några enskilda parkeringsplatser längs med Falsterbovägen flyttas eller tas bort beroende på utförande. Parhus får direktutfart mot Gamleväg där det idag är blandtrafik. För att ge god sikt vid utfarterna ligger husen indragna på tomterna. Kommunen förbereder trottoar för infart på en bilbredds längd. Exempel på utförande visas på illustrationsplanen.

Trafiken på Falsterbovägen medför att riktvärdena för trafikbuller överskrider inom vissa delar av planområdet. För att uppnå riktvärdena vid fasad och uteplats för flerbostadshusen finns olika möjliga åtgärder och lösningar genom byggnadernas placering, utformning och lägenhetslösningar. Planområdet regleras genom planbestämmelse för störningsskydd.

## **Klimatanpassning**

Befintliga markhöjder inom området ligger på 2,5 m.ö.h. Vellinge kommun har upprättat en handlingsplan till skydd mot höga havsnivåer vilken antogs av Kommunfullmäktige år 2013. Handlingsplanen föreslår utifrån ett antal underlagsrapporter och studier av bl.a. vattnets utbredning vid högvatten, geoteknik och grundvatten, dagvattenutredning och studier av olika sorters skydd att skyddet indelas i ett inre och ett yttre skydd. Samtliga skydd i första etapputbyggnaden har krönnivå 3 m.ö.h. För aktuellt område föreslås en ca 80 cm hög vall längs väg 100 som skydd mot höga havsnivåer.

I detaljplanen regleras lägsta golvnivå för bostadsplan till +3 meter över nollplanet samt minst 200 mm över intilliggande gatas höjd.

## **Miljökvalitetsnormer för luft och vatten**

Enligt rapporten Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner 2009 (Skånes Luftvårdsförbund 2010) ligger halterna av kvävedioxid och partiklar i största delen av Vellinge kommun klart under den undre utvärderingströskeln.

I kommunens rapport om de lokala miljömålen står under delmål 2, ”Frisk luft”, att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids och att tidigare uppsatta miljömål har uppnåtts.

Miljökvalitetsnormer för vattensystem som finns upptagna i länsstyrelsens databas VISS och som berör detta planförslag utgörs av grundvattenförekomsterna ”SV Skånes kalkstenar” samt kustvattenförekomsten ”Höllvikens kustvatten”.

Planens genomförande väntas inte leda till någon betydande påverkan på vattenförekomsterna. Ingen större ökning av de hårdgjorda ytorna föreslås, då förskoletomten redan har stora ytor med packat grus.

Planområdet ligger inom båtadsområdet för dikningsföretaget St. Hammar nr 14 som ligger i Gamleväg. Planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet och kommer inte att släppa vatten till dikningsföretaget efter planen genomförande.

# **GENOMFÖRANDE**

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Planförslaget har varit ute på samråd under maj och juni 2017. Samrådsmöte för allmänheten hölls den 18 maj.

Under början av 2019 är planförslaget ute på granskning. Antagande av planförslaget beräknas ske andra kvartalet 2019.

### **Genomförandetid**

Detaljplanen har 5 års genomförandetid efter att den vunnit laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Torgytan ut mot Falsterbovägen regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen bygger ut allmän platsmark inom planområdet och iordningställer gatumarken närmast planområdet i Falsterbovägen och Gamleväg.

Respektive byggherre ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.



## **Avtal**

### **Exploateringsavtal**

Avtal tecknas med vinnaren av utförd markanvisningstävling.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kostnader för planarbetet och detaljplanens genomförande för allmän platsmark bekostas av Mark- och Exploateringsenheten på Tillväxtavdelningen, Vellinge kommun. Kostnader för genomförandet av kvartersmark regleras i särskilt avtal mellan kommunen och exploatör/byggherre för flerbostadshus respektive radhusen.

Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service betalas enligt taxa av exploatören/byggherre.

### **Inlösen, ersättning**

Kommunen äger all mark inom planområdet. Nya fastigheter säljs enligt särskilda avtal till exploatör/-byggherre för flerbostadshus respektive radhusen.

De ersättningar eller inlösen som krävs för att genomföra detaljplan, t.ex. flytt av ledningar, ska regleras i särskilda avtal, se under Planekonomi och Ledningsnät.

## **Fastighetsfrågor**

### **Fastighetsbildning**

Mark och Exploateringsenheten genomför och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av planen och utbyggnad av allmän platsmark.

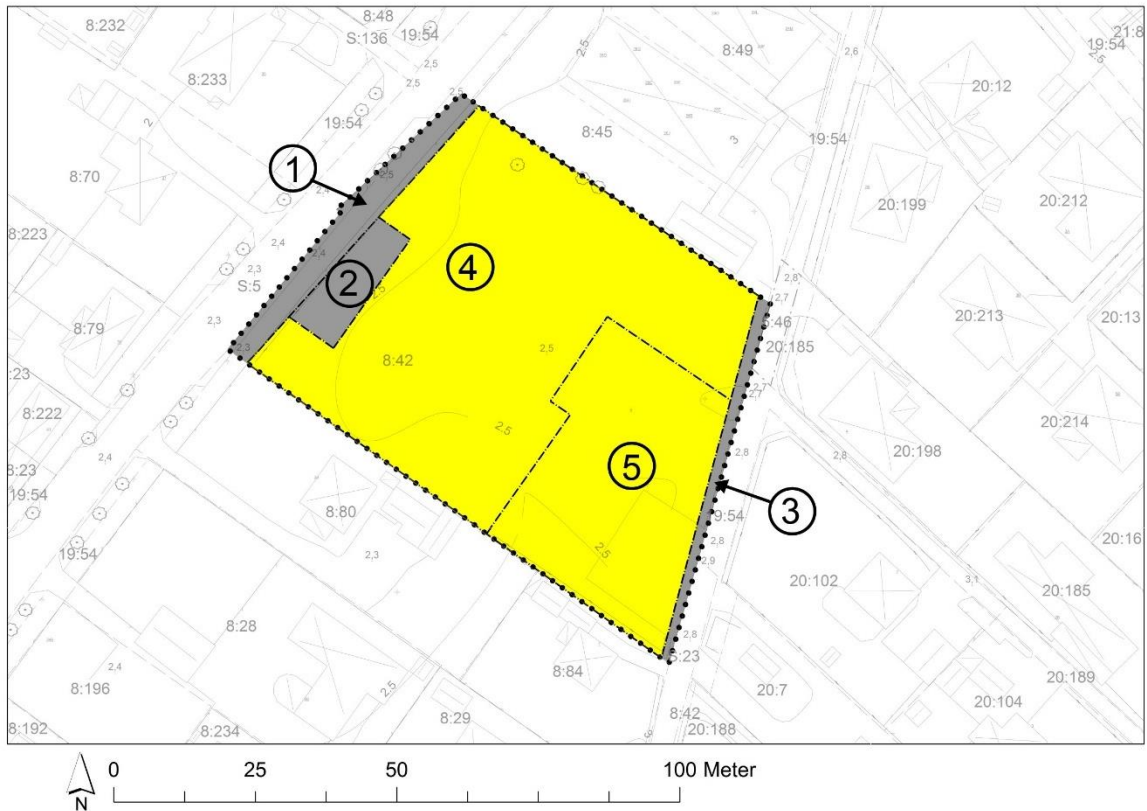
Inom användningen för flerbostadshusen ska marken för parkering vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar genom ett u-område.

Höllviken 8:42 ingår i Höllvikens vägförening nr 5. Flerbostadshusen får utfart både mot Falsterbovägen där det är kommunalt huvudmannaskap och mot Gamleväg där det är enskilt huvudmannaskap.

Radhusen får utfarter mot Gamleväg där det är enskilt huvudmannaskap, Höllvikens Vägförening nr 5.

### **Fastighetskonsekvenser**

Fastigheten Höllviken 8:45 har en areal på ca 5 024 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör att sex (6) nya fastigheter bildas, en tomt för flerbostadshusen och fem tomter för radhusen.



Bilden visar konsekvenserna för fastigheten Höllviken 8:42.

### Allmän platsmark

1. Avstår del av fastigheten, ca 308 kvm till gata/torg enligt gällande detaljplan (H63A).
2. Avstår del av fastigheten ca 193 kvm, till torg enligt planförslaget.
3. Avstår del av fastigheten ca 129 kvm, till vägmark enligt gällande detaljplan (H62t)

### Kvartersmark

4. Del av fastigheten ca 3 006 kvm, regleras till flerbostadshus med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning med icke störande verksamhet. Ca 190 kvm av ytan för parkering ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar genom ett u-område.
  - En (1) ny fastighet föreslås bildas.
5. Del av fastigheten, ca 1 388 kvm, regleras till radhusbebyggelse.
  - Fem (5) nya fastigheter föreslås bildas.



## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts för planområdet. Vid behov ska detaljerad utredning utföras i samband med bygglovsprövning.

### Ledningsnät

Ledningsstråk för vatten, avlopp och dagvatten ligger på norra sidan av Falsterbovägen. Det finns även möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Gamleväg.

För att minska påverkan på dagvattennätet i Falsterbovägen behöver så mycket vatten som möjligt fördröjas inne på tomterna innan det släpps ut till det allmänna ledningsnätet. För att säkerställa detta ska minst 30% av marken inom fastigheterna ha mark som möjliggör infiltration. En lösning på detta är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förslagsvis genom stenkistor eller underjordiska magasin inne på tomterna. I detaljplanen ställs krav på marklov för markåtgärder som kan försämra marken genomsläpplighet.

Detaljplanen får planbestämmelser och det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom markanvändningen för B<sub>1</sub>C (flerbostadshusen). Inom hela planområdet gäller att startbesked för bygglov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse avseende dagvattenhantering har säkerställts, genom att åtgärder har vidtagits på tomten.

Inne på fastigheten finns ledningar från E.ON och Skanova som ligger dragna från Falsterbovägen till den tidigare byggnaden för förskolan. Befintliga VA-ledningar med två brunnar tillhörande Höllviken 8:45 ligger inne på Höllviken 8:42.

Exploatören ansvarar och bekostar flytt av ledningar samt anläggning av nya ledningar.

## MEDVERKANDE

Fram till 2018 arbetade Linda Eriksson, projektledare på mark- och exploatering med markanvisningstävling och projektgenomförande av detaljplanen. Därefter har Eric Arnehed, exploateringsingenjör och Martina Ljung, projektledare arbetat med avtals- och genomförandefrågor för detaljplanen.

Under framtagandet av detaljplanen har Fabian Ståhl, bygglovsarkitekt och Fredrik Nilsson, bygglovshandläggare deltagit från bygglovsavdelningen, VA-ingenjör Carl Nelin från Gemensam medbogarservice samt planadministratör Ingbritt Nilsson från Tillväxtavdelningen.

Hauschild + Siegel Architecture AB har bidragit med bildmaterial.

## TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2019-01-28

Anna Möller  
Samhällsbyggnadschef

Filip Evander  
Planarkitekt