

GRANSKNINGSHANDLING

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

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 2017-05-09 till och med 2017-06-15. Kungörelse om samrådet var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2017-05-09. Ett informationsmöte anordnades torsdagen den 18 maj 2017 i kommunhuset, Vellinge. Planhandlingarna fanns även under tiden 2017-05-05 – 2017-06-20 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- Regionala utvecklingsnämnden, Region Skåne
- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden

Under samrådstiden har yttranden med synpunkter inlämnats av:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Trelleborg-Vellinge-Skurup
- Trafikverket
- TeliaSonera Skanova Access AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- E.ON Gas Sverige AB
- Miljö- och byggnadsnämnden

Yttranden från sakägare:

- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Höllviken nr 5 samfällighetsförening.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen bedömer att det finns brister i handlingarna och kan komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. Plan- och Bygglagen om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet utifrån översvämning och dagvattenhantering.

Risk för översvämning, dagvatten

Planområdet berör ett dikningsföretag, St. Hammar nr 14, som är lågt beläget. Det framgår av planbeskrivningen att dagvattensituationen i området är ansträngd och att befintliga ledningar är hårt ansträngda. Det framgår inte tydligt om fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde eller ej, vilket behöver förtydligas.

Planhandlingarna beskriver att för att möta framtida klimatförändringar regleras den lägsta golvnivån till +3 meter över nollplanet och att tomter ska ha minst 50% mark som möjliggör infiltration. Planbeskrivningen anger att "Dagvatten ska omhändertas lokalt.". Det finns även en planbestämmelse som reglerar detta. Det framgår inte hur kommunen kommit fram till bedömningen att dessa åtgärder är tillräckliga för att lösa dagvattenhanteringen. Det saknas bedömningar av hur marken klarar av att infiltrera vattnet eller om en anläggning för lokalt omhändertagande är nödvändig. Om en utredning visar att en dagvattenanläggning är nödvändig för omhändertagandet behöver det fastslås var inom planområdet det finns möjlighet för sådan att lokaliseras samt villkoras enligt 4 kap. 14§ PBL i det fall kommunen inte ska vara huvudman. Länsstyrelsen noterar att det på ytan avsedd för parkering även finns yta för gemensamhetsanläggningar, vilka alltså skulle kunna inrymma sådana åtgärder. Redaktionella synpunkter.

Fornlämningar

Under punkten Fornlämningar (s 15 i planhandlingen) bör fornminneslagen ändras till kulturmiljölagen. Sista meningen bör också avslutas med; enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Planteknik

I legenden saknas beteckningen "g", samt har illustrationerna för kors-mark samt prick-mark hamnat på fel plats. Planen medger en minsta fastighetsstorlek för radhusen om 230 kvm samt en maximal byggrätt om 130 kvm. Om detta utnyttjas kan inte minst 50% av tomtens yta hållas fri för infiltration. Länsstyrelsen vill även påpeka att det finns möjlighet för fastighetsägare att uppföra bygglovsbefriade åtgärder (tex friggebod, skärmtak, attefallshus) som ökar exploateringsgraden.

Kommentar:

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), stenkistor, räingårdens etc. Kommunen har tagit fram ett särskilt PM för VA och dagvatten 2017-03-16, reviderad 2018-11-22. Planbestämmelserna har sedan samråd ändrats till: "På kvarteretsmark ska det finnas yta för fördröjning av dagvatten. Fastigheterna ska ha minst 30% mark som möjliggör infiltration. Underjordiskt dagvattenmagasin får anordnas. Dagvatten får inte kopplas direkt till det allmänna ledningsnätet." samt "Ytor för biluppställning ska utformas med genomsläpplig markbeläggning. T.ex. sedumtak". 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. Kravet på andelen markyta som ska möjliggöra infiltration har minskats så att full byggrätt enligt planbestämmelserna kan nyttjas.

Planhandlingarna har ändrats i enlighet med de redaktionella synpunkterna.

Lantmäteriet

Lantmäteriet vill framföra att

1. I plankartan finns bokstaven g redovisad vid de tänkta parkeringsplatserna. Innebörden av bestämmelsen g är inte redovisad i teckenförklaringen.
2. Det finns en kors-symbol redovisad i teckenförklaringen för mark som ska hållas "tillgänglig för gemensamhetsanläggning" (med samma innebörd som parkering/g²). Symbolen används normalt för att ange var komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelsen ser ut att gå in över det som i illustrationsplanen redovisas som enskild tomtmark för radhusfastigheterna.

Kommentar:

Plankartan har reviderats. Planbestämmelsen g, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, har utgått från planförslaget.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova önskar ett förtydligande i genomförandebeskrivningen av att eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggning bekostas av exploatören/-fastighetsägaren.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats angående ansvarsfrågor gällande ledningarna.

Gemensam skrivelse från E.ON Elnät Sverige AB och E.ON GAS Sverige AB

E.ON meddelar att det finns en lågspänningskabel som ligger mellan fastigheterna Höllviken 8:45 och Höllviken 8:42. För att säkerställa kabeln föreslås ett 4-meter brett u-område i dess sträckning. Det kan även finnas behov att bygga ut elnätet, vilket föreslås göras i samråd med exploatören. E.ON förutsätter att befintliga ledningar kan ligga kvar vid planens genomförande. Eventuell flytt eller ändring av befintliga ledningar och kabelskåp bekostas av exploatören.

E.ON Gas informerar att det längs med Falsterbovägen ligger en distributionsledning för natur- och biogas. Det finns även en avkopplad servisledning inom planområdet. Vidare informerar man om skyddsavstånd till distributionsledningar både för byggnader och träd samt vid grävning i mark. E.ON förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda säkerhetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Vidare informerar E.ON om att det är viktigt att kontakt tas i tidigt skede innan projektering.

Kontaktpgifter förmedlas i skrivelsen.

Kommentar:

Till granskning har det införts ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar genom ett u-område på plankartan mellan Falsterbovägen och Gamleväg. Detta möjliggör att både el- och gasledningar kan placeras där. I plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas det att exploatören ska bekosta flytt av ledningar och ansvar för att kontakta E.ON vid genomförandet. Detta kommer även att regleras i särskilt avtal mellan kommunen och exploatören.

Avståndet mellan flerbostadshuset och gasledningen är ca 4 meter, vilket motsvarar föreslaget skyddsavstånd.

Regionala utvecklingsnämnden, Region Skåne

Region Skåne framför att bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. Region Skåne ser positivt på kommunens ambitioner med detaljplanen som innefattar ett tillskott på bostäder samt även funktioner för möten och handel. Detta skapar möjlighet för ökad attraktivitet i orten.

Räddningstjänsten Trelleborg-Vellinge-Skurup

Räddningstjänsten har studerat planförslaget utifrån fyra kategorier som omfattar tillgång till brandvatten, insatstid samt tillgänglighet och utrymning.

Räddningstjänsten framför att brandposter ska finnas med ett maximalt inbördes avstånd om 150 meter och att det får vara ett avstånd på maximalt 50 m från släckbil till angreppsväg för invändig insats. Vidare framförs kriterier för tillgänglighet och utrymning av bebyggelse. I Höllviken finns det möjlighet att

utrymma med bärbara utskjutsstegar upp till 11-meters. Hur våningsantalet på byggnaderna påverkar räddningstjänsten utvärderas i byggprocessen.

Kommentar:

Det finns möjlighet att försörja planområdet med brandvatten. Kommunen kommer att tillsammans med Räddningstjänsten utreda utbyggnadsmöjligheter för brandposter i samband med exploateringen. Kommunens bedömning är att planförslaget möjliggör bra tillgänglighet för räddningsfordon och utrymningsmöjligheter, därför behövs ingen särskild räddningsväg. De detaljfrågor som inte regleras i detaljplanen hanteras i bygglovsprocessen, tex utrymningsvägar enligt gällande byggregler.

Trafikverket

Trafikverket tycket att det är positivt att kommunen i planförslaget värnar både om gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. De önskar en presentation av hur mycket trafik som planområdet kan tänkas generera vid utbyggnad för att kunna bedöma påverkan på den statliga infrastrukturen (väg 100).

Kommentar:

Planförslaget prövar en mindre exploatering på lokal nivå och med ett stort fokus på mobilitetsåtgärder för att förenkla och öka resandet med kollektivtrafik. Under planarbetet har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts för att göra en uppskattning av antal bilar och bilresor. Antalet bilar uppskattas till 58 (ÅDT) och antalet bilresor uppskattas till 79. Kommunens bedömning är att det blir ett begränsat tillskott av trafik från planområdet till väg 100.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden framför redaktionella synpunkter på planhandlingarna.

Kommentar:

Planhandlingarna har sedan samrådskedet reviderats utifrån synpunkterna.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägare I

Fastighetsägaren är emot att planförslaget möjliggör hus i fyra våningar och anser att det istället bör tillåtas maximalt två våningar, vilket man anser smälter ihop bättre med omgivande bebyggelse. Vidare anser man sig drabbade av att behöva se höghusen och få skymd kvällssol av dessa på sin uteplats.

Man är även tveksam till placeringen av utfarten från parkeringen ut mot Gamleväg, då den hamnar i ett skymt läge och korsas av en gång- och cykelbana. Flytta utfarten eller stäng den helt.

Kommentar:

Planförslaget utgår ifrån ställningstagandet i kommunens översiktsplan att skapa nya platser och förtäta längs med Falsterbovägen i Höllviken, då här redan finns utbyggd service och infrastruktur. Det finns även ett stort behov av att komplettera den befintliga villabebyggelsen i Höllviken med andra typer av bostäder så som lägenheter, men även lokaler för t.ex. butiker och handel. Ett av målen med planförslaget är att möjliggöra en bebyggelse som passar in i Höllviken. På flera platser längs med Falsterbovägen finns bebyggelse som har uppförts i fyra våningar eller mer, b.l.a. biblioteket och Omtankens bus. Volymerna för flerbostadshusen i planförslaget är både lägre och mindre än dessa samt placerade och utformade för att passa in i bebyggelsemiljön, b.l.a. är de fjärde våningarna utförda med sadeltak och som indragen våning och möjliggör planteringar uppe på dessa. Placeringen av flerbostadshusen längs med Falsterbovägen samt parkeringsytan i den norra delen skapar även ett avstånd mellan den befintliga bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen mot Gamleväg är lägre och ligger indragna på tomterna, vilket motsvarar den skala och placering som den omkringliggande bebyggelsen har. Sammanfattningsvis står kommunen fast vid sin bedömning att våningsantalet på föreslagen bebyggelse är rimlig i kollektivtrafik- och centrumnära läge.

Utfarterna mot Gamleväg ska utformas med goda siktförhållanden och med hänsyn till gång- och cykelbanan. En stor del av den tidigare vegetationen med träd och buskar som tidigare skymde sikten har tagits bort. Utfarten till parkeringen för flerbostadshuset hamnar i motsvarande läge där det tidigare fanns en angöring till förskolan.

Fastighetsägare 2

Fastighetsägaren vill att avstånd till byggnad ska vara 4,5 m till fastighetsgräns som i den ursprungliga detaljplanen och att byggnaden flyttas mer mot korsprickad mark. Fastighetsägaren motsätter sig att planen möjliggör en byggnad som med en inbyggd takvåning får en totalhöjd på ca 14-15 meter, med full insyn till 8:42 (8:80?).

Kommentar:

Under framtagandet av planförslaget har placeringen och höjder av flerbostadshuset studerats med hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen samt utifrån kommunens mål i översiktsplanen att utveckla Falsterbovägen. Kravet på avståndet till fastighetsgräns är högre ställt än vad som gäller i detaljplan för fastigheten. Planförslaget möjliggör att flerbostadshuset kan uppföras 2 meter från fastighetsgräns, vilket är närmare än de 4,5 meter som gällande detaljplan. Bedömningen är att det föreslagna avståndet är rimligt för att skapa en distans mot fastighetsgräns och bebyggelsen inne på fastigheten. Flerbostadshuset som prövas i plan är i princip placerat i linje med bostadshusets baksida och sedan samrådsförslaget har korsmarken utökats för att skapa en större innegård, vilket även gör att husvolymen kommer längre ifrån trädgården på baksidan av fastigheten. Utmaningar med framtida klimatförändringar innebär även att höjder på ny bebyggelse blir något högre för motsvarande våning på befintlig bebyggelse. Kommunens bedömning är att volymerna och våningsantalet för den föreslagna bebyggelsen är rimlig i kollektivtrafik- och centrumnära läge. Se även svar till Fastighetsägare 1.

Höllviken nr 5 samfällighetsförening

Vägföreningen lyfter frågan om transportvägar för byggtrafik då detta påverkar närliggande fastigheter och gator. Helst vill man att samtliga transporter sker via Falsterbovägen. Man framför önskemål om att få information på plats vad som kommer att hända och när.

Kommentar:

Vid genomförandet av detaljplanen kommer frågor som berör transportvägar för byggtrafik att bevakas. Kommunen har även under planprocessen haft en dialog med vägföreningen. Kommunen har iordningställt en tillfällig plats med bänkar och planteringar. På platsen finns även en informationstavla där löpande information sätts upp.

Sammanfattning av förändringar från samråd till granskning:

- Redaktionella ändringar på plankartan och i planbeskrivningen som framförts av Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Miljö- och byggnadsnämnden.
- U-område, ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit på kvartersmark mellan Falsterbovägen och Gamleväg.
- Planbestämmelserna på plankartan har ändrats gällande dagvattenhantering inom kvartersmark. Kravet på mark som möjliggör infiltration har minskats från 50% till 30 %.
- Byggrätten för flerbostadshuset har justerats så att innergården i söder har blivit större.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

2019-01-28

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Filip Evander
Planarkitekt