

Förslag till detaljplan för  
del av Lilla Hammar 1:22 med flera, Handelsområdet Östra Höllviken  
Höllviken, Vellinge kommun



Översiktskarta med området (vitstreckat) som omfattas av detaljplanen

# Undersökning av betydande miljöpåverkan

Dnr Ks 2019/823  
Upprättandedatum 2024-10-25  
Antagandedatum xxxx-xx-xx  
Laga kraft datum xxxx-xx-xx

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Förslag till detaljplan för del av Lilla Hammar 1:22 med flera, Handelsområdet Östra Höllviken, Vellinge kommun, Skåne län.

Dnr: Ks 2019/823.

Samråd med Länsstyrelsen: Genom samråd av detaljplan.

Utförd: 2024-10-25.

Utförd av: Axel Hansson och David Kisch FOJAB arkitekter

Granskad av: Åsa Samuelsson, FOJAB arkitekter samt Ashley Andersson och Camilla Wadlund, Vellinge kommun.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett redan etablerat handelsområde, busstation med pendlarparkering och naturmark i östra Höllviken.

Planförslaget innebär en utbyggnad av det befintliga handelsområdet, utbyggnad av nya centrumfunktioner i väst samt nytt stationsläge för regionbussar utmed väg 100. Norr om väg 100 möjliggörs en ny pendlarparkering i anslutning till stationsläget. I förslaget ingår även utveckling av infrastruktur såsom gator, gång- och cykelstråk, anläggningar för dagvattenhantering, grönstruktur, busshållplatser samt teknisk infrastruktur.

### Planens huvuddrag

Enligt kommunens gällande översiktsplan, Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050 (KF 2017-12-06 § 172) är trafiken till Falsterbonäset en av kommunens viktigaste frågor att hantera för den framtida utvecklingen. Det finns en kapacitetsbrist i nuvarande system som skapar trängsel, dålig framkomlighet och negativa miljöeffekter. I maj 2019 godkände kommunstyrelsen ett avtal att tillsammans med Skånetrafiken genomföra stora satsningar på högkvalitativ kollektivtrafik till Falsterbonäset (Ks 2019/380). Syftet med projektet var att öka kapaciteten och göra kollektivtrafiken mer attraktiv med en effektivare och bekvämare linje 100. I projektet planeras en ändrad linjedragning och nya stationer vid bland annat väg 100 i höjd med handelsområdet. Kommunens målbild är att förbättra hela resan, från dörr-till-dörr samt att stationsområdena integreras väl i tätorterna. Ambitionen är därför att de nya busstationerna ska vara attraktiva platser som tar vara på den lokala karaktären och där man enkelt kan byta från ett till ett annat färdmedel. Utvecklingen av en ny station i anslutning till handelsområdet är ett första steg mot kommunens långsiktiga arbete för kapacitetsstark kollektivtrafik samt att öka andelen som reser kollektivt.

I samband med planerat nytt stationsläge finns incitament att ta ett större grepp om handelsområdet och entrén till Höllviken enligt Översiktsplan 2010. Att samutnyttja station med service är en effektiv markanvändning och kan både öka stationens attraktivitet och förenkla vardagslivet för pendlarna. Området är idag en viktig målpunkt med olika typer av service dit många åker med bil. Den nya stationen kommer innebära en

fast punkt med tillgång till en högkvalitativ kollektivtrafik och att fler människor kommer röra sig i området. En attraktiv kollektivtrafiknod har på så sätt potential att fungera som en katalysator för till exempel service och arbetsplatser samt vara drivkraft för områdets utveckling.

Syftet med att utveckla hela handelsområdet är att ta vara på kollektivtrafikens strukturbildande effekt, underlätta rörelser i vardagen mellan målpunkter, förbättra trafiksituationen för parkering och oskyddade trafikanter samt skapa en tydlig och vacker entré till Höllviken. Effektmål är ett ökat resande med kollektivtrafik, god tillgänglighet till kollektivtrafiken samt att invånarna blir motiverade och inspirerade att använda den. Genom en genomtänkt och karaktärsanpassad gestaltning kan även entrén till Höllviken stärkas.

### **Vad finns det för natur- och kulturvärden på och i direkt anslutning till platsen idag?**

#### **Naturvärden**

De naturvärden som finns inkluderar kultiverade gräsmarker, en gårdsmiljö och poppelallé samt buskage, en vägkant och vägkantsslänt. De öppna miljöerna hyser en hel del blommande örter som är viktiga resurser för pollinerande insekter, framför allt i det öppna jordbrukslandskapet. Även de mer slutna miljöerna kring gården kan fungera som refuger för exempelvis fåglar och insekter som är beroende av skyddade habitat. Slutligen utgör blommande och solbelysta träd och buskar värdefulla resurser för insekter. Övriga ytor inom inventeringsområdet, som klippta gräsmattor och hårdgjorda ytor bedöms ha ett lågt naturvärde.

Naturmiljöernas isolering i landskapet, men också korta historia på platsen, begränsar möjligheterna för utvecklingen av natur med höga naturvärden.

Större delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, dels N91 Måkläppen-Limhamnströskeln dels Falsterbo-Foteviken MB 3 kap 6 §. Riksintresset N91 Måkläppen-Limhamnströskeln sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Här finns ett sandvandningsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Området har stor art- och individrikedom av fåglar och är ett viktigt produktionsområde för sälar. I området förekommer även fågelrika strandängar, naturbetesmark, havsstrandäng, öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel. Kommunen har föreslagit att området mellan Rabyvägen och Kungstorpsvägen ska utgå som riksintresse. Länsstyrelsen har i sina yttranden för den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken tillstyrkt detta. Området utgörs av odlad åkermark. Väg 100 och Kungstorpsvägen utgör naturliga barriärer och naturvärdena är mycket små. Länsstyrelsen har tidigare konstaterat att kommunens förslag på avgränsning av riksintresseområdet bör gälla.

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust enligt Miljöbalkens 4 kap 4§. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge

kommun är påverkat av riksintresset för kustzon. Riksintresset innebär inte något hinder för naturlig tätortsutveckling.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Höllviken och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### **Kulturvärden**

Nordost om planområdet, längs den nuvarande sträckningen av väg 100, återfinns vi Foteviks stationshus. Stationshuset vänder sig mot väg 100 och inramas av grönska. Stationshuset har stora kulturella värden och bidrar med att berätta historien om hur bebyggelsen och folkliv runt Foteviks stationshus har utvecklats. Stationshuset fungerar utifrån ett historiskt perspektiv som solitär.

Öster om planområdet, norr om Kungstorpsvägen ligger Kungshögen. Kungshögen är en kulturhistorisk lämning som under bronsåldern och vikingatiden varit ett betydelsefullt riktmärke i landskapet kring Foteviken. Den anlades ursprungligen som en bronsåldersgrav och har sedan hyst flera gravar. En arkeologisk utgrävning genomfördes 1890, ledd av den då rikskände arkeologen Oscar Montelius. Enligt utgrävningsrapporten grävdes hela högens innehåll bort och med massorna återskapades sedan högen på samma plats. Kungshögen har inget juridiskt skydd enligt kulturmiljölagen men har ett kulturhistoriskt intresse som tusenårig markör på platsen.

**Natur skyddad av miljöbalken - Natur och kulturmiljöer skyddad av miljöbalkens 7 kapitel har ett starkt skydd. Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berör ett genomförande av planen ett natura 2000-område? På vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 28§)			<b>X</b>	Väster och norr om planområdet ligger Natura 2000-områdena Falsterbo-Foteviken, Falsterbo-halvön och Vellinge ängar. (Fågeldirektivet och Art- och habitatdirektivet)
Berör ett genomförande av planen ett naturreservat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§)			<b>X</b>	Väster och norr om planområdet ligger naturreservaten Falsterbohalvöns havsområde och Foteviksområdet. Värdena är främst kopplade till havet, strandängarna och det kustnära området.
Berör ett genomförande av planen ett kulturreseptat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§)			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av något kulturreseptat.
Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§)			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av naturminne.
Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§)			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av strandskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§)			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av Miljöskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§)			<b>X</b>	Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommuns grundvattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar - Räng. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter enligt MB (Miljöbalken) 7 kap 21–22 §§ 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 Vellinge kommuns miljö- och byggnadsnämnd, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan.
Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§)  För vägledning: Se förordning (1998:1252)  I förordningen ingår i huvudsak följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alléer</li> <li>• Källa med omgivande våtmark i odlingsmark</li> <li>• Odlingsröse i jordbruksmark</li> <li>• Pilevall</li> <li>• Småvatten och våtmark i jordbruksmark</li> <li>• Stenmur i jordbruksmark</li> <li>• Åkersholme</li> </ul>		<b>X</b>	I området förekommer två alléer med poppel och ytterligare en allé med oxel och tall. Samtliga omfattas av det generella biotopskyddet.  Den stora poppelallén utmed Stenbocks väg och väg 100 sparas helt.  Flertalet av träden i de två andra alléerna behöver omlokaliseras eller fällas för att möjliggöra hela planens utbyggnad.  Dispens från det generella biotopskyddet för dessa ska sökas under detaljplaneprocessen.	

**Riksintressen – Riksintressen är skyddade av miljöbalkens 3 – 4 kapitel.  
Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Stor del av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, dels N91 Måkläppen-Limhamns-tröskeln dels Falsterbo-Foteviken MB 3 kap 6 §. Kommunen bedömer inte att riksintresset påverkas negativt av planförslaget.

Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresset för kulturmiljö.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresset för friluftsliv.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kustzonen? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust enligt Miljöbalkens 4 kap 4§. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bl.a. friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset för kustzon. Riksintresset innebär inte något hinder för naturlig tätortsutveckling.  Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Höllviken och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB och bedöms inte påverka riksintresset negativt.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för yrkesfisket? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresset för yrkesfisket.

**Natur - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen spridnings-korridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Större delen av området är exploaterat. I västra delen finns träd och växter som fungerar som en refug för djur och insekter i landskapet, men ingen spridningskorridor finns inom planområdet.

Innebär ett genomförande av planen irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?		X		<p>De öppna miljöerna som tilldelats en naturvärdesklass hyser blommande örter som är viktiga resurser för pollinerande insekter, framför allt i det öppna jordbrukslandskapet, kommer att påverkas och till stor del försvinna.</p> <p>Även högklassig jordbruksmark påverkas och en mindre del föreslås tas ur bruk för parkeringsändamål.</p>
Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.)		X		<p>Bortsett från skogsalm och ask, som är rödlistade på grund av en pandemisk patogen, har inga rödlistade arter noterats inom inventeringsområdet men ett par intressanta naturvårdsarter, exempelvis trift, rödklint och sandlök.</p> <p>Inom Trafikverkets vägplan har artskyddsdispens erhållits och befintliga plantor av den fridlysta växten knölvial har flyttats och återplanterats. Området är också relativt rikt på småfågel knutna till buskiga marker.</p>
Påverkar ett genomförande av planen närmiljön i form av vattenavrinning till recipient? Om ja, på vilket sätt?			X	Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet enligt dagvattenutredningen och bedöms därför inte påverka närområdets avrinning.
Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			X	<p>Genomförandet av planen bedöms inte att påverka grundvattennivåerna.</p> <p>Däremot bedöms en klimatrelaterad förändring ske, som främst orsakas av stigande medelvattennivåer i havet samt förändrade nederbördsmonster. Inom planeringshorisonten kan området påverkas av stigande</p>



				<p>grundvattennivåer vilket bedöms medföra följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Påverkan på funktionen för dränerings-, dagvatten- och skyfallslösningar</li> <li>• Påverkan på grundläggning och konstruktioner</li> <li>• Risk för att mark blir sank och/eller översvämmas.</li> </ul>
Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt?	<b>X</b>			Planen har viss positiv påverkan då den innebär att del av tidigare hagmark tillgängliggörs genom allmän platsmark för dagvattenhantering och gångstråk.
Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna inom planen eller i det direkta närområdet? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Enligt VA-utredningen bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer för vatten äventyras.  Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.
Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna hos recipient? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Enligt VA-utredningen bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten försämrans.

### Säkerhet och hälsa - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka? Om ja, på vilket sätt?	<b>X</b>			Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort samt att marken kommer att saneras för möjliggörandet av handel. Genom att ta bort driv-

				medelsstationen elimineras potentiella risker för oljeutsläpp, läckor eller andra miljöfarliga situationer. Detta minskar risken för jord- och vattenföroreningar och bidrar till en bättre miljö.
Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc.) Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Med en utbyggnad av handelsområdet bedöms trafiken öka. Samtidigt försvinner drivmedelsstationen, gång- och cykelvägnätet byggs ut och tillgängligheten till kollektivtrafik ökar. Utvärdering av verksamhetsbuller från verksamheter bör ske mot Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller.
Påverkar ett genomförande av planen risk för ras och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för skred eller ras.
Påverkar ett genomförande av planen luftkvaliteten i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?	<b>X</b>			Planens genomförande kan så småningom få en positiv påverkan på luftkvaliteten då drivmedelsstationen försvinner och ytor för naturmark och dagvattenhantering säkerställs i området. Ytorna kan absorbera vissa luftföroreningar och bidra till att minska mängden partiklar i luften.

**Påverkan på andra planer - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt påverkar ett genomförande av den plan som här undersöks dessa planer ur ett miljöperspektiv?			<b>X</b>	Den föreslagna detaljplanen påverkar inte någon regional plan.

Naturvårdsprogram			<b>X</b>	<p>Planen ligger i ytterområdet av Höllvikens tätort.</p> <p>Ett fåtal tallar, som är karaktäristiska för Höllviken, finns inom området, i anslutning till parkeringsplatserna. Dessa planeras flyttas och återplanteras på annan plats inom området, alternativt kommer avverkade träd att kompenseras och då lämpligen med bland annat tallar.</p>
-------------------	--	--	----------	--

### Miljön idag - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning

De naturvärden som finns inkluderar kultiverade gräsmarker, en gårdsmiljö och poppelallé samt buskage, en väggkant och väggkantsslänt.				
	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett miljöperspektiv?			<b>X</b>	<p>Exploateringen kommer att påverka de ovan beskrivna naturvärdena.</p> <p>Området i detaljplanen som ligger norr om väg 100 är idag brukad jordbruksmark och skulle vid ett genomförande av planen inte längre kunna brukas. Jordbruksmark är dock monokulturell och planen genererar träd, regnbäddar och annan grönska som bidrar till ett mindre monokulturellt landskap.</p> <p>Hagmarken i väster, som även innehåller flertalet träd och annan växtlighet, kommer också att påverkas då den delvis ersätts av handelsområde och naturmark med dagvattenhantering.</p>

På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv?	X			Kan få viss positiv påverkan dels genom utvecklingen av stationsläget och bättre gång- och cykelstråk som båda främjar tillgängligheten till området och intilliggande kulturmiljö.
---	---	--	--	---

### Kommunens bedömning

Planen innebär att handelsområdet utvecklas och skapar förutsättningar för bättre kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Men det innebär också att miljöer med olika naturvärdesklassning försvinner.

Enligt naturvärdesinventeringen som utfördes av Ekologigruppen finns många ytor med dåliga förutsättningar för biologisk mångfald. Dessa utgörs av bebyggd miljö, hårdgjorda ytor samt ytor med kortklippta bruksgräsmattor i anslutning till bebyggelse. De naturvärden som observerades i området är knutna till sex objekt i de norra och västra delarna av området, samtliga av naturvärdesklass 4. Dessa inkluderar kultiverade gräsmarker, en gårdsmiljö och poppelallé samt buskage, en vägkant och vägkantsslänt. Objekt med påtagliga, höga och högsta naturvärde har inte påträffats i området.

Den högklassiga jordbruksmarken norr om väg 100 är viktig ur livsmedelsförsörjningsperspektivet men är sällan värdefull ur det biologiska mångfaldsperspektivet. Kommunen bedömer att enligt 3 kap. 4 § MB finns det ett väsentligt samhällsintresse för lokalisering av stationen med tillhörande pendelparkering i detta område. Det är därför godtagbart att ta i anspråk en mindre del jordbruksmark norr om väg 100 för att möjliggöra denna utveckling.

Planförslaget innebär att det på sikt finns möjligheter för både nya biotoper och spridningskorridorer att utvecklas, framför allt inom tillkommande grönområden och dagvattendammen.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka befintliga kulturvärden på ett negativt sätt. Kulturmiljöerna Foteviken och Kungshögen ligger utanför planområdet. Planförslaget bedöms däremot skapa förutsättningar för ökade värden för flora, fauna och rekreation.

Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses försämra förutsättningarna för varken någon enskild art eller skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.