

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för Norra Håslöv 34:4 med flera, vid Norra Håslövs Byväg

HUR SAMRÅDET HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från och med 2011-12-08 till och med 2012-01-20.

Kungörelse om samrådet var infört i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2011-12-08. Planhandlingarna fanns under tiden 2011-12-07 till och med 2012-01-26 tillgängliga på kommunens hemsida, Vellinge bibliotek samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Samråd har genomförts med följande:

Yttranden utan erinran markeras med u.e.

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Försvarsmakten u.e
- Trafikverket
- Miljö- och Byggnadsnämnden
- Tekniska enheten
- Utbildningsnämnden u.e
- Omsorgsnämnden u.e
- TeliaSonera Skanova Access AB u.e
- E.ON Elnät Sverige AB
- E.ON Gas Sverige AB u.e
- Skånetrafiken
- Räddningstjänsten i Trelleborg u.e

Yttranden från sakägare:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7

Yttranden från icke sakägare:

- LRF kommungrupp Vellinge
- Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Samråd om detaljplan för Norra Håslöv 34:4 m.fl., Norra Håslövs byväg, Vellinge kommun.

Planens syfte är att möjliggöra ca 20 nya bostäder i anslutning till samlad bebyggelse i Norra Håslöv. Vidare regleras delar av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan samt saknar motiv att frångå denna, att detaljplanen lämnar en del utestående frågor kring plangenomförandefrågor och att planhandlingarna behöver kompletteras med vissa upplysningar om befintliga förhållanden.

Tillvaratagande och samordning av statens intressen

En arkeologisk förundersökning har genomförts för området. Undersökningen omfattade inte vissa delar i söder, bl.a. gården Norra Håslöv 34: 1 med trädgård. Det bör tydligt framgå av planhandlingarna att fornlämningar finns kvar inom dessa delar av planområdet, att de är skyddade enligt 2 kap. lag (1988:950) om kulturminnen m.m, och att alla markgrepp i detta område kräver tillstånd från länsstyrelsen innan de påbörjas.

Råd om tillämpningen av 2 och 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10)

Detaljplanen strider mot gällande översiktsplan, Vellinge 2000 (antagen 2002) som syftar till att undvika ny bebyggelse på platsen. Detaljplanen har föregåtts av program, Länsstyrelsens yttrande 2009-06-05. Länsstyrelsen ansåg i sitt yttrande att den föreslagna utbyggnaden var diskutabel. Norra Håslöv består idag av ca 15 enbostadshus och detaljplanen möjliggör ca 20 nya enbostadshus. Området förväntas bli bilberoende. Vidare är området utpekat som värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör följa gällande översiktsplan och inte bygga ut alls.

Om kommunen, i enlighet med 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10), ändå gör bedömningen att planläggningen ska fortskrida bör det tydliggöras i planbeskrivningen, s 3, att detaljplanen inte följer gällande översiktsplan.

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Planhandlingarna saknar uppgifter om huruvida djurhållningen på Ångavallens gård kan innebära problem med t.ex. gödselhantering, lukt, fläktbuller eller andra störningar. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med information om planens konsekvenser för framtida boende inom området och för anläggningen.

Enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10) ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av bl.a. god trafikmiljö, parker och andra grönområden, möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, förändringar och kompletteringar. Vidare ska det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Enligt planbeskrivningen s 10 ska gatorna inom planområdet vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Planbestämmelserna innebär dock att mark som kan bära de syften som avses ovan är planlagd som kvartersmark (prickmark). Planen saknar helt allmän platsmark.

Plan- och bygglagens (1987:10) syfte är att mark som avses vara tillgänglig för allmänheten, för t.ex. allmän gångtrafik, inte planläggs som kvartersmark, utan som allmän platsmark med antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. För enskilt huvudmannaskap krävs särskilda skäl. Med nuvarande planutformning finns det inget som säkerställer att de syften som avses i 2 kap. 4 § plan- och bygglagen tillgodoses, t ex har inte planbestämmelser som träd, plantering eller damm någon verkan. Om kommunen anser att det inte finns något behov av att allmänheten har tillgång till planområdet bör detta framgå av planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Länsstyrelsen anser att med nuvarande planbestämmelser är inte den dagvattendamm som utgör fördröjningsmagasin säkerställd. Vidare finns det inte kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i

området. Länsstyrelsen anser därför att dammen bör lokaliseras till allmän platsmark. Om inte dagvattendammen säkerställs i planbestämmelser kan det innebära att fördröjning av dagvatten inte kommer att ske. I så fall kan det dikningsföretag som leder vattnet vidare mot Albäckensån ytterligare belastas. Om så sker kan det leda till att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kan följas. Av planhandlingarna måste det framgå att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Länsstyrelsen kan komma att ingripa med stöd av 12 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) mot planering som leder till att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kan följas.

Kommentar:

I Kommunens gällande översiktsplan redovisas området för aktuell detaljplan som bostäder, service och verksamhet. Planförslaget prövar en mindre komplettering inom befintlig samlad bebyggelse, där det idag finns över 30 bostäder och utbyggd service bland annat i form av skola, kollektivtrafik till Vellinge, Malmö och Trelleborg, gårdsbutik, hotell- och konferenslokaler etc. Planförslaget är utformat med utgångspunkt och hänsyn till den befintliga bebyggelse- och kulturmiljö i Norra Håslöv som är typiskt för byar och bebyggelse i jordbrukslandskapet. Området får en fortsättning av byns inramning genom trädalléer, häckar och buskage i fastighetsgränserna, vilket är vanligt i dessa miljöer. Detta skapar en naturlig ridå som skyddar mot vind, men även från damm, partiklar, lukt mm från intilliggande jordbruksverksamhet.

Ängavallens verksamhet ligger i södra delen av byn med ett avstånd på ca 300-400 meter från planområdet. Däremellan och runtomkring finns bostäder och en skola.

I samband med att E6:an byggdes ut har det byggts bullervallar, vilket har avsevärt förbättrat förutsättningarna för minskat buller. Under planprocessen har det gjorts bullerutredningar som redovisar vilka krav som ställs på den föreslagna bebyggelsen för att uppfylla en god boendemiljö.

Planförslaget har förändrats så att gatorna och naturområdena inne i området ligger på allmän platsmark. Området är planerat så att bilar ställs på gemensamma parkeringsplatser och man går inom området. Varje bostad är tillgänglig för räddningstjänstens fordon men även vid t ex flytt. Vid utbyggnaden av området kommer det att ställas krav på bland annat uppförande av dagvattendamm genom exploateringsavtal och trädplantering. Traditionellt har det ute i byarna varit enskilt huvudmannaskap där vägföreningar har ansvarat för skötsel på gemensamma ytor, så som vägar och grönområden.

Kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormer för både luft och vatten inte kommer att påverkas negativt. Se konsekvenser på sidan 21 i plan- och genomförandebeskrivningen.

Lantmäteriet

Utöver synpunkter av redaktionell karaktär framför Lantmäteriet att:

Nya fastigheter behöver anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Norra Håslöv ga:1 för att nå allmän väg. Detta kan ge upphov till inträdesavgift enligt anläggningslagen (1973:1149).

Gemensamhetsanläggningen ga:4 behöver omprövas eller upphävas och ersättas med en ny i enlighet med det nya planförslaget då marken tycks behöva utnyttjas av tillkommande bebyggelse för utfart och parkering.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och beaktas i detaljplanen. Planhandlingarna förtydligas vad gäller ansvarsfrågor.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON meddelare att de har 0,4 kV markkablarna samt kabelskåp inom området. E.ON förutsätter att befintliga ledningar kan var kvar i nuvarande läge. Eventuella flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av den som så begär.

För att klara elförsörjningen krävs en ny transformatorstation. E.ON föreslår placering vid parkeringen i sydvästra delen av planområdet. Ett 4 meter brett u-område behöver även regleras på plankartan för den nya markkabeln inom kvarteretsmark. Ledningar och kabelskåp för anslutning till de nya bostäderna förläggs förslagsvis till gata i anslutning till bebyggelsen i samråd med exploatör.

Starkströmsanläggningen ska vara utförd enligt svensk standard, vilket till exempel innebär att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstationen och brännbar byggnadsdel är minst 5 meter. Ett fritt område om minst 6x6 meter ska finnas runt transformatorstationen för underhåll. Transformatorstationen ska också vara tillgänglig med tungt fordon.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med uppgifter gällande ansvar och kostnader för ledningar. Vid den södra parkeringen möjliggörs placering av en transformatorstation. Ett u-område införs på kvartersmark. Ett alternativ är att ledningen till transformatorstationen kan placeras i lokalgatan.

Trafikverket

Trafikverket meddelar att det vore önskvärt att kommunen planerade för bostäder med bättre kollektivtrafikförbindelse än vad som här är fallet.

Bullerutredningen visar att riktvärden för buller kan hållas givet de förutsättningar som finns beskrivna. Vid nybyggnad invid befintlig eller planerad väg eller järnväg ställer Trafikverket alltid krav på att riksdagens riktvärden för trafikbuller ska klaras. Exploatören bär kostnaderna för eventuella skyddsåtgärder.

Kommentar:

De större planerade utbyggnadsområdena i kommunen enligt kommande översiktsplan ligger i anslutning till redan utbyggda lägen med närhet till kollektivtrafikstråk. Det finns även gång- och cykelväg in till Vellinge. Det finns därutöver önskemål att hålla de små byarna livskraftiga och en efterfrågan på boende i liknande lägen. Det bedöms därför att denna komplettering av boende i detta läge överväger nackdelarna med att bo utanför en tätort.

I samband med utbyggnaden av väg E6 till motorväg har Trafikverket utfört bullerskyddsåtgärder i form av vallar och plank. I och med detta klaras riktvärden för buller även vid de nya bostäderna.

Skånetrafiken

Skånetrafiken framför att utbyggnaden medför ett ökat bilberoende eftersom utbyggd kollektivtrafik inte finns i anslutning till aktuellt läge samt det begränsade serviceutbudet i orten. Detta kan ifrågasättas eftersom det finns flera andra lägen i kommunen som blir långsiktigt mer hållbara, till exempel Östra Grevie och Västra Ingelstad som inom några år byggs ut med Pågatågstrafik.

Kommentar:

Angående synpunkten om utbyggnaden medför ett ökat bilberoende, se kommentar Länsstyrelsen samt Trafikverket.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och Byggnadsnämnden anser att planbestämmelserna bör förtydligas gällande avgränsningen mot omgivande landskap. Nämnden vill även påtala att det finns en risk för påverkan från djurhållningen på betesmarken utanför planområdet.

Kommentar:

Planförslaget är lokaliserat och utformat med hänsyn till befintlig bostadsmiljö och jordbruksverksamhet. Området får en fortsättning på den inramning av trädalléer, häckar och buskage som finns i byn och är ett traditionellt karaktärsdrag för byar och bebyggelse ute på landsbygden. Detta bidrar även till en naturlig avskärmning från vind men även damm, partiklar, lukt etc. Detta säkerställs genom planbestämmelser på allmän platsmark. Väster om planområdet fanns det tidigare jordbruksverksamhet med odling och återkommande bete med kor, får och grisar under begränsade perioder. Numera är det konventionellt jordbruk som redan idag förhåller sig till befintlig bostadsbebyggelse och skogverksamhet.

Tekniska enheten

Tekniska enheten framför att:

LRF föreslår i sitt yttrande att kommunen ska stå beredd att ta kostnader i dikningsföretaget. Kommunen planerar inte att ta in dagvattenhanteringen för området inom kommunalt

verksamhetsområde för dagvatten. Det bör fastställas i planbeskrivningen att dagvatten inom området måste förvaltas av en gemensamhetsförening.

För grovavfallet hänvisas i detaljplanen till Lilla Hammars återvinningscentral (ÅVC) vilket tekniska enheten anser endast är en kortsiktig lösning om även förpacknings- och tidningsavfall ska köras dit då miljöhusen upplevs väldigt små för att kunna ta hand om alla fraktioner. En återvinningsstation skulle på sikt behövas i närområdet.

Tillgänglighetskravet bör bevakas i området, till exempel vid val av grus på gångvägar och bredd på gångvägarna.

Även om kommunen inte kommer att ansvara för snöröjningen i området så bör det påpekas att i gränsen mellan asfalt och grus lätt blir problem med sönderkörda kanter och grus som sopar upp på kanter.

Kommentar:

Dagvattenhanteringen kommer att ske lokalt inom planområdet inom ytor på allmän platsmark och byggas ut i samråd med kommunen. Det kommer vara exploatören som ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen. Planhandlingarna förtydligas med information om dagvattenhanteringen.

Planförslaget möjliggör både sortering genom kärl vid fastigheten alternativt i miljöhus på parkeringsplatserna. Lilla Hammars ÅVC är för närvarande den närmsta återvinningscentralen. Närmaste återvinningsstation finns i Vellinge. I planen regleras markbeläggningen för lokalgatan till grus och armerat gräs. Lokalgatan har utformats med mått så att det ska vara tillgängligt både för gående och fordonstrafik så som räddningsfordon och sopbilar.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1

Sakägare 1 meddelar att de inte är emot viss byggnation, men parkeringen som placerats 15 meter från vårt hus kan inte godtas. Närheten och att den ligger högre än fastighetens hus innebär risk för störningar så som ljus störningar. Parkering ska istället ske vid respektive fastighet.

Att kalla nytillkommen bebyggelse kompletterande när den i det närmsta fördubblar den befintliga bebyggelsen är oklart.

Varför bygga radhus i Norra Håslöv när så inte gjorts tidigare. Traditionellt byggs Skånelängor med parkering vid varje hus.

Varför kan inte någon ansvarig från Vellinge kommun komma ut till byn så att synpunkter kan framföras på plats?

Dagvattendammens placering i nordväst är olämplig. Vanningen söder om fastigheten fungerar som vattenmagasin för bäcken. Januari 2011 (innan bullervallen mot E6 byggdes) översvämmades denna till följd att bland annat fastighetsägarens trädgård vattenfylldes. Numera stoppar bullervallen dessa eventuella vattenmassor, men bäcken och vattenmagasinet kan svämma över vilket leder till att vattnet då trycker ner mot vårt hus eftersom detta ligger lägre.

Kommentar:

När kommunen prövar möjligheten att ändra markanvändningen i ett bestämt område tas oftast en detaljplan fram. Kommunens skyldigheter är reglerade enligt plan- och bygglagen, där det till exempel framgår i vilken omfattning samråd ska ske. Med samråd avses de tillfällen då sakägare, berörda myndigheter, förvaltningar och övriga har möjlighet att granska handlingarna och delge kommunen sina synpunkter. Samråd har hållits om planprogrammet och nu senast om förslaget till detaljplan. Kommunen är skyldig att hålla handlingarna tillgängliga och under minst 3 veckor ge berörda möjlighet att granska dem och inkomma med synpunkter. Planförslaget har sedan det varit ute på samråd omarbetats med hänsyn till inkomna synpunkter.

Parkering till och från de nya bostäderna behöver försörja omkring 20 nya bostäder uppdelat på tre samlade parkeringsplatser. Parkeringsbehovet uppskattas till i genomsnitt 1,5 bilar per hushåll vilket totalt innebär ett behov av 30 platser, vilket detaljplanen möjliggör. För att bostadsområdet ska få en karaktär med större trädgårdar och mer

grönytor är parkeringsplatserna samlade, vilket även ger ett effektivare markutnyttjande och färre bilrörelser inom bostadsområdet.

Parkeringsplatsen som synpunkten gäller har delats upp och istället föreslås ett grönområde där dagvattendammen ligger. Problem med eventuella ljuskäglor kan lösas i detaljprojekteringen, till exempel genom avskärmande häckar (en bokhäck behåller bland annat löven vintertid).

Den föreslagna bebyggelsen är anpassad efter platsens karaktär. Planen medger en viss flexibilitet i detaljutformningen, men med styrning i de delar som är karaktärsskapande för typiska "skånelängor". Utformningen ska även granskas och godkännas genom bygglov. Den byggnad som i samrådet var formad som ett "L" med två bostäder i respektive vinkel, är nu uppdelad i parhus.

Dagvattendammen är nödvändig för att fördröja dagvatten från planområdet, dels för att hindra att föra vidare eventuella föroreningar till bäcken, dels för att den nya etableringen inte ska orsaka översvämningar i bäcksystemet.

Sakägare 2

Sakägare 2 har meddelat att de starkt motsätter sig den påverkan på närmiljön och exploatering alldeles inpå knuten innebär, till exempel ökat antal fordon. Det saknas beskrivning för den massiva utbyggnaden och ingen hänsyn har tagits till tidigare yttranden såsom sociala, ekonomiska eller gårdens och byns karaktäristiska miljö. Föreslagen idé med gemensam innergård går helt emot sakägare 2 intressen i den form som presenteras.

Sakägare 2 motsätter sig inte en försiktig exploatering kring bygatan om den bygger vidare på den befintliga bykänslan. Hänsyn måste tas till byns atmosfär. Kommentarer från kommunen att hänsyn tagits till miljöpåverkan och omgivning ser sakägare 2 som ett hån mot de boende. Kommunen föreslår en ökning av invånare med nästan 100 % på 1/10 av byns yta, vilket inte kan uppfattas som en positiv utveckling i kulturmiljön.

Sakägare 2 är förvånade över den brist på kontakt eller diskussion som skett mellan markägare/-exploatör och fastighetsägare på plats.

Kommentar:

Under framtagandet av detaljplanen har kommunen ordnat dialogmöte under programsamrådet, ställt ut samtliga planhandlingar i kommunhuset och biblioteket i Vellinge, publicerat dem på kommunens hemsida samt skickat ut handlingarna till berörda sakägare.

Planförslaget har sedan det varit ute på samråd omarbetats.

Den föreslagna bebyggelsen blir ett mindre tillskott för byn och har samma karaktär som den befintliga bebyggelsen.

Bedömningen är att det lilla tillskott av trafik som tillkommer inte innebär en störning i form av buller, sämre luftkvalité eller i trafiken. Den befintliga gården kan om så önskas vara skild från övrig gemensambetsanläggning, vilket regleras vid genomförande av detaljplanen. Se även kommentarer till Länsstyrelsen och sakägare 1.

Sakägare 3

Sakägare 3 har enligt inkommen skrivelse meddelat att planförslaget har i sin omarbetade version fortsatt inte beaktat den befintliga bystrukturen med djupet enkelradig husstruktur i tillräcklig omfattning. Karaktären på bebyggelsen i Norra Håslöv är att respektive fastighet/hus har egen anslutning till byvägen. Det nuvarande förslaget tillåter en alldeles för hög förtätning i relation till den övriga bystrukturen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och planförslaget har under planprocessen omarbetats med hänsyn till inkomna synpunkter. Angående avvikande bystruktur och hög förtätning, se kommentarer under Länsstyrelsen och sakägare 1.

Sakägare 4

Sakägare 4 hänvisar till att tidigare synpunkter åter beaktas tillsammans med kompletterande synpunkter.

Planförslaget strider mot gällande områdesplan som anger att den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska bevaras. Nyttillkommen bebyggelse avviker kraftigt från befintlig bystruktur där husen ligger på båda sidor om byvägen, med infarter från denna. Förtätningen är för hög i förhållande till nuläget och parkeringsområden ingår inte i den bebyggelsestruktur som råder. Marklägenheter med tillhörande tomt förutsätts, för att relatera till befintlig struktur.

Kommentar:

I Kommunens översiktsplan redovisas området för den aktuella detaljplanen som utbyggnadsområde för bostäder, service och verksamhet. Kommunens områdesbestämmelser ersätts av översiktsplanen och kommer fortsättningsvis att vara ett underlagsmaterial i planeringen.

Den föreslagna bebyggelsen har anpassats både i skala och karaktär. Samtlig bebyggelse i planförslaget är markbostäder. Angående avvikande bystruktur och hög förtätning, se även kommentarer Länsstyrelsen och sakägare 1.

Sakägare 5 - Ängavallen

Sakägare 5 meddelar att detaljplanen för området inte tar tillräcklig hänsyn till omgivningen och föreslagen bebyggelse är olämplig på den rekommenderade platsen.

Ängavallen har idag en 100 procent ekologisk verksamhet med växtodling, djurhållning, hotell, restaurang, konferens samt gårdsbutik med café allt baserat på gårdens produkter. Gården har även eget slakteri, styckning charkuteri, rökeri, bagerimjölkskvarn, bageri, senapskvarn samt eget mejeri och ysteri. De markarealer som gården har idag är mycket viktiga för verksamhetens bedrivande, såväl för djurhållning och odling. Ängavallens senaste investering är bland annat en mjölknings- och ligghall med åtföljande beteshagar mot norr, i riktning mot nu planerad bebyggelse. Möjligheten att anskaffa tilläggsmark för bete och odling i anslutning till gården är redan idag ytterst begränsad och det är viktigt att de arealer som Ängavallen brukar inte minskar i omfattning, vilket kan bli effekten av en detaljplan av småhus/villabebyggelse i området.

Utbyggnaden innebär ett hot mot gårdens framtida bedrivande på så sätt att pågående verksamheter kan innebära störningar på grund av djurhållning (lukt, flugor, buller med mera) intill bostadshusens trädgårdar. Enligt Boverkets rekommendation bör skyddsavståndet vara 500 meter mellan gårdar med djurhållning och bostäder. Enligt förslaget uppgår avståndet till endast 300 meter och inom ett tiotal meter finns beteshagar för kor, får och grisar. Om boende i framtiden skulle föra fram klagomål mot Ängavallen finns risk att det leder till restriktioner som påverkar verksamhetens bedrivande negativt. Då områdesplanen från 1982 för det aktuella området har till syfte att undvika bebyggelse måste avvikelser som nu föreslås motiveras. Riktlinjerna i översiktsplanen medger inte exploatering av nya bostadsområden om den tilltänkta verksamheten påverkar omgivningen på negativt sätt, vilket nu blir fallet.

Förslaget till detaljplan möjliggör därutöver en fördubbling av antal bostadshus i Norra Håslöv vilket negativt påverkar den karaktär som finns där idag. Planförslag har fortsatt i sin omarbetade version inte beaktat den befintliga bystrukturen med i djupet enradig husstruktur i tillräcklig omfattning.

Karaktären på bebyggelsen i Norra Håslöv är att respektive fastighet/hus har egen anslutning till byvägen. Det nuvarande planförslaget tillåter med sin utformning med parkeringsområde en alldeles för hög förtätning i relation till den övriga basstrukturen.

Kommentar:

Synpunkterna har noterats och under planprocessen har planförslaget ändrats med hänsyn till dessa. Planens genomförande innebär nu delvis att obebyggd mark i den norra delen av Norra Håslöv by bebyggs med bostäder. Den föreslagna tillkommande bebyggelsen ligger inom den befintliga bebyggelsen.

Marken väster om planområdet brukas numera som ett konventionellt jordbruk.

I detaljplanen föreslås dels en planteringszon inom planområdet med trädalléer, buskage och häckar ut mot åkermarken, samt att det ställs krav på häck mellan tomter. Detta är ett naturligt inslag för byar och bebyggelse i jordbrukslandskapet, som både ger karaktär och skyddar mot vind, damm och partiklar. Bebyggelsen är placerad så att den vänder sig mot Norra Håslövs byväg, vilket ger djupare toner och längre avstånd mot jordbruksmarken.

Den växtrida som planförslaget föreskriver innebär en naturlig avskärmning från ovan nämnda störningar samt från vind.

I södra delen av Norra Håslöv, ca 300-400 meter från planområdet, ligger mjölknings- och liggballar och andra byggnader kopplat till Ängavallens verksamhet. Det finns redan befintlig bebyggelse och bostäder som ligger mellan och närmare än den föreslagna bebyggelsen. Den befintliga verksamheten är etablerad och eventuella olägenheter kopplat till jordbruksverksamheten bör tålas i högre grad av omgivningen om man väljer att bosätta sig på landsbygden.

Sakägare 6

Sakägare 6 meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget. Svar önskas däremot om det är möjligt att avstycka fastigheten.

Kommentar:

Fastigheten ingår inte i detaljplaneförslaget. Prövningen av möjligheten till en eventuell avstyckning bör göras i samband med ny detaljpaneläggning av denna fastighet. I kommunens kommande översiktsplan redovisas fastigheten inom område som markeras med bostäder, service och verksamheter.

Sakägare 7

Sakägare 7 hänvisar till Länsstyrelsens framförda synpunkter under programsamrådet. De synpunkter som sakägare 7 lyfter fram berör kulturmiljön och exploateringens omfattning, djurhållning på Ängavallen samt tillgänglighet för kollektivtrafik och risk för bilberoende. Sakägare 7 framför en oro för ökad biltrafik i byn och vill försäkra sig om att kommunen står för de kostnader det innebär ifall området ansluts till vägföreningen. Vidare motsätter sig sakägare 7 utbyggnad av Norra Håslöv och förespråkar att planområdet förblir åkermark. Alternativt vill man se en försiktig utbyggnad längs Norra Håslöv byväg med bostadshus utan utfarter till Långeväg samt att de befintliga ekonomibyggnaderna behåller sin funktion då det är olämpligt för bebyggelse med hänsyn till skyddsavstånd till Ängavallen samt att Långeväg är en dammig grusväg.

Kommentar:

I Kommunens översiktsplan redovisas området för den aktuella detaljplanen som utbyggnadsområde för bostäder, service och verksamhet. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats både i skala och karaktär. Samtlig bebyggelse i planförslaget är markbostäder, se även kommentarer till Länsstyrelsen, Trafikverket och sakägare 4. Angående avvikande bystruktur och hög förtätning, se kommentarer till Länsstyrelsen samt sakägare 1. Angående störningsrisken från Ängavallen, se kommentarer till sakägare 5.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen ligger på exploatörerna, vilket säkerställs b.l.a. genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Lantbrukarnas riksförbund, kommungrupp i Vellinge, LRF

Framför att lantbrukets möjligheter måste garanteras om bostadsbyggnation i närheten av lantbruk ska vara möjlig.

Kommentar:

Se kommentarer till Länsstyrelsen och sakägare 5.

Falsterbonäsets Naturvårdsförening, FNF

Falsterbonäsets Naturvårdsförening framför att planförslaget måste förkastas och arbetas om i grunden för att passa in i den känsliga miljö som området utgör.

Området är av särskilt värdefull kulturmiljö med ett kulturlandskap präglat sedan stenåldern. Norra Håslövs by, inklusive planområdet, utgör fast fornlämning. Byn har en väl bibehållen bystruktur med välbevarad bebyggelse.

FNF anser inte att den föreslagna etableringen har en "begränsad omfattning" eftersom 20 nya i anslutning till lika många bostäder inte kan anses som begränsad. Den föreslagna etableringen har heller inte en "lokal karaktär" eftersom detaljplanen avviker ifrån den bebyggelsestruktur med radby som karakteriserar Norra Håslöv. Nya hus bör istället ligga längs byvägen som i en traditionell radby och inte

som nu utplacerade likt ett modernt villa-/radhusområde. Husen bör också utformas enligt skånsk tradition. Kommunen hänvisar till riktlinjer för utformning ("Den skånska längan" och "Skånska hus i tegel och puts"), men reglerar takvinkeln till 30-35 grader på plankartan, vilket är fel.

Någon hänsyn har inte tagits till störningsrisken som den närliggande produktionen av livsmedel vid Ängavallen innebär. Enligt Boverkets riktlinjer anges ett generellt skyddsavstånd till gårdar med djurhållning på 500 meter. Den planerade bebyggelsen ligger i nuläget endast 20-30 meter från beteshagar och cirka 300 meter från stallar och ligghallar.

Kommentar:

Planförslaget har tagits fram med hänsyn till den befintliga bebyggelse- och kulturmiljön i Norra Håslöv. Under planarbetet har det genomförts arkeologiska markundersökningar där det konstaterades att det fanns få efterlämningar och att inga nya arkeologiska undersökningar krävs. Eventuella dolda fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen och skall rapporteras in. Angående avvikande bystruktur och hög förtätning, se kommentarer till Länsstyrelsen och sakägare 1. Angående störningsrisken från Ängavallen, se kommentarer till sakägare 5.

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN SAMRÅD TILL UTSTÄLLNING:

- Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap har införts i planförslaget för gata, natur och dagvattendamm.
- Ytor för dagvattenhantering har utökats.
- Justeringar av bebyggelsestrukturen.
- Bebyggelsen kring den centrala ”bygården” har fått smalare volymer och 1 meter högre byggnadshöjd.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

2020-08-31

Mentor Demjaha
Plan och bygglovschef

Filip Evander
Planarkitekt