

## ANTAGANDEHANDLING

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

#### HUR UTSTÄLLNINGEN HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till granskning genom översändande av utställningshandlingar i ärendet. Utställningstiden sträckte sig från och med 2020-09-16 till och med 2020-10-14.

Kungörelse om utställningen var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2020-09-15. Planhandlingarna fanns under tiden 2020-09-14 till och med 2020-10-22 tillgängliga på kommunens hemsida, Vellinge bibliotek samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré.

## YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

### Utställningen har genomförts med följande:

Yttranden utan erinran markeras med u.i.

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- E.ON Energidistribution AB
- Region Skåne u.i
- Räddningstjänsten i Trelleborg u.i
- PostNord Sverige AB
- Miljö- och Byggnadsnämnden u.i
- Tekniska nämnden
- Omsorgsnämnden u.i
- Utbildningsnämnden

### Yttranden från sakägare:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 8
- Sakägare 9
- Sakägare 10

### Yttranden från icke sakägare:

- Yttrande 1, LRF kommungrupp Vellinge
- Yttrande 2, Dikningsföretag nr 1, 9 och 11, Södra Håslöv samt nr 7 Vellinge av år 1894
- Yttrande 3, Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11, Vellinge stadsnät AB u.i.

# YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

## Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet nedan:

### Redogörelse för ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av ca 21 nya bostäder i Norra Håslöv inom fastigheterna Norra Håslöv 34:1 och 34:3. Utbyggnaden är reglerad till att omfatta enbostadshus och parhus med gårdskaraktär samt lägenheter i befintlig stallbyggnad. Planen syftar även till ett område där trafiken sker på fotgängarnas villkor samt att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten för att hantera ökade regnmängder. Inom planområdet finns en befintlig mangårdsbyggnad med tillhörande parklik trädgård som regleras i planen. Mangårdsbyggnaden är inredd med fyra befintliga lägenheter. Kommunen tar fram planförslaget med normalt förfarande. För området gäller översiktsplan från 2010 (laga kraft 2013) där området är utpekad för bostäder (inom 0-20-år). Kommunen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

### Länsstyrelsens formella synpunkter

#### Hälsa och säkerhet – buller

Av planbeskrivningen framgår att en trafikbullerutredning har genomförts 2009 och som visar att bullerriktvärden kan innehållas inom planområdet. Det framgår inget om utredningen har tagit fast på ett framtida scenario, t.ex. Trafikverkets basprognos. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2040. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2040. Länsstyrelsen menar också att trafikbullerutredningen är för gammal för att kunna utgöra som ett tillförlitligt underlag för detaljplanen. Om planområdet visar sig bullerutsatt ska det framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren är begränsade då frågan ska prövas vid planläggningen.

### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande buller enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### Kommentar:

*Planhandlingarna har kompletterats med en reviderad trafikbullerutredning. Slutsatserna i utredningen är att den föreslagna bebyggelsen klarar bullerriktvärden både med nuvarande- och för 2040 prognosticerad trafikmängd. De två parhusen närmast E6 har försetts med större förgårdsmark för att möjliggöra för uteplats även mot "gårdsplanen" i ett tystare och soligare läge än i deras resp. trädgårdar.*

### Lantmäteriet

Lantmäteriets yttrande återges i sin helhet nedan:

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### FASTIGHETSFRÅGOR

Under rubriken Fastighetsfrågor i planbeskrivningen står det att den allmänna platsmarken ska förvaltas av en vägförening som Lantmäteriet beslutar om. Detta är en något otydlig formulering – det bör framgå i stycket att fastighetsägaren kan ansöka hos Lantmäteriet om att bilda en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken inom planen. En samfällighetsförening (ej vägförening) kan sedan kan bildas och då sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

Innebär omprövningen av Norra Håslöv ga:4 att den del av anläggningen som är belägen inom planområdet ska utgå? Är det tänkt att hela anläggningen upphöra?

Om del av eller hela Norra Håslöv ga:4 ska upphävas för att möjliggöra genomförandet av planen så kan det bli fråga om att fastighetsägaren får betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen enligt 40 a § anläggningslagen (1973:1149). Denna ersättning kan inte avtalas bort, så om denna situation blir aktuell i detta fall bör det i så fall framgå i planbeskrivningen.

Hur påverkas Norra Håslöv 18:11 av planen? Jag har svårt att se i plankartan eller beskrivningen vilken del av fastigheten som planlagts.

I Lantmäteriets tidigare samrådssvar framgår att nya fastigheter inom planen behöver anslutas till Norra Håslöv ga:1. Jag kan inte se att ni skrivit något om detta i planbeskrivningen eller genomförandebeskrivningen.

#### ALLMÄN PLATS I DETALJPLANEN

I planbestämmelserna på plankartan står det LOKALGATA och ni har där angett att denna ska utformas i överensstämmelse med illustrationsplan. Jag vill påpeka här att illustrationsplanen inte är juridiskt bindande. Det är bara plankartan som är juridisk bindande. Därmed kan bestämmelsen leda till olika tolkningar om vad som gäller i framtiden. Är det inte bättre att redovisa vad som gäller i plankartan istället för illustrationen?

En del av området som ska användas som lokalgata är i planen markerat med egenskapsbestämmelsen torg. TORG kan dock vara en användningsbestämmelse. Varför har ni lagt in det som en egenskapsbestämmelse istället för en egen användningsbestämmelse? Jag tycker det är något otydligt i plankartan om området markerat med grön färg ska vara av karaktären torg eller av karaktären grusplan/vändplats vid lokalgata. Om det är tänkt att området ska vara ”områdets centrala samlingsplats med möjlighet för sociala möten, parkkänsla samt utrymme för en parkering för funktionsnedsatta” kanske användningen TORG är mer rättvisande än LOKALGATA?

Enligt Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1.

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN SKA UPPRÄTTAS SOM EN SEPARAT HANDLING

För detaljplaner som tas fram enligt ÄPBL ska inte genomförandefrågorna vara en integrerad del av planbeskrivningen. Utöver planbeskrivningen behöver därför genomförandebeskrivningen upprättas som en separat handling.

#### OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

#### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE VERKAR SAKNAS

Användningsbestämmelse på markerat område i bilden nedan verkar saknas. Det ligger en användningsgräns mellan det punktprickade området och korsprickat område/område för parkering. Även området längst ner avskiljs från områdena ovan med en användningsgräns, och inom området saknas användningsbestämmelse.

#### *Kommentar:*

*Era synpunkter har noterats och beaktats vid omarbetningen av planförslaget. Planbeskrivningen har förtydligats gällande ansvars- och fastighetsfrågor och en separat genomförandebeskrivning har upprättats. Användningen LOKALGATA har förenklats och den gröna kulören har utgått ur plankartan, medan en del av detta användningsområde fortsatt är markerat med egenskapsbestämmelsen ”torg/gårdsyta”. Föreslagna byggnader är ej redovisade i plankartan. Nämnda användningsgräns har utgått.*

## Trafikverket

Yttrandet återges i sin helhet:

### Granskning

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Vi anser att plankartan ska ha bestämmelser om ljuddämpad sida och att kommunen uppdaterar bullerutredningen med en bedömning utifrån nuvarande samt framtida trafik enligt Trafikverkets basprognos.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats med en reviderad trafikbullerutredning. Slutsatserna i utredningen är att den föreslagna bebyggelsen klarar bullerriktvärden både med nuvarande och för 2040 prognosticerad trafikmängd. De två parhusen närmast E6 har försetts med större förgårdsmark för att möjliggöra för uteplats även mot "gårdsplanen" i ett tystare och soligare läge än i deras respektive trädgårdar. Vår bedömning är att det inte behöver införas särskilda bestämmelser om ljuddämpad sida på plankartan.*

### E.ON Energidistribution AB

E.ON uppger bland annat om att de inom området har en markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp och att deras exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Vidare uppger de om vilka villkor som gäller i anslutning till elledning i mark samt om eventuella kostnader i samband med planens genomförande bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Slutligen noterar de positiva saker om det E-område för ny transformatorstation som återfinns på plankartan och påpekar att detta område ska vara minst 6 x 6 meter och fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

*Kommentar:*

*Noteras.*

### Postnord Sverige AB

Postnord uppger om att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

*Kommentar:*

*Noteras.*

### Tekniska nämnden

Tekniska enhetens yttrande återges i sin helhet:

#### Grönytor

Det är positivt att träden i området får ett skydd i detaljplanen.

Det är också positivt med de gröna ridåerna i nordöst respektive nordväst.

Den gröna ridån i nordväst är även en fördröjningsyta för dagvatten. Om det ska gå att kombinera träd/buskar och dagvattenfördröjning så behöver ytan vara så bred att växterna kan stå bredvid diket.

#### Gata

Gatubelysning ska vid anläggandet följa kommunens riktlinjer. Detta är viktigt om anläggningen ska övertas av kommunen.

Det står i Plan- och genomförandebeskrivningen under Gator, Trafik, Parkering, s 14 samt Plankartan med planbestämmelser, att Trafiken i området utgår från fotgängarnas villkor, då ingen parkering på egen fastighet är tillåten. Det kan tolkas att man då menar att man avser att sätta upp vägmärken för Gångfartsområde, E9. Viktigt är att poängtera, för att få lov att sätta upp dessa vägmärken krävs att kommunens Trafikingenjör godkänner detta samt att LTF upprättas. Samt att kraven på utformning av ett gångfartsområde följs. (En väg eller ett område får förklaras som gångfartsområde endast om det är utformat så att det framgår att gående nyttjar hela ytan samt att det inte är lämpligt att föra fordon med högre hastighet än gångfart).

Märket anger att bestämmelserna i 8 kap. 1 § första stycket trafikförordningen är tillämpliga.

Då ingen parkering är tillåten på egen fastighet kommer antagligen många parkera längs gatan och eventuellt skapa problem. Eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark (Lokalgrat)

innebär det att väghållaren, som t ex kan vara enskild, har begränsade möjligheter att reglera trafiken på de vägar/gator man förvaltar. Information finns på kommunens hemsida.

VA

I samrådet framgår det att inget VO finns för dagvatten (finns dock för V och S) och att man föreslår en gemensamhetsanläggning för dagvatten. För- och nackdelar med detta måste vägas in, vidare så måste man titta närmare på dimensioneringen nedströms och försäkra sig om att det inte finns några flaskhalsar i befintligt ledningsnät som inte framgår av underlaget.

*Kommentar:*

*Syftet med planen är ej att skapa ett gångfartsområde, utan en lågtrafikerad lokalgata, belagd med grus och gestaltad med planteringar och brutna siktlinjer, i enlighet med illustrationsplanen, så att den lilla trafik som genereras inom området vid t.ex. flytt, inköp av möbler eller dylikt, håller låg fart. Dagvattenhanteringen kommer att ske lokalt inom planområdet, inom ytor på allmän platsmark och byggas ut i samråd med kommunen.*

## YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

### Sakägare I

Sakägaren har studerat handlingar och ifrågasätter starkt denna utbyggnad av byn. Byn består av 30 hushåll och planförslaget tillför 21 nya, detta är i stort sett en fördubbling. Byn är en radby med kulturhistoriska värden och tidigare detaljplanerad förtätning (DP: NH15) är utförd med hänsyn till detta, med nya hus med långsidan mot byvägen och egen parkering. Planförslagets bebyggelse placeras i en isolerad grupp och utformningen gör att de ej kommer att införlivas i byn på ett naturligt sätt. Sakägaren misstänker att exploatören tänkt sig locka yngre barnfamiljer. Detta skulle öka antalet barn i byn och ytor för barnlek och fotbollsspel saknas i planförslaget. Allmänna grönytor för lek finns ej att tillgå i Norra Håslöv. Sakägaren menar att man uppenbart av ekonomiska skäl planerat in så många fastigheter som möjligt utan att ta hänsyn till de som ska bo där.

Sakägaren undrar också om det förts diskussioner med BRF Bokliden, som från att ligga i en gårdsmiljö med natur nära runtomkring plötsligt ska införlivas i en villamatta.

Angående trafik upplyser sakägaren om att det endast finns en infart till byn: korsningen Norra Håslövs byväg/Klövervägen/Långeväg, och byn lider redan idag av hög belastning av trafik från boende, lantbruk och skoltrafik. Korsningen är smal och dåligt upplyst och ökad trafik skulle medföra stora risker för boende och skolmiljön. Sakägaren räknar också med 2 bilar per lägenhet och menar att det därmed skulle behövas 50 parkeringsplatser i området efter planens genomförande, snarare än förslaget 38. Vidare upplyser sakägaren om att det i byn ej är tillåtet att stå längs väggkanten.

Sakägaren upplyser om att cykelfärdvägen till Vellinge som omnämns i planbeskrivningen är enskild väg och används av lantbruksfordon samt att den saknar belysning och skyddsräcken mot E6an, som den på sina ställen är farligt nära. Sakägaren menar att det är mycket olämpligt att anta att barn och ungdomar ska gå eller cykla till skolan denna väg, där de slutligen ska ta sig över viadukten vid Vellinge, som helt saknar markeringar, belysning eller cykelväg. Sakägaren påpekar även att vägen till busshållplatsen vid avfart Håslöv går via Klövervägen som endast delvis är upplyst, saknar vägren och att denna väg kommer bli tungt trafikerad i och med planens genomförande, inte minst under byggtiden.

Slutligen önskar sakägaren att kommunen och ansvarig fastighetsägare tar sig tid till ett möte på plats i byn med samfällighetsföreningarna och byborna för att svara på deras frågor om planförslaget.

*Kommentar:*

*Som ni skriver så består Norra Håslövs by idag av ca 30 hushåll. Småorten angränsades av SCB 2018 och då bodde där 81 personer. Vid omarbetningen av planförslaget utgick två lägenheter i enbostadshus i planområdets norra del, och därmed tillskapas 19 nya lägenheter vid planens genomförande. 1 av dessa lägenheter är på en befintlig småhustomt och 6 av dessa i en befintlig stallbyggnad. Ytterligare 12 lägenheter tillskapas i totalt 8 nya småhus. Den föreslagna bebyggelsen blir ett mindre tillskott för byn och har anpassats i både skala och karaktär efter byns befintliga bebyggelse. Angående Norra Håslövs bystruktur och karaktär av radby så har det tillförts ett avsnitt om detta i planbeskrivningen, där det förtydligas att gårdarna i byn före 1800-talets skifte låg på den västra sidan av bygatan, i samma läge som den föreslagna bebyggelsen. Angående gång- och cykelvägar och deras standard så har detta förtydligats i planbeskrivningen. Angående parkering så möjliggör vi för 2 parkeringsplatser per lägenhet i det omarbetade förslaget, exklusive tillgängliga parkeringsplatser på lokalgatan. Vår bedömning är att det lilla tillskott av trafik som tillkommer vid planens genomförande inte innebär en störning i form av buller, sämre luftkvalité eller i trafiken.*

## Sakägare 2

Sakägaren anser att belastningen på Klövervägen ökar och att vägen inte är dimensionerad för den tillkommande trafiken. Vägen skulle behöva breddas och förstärkas. Sakägaren är negativ till utbyggnad med 20 bostäder men positiv till försiktig utbyggnad om 6-7 bostäder, med utfart till byvägen. Sakägaren yrkar på att exploatören ska betala full inträdesavgift till Klövervägens vägsamfällighet samt kostnad för lantmåteriförrättning och nödvändiga vägförbättringskostnader.

I övrigt noteras att:

21 nya bostäder innebär en fördubbling av antalet bostäder och att kommunen i samrådsredogörelsen kallade detta ett "mindre tillskott" vilket sakägaren ber kommunen definiera.

Norra Håslöv är en radby, med på djupet en rad bostäder med utfart mot byvägen och Vellinge kommun bör motivera varför förslaget tillåts frånga detta, särskilt som byn är del av kulturmiljöprogrammet för Skåne. Planområdet ligger inom boverkets skyddsavstånd (500 m) till Ängavallens djurstallar och svaret till sakägare 5 i samrådsredogörelsen om att eventuella olägenheter från en redan etablerad jordbruksverksamhet bör tålas i högre grad av de som väljer att bosätta sig på landsbygden godtas ej av sakägaren som menar att skyddsavstånd bör beaktas.

Dagvatten förutsätts ledas till en redan underdimensionerad bäck, bör istället stanna inom tomt.

Slutligen föreslår sakägaren att 4 gathus byggs på 34:1 längs med byvägen (likt DP NH15) samt att endast en mindre del av stallbyggnaden inreds.

*Kommentar:*

*Berörda fastighetsägare ska betala fulla inträdesavgifter till befintliga samfälligheter och gemensambetsanläggningar, däribland Klövervägens vägsamfällighet. Gällande vad kommunen definierar som ett "mindre tillskott" se svar till sakägare 1. Gällande exploateringsgrad och bebyggelsestruktur se svar till sakägare 1. Gällande skyddsavstånd till Ängavallens djurstallar står svaret från samrådsredogörelsen fast.*

## Sakägare 3

Sakägaren anser att belastningen på Långeväg ökar och att vägen inte är dimensionerad för den tillkommande trafiken. Vägen skulle behöva breddas och förstärkas. Sakägaren är negativ till utbyggnad med 20 bostäder men positiv till försiktig utbyggnad om 6-7 bostäder, med utfart till byvägen. Om utfart förläggs till Långeväg yrkar sakägaren på att exploatören ska betala full inträdesavgift till Långevägs vägsamfällighet samt kostnad för lantmåteriförrättning och nödvändiga vägförbättringskostnader.

I övrigt noteras att:

21 nya bostäder innebär en fördubbling av antalet bostäder och att kommunen i samrådsredogörelsen kallade detta ett "mindre tillskott" vilket sakägaren ber kommunen definiera.

Norra Håslöv är en radby, med på djupet en rad bostäder med utfart mot byvägen och Vellinge kommun bör motivera varför förslaget tillåts frånga detta, särskilt som byn är del av kulturmiljöprogrammet för Skåne. Planområdet ligger inom boverkets skyddsavstånd (500 m) till Ängavallens djurstallar och svaret till sakägare 5 i samrådsredogörelsen om att eventuella olägenheter från en redan etablerad jordbruksverksamhet bör tålas i högre grad av de som väljer att bosätta sig på landsbygden godtas ej av sakägaren som menar att skyddsavstånd bör beaktas.

Dagvatten förutsätts ledas till en redan underdimensionerad bäck, bör istället stanna inom tomt.

Slutligen föreslår sakägaren att 4 gathus byggs på 34:1 längs med byvägen (likt DP NH15) samt att endast en mindre del av stallbyggnaden inreds.

I ett tillägg till skrivelsen yrkar sakägaren på att den prickade marken i planområdets södra del, mot Långeväg breddas från 4 till 8 meter, för att bibehålla fri sikt i korsningen.

*Kommentar:*

*För de synpunkter som var närmast identiska med de som framfördes av sakägare 3, se svar denne. Angående prickmarken i planområdets södra del, så ligger utställningshandlingarnas utformning fast, med 4 meter bred prickmark längs planområdets södra gräns och 6 meter längs södra delen av planområdets östra gräns, mot byvägen. Nämda korsning har flervägsstopp, och vi bedömer inte att eventuella tillkommande komplementbyggnader i planområdets sydöstra del kan påverka trafiksäkerheten negativt.*

## Sakägare 4

Sakägarens yttrande återges i sin helhet nedan:

En utbyggnad som motsvarar en fördubbling av invånarantalet i Norra Håslöv på ca 10% av dess yta anser vi strida gravt mot områdesplanen, där hänsyn till den kulturhistoriska bystrukturen lyfts fram. Därför bör kommunen helt avstå från en utbyggnad av sådan omfattning.

Ovan gäller framförallt omvandlingen av ekonomibyggnader till flertalet bostäder. Beskrivningen av trafiksituationen i Norra Håslöv enligt den föreslagna detaljplanen saknar verklighetsanknytning. Kollektivtrafiken är i det närmaste obrukbar då turtätheten är gles samt att avståndet till själva hållplatsen avskräcker från användning förutom under juni och juli då vädret kan tillåta en 20 minuters rask promenad för den som kan. Bilanvändandet i Norra Håslöv per vuxen person i hushåll är f.n. minst 1 bil per vuxen person, samt i vissa hushåll högre än så. Det kan antas att fordonstätheten i de planerade fastigheterna knappast kommer att vara lägre. En ökning med 42 fordon medför en förvandling till ett betydligt mindre säkert och barnvänligt område, ökad trafik samt brist på parkeringsmöjligheter.

Själva genomfartsleden i den västra delen av planområdet blir dessutom en fara för de barn som använder området som lek område i dag.

Att påstå att fordon i jordbruksområden skulle kunna köra på de gående eller barnens villkor stämmer inte med föreningens medlemmars verklighet utan här gäller ständig uppsikt samt inhägnad för säkerhet. Dagens trafik till och från skolan i kombination med jordbrukstrafiken är förhållandevis omfattande. En ytterligare ökning av trafiken till uppskattningsvis 3 ggr på det befintliga vägområdet från Långeväg till korsningen Norra Håslövs byväg anser vi uppsåttligt utsätter barn för fara.

En cykel- och gångväg mellan Norra Håslöv och Vellinge existerar ej. Det finns däremot en grusväg för användning av tunga jordbruksfordon i sträckningen mellan Norra Håslöv och "Gamla JMS Media-system". Den grusvägen löper på ca 10 m avstånd parallellt till E6 helt oskyddad.

Planen syfte har inte vid något tillfälle diskuterats med ägaren till Norra Håslöv 34:1. Exploateringen av den "gamla stallbyggnaden", bostadsrättsföreningens nuvarande befintlighet, dess servitut samt Norra Håslövs förändring från befintlig bymiljö till detaljplanerat, tätbefolkat radhusområde upplevs av oss boende som ytterst negativt. Sakägaren hade förväntat sig kunna påverka detaljplanen eller alternativt förväntar sig att vara djupare involverad eller att få möjlighet att eventuellt påverka ett exploateringsavtal mellan entreprenören Norra Håslöv 34:3 och kommunen.

*Kommentar:*

*Gällande Norra Håslövs kulturhistoriskt värdefulla miljö och karaktär av radby och områdets gång- och cykelvägar, samt trafiksituationen se svar till sakägare 1. Gällande exploateringen av den gamla stallbyggnaden så finns det redan en bostadslägenhet i denna, och lov att tillskapa ytterligare lägenheter i denna skulle kunna ges även utan ny detaljplan.*

## **Sakägare 5**

Sakägaren avstyrker detaljplanen och förutsätter att utbyggnaden följer de befintliga värdena i bebyggelsen och att det sker i likhet med nyligen utförd förtätning i södra delen av Norra Håslöv där 6 st. skånelängor tillfogats i byn med karaktären av "radby" (DP: NH15). Detaljplanen avviker från den kulturhistoriskt värdefulla bystrukturen med på djupet 1-radig husbebyggelse som karakteriserar Norra Håslövs by. Ingenstans i byn återfinns en motsvarande förtätning vad avser mängden bostäder, och som dessutom tillför en parallellgata! Sakägaren konstaterar att detaljplanen ej har anpassats i någon större omfattning sedan samrådsförslaget och avstyrker denna detaljplan samtidigt som sakägaren är positiv till en utbyggnad i halverad omfattning som omfattar 5 lägenheter i nya enbostadshus samt 4 i befintlig stallbyggnad.

Sakägaren framför ett flertal synpunkter gällande bebyggelsestruktur och byggnadsmått. De friliggande enbostadshusen i planförslaget har en maxbredd på 9 m vilket på intet sätt återspeglar den befintliga byn, och detsamma gäller för parhusens byggnadshöjd på 4,5 m. En följd av båda dessa mått blir högre totalhöjd, och då planområdet utgör en topografisk höjdpunkt så kommer detta bli alltför dominerande. Parkering bör ske på egen fastighet för att vara förenligt med värdena i den befintliga bebyggelsen. Längs planområdets norra gräns bör en 10 meter bred remsa med prickad mark införas.

*Kommentar:*

*Era synpunkter har noterats och tagits i beaktande vid omarbetningen av planförslaget. Gällande prickad mark längs planområdets norra gräns så har utfarten där ersatts av ett naturområde samtidigt som antalet föreslagna lägenheter i den norra delen av planområdet har minskats med 2. Gällande synpunkter om busdjup så har detta omarbetats i det reviderade planförslaget, och de fem föreslagna enbostadshusen får vara max 8 meter breda, medan parhusen likt tidigare får vara max 7 meter breda. Gällande synpunkter om exploateringsgrad och bebyggelsestruktur, se svar till sakägare 1.*

## **Sakägare 6**

Sakägaren framför att den norra delen av Norra Håslövs byväg är en återvändsgränd utan gång- eller cykelbana där gående och lekande samsas med biltrafiken på liten yta. Den nya planen innebär en orimlig



trafikökning och parkeringarna bör absolut placeras i den västra delen av planområdet. Beskrivningen av cykelvägen till Vellinge är felaktig, då denna är en enskild grusväg som saknar belysning och skyddsräcke mot E6 samt delas med jordbruksfordon. Nybyggnation på 34:3 bör ej ha fönster på ovanvåningen åt söder för att undvika insyn på 34:2 och ombyggnaden av stallbyggnaden på 34:4 får av samma skäl ej leda till större byggnadsvolym. Bullervallen mot E6 har på en del ställen sjunkit ner betydligt och bör åtgärdas för att bibehålla bullernivån som planeringen.

*Kommentar:*

*Gällande trafik/parkering så har 2 lägenbeter i enbostadsbus utgått i det omarbetade förslaget, samtidigt som ett flertal parkeringsplatser har flyttats till parkeringen i sydväst, vilket sammanfattningsvis bör leda till en minskning av genererad trafik längs Norra Håslövs byväg jämfört med utställningsförslaget. Vi bedömer att ett nytt enbostadsbus på 34:3 ej kommer att leda till insynsproblem enligt planbestämmelserna i utställningsförslaget. Stallbyggnaden på 34:4 regleras i planen och kommer fortsättningsvis att ha samma höjd- längd- och breddmått som idag. I det omarbetade förslaget tillför vi en bestämmelse om att ej tillåta takkupor åt öster på denna byggnad, för att tillmötesgå synpunkten om risk för direkt insyn på 34:2.*

### **Sakägare 7**

Sakägaren tycker fortfarande inte att det är en god idé att expandera byn. Detaljplaneförslaget skapar en by i en befintlig by och det vore mer lämpligt med några skånelängor med parkering på egen fastighet. Den föreslagna parkeringen i nordost är olämplig, den genererar trafik och förstör utsikt, varför kan inte all parkering placeras där det redan finns en infart från Långeväg i sydväst? Miljöhuset i nordost ifrågasätts också med hänsyn till buller och skadedjur.

En ny bullermätning bör göras då E6ans ”tysta asfalt” ej längre är tyst.

Vidare önskar sakägaren att en representant från kommunen besöker platsen och för en muntlig dialog med de boende.

*Kommentar:*

*Gällande synpunkten om ny bullermätning se svar till Länsstyrelsen. Parkeringen som åsyftas i synpunkten har minskat i omfattning betydligt i det reviderade förslaget, medan grönområdet med dagvattendamm norr om denna har ökat i storlek. Antalet föreslagna lägenbeter i den norra delen av planområdet har minskat med 2 st och utfarten i norr har ersatts av ett naturområde vid omarbetningen av planförslaget, som sammanfattningsvis måste anses vara till fördel för sakägaren, vars samtliga synpunkter har noterats och tagits i beaktande vid omarbetningen av planförslaget.*

### **Sakägare 8**

Sakägaren framför exakt samma synpunkter som sakägare 1, dock utan vissa stycken.

*Kommentar:*

*Se kommentarer till sakägare 1.*

### **Sakägare 9**

Sakägare 9 har framfört synpunkter som är identiska med de som framförts av sakägare 5.

*Kommentar:*

*Se kommentarer till sakägare 5.*

### **Sakägare 10**

Sakägarna upplyser om att det framöver kommer att pågå intensiv grönsaksodling på marken direkt väster om planområdet. Denna odling kan vara mer störande än konventionell växtodling, och störa även nattetid. De vill härmed förorda ett bra skyddsavstånd mot dessa marker för att undvika irritation.

*Kommentar:*

*Längs västra gränsen av planområdet tillskapas ett naturområde med en trädrad, och mot denna vetter gemensambetsytor för bl.a. parkering och tre stycken trädgårdar skyddade av häckar. Vår bedömning är att detta, tillsammans med den befintliga markvägen på fastigheten väster om planområdet kommer att skapa ett bra skyddsavstånd mellan de tillkommande bostäderna och jordbruksmarken.*

## YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

### Yttrande 1, Lantbrukarnas riksförbund, kommungrupp i Vellinge, LRF

Synpunkten återges i sin helhet nedan:

LRF Vellinge har inget ytterligare att framföra utöver det som framförts i samrådet, möjligheterna att bedriva lantbruk på intilliggande fastigheter får inte inskränkas till följd av planförslaget.

*Kommentar:*

*Noteras. Se svar till sakägare 10.*

### Yttrande 2, Dikningsföretag Nr 1, 9 och 11 Södra Håslöv samt Nr 7 Vellinge av år 1894

Synpunkten återges i sin helhet nedan:

Svars på remiss angående Detaljplan för N Håslöv 34:4 mfl, Dnr: Ks 2020/153.722 från Dikningsföretag Nr 1, 9 och 11 Södra Håslöv samt Nr 7 Vellinge av år 1894.

Av plankarta framgår att "dagvatten skall infiltreras på enskild fastighet"(avsnitt byggnadsteknik). Vi förutsätter att detta gäller och tillstyrker detta.

I plan- och genomförandebeskrivningen skrivs att fastigheterna avser anslutas till diket som tillhör dikningsföretaget. Det finns i nu läget många intressenter som har för avsikt att ansluta till diket och vi ser att det kommer att behövas flödesfrämjande åtgärder för att ta emot tillkommande flöde. Det har under den senast 10-årsperioden förkommit ett par tillfällen när diket inte har klarat ta emot dagvatten från befintliga anslutningar. Vi motsätter oss ytterligare anslutning och förutsätter att infiltration kommer ske på egen fastighet.

Om det ansluts ytterligare flöde till bäcken, vi yrkar, att i planen skall inskrivas att; exploatören skall betala full inträdesavgift till dikningsföretaget, samt kostnad för flödesförbättringar, förrättningskostnader förnyade andelstal samt framtida underhåll.

Av detaljplanen framgår att fördröjningsmagasin byggs och flödet från dessa sätts till 1 l/s/Ha. Denna vattenmängd avser då endast dränering från tak och hårdgjorda ytor. Det finns dessutom en tillkommande vattenmängd från täckdikning i området.

I detaljplanen anges att parkeringsplatser och gator utföres i grus för infiltration. Det föreligger då en risk att man i framtiden vill asfaltera även dessa ytor. Dikningsföretaget förordar att det beräknas och bestäms behov av tillkommande fördröjningsmagasin i tillfälle att dessa ytor asfalteras.

Vi vill dessutom göra er observanta på att dagvatten från parkeringsplatser inte ytdräneras via utfarten till Byvägen. Byvägen i sig är inte utformad för att ta emot tillkommande ytvatten som riskerar ytdräneras till det aktuella diket via dammen S9.

Med vänlig hälsning

Dikningsföretag Nr 1, 9 och 11 Södra Håslöv samt Nr 7 Vellinge av år 1894.

*Kommentar:*

*Era synpunkter noteras. Dagvattenhanteringen kommer att ske lokalt inom planområdet, inom ytor på allmän platsmark och byggas ut i samråd med kommunen. Lokalgatan inom planområdet ska utföras i grus eller armerat gräs och detaljplanen möjliggör ej framtida asfaltsbeläggning. Inom områden avsedda för parkering kommer marklov att krävas för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

### Yttrande 3, Falsterbonäsets Naturvårdsförening, FNF

Falsterbonäsets naturvårdsförenings yttrande återges i sin helhet nedan:

Vi har tagit del av kommunens utställning av detaljplan för Norra Håslöv 34:4 m fl. och vill avge följande yttrande.

Området ingår i kulturmiljöprogram för Skåne, Norra Håslöv, där området betecknas som särskilt värdefull kulturmiljö. Motivet är att den agrara inriktningen präglat kulturlandskapet sedan stenåldern. Norra Håslövs by, inklusive planområdet, utgör fast fornlämning. Norra Håslöv har en väl bibehållen bystruktur med välbevarad bebyggelse.

I samrådsredogörelsen skriver kommunen; ”Planförslaget prövar en mindre komplettering inom befintlig samlad bebyggelse.”

FNF anser inte att den föreslagna etableringen är en ”mindre komplettering” eftersom de 20 nya fastigheterna skulle medföra dubbling av det totala antalet fastigheter i byn!

Vidare skriver kommunen att ”Planförslaget är utformat med utgångspunkt och hänsyn till den befintliga bebyggelse- och kulturmiljön i Norra Håslöv.”

FNF anser inte att den föreslagna etableringen gör detta eftersom detaljplanen avviker ifrån den bebyggelsestruktur med radby som karakteriserar Norra Håslöv. Norra Håslöv har en ålderdomlig prägel och en välbevarad bystruktur med dammar, åkrar och pilallé i anslutning till huvudgatan. Den långsträckta byformen har bevarats i århundraden. En eventuell komplettering bör bara ske i luckorna i radbyn FNF anser att om husen ska byggas bör de ligga längs byvägen.

#### Närheten till Ängavallen

FNF anser inte att kommunen tagit någon hänsyn till den ekologiska produktion av livsmedel som Ängavallen sedan 1971 bedriver ett fåtal meter ifrån den tänkta nybebyggelsen. En av få djurgårdar som finns kvar i Vellinge kommun.

Eftersom Ängavallen inte använder sig av någon konstgödsel utan endast använder sig av naturgödsel, så kan det orsaka störningar i form av lukt och flugor. Ängavallen använder inte heller kemiska bekämpningsmedel utan grisarna ingår i växtföljden som ”ogräsbekämpare” genom sitt böckande, så de kan orsaka störningar i form av lukt och flugor. Korna och kalvarna lever ett naturligt liv tillsammans och går också fritt ute på bete året runt. Korna mjölkas endast på morgonen och kalvarna skiljs åt om natten och träffas igen i samband med mjölkningen på morgonen då ett visst råmande kan förekomma. Enligt Boverkets publikation Bättre Plats för arbete (2:a upplagan 2004 allmänna råd 1995:5) anges ett generellt skyddsavstånd till gårdar med djurhållning på 500 m. Den planerade bebyggelsen ligger i nuläget endast ca 300 meter från stallar och ligghallar.

#### Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer inte heller med gällande översiktsplan som syftar till att bevara Norra Håslöv som historisk radby. Den föreslagna exploateringen skulle innebära mer än en fördubbling av byns storlek, samt inte vara i samklang med platsens kulturmiljö.

#### Slutsats

FNF anser att framlagt planförslag måste förkastas och arbetas om i grunden för att passa in i den känsliga miljö som området utgör.

#### Kommentar:

*Gällande byns kulturbeskrivning värdefulla miljö och planförslagets bebyggelsestruktur och exploateringsgrad se svar till sakägare 1. Gällande avstånd till närliggande jordbruksmark se svar till sakägare 10. Gällande skyddsavstånd till Ängavallens djurstallar står svaret från samrådsredogörelsen fast.*

#### Yttrande 4

Synpunkten återges i sin helhet nedan:

Jag har tagit del av planerna för Norra Håslöv och tycker de är väldigt intressanta. Genomarbetat och bra för byn. Det enda jag tycker man ska tänka på är att försöka asfaltera grusvägen som går mellan byn och Vellinge samt titta på att sätta räcke mellan vägen och motorvägen.

#### Kommentar:

*Markvägen längs E6 norr om Norra Håslöv saknar skyddsräcke, belysning och asfaltsbeläggning, och en ev. standardhöjning av denna berörs ej i planförslaget. För svar angående dessa frågor hänvisar vi till Trafikverket, kommunens tekniska enhet och berörda markägare.*

#### Yttrande 5

Privatpersonen har tagit del av detaljplaneförslaget via kommunens hemsida och önskar lägga fram en protest. Privatpersonen flyttade till Norra Håslövs by 1996 då hon längtade till en lantlig idyll, som sedan dess har stått sig väl. I småskaligheten finner man en varm, fin gemenskap. Byn är även historiskt intressant, en av få bevarade radbyar, och de är många som stolt berättar för turister om de olika husen som bl.a. haft funktion som lanthandel, smedja m.m. tidigare.

Cykelvägen som nämns i planbeskrivningen är direkt livsfarlig, då den saknar skyddsräcke mot E6, belysning, samt delvis är privat. Vägen till busshållplatsen är också olämplig att gå/cykla på vilket fler lär göra om byns invånarantal ökar. Vägen saknar särskild GC-bana och har endast bristfällig belysning.

Hur tänker kommunen när de presenterar en plan, framtagen över bybornas huvuden, som nära fördubblar byns storlek och upphäver ”kravet” på radby-konceptet? Kan de byggas överallt i- och omkring byn när det konceptet går i graven?

Privatpersonen är orolig och fundersam efter att ha studerat planen och kräver att kommunen bjuder in till möte för att svara på frågor.

*Kommentar:*

*Gällande Norra Håslövs kulturbistoriskt värdefulla miljö och karaktär av radby och områdets gång- och cykelvägar se svar till sakägare 1. Gällande hur kommunen tänker hänvisar vi till planhandlingarna, samrådsredogörelsen och detta utlåtande och kommunens översiktsplan.*

#### **Yttrande 6**

De framför att detaljplaneförslaget ej tar hänsyn till byns nuvarande karaktär: en välbevarad radby med anor från medeltiden. Att dubblera mängden invånare är ett jättestort ingrepp. Kommunen har ej lyssnat på länsstyrelsens samrådsutlåtande. Att kommunen ritar in ett ”radhusområde” är inte att respektera vare sig invånarna eller platsen. Tidigare detaljplanelagd förtätning (DP NH15) var ett bra exempel på hållbar utveckling. Om kommunen vill fortsätta växa passar det kanske bättre i en annan by. Byn har ung befolkning och kommunen har inte satsat pengar då de inte äger marken. Sakägaren föreslår att kommunen köper loss marken, gör en lekplats/fritidsområde för byborna, och hittar en mer lämplig plats för ”ekoby”.

*Kommentar:*

*Gällande byns kulturbistoriskt värdefulla miljö och karaktär av radby se svar till sakägare 1. Den föreslagna bebyggelsen har minskat i omfattning i det omarbetade förslaget och kommer utgöra ett mindre tillskott till byn, anpassat efter byns bebyggelsestruktur och karaktär. Ordet ”ekoby” nämns ej i planhandlingarna.*

#### **Yttrande 7**

Privatpersonerna har tagit del av detaljplaneförslaget genom grannar och beklagar sig över att de ej delgetts information från kommunen. Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka alla i byn och de är oroad. De är stolta över deras välbevarade radby och det borde Vellinge kommun också vara. Den idylliska byn med flera äldre hus som tidigare varit smedjor och lanthandel m.m. besöks av många turister och nu försöker kommunen göra byn till en förort, vilket är bedrövt. De har valt att bo här av kärlek till den unika, lantliga miljön och vill inte att deras fina gata ska förstöras av ett helt nytt kvarter. De vill veta hur kommunen tänker angående vägarna som inte kommer klara av trafikökningen som följer av planförslaget, framförallt inte byggtrafiken.

De menar att det inte finns en cykel- och promenadväg till och från Vellinge. Vägen som omnämns i planbeskrivningen är privatägd och att cykla på den är förknippat med livsfara, då skyddsräcke mot E6an samt belysning saknas. Det saknas även gång- och cykelväg till busshållplatsen vid avfart Håslöv.

De önskar att kommunen sammankallar till ett möte med alla i byn för att förklara hur de tänker kring den föreslagna bebyggelsen.

*Kommentar:*

*Gällande Norra Håslövs kulturbistoriskt värdefulla miljö och karaktär av radby och områdets gång- och cykelvägar se svar till sakägare 1. Inför samråd och utställning så har kungörelse skickats till sakägare, myndigheter och remissinstanser och annons satts in i Sydsvenskan och Skånska dagbladet. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens anslagstavla och på biblioteket i Vellinge tätort samt på kommunens hemsida.*

#### **Yttrande 8**

Synpunkten återges nedan i sin helhet:

Jag har inget emot en utbyggnad av vår by i Norra Håslöv men det hade verkligen behövts en lekplats till alla barn, här bor idag ca 35 barn i åldrarna 0-13 år och de har ingenstans att leka förutom på gatan där bilarna kör.

Ifall det stämmer med en utbyggnad på 20 hus så förväntas också att ni gör bättre förbindelser (cykelbana till Vellinge exempel.) samt belysning. Grönområdet hade varit fint ifall de kan rustas upp och utökas också kanske.

*Kommentar:*

*I det omarbetade planförslaget har det tillförts att yta för lek ska finnas på torg/gårdsytan i planområdets norra del, vidare finns flera större allmänna frilytor utan biltrafik inom planområdet lämpade för lek. Angående en ev. standardhöjning på cykelvägen till Vellinge tätort så ligger detta utanför planförslaget och frågor om skyddsräcke, belysning och asfaltering tas med Trafikverket, kommunens tekniska enhet och berörda markägare.*

## Yttrande 9

Privatpersonerna kan ej acceptera detaljplaneförslaget av följande anledningar:

- Detaljplaneförslaget ligger ej i linje med byns befintliga värden, hänvisar istället till utbyggnad enligt DP: NH15 med skånelängor med gathuskaraktär längs byvägen vilket passar bystrukturen.
- Bredd- och höjdmåtten på husen motsvarar varken måtten i kommunens eget styrdokument "Den skånska längan" eller de i ovan nämnda utbyggnad, eller i byn generellt. Även rekommenderad takvinkel på bredare hus frångås i detaljplaneförslaget.
- Ytterligare 21 lägenheter i Norra Håslöv skulle medföra trafik kaos i fyrvägskorset.

Slutligen informerar de om att de ej är emot ny bebyggelse i Norra Håslöv, men motsätter sig detta detaljplaneförslag. Det är varken vettigt eller realistiskt att tillskapa ytterligare 21 hushåll i byn, då det skulle innebära en fördubbling av antalet invånare, som idag är 81 personer. De menar att ytterligare 4-6 skånelängor längs byvägen eller uppe på ängen skulle vara passande och realistiskt.

*Kommentar:*

*Gällande byns kulturbistoriska värdefulla miljö och karaktär av radby, se svar till sakägare 1. Gällande husdjup, se svar till sakägare 5. I planbeskrivningens avsnitt om planförslagets bebyggelse framgår det att den föreslagna bebyggelsen ska ha ett samordnat utseende och vara typiska skånska hyhus i volym och material samt att riktlinjer för utformning av de föreslagna husen ska följa informationskrifterna "Den skånska längan" och "Skånska hus i tegel och puts" från Vellinge kommun.*

## Yttrande 10

Privatpersonen protesterar mot planförslaget. En historisk radby ska utökas till det dubbla över bybornas huvuden. En liten by med fin gemenskap och stark identitet ska ändras. Kommer det bli tillåtet att utöka byn ytterligare hädanefter? Har ni tänkt igenom planens gång- och cykelvägar till Vellinge respektive busshållplatsen? De har dålig säkerhet, bristfällig belysning och man samsas med bilister om körbanan.

*Kommentar:*

*Gällande byns kulturbistoriska värdefulla miljö och karaktär av radby samt gång- och cykelvägar, se svar till sakägare 1.*

# SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN UTSTÄLLNING TILL ANTAGANDE:

- Byggrätt för 2 lägenheter i enbostadshus har utgått i planområdets norra del.
- Utfarten längs planområdets norra gräns har flyttats söderut till läget för parkeringen i NÖ. Denna parkering har minskats i volym, medan övriga parkeringar har ökat. I läget för den tidigare utfarten finns istället en grön passage med användningsbestämmelse NATUR.
- Ytor för natur och dagvattenhantering har utökats.
- Mindre justering av bebyggelsestrukturen.
- Max husdjup för nya enbostadshus har ändrats från 9 till 8 meter.
- Ny bestämmelse om att takkupor ej får uppföras åt öster på den befintliga stallbyggnaden.
- Största byggnadsarea för den befintliga mangårdsbyggnaden på 34:1 har ökat för att bekräfta dagens situation inklusive befintliga verandatak, samt möjliggöra en mindre utbyggnad.
- Sammanlagd yta för komplementbyggnader har ökat från 20 till 40 m<sup>2</sup> för den befintliga mangårdsbyggnaden i planområdets södra del, samt för fastigheten öster om Norra Håslövs Byväg.
- Det har tillförts att yta för lek ska finnas på torg/gårdsytan i planområdets norra del.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt om Norra Håslövs historia.
- Trafikbulerutredningen har uppdaterats.
- En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

2021-08-09

Mentor Demjaha  
Plan och bygglovschef

Oskar Nygren  
Planarkitekt