

Plan- och genomförandebeskrivning

2020-08-31
Dnr: Ks 2020/153.722

Sida 1 (25)

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen i vit cirkel

	Datum	Sign
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan- och genomförandebeskrivning

Planhandlingar

- Planprogram*
- Programsamrådsredogörelse*
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse 2020-08-31*
- Fastighetsförteckning 2020-09-04*

Övriga utredningar och dokument

- Trafikbulerutredning*, 2009-08-25 (Ingemansson)
- Översiktlig geoteknisk undersökning*, 2010-05-11 (GeoSyd AB)
- Översiktlig arkeologisk förundersökning*, 2010-11-01 (Riksantikvarieämbetet)
- Arkeologisk förundersökning*, 2011-07-11 (Wallin)
- Markradonundersökning*, 2011-03-04 (GeoSyd AB)
- Översiktlig dagvattenutredning*, 2011-09-14 (Sweco)
- Uppdaterad dagvattenutredning, 2020-02-06 (Sweco)

** handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.*

INLEDNING

Bakgrund

Fastighetsägarna till Norra Håslöv 34:4 har ställt en förfrågan om att planlägga aktuell fastighet för ny bostadsbebyggelse. Ett planprogram togs fram 2009-02-20 som underlag till föreliggande planförslag. Därefter anpassades planen efter inkomna synpunkter och i slutet av 2011 var förslaget ute på samråd. År 2019 återupptogs planärendet och denna handling innehåller ett bearbetat förslag utifrån tidigare yttrande och process. Planförslaget motsvarar huvudsakligen det som behandlades i planprogram och samrådshandlingarna. Aktuellt detaljplaneförslag skiljer sig från föregående förslag i några delar efter ombearbetning enligt inkomna synpunkter. Föreslagna nya byggnader och gemensamhetsytor har omdisponerats i förhållande till ursprungligt förslag och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap har införts.

Planens syfte

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.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med PBL 1987:10. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige vid årsskiftet 2020-2021.

Behovsbedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 1-18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Genomförande av planförslaget innebär en mindre komplettering med nya bostäder som byggs i ett område vilket överensstämmer med gällande översiktsplan. Bebyggelsen anpassas till den skånska byggnadstraditionen för att passa in i omgivningen på ett bra sätt och respektera de kulturmiljövärden som finns i området. Bostäderna byggs på ängsmark som tidigare varit en hästhage. Miljökvalitetsnormer för luft och vattenförekomster bedöms inte överskridas. Särskild miljöbedömning kommer inte att göras. Konsekvenserna av planens genomförande redovisas under rubriken konsekvenser. Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Norra Håslöv som ligger ca 2 km söder om Vellinge tätort och ca 4 km från Höllviken och väster om E6/E22 som ansluter i södra delen av Norra Håslöv via trafikplats Håslöv. Planområdets huvuddel omfattar fastigheterna Norra Håslöv 34:1 och 34:4 som avgränsas med Långevägen i söder samt Norra Håslövs Byväg i öster. I väster och norr gränsar planområdet till bostadsfastigheter samt jordbruksmark. Planområdet omfattar även fastigheten Norra Håslöv 34:3 på östra sidan av Norra Håslövs Byväg.



Planområdet ligger i norra delen av Norra Håslöv, ca 2 km söder om Vellinge tätort.

Areal

Planområdet består av två delområden, huvuddelen med cirka 2,1 ha väster om Norra Håslövs Byväg och en mindre del med cirka 1 ha öster om Norra Håslövs Byväg vid motorväg E6. Totalt är planområdet ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fyra privatägda fastigheter.

Norra Håslöv 18:11 är privatägd.

Norra Håslöv 34:1 ägs av BRF Bokliden i Norra Håslöv.

Norra Håslöv 34:3 är privatägd.

Norra Håslöv 34:4 är privatägd.

Inom området ligger gemensamhetsanläggningen Norra Håslöv GA:4, där Norra Håslöv 34:1 och 34:4 är delägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området berörs inte av några riksintressen, men ingår i skyddsområde för vattentäkt samt i kulturmiljöprogram för Skåne, Norra Håslöv, där det betecknas som särskilt värdefull kulturmiljö.

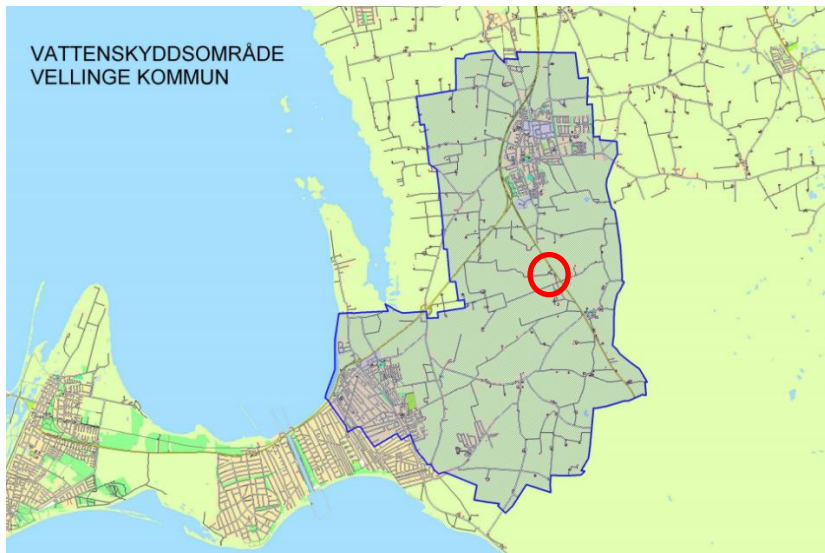
Merparten av Norra Håslöv är fast fornlämning.

E6 är riksintresse för vägar samt utpekad som transportled för farligt gods.

Vatten

Området ligger inom ett vattenskyddsområde Miljöbalken 7 kap 21-22 §§, vilket innebär att det krävs tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden för dagvattenutsläpp på eller under markytan.

Det är ett geografiskt område inrättat av Länsstyrelsen till skydd för vattenförekomst med betydelse för dricksvattenförsörjningen.



Kartbild över vattenskyddsområdet i Vellinge kommun.

En grundvattenborra finns bl.a. i Södra Håslöv. Den är inte aktiv, men finns bevarad för framtiden. Inom vattenskyddsområdet krävs bl a kortare besiktningintervall för cisterner och tillstånd för yrkesmässig spridning av bekämpningsmedel.

Översiktsplan

I kommunens Översiktsplan 2010 (lagakraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06) ligger planområdet inom bostäder i skede 1 (0-20 år). Området ingår i karaktärsområde III – jordbrukslandskapet ”den goda jorden med sina öar av kyrkobyar och gårdar”.



Kartbild från översiktsplanen 2010 med fokus på Norra Håslöv. Aktuell planområde är markerat med en röd cirkel.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt men ingår i begreppet samlad bebyggelse enligt plan- och bygglagen.

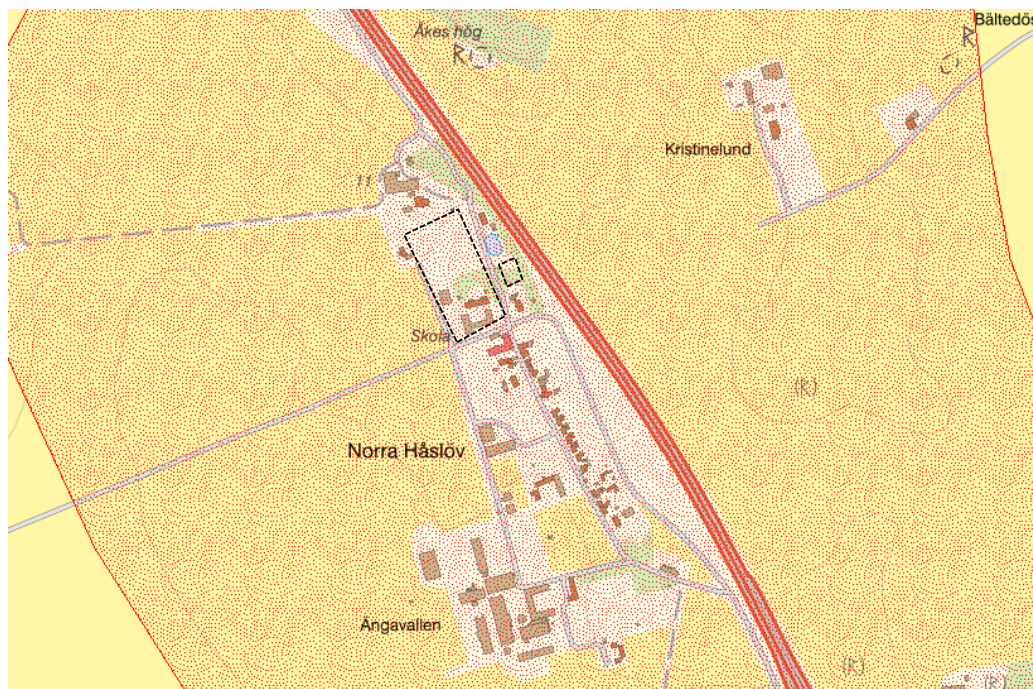
Övriga sektorsprogram

Aktuellt område redovisas i bostadsförsörjningsprogrammet (projekt 121) som ett tillskott i planberedskapen med ca 20 bostäder.

Regionalt kulturmiljöprogram

Planområdet ligger inom kulturmiljöprogram för Norra Håslöv. Ett av de särskilda värdena för Norra Håslöv är olika gånggrift och gravhögar som t ex Åkes hög och Hanes hög. Stenkammargravarna har rests av tidigare åkerbrukande folk under yngre stenåldern medan högarna är anlagda under äldre bronsåldern. Ett annat värde är Norra Håslövs gårdar och hus som är placerade utmed den trädkantade bygatan. I den norra och södra delen av denna finns två av byns ursprungligen tre dammar bevarade. Den långsträckt byformen har bibehållits genom århundraden. De efter skiftet kvarliggande gårdarna uppvisar idag ett till ålder varierande byggnadsbestånd. Ängavallens gård i södra delen har en originellt utformad manbyggnad med trappstensgavlar, präglad av det tidiga 1900-talet samt ett stort ekonomibyggnadskomplex, representativt i 1890-talets tegelstil. Även goda exempel på mer traditionella kringbyggda gårdar med korsvirkeslängor finns företrädda. Gathusen, ofta i tegel, skolan och smedjan ligger i nära anslutning till gatulinjen. Flertalet hus är byggda under 1800-talets senare del och bevarar en ursprunglig karaktär. På vissa ställen gränsar byns åker- och betesmark till bygatan. De många pilevallarna bidrar till att ge Norra Håslöv en ålderdomlig prägel. I Södra Håslöv, ligger Håslövs kyrka från 1880 i nygotisk stil ritad av Helgos Zettervall. Väl synlig i landskapet reser sig Håslövs mölla, en bibehållen stubbamölla byggd 1758 på en höjd i Södra Håslöv.

En sammanfattning av intressets motivering är att den agrara inriktningen har präglat kulturlandskapet sedan stenåldern. De dominerande fornlämningarna är tillsammans med pilevallarna av betydelse för landskapsbilden. Norra Håslöv har en väl bibehållen bystruktur med välbevarad bebyggelse från olika tidsåldrar där möllan utgör en viktig del.



Regionalt kulturmiljöprogram – Norra Håslöv, markerad med skrafferat område. Planområde markerat med svartstreckad linje.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

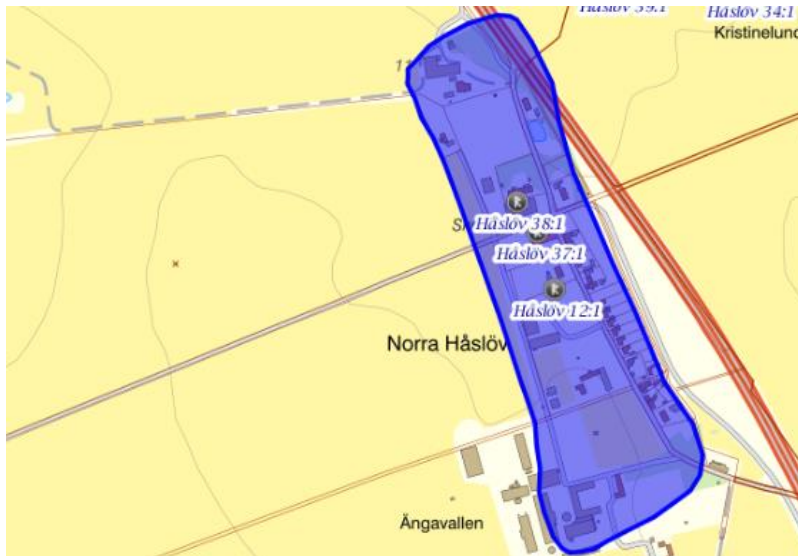
Planområdet består av ängs- och hagmark samt paddock inom en före detta lantbruksegendom. Befintlig vegetation består av gräsbevuxen mark samt enstaka träd i anslutning till ägo gränser. I trädgården till den avstyckade mangårdsbyggnaden (Norra Håslöv 34:1), som byggdes om till lägenheter under 1990-talet finns ett stort antal skyddsvärda träd som ges ett skydd i detaljplanen.



Bild från nordöstra hörnet med utsikt in mot planområdet.

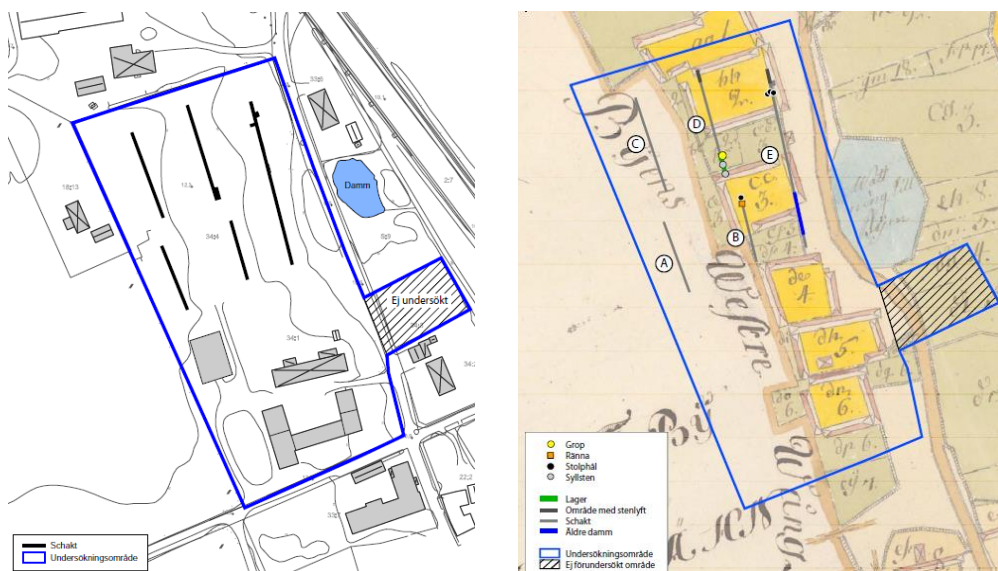
Fornminnen

Håslövs by, inklusive planområdet, utgör fast fornlämning, se bild nedan. Inom området kan bevarade medeltida bebyggelse lämningar finnas.



Kartbild som visar fornminnen, Håslöv 38:1 ligger inom planområdet.

Enligt den genomförda arkeologiska förundersökningen (2011-07-11 Wallin) var fyndmaterialet sparsmakat men ger en indirekt indikation på att bebyggelse etablerats i området senast under 1000-talet.



Kartbilder från den översiktliga arkeologiska förundersökningen från 2010.

En kulturlagerrest som påträffades centralt i norra delen av området innehöll enstaka bitar av östersjökeramik. Inom lagret kunde en möjlig syllstenskonstruktion noteras. Lagret var dock kraftigt nedbrutet och inga andra anläggningar påträffades i dess anslutning. Sammanfattningsvis kan konstateras att endast ett fåtal lämningar påträffades vilket sannolikt beror på bytomtens bebyggelse endast till viss utsträckning berörts av undersökningen samt att matjord och underliggande kulturlager inom ytan kraftigt bearbetats och förflyttats. Slutsatsen av förundersökningen är att några vidare arkeologiska undersökningar inte krävs. Undersökningen anger att området inte kan friskrivas från ovillkorlig exploatering och föreslår att befintliga lämningar ska bevaras i befintligt skick genom ”lätt grundläggning, samlade kablage och VA i angivna ledningsgator samt skyddsåtgärder mot transporter under byggtiden”.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Skyddet enligt kulturmiljölagen gäller automatiskt och det behövs därför inget särskilt beslut för att det ska gälla. Detta innebär att ingen utan Länsstyrelsens medgivande får flytta, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning eller fornlämningsområde.

Pågående markanvändning

Delar av marken för Håslöv 34:4 var tidigare åkermark som senaste decennierna inte aktivt brukats. Åkermarken har övergått till att fungera som gräsbevuxna inhägnade hästhagar.



Ortofoto från 1960 (tv), 1975 och 2018 (th).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse ligger huvudsakligen samlad längs den trädkantade gamla bygatan, Norra Håslövs Byväg. Inom området ligger en befintlig avstyckad gård, med mangårdsbyggnad och stallbyggnad. Båda byggnaderna innehåller bostäder. Mangårdsbyggnaden innehåller fyra lägenheter och stallbyggnaden har en lägenhet, se bilderna nedan.



Bilderna ovan och nedan visar den avstyckade gården inom planområdet från olika vinklar.



Bebyggelsen runt planområdet består av enfamiljshus av varierad skala och utformning. Byggnadernas fasader består till viss del av tegel men även en del putsade fasader finns. Håslövs byaskola (årskurs F-6) består av många olika byggnader av rött tegel från slutet av 1800-talet. Den vanligaste takformen i närområdet är sadeltak.



Bebyggelse som ligger i anslutning till planområdets norra del. Bostadsbus norr om planområdet (tv) och bostadsbus öster om planområdet (th).



Ny bebyggelse öster om planområdet (tv) och ny bebyggelse söder om planområdet vid Norra Håslövs Byväg (th).

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts, bland annat med provtagning i sex punkter. Den visar att marken till 0,6 – 0,9 meters djup består av matjord. Enligt rapporten föreslås grundläggning ske

frostfritt med utbredda plattor som nedförs genom förekommande matjordslager till naturlig mark av mer eller mindre lerig, siltig morän, siltig finsand eller silt. Om nivåförhållandena så kräver kan grundläggning även ske på uppfyllnad av friktionsmaterial. När fyllnads- och matjordslager avbanats och erforderlig uppfyllnad av friktionsmaterial skett kan golv på mark läggas ut på ett minst 0,15 meter tjockt lager av tvättad makadam på fiberduk alternativt frigolit och ett dränerande gruslager. Rapporten ger även rekommendationer för hur dräneringssystemet ska skyddas och tillvägagångssätt vid eventuell schakt under grundvattennivån. Vidare ska schaktarbete ske under torrväder med slätskopecförsedd grävmaskin. Schaktbotten bör inte stå oskyddad på grund av risk för ytuppmjukning av förekommande jordarter vid nederbörd. I samband med detaljprojekteringen bör det innan grundläggning ske en kompletterande undersökning eller en schaktbottenbesiktning vilket utförs av geotekniker.



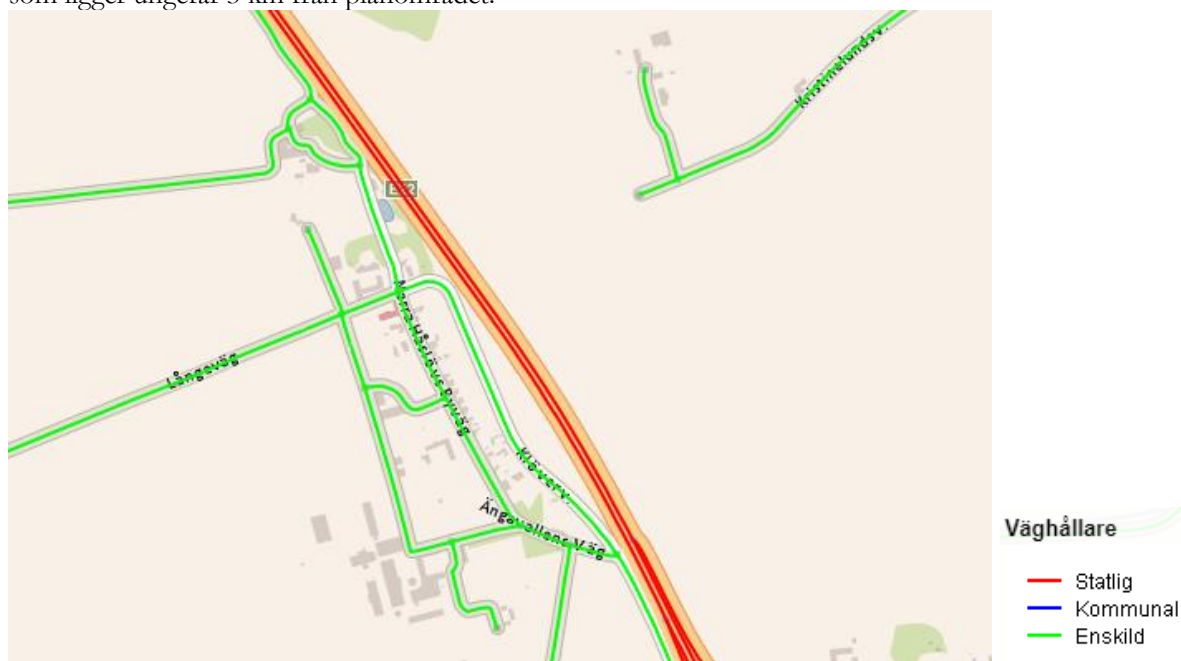
SGU – Jordartskarta

Radon

En utförd mätning av markradon visar att värdena ligger inom låg- och normalradonintervallet, vilket föranleder enklare radonskyddande åtgärder såsom täta rörgenomdragningar i platta på mark.

Gator och trafik

Norra Håslövs Byväg tvärrar byn i nordsydlig riktning och är en återvändsgata i den norra delen. Trafiken är lågintensiv och begränsad då det är ett litet samhälle på utkanten av vägnätet, dock finns en på/avfart till E6/E22 ca 1 km söder om planområdet. I västlig riktning går det att ta sig till väg 100 via Långeväg som ligger ungefär 3 km från planområdet.



Kartbild från NVDB med olika färger beroende av vilka som är väghållare.

Kollektivtrafik

Vid motorvägen finns en hållplats som servar både Norra och Södra Håslöv med kollektivtrafik. Buss 146 trafikerar mellan Malmö C, Vellinge Ängar och Trelleborg.

Gång- och cykelstråk

Det finns en cykelfärdväg som löper parallellt med E6:an fram till trafikplats Vellinge Södra där den ansluter till befintligt cykelvägnät i södra Vellinge.

Parkering

Inom befintligt område finns det rättighet till sex stycken parkeringsplatser väster om mangårdsbyggnaden som är för de ingående fastigheterna i gemensamhetsanläggningen.



Parkeringsyta för befintlig BRF.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I Norra Håslöv finns idag Håslövs Byaskola, vilken är en privat skola med förskoleklass upp till årskurs sex. Skolan ligger längs Långeväg med skolgården ut mot åkrarna strax söder om det aktuella planområdet.



Håslövs byaskola (tv). Skolan, vid Långeväg söder om planområdet (th).

Kommersiell service

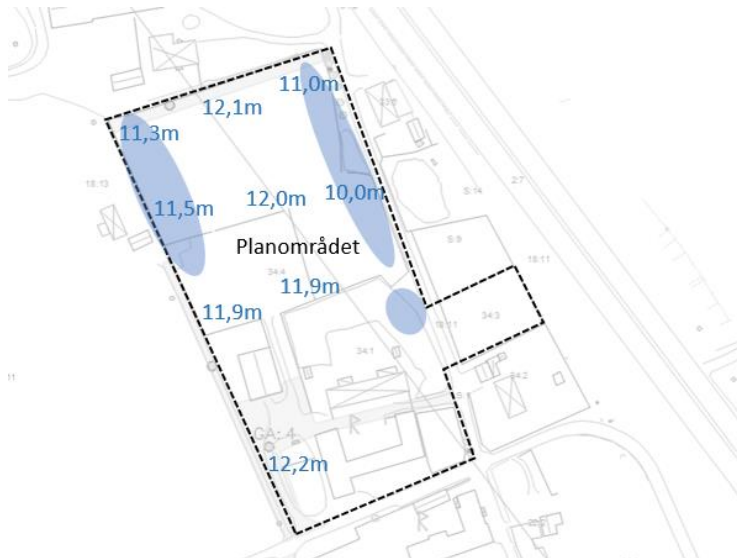
I södra delen av byn ligger Ängavallen som har en ekologisk verksamhet med växtodling och djurhållning samt gårdsbutik med café och restaurang där man säljer sina egna produkter. De driver även hotell- och konferensanläggning. Verksamheten för växtodlingen och djurhållningen drivs huvudsakligen kring Norra Håslövs by.

Utbud som livsmedelsbutik eller annan kommersiell service finns i Vellinge centrum alternativt vid ToppenGallerian i Höllviken.

Hälsa och säkerhet

Översvämningar (skyfall)

Enligt utförd dagvattenutredning 2020-02-06, finns det lågpunkter inom planområdet som kan påverkas negativt vid skyfall. Dessa finns i norra delen av området på både västra och östra sidan samt en lågpunkt inom befintlig fastighet 34:1.



Lågpunkter inom planområdet.

Buller

Sträckan för E6/E22 mellan Trelleborg-Vellinge var länge en flaskhals på motorvägen genom Skåne. I och med E6/E22:ans ombyggnad vid Norra Håslöv och bulleråtgärder som vidtogs vid anläggandet av motorvägen har boendemiljön och bullersituationen väsentligt förbättrats. Under framtagandet av detaljplanen har det gjorts en trafikbullerutredning 2009-08-25.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Farligt gods

E6/E22 är en rekommenderad färdväg för transport av farligt gods.

Skyddsrum

Det finns inga registrerade skyddsrum i Norra Håslöv. Närmaste skyddsrum finns i Vellinge eller Höllviken enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

I Norra Håslöv finns kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, dock ej dagvatten. Dricksvatten fås med ledningar från Vellinge och spillvatten pumpas tillbaka mot Vellinge.

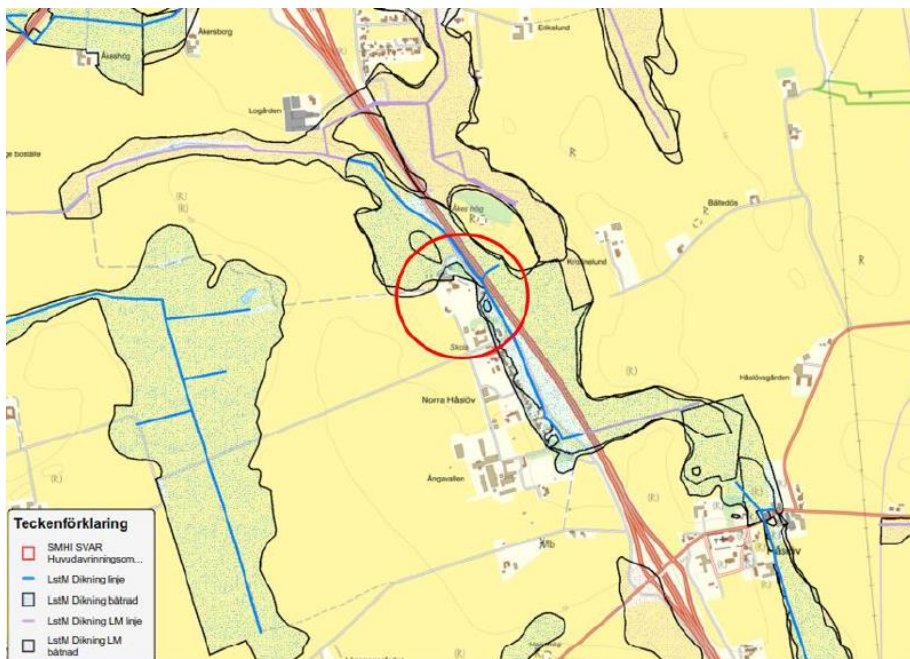
Dagvatten

Delavrinningsområde för aktuell plan är 81 som rinner mot Höllviken. Huvudavrinningsområde är 89/90 mellan Nybroån och Sege å.



Kartbild från vatteninformativsystem för Sverige (VlSS) som visar delavrinningsområde 81.

Området avvattnas till ett befintligt dikningsföretag Kristinelunds gård m fl från 1930 (LM akt 12-HÅS-62). Dikningsföretaget leder sedan vidare till dikningsföretag Nr 1, 9 och 11 Södra Håslöv samt 7 Vellinge från 1894 (12-VEL-107 samt Lst akt 12-LN-277).



Kartbild av dikningsföretag och båtnad i närområdet.

Släckvatten

Området ska ha tillgång till brandvatten och detta ska beaktas i samråd med Räddningstjänsten i Trelleborg.

EI

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet E.ONs elnät.

Avfall

Kommunal avfallshantering finns i Norra Håslöv. Hushållssopor hämtas och hanteras enskilt för varje fastighet. Närmaste återvinningstationer finns i Vellinge. Närmaste återvinningscentral (ÅVC) finns i Lilla Hammar, Höllviken som ligger ca 6 km väster om planområdet.

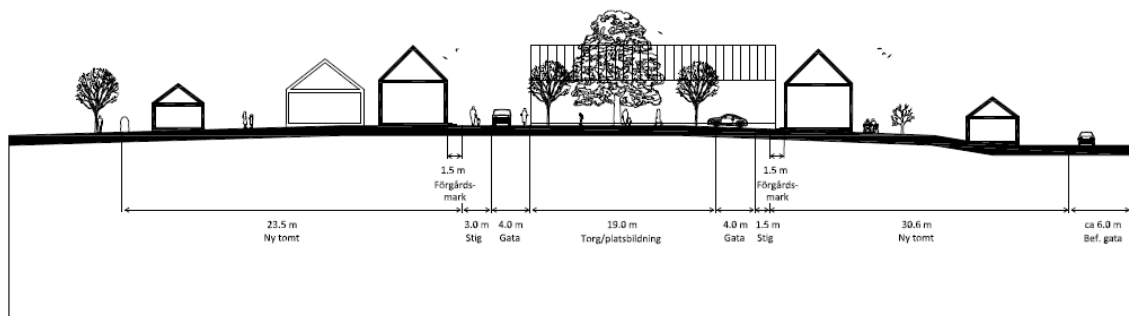
PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen bygger vidare på den befintliga gårdsstrukturen, genom en ny gårdsbildning som samlar friliggande hus längs en gatuslinga. Trädgårdarna och gestaltningen av området utgår ifrån den skånska landsbygden och bykaraktär. Bebyggelsen i området regleras till hus som möter upp gatan och skapar tydliga gatumiljöer. Planområdet ligger i en kulturhistoriskt intressant miljö, vilket gör att det i planen ställs höga krav på arkitektoniska kvaliteter och att denna ges en skånsk karaktär. Den föreslagna bebyggelsen ska ha ett samordnat utseende och vara typiska skånska byhus i volym och material. Riktlinjer för utformning av de föreslagna husen ska följa informationsskrifterna ”Den skånska längan” och ”Skånska hus i tegel och puts” från Vellinge kommun.



Illustration över planområdet.



Sektion genom planområdet vid gårdsbildningen.

I den centrala delen av området skapas en kringbyggd skånsk gård, med parhus där byggnadernas djup kring gården begränsas till maximala 7 meter, två våningar med en byggnadshöjd på 4,5 meter och en taklutning på 45 grader samt en byggnadsarea på 140 kvm per fastighet. Takkupor tillåts till en maximal sammanlagd längd av 1/3 av fasadlivets längd, utan att det påverkar beräkningen av byggnadshöjden. Fasaderna för huvudbyggnaderna ska vara i ljus puts eller gult eller rött tegel för att ansluta till den kulturhistoriska miljön. Komplementbyggnader får uppföras i trä.

Den största byggnadsarean för de friliggande enbostadshusen är 140 kvm per fastighet. Byggnadernas djup kring för de friliggande begränsas till maximala 9 meter, två våningar med en byggnadshöjd på 3,5 meter och en taklutning på mellan 38-48 grader samt en byggnadsarea på 140 kvm per fastighet. Takkupor tillåts till en maximal sammanlagd längd av 1/3 av fasadlivets längd, utan att det påverkar beräkningen av byggnadshöjden. Fasaderna för huvudbyggnaderna ska vara i ljus puts eller gult eller rött tegel för att ansluta till den kulturhistoriska miljön. Komplementbyggnader får uppföras i trä.

För de två friliggande husen norr om den nya gården möjliggörs genom planbestämmelsen f5 att husen kan uppföras som parhus med samma planbestämmelser som de andra parhusen.

Befintlig ekonomibyggnad planeras att byggas om till bostäder. Både den befintliga gården och ekonomibyggnaden blir reglerade med samma planbestämmelser. Den största byggnadsarean för ekonomibyggnaden är 750 kvm per fastighet. Detta motsvarar byggnadsarean för den befintliga byggnaden. Gårdsbyggnaden är reglerad till största byggnadsarea på 300 kvm, vilket motsvarar dagens användning. Byggnadernas djup begränsas till maximala 9 meter, två våningar med en byggnadshöjd på 3,5 meter och en taklutning på mellan 38-48 grader. Takkupor tillåts till en maximal sammanlagd längd av 1/3 av fasadlivets längd, utan att det påverkar beräkningen av byggnadshöjden. Fasaderna för huvudbyggnaderna ska vara i ljus puts eller gult eller rött tegel för att ansluta till den kulturhistoriska miljön. Komplementbyggnader får uppföras i trä.

Fastigheternas minsta storlek för den tillkommande bebyggelsen varierar mellan 300 kvm till 800 kvm med undantag för den östra plandelen där fastigheten tillåts vara minst 1200 kvm

Gator, trafik, parkering

Trafiken i området utgår från fotgängarnas villkor, då ingen parkering på egen fastighet är tillåten, undantaget är tomten på östra sidan av Norra Håslövs Byväg. Varje fastighet kommer kunna nås med bil, räddningsfordon och sopbil, men parkeringen anordnas gemensamt på speciellt anvisade parkeringsytor (3 st). Parkeringsytorna, som ligger på kvartersmark, är tänkta att ingå i en framtida gemensamhetsanläggning och är dimensionerade utifrån kommunens parkeringsnorm. Även de befintliga parkeringsplatserna är medräknade. På parkeringsytorna får även carport anläggas.

Området trafikförsörjs med en gatuslinga som ansluter både till Norra Håslövs Byväg men även till Långeväg, se bild ovan. Genomfartsgatan är reglerad till allmän platsmark (LOKALGATA). Gatumiljön ska eftersträva en karaktär av gårdsgata. Den nya gatuslingan föreslås få en utformning med en 4 meter bred grusad körbana, omgiven av ytor som är mer genomsläppliga. Grusbeläggningen bidrar till det lokala omhändertagandet av dagvatten på ytorna. Gatan ska vara dimensionerad att klara trafik för brandbil och räddningstjänst samt vissa delar med sopbil.

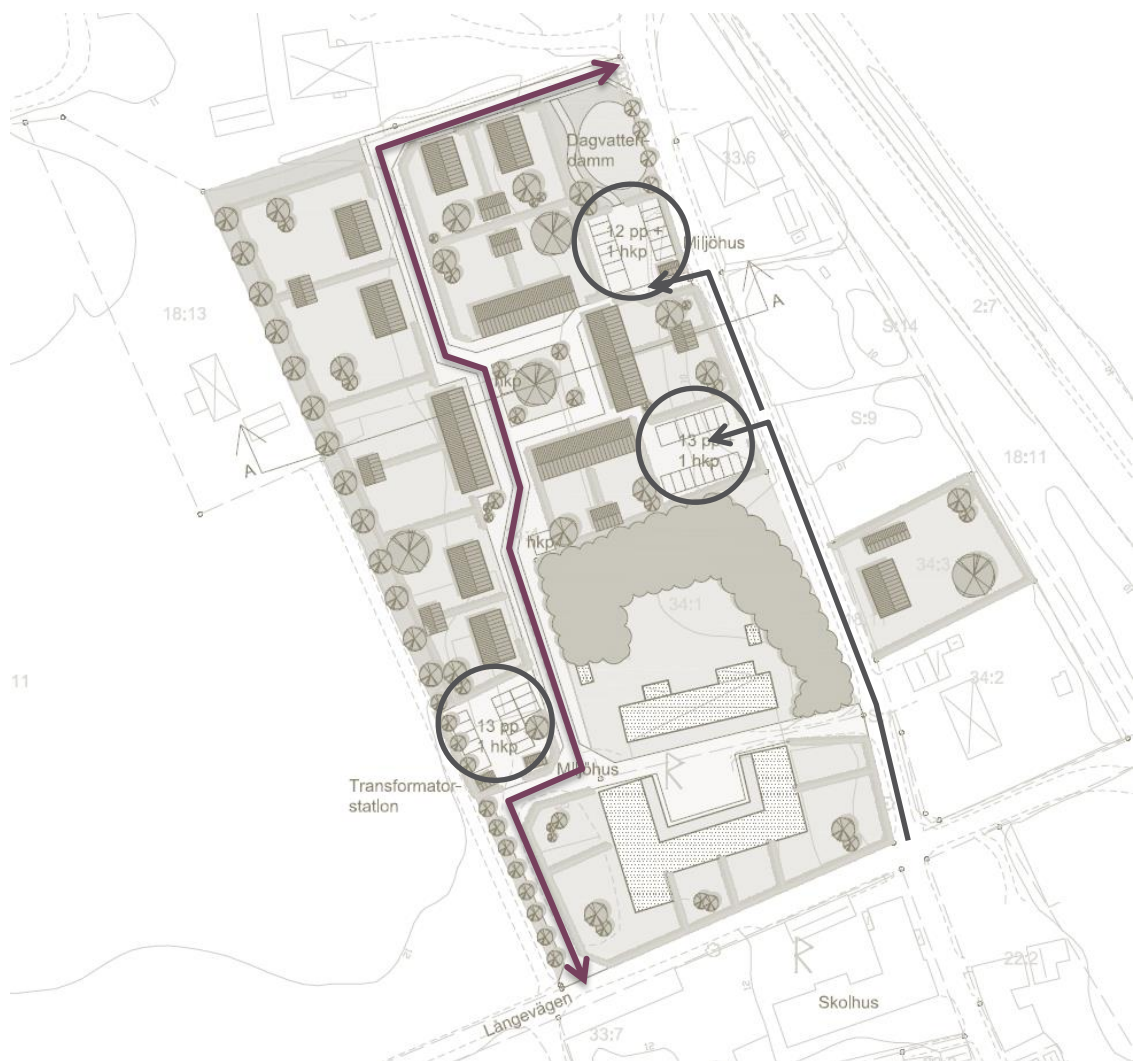
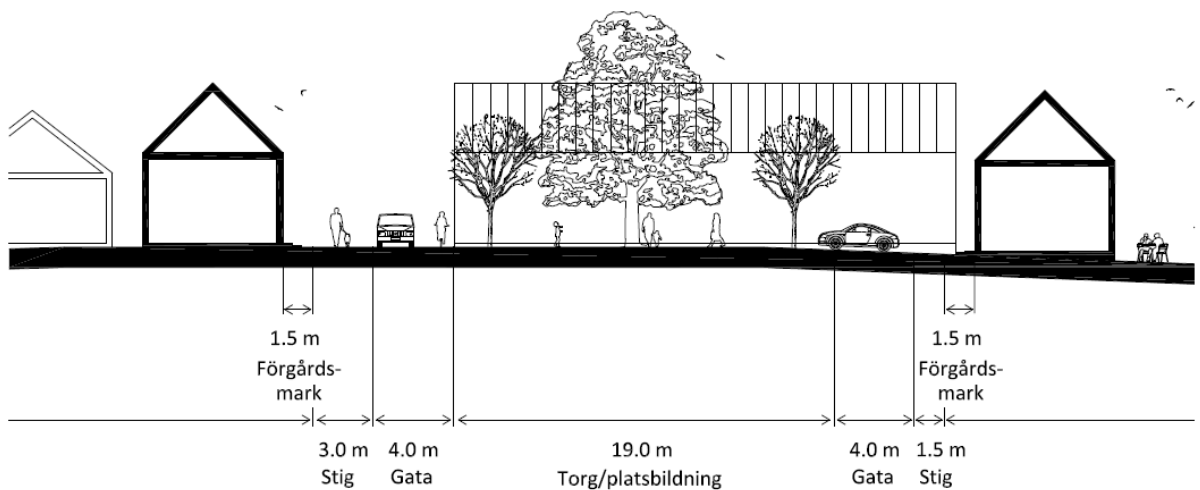


Illustration av trafikföringen genom området och till de gemensamma parkeringsytorna (cirkelar).



Torg/Gårdsyta

Inom den allmänna platsen (LOKALGATA) finns mark som är reglerad till torg/gårdsyta. Denna plats är tänkt att vara områdets centrala samlingsplats med möjlighet för sociala möten, parkkänsla samt utrymme för en parkering för funktionsnedsatta. Utformningen av denna plats behöver omsorg och ges möjlighet att även fungera som fördröjningsytor tillsammans med övriga dagvattenlösningar för området.

Grönstruktur

För att behålla den lantliga karaktären ställer planen krav på avgränsningar mellan tomter och mot omgivande landskap med träd, häckar och buskage på kvartersmark. Inom planområdet finns det två områden som är reglerade till parkmark, ena ytan är tilltänkt för dagvattendamm och den andra ytan i västra delen är tänkt att vara fördröjningsyta med trädplantering. Båda ytorna är reglerade till allmän platsmark (PARK).

Teknisk försörjning

El, värme, gas, vatten- och avlopp, avfallshantering

Anslutning av spillvatten och vatten ska ske till befintliga kommunala ledningar. I området ska tillgången till brandvatten beaktas i samråd med Räddningstjänsten i Trelleborg.

Inom planområdet finns kommunal avfallshantering. Mark avsätts för två gemensamma miljöhus/-sophus i planen som alternativ till hämtning av kärl vid varje nytt bostadshus. Möjlighet till miljöhus finns i sydvästra delen och ett andra miljöhus finns i nordöstra delen av planområdet. För grovavfall hänvisas boende i det nya området till Lilla Hammars återvinningscentral som ligger ca 5 km väster om planen.

En ny transformatorstation krävs i området för att klara elförsörjningen. Plats för denna reserveras på plankartan. För att efterleva Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning utföras enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Plankartan med bestämmelser säkerställer ett minsta avstånd om 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Det är även möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon via lokalgatan.

Dagvattenhantering

En översiktlig dagvattenutredning för området utfördes 2011 och uppdaterades 2020. Utredningen visar att det finns behov av fördröjningsmagasin inom planområdet. Fördröjningen av dagvattnet kommer sedan att ledas vidare till närmaste dikningsföretag med utflöde till 1,0 liter/s/ha för att inte öka belastningen på befintligt dike. I detta skede har inte de tekniska lösningarna för inkoppling till dikningsföretaget utretts.

Beräkning av fördröjningsbehov har beräknats för ett 20-årsregn – d.v.s. ettregn som statistiskt sett återkommer var 20:e år. Detta i enlighet med gällande branschpraxis i form av Svenskt Vattens publikation P 110 med en klimatkfaktor på 1.25. Det erforderliga fördröjningsbehovet inom området blir då 620 m³.

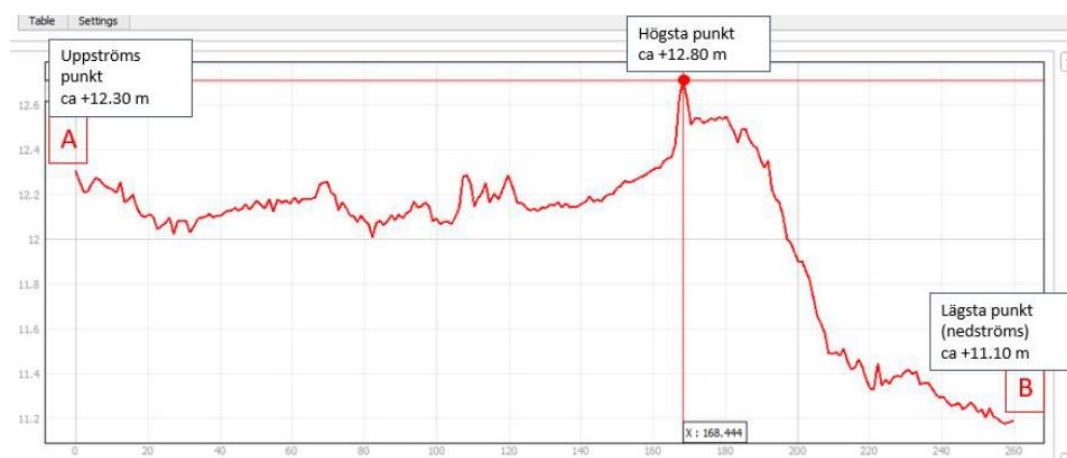
Dagvattensystemet är ett öppet system i form av dike, dammar och fördröjningskassetter under jord. Utöver att dagvattenanläggningarna ger stora möjligheter till utformning så att de utgör ett positivt tillskott till stadsbilden bidrar även gröna och blå stråk i bebyggelse till en ökad biologisk mångfald och främjar det ekologiska livet. Systemet har även många tekniska fördelar. Att hålla vattnet ytligt och synliggöra det gör att man får bättre kontroll på sitt dagvatten. Ett öppet system ger en större flexibilitet och gör att man lättare kan kontrollera större vattenflöden. I klimatförändringarnas fotspår ser vi risk för kraftigare regn i framtiden, vilka blir betydligt lättare att hantera i ett öppet dagvattensystem. Att arbeta med vegetation i dagvattenanläggningar medför också att man får en viss rening av dagvattnet, genom att man utnyttjar naturens egna reningssystem för avskiljning av exempelvis näringsämnen.

Ett öppet system har vidare fördelen att fördröjningsdammen inte behöver göras så djup, eftersom man inte har att ta hänsyn till djup på inkommande ledningar. Dräneringssystemen kopplas förslagsvis in på systemet efter den uppsamlade dagvattendammen.

Föreslaget dagvattensystem inom planområdet

Det aktuella området sluttar svagt mot öster men är annars relativt flackt. För att få en bra öppen avledning måste höjdsättningen inom området göras med hänsyn till dagvattensystemet. Eftersom man i

det aktuella området har befintliga miljöer att förhålla sig till höjdmässigt, kan det bli svårt att göra höjdsättningen på det sätt som bäst gagnar dagvattenavrinningen. För att kunna studera detta bättre bör en inmätning av området utföras under projekteringsfasen, varefter höjdsättningen kan göras. Dock har en markmodellanalys med mjukvaran Scalgo Live genomförts med den senaste höjddatamodellen som hämtades från Lantmäteriets databas (2019).



Profilbild av området med höjddata från punkt A till punkt B.

Ett öppet system inom området kan utformas med avledningsstråk i form av gräsklädda diken där en grön karaktär eftersträvas och med mer hårdgjorda mindre kanalstråk där en mer urban karaktär eftersträvas. För att få en ökad kapacitet i ett gräsdike utan att göra det djupare kan ett sådant dike kompletteras med underliggande lager av makadam och vid behov med en dränerande ledning i makadamlagret.

I det aktuella området föreslås dagvattenfördröjningen lösas på olika sätt. Ett alternativ är att man efter avledning i öppna stråk samlar upp dagvattnet i en fördröjningsdamm i områdets nordöstra hörn. För att få en bild av den yta som behöver avsättas för en damm har 0,9 m ansatts som djup för inkommande vattenflöde. Dammens botten har antagits till 1,2 m under marknivån. Ur säkerhetssynpunkt bör inte dammens slänter vara brantare än 1:4. Detta är vanligtvis den minsta släntlutning som tillåts för klippning med maskingräsklippare. Att arbeta med flackare slänter gör att dammen upplevs mindre som en barriär och gör dess utformning säkrare. Vid utformning av dammen måste säkerhetsaspekten beaktas så att man får en damm som utgör ett tillskott till området. Det behövs en yta på ca 760 kvm för dagvattendammen om allt vatten som behöver fördröjas ska tas omhand i den. I den nordöstra delen av området finns plats till endast ca 500 kvm (motsvarande volym på ca 350 m³). Resterande volym, dvs 270 m³ fördröjs i andra ytor. Förslagsvis används alla tre parkeringsytorna till fördröjning med underjordiska kassettmagasin.

En annan lösning är dike som kan följa den befintliga topografin, vilket medför ett grundare djup på diket. Att utnyttja områdets höjdsättning för att få en naturlig lutning och därmed kunna hålla nere djupen är önskvärt.

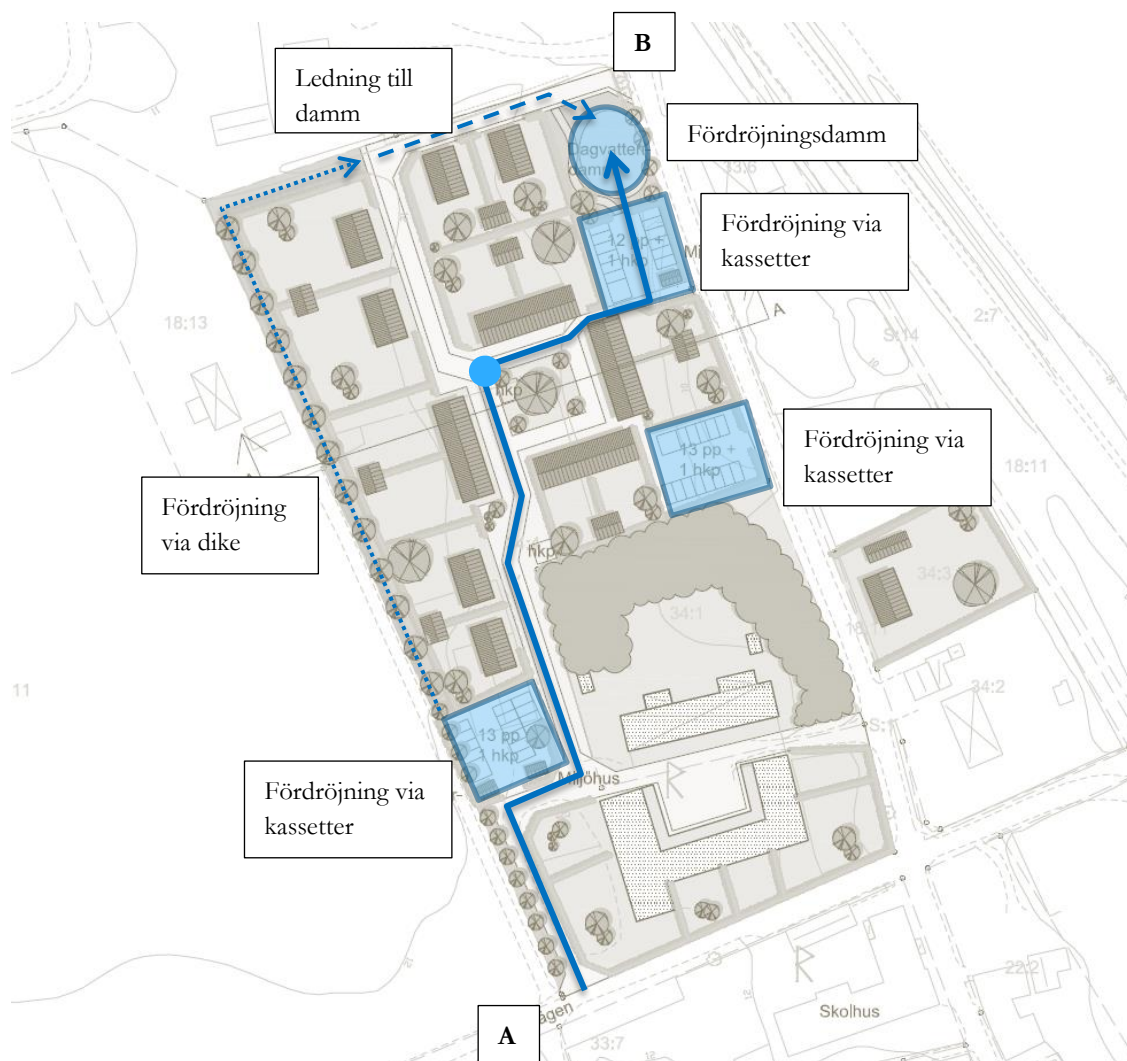


Illustration av dagvattenhanteringen genom området med olika lösningar som dike, fördröjning via kassett och via damm.

Geotekniska frågor

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av GeoSyd AB. Denna visar att det inom planområdet inte finns möjlighet till infiltration av dagvatten. Vidare har grundvattennivåerna vid ett tillfälle uppmätts i några punkter. Grundvattnet befinner sig på ett par ställen på nivån 1,9 respektive 2,4 m djup. Grundvattennivåerna varierar över året men det ger ändå en bild av de ungefärliga nivåerna i området. Med det föreslagna ytliga dagvattensystemet förebyggs konflikt med grundvattnet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning

Med hänsyn till den föreslagna bebyggelsens begränsade omfattning och lokala karaktär samt genom att den har formen av kompletteringar i befintlig miljö bedömer Samhällsbyggnadsavdelningen att utbyggnaden inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Särskild miljöbedömning kommer inte att göras. Ett antal utredningar har ändå tagits fram. Konsekvenser redovisas sammanfattat nedan.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden är begränsad eftersom den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Husens karaktär och skala anpassas till befintliga bebyggelsemiljön. Den parkliknande trädgårdens uppväxta vegetation vid det befintliga bostadshuset är värdefull och skyddas i planen. Området kompletteras med trädtrader, häckar och buskage vilket ansluter till den befintliga vegetationen som karakteriserar bebyggelse på landsbygden.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka värden som kulturmiljöprogrammet för Norra Håslöv beskriver. Bystrukturen och gatunätet förändras inte även om orten förtätas med aktuellt planförslag. Under årens lopp har byn utvecklats med enstaka hus här och var samt med flera hus utmed Norra Håslövs Byväg nordöst om planområdet, närmast E6/E22:an. De befintliga byggnaderna behålls och integreras i ett nytt sammanhang. Samtidigt skapas i planförslaget en gårdsformation som återkopplar till tidigare gårdsstruktur som revs vid enskiftesreformen.

Jordbruksmark

Planens genomförande innebär att nu delvis obebyggd mark i den norra delen av Norra Håslöv by bebyggs med bostäder. Den föreslagna tillkommande bebyggelsen ligger inom den befintliga bebyggelsen i byn.

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 tomter och längre avstånd mot jordbruksmarken.

I södra delen av Norra Håslöv, ca 300-400 meter från planområdet, ligger mjölkknings- och ligghallar 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.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Barnperspektivet är tillgodosett då områdets gator inte är anpassade för att kunna köra fort. Tanken med området är att trafiken ska ledas till parkeringsytorna och resterande gatunät ska kunna användas för barns lek och vuxnas flanerande och sociala tillvaro. Fordon ska köra på gåendes villkor. Närmaste grundskola (f-6) ligger tvärs över planområdet och gång- och cykelväg finns till Vellinge där det finns högstadie- och gymnasieskola.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel. Vid projektering ska även hänsyn till skötsel aspekten tas för att undvika sönderkörda kanter och körbanor vid snöröjning. Grusbeläggningen av gata och torg ska utföras så att tillgängligheten inte försvåras.

Parkeringsplats för funktionsnedsatta finns på fem olika ställen inom området för att tillgodose parkeringsmöjligheter för gäster och boende i området.

Trygghet

Förändringen som planförslaget innebär medför ett tillskott av bostäder inom området vilket i sin tur innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Tillkommande bostadsbebyggelse och omgestaltning av utemiljön kommer att innebära positiva effekter för upplevelsen av områdets trygghet, både kvälls- och dagtid.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN Luft

Enligt 5 kap MB ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas vid planering och planläggning. Normerna gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och kväveoxider, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar har inte gjorts. Tillskott i trafikmängd till området är så begränsad att mätningar inte har bedömts vara nödvändiga.

MKN för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (SFS 2004:660) är ett juridiskt bindande styrmedel för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Inom planområdet återfinns grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar där MKN för grundvatten gäller, se tabell nedan för redovisning av MKN.

Kemisk status		
<i>Kvalitetskrav</i>	<i>Status 2019</i>	<i>Orsak statusklassning</i>
God kemisk grundvattenstatus 2015	God	Förekomsten bedöms ha god kemisk status. Analysdata från den regionala och nationella miljöövervakningen samt vattentäcksarkivet visar att riktvärdet för sulfat överskrids i 4 analyser i ett område som bedöms vara mindre än 20 % av förekomsten. I övrigt överskrids inga riktvärden för analyserade parametrar. Det förekommer dock problem med bekämpningsmedel i området.
Kvantitativ status		
<i>Kvalitetskrav</i>	<i>Status 2019</i>	<i>Orsak statusklassning</i>
God kvantitativ status 2015	God	Förekomsten bedöms ha god kvantitativ status. Inga betydande påverkanskällor har identifierats.

Kemisk ytvattenstatus klassificeras som *god status* eller *uppnår ej god status* och baseras på Vattendirektivets lista över prioriterade ämnen.

En grundvattenförekomsts kvantitativa status klassificeras som *god* eller *otillfredsställande* och den kvantitativa statusen är god om vattenuttaget är i balans med grundvattenbildningen, så att inte grundvattenförrådet och de ekosystem som beror av grundvattenförekomsten utarmas. En huvudregel i vattenförvaltningen är att en recipients status inte får försämrats av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta har av EU-domstolen (Weserdomen) förtydligats med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämrats.

I den översiktliga dagvattenutredningen, som har utförts för planförslaget, visas på behovet av fördröjningsmagasin och damm inom planområdet. Detta kommer att utformas som en dagvattendamm och fördröjning i diken samt fördröjning i kassetter. Dagvattnet kommer sedan ledas till befintligt dikningsföretag. Fördröjningsmagasinet kommer att dimensioneras för att klara av ett 20-årsregn och beroende på hur dammen utformas kommer den även kunna ha kapacitet för att klara även kraftigare nederbörd.

Planområdet återfinns inom delavrinningsområde som rinner mot vattenförekomsten Höllviken, cirka 4 km från planområde. Någon samlad ytavrinning från planområdet till havsområdet Höllviken förväntas dock inte ske utan dagvattnet bedöms infiltrera eller avdunsta innan det når vattenförekomsten. Ingen negativ påverkan bedöms ske med avseende på miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten och om föreslagna dagvatten-lösningar genomförs bedöms inte ett genomförande av detaljplanen ge negativ påverkan på MKN för grundvatten.

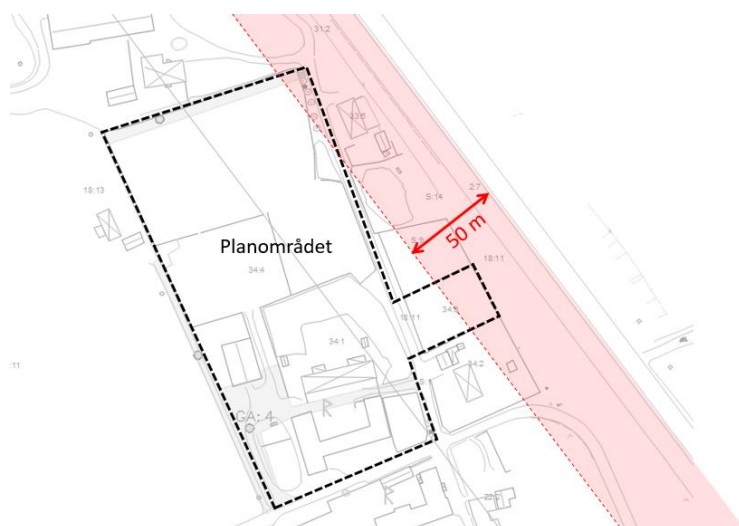
Trafik

Trafiken från planområdets bostäder leds huvudsakligen till de tre gemensamma parkeringsytorna vid Långväg respektive Norra Håslövs Byväg via Norra Håslövs Byväg till trafikplatsen vid E6:an. Cykeltrafik mot Vellinge leds via en ny cykelväg parallellt med E6:an i Norra Håslövs Byvägs norra förlängning. Planområdet är kollektivtrafikförsörjt med busslinje 146 som har en hållplats vid E6:an (E6 Håslöv) som ligger ca 1 km sydöst ifrån området. Trafiken inom området kommer att vara lågintensiv med låga hastigheter då gatorna är smala och är tänkta att användas för de som ska till sin parkeringsplats på någon av de anvisade parkeringsytorna. Ingen parkering på egen tomt är tillåten för att förstärka parkeringsytornas användning. Den tillökning av trafik som föranleds av den nya exploateringen bedöms vara marginell och anses inte påverka omgivningen på ett negativt sätt.

Hälsa och säkerhet

Risk

E6/E22 är farled för farligt gods. Kommunen tog 2008 fram en utredning kring riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. I denna skrift har en bedömning av gällande riktlinjer gjorts samt en anpassning av riktlinjerna till kommunens platsspecifika förutsättningar. Skyddsavstånden har därmed minskat i förhållande till de rekommenderade skyddsavstånden som länsstyrelsen förespråkar. Planen innehåller bostäder i form av enfamiljshus och parhus vilket betyder att det är känslig bebyggelse (Zon C) som är bedömningsgrundande. Zon C innehåller funktioner som småhusbebyggelse, handel, kontor, lager, idrott, centrum och kultur. Skyddsavstånd från vägmitt på E6/E22 till planområdet understiger till viss del 50 meter vilket är det rekommenderade skyddsavståndet för Zon C. De zoner som berör planområdet är nordöstra delen av det större exploateringsområdet samt östra delen av den enskilda tomten i öster. I och med att ingen bostadsbebyggelse finns inom dessa två områden bedömer kommunen att ingen ytterligare riskutredning behöver göras.



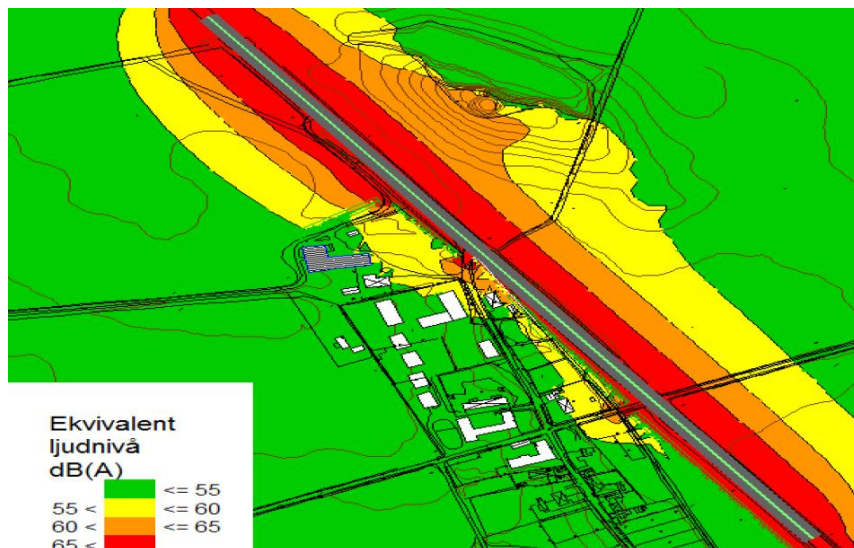
Skyddsavstånd från rekommenderad farligt gods led E6/E22.

Buller

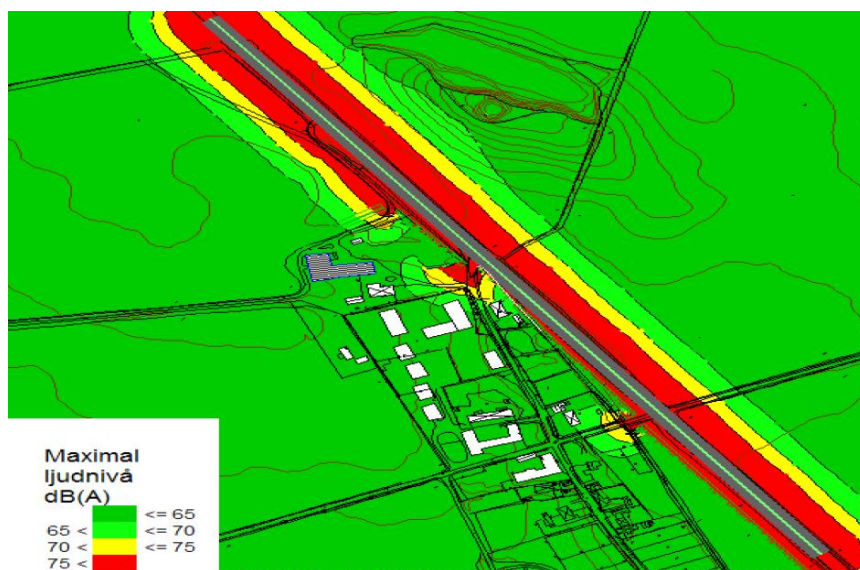
Längs med riksväg E6 har det byggts bullerdämpande åtgärder mot bebyggelsen, vilket har minskat bullernivåerna för byn. Den trafikbullerutredning som utförts 2009-08-25 redovisar sammanfattningsvis att planerade åtgärder medför att alla riktvärden för buller klaras, förutsatt att bostäderna byggs i 1,5 plan vilket regleras på plankartan. Då bostäderna i det nordöstra hörnet ligger på gränsen rekommenderas att dessa byggs med fasad mer än 50 meter från vägmitt samt att möjligheten att bygga med en så kallad

”tyst sida” beaktas. Planförslaget har bearbetats och i nuvarande förslag finns ingen bebyggelse i det mest utsatta området.

Till planen har efter programskedet tillkommit en byggrätt närmre E6:an. Byggnaden ligger i förhållande till motorvägen som en befintlig byggnad på en angränsande fastighet. Bullerutredningen visar att bullernivåer understiger 55 dBA på den västra sidan vid det befintliga huset. Den tillkommande byggrätten bedöms därför få motsvarande förhållanden.



Bullerutredningens analyskartor från 2009 med beräknat buller som inkluderar bullervallen som då inte var byggd.



Bullerutredningens analyskartor från 2009 med beräknat buller som inkluderar bullervallen som då inte var byggd.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med PBL 1987:10 (ÄPBL). Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige vid årsskiftet 2020-2021.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap 11 § ÄPBL).

Huvudmannaskap

Inom planområdet är det enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Sedan tidigare är det enskilt huvudmannaskap i omkringliggande områden. Exploateringsområdet är av mindre och lokal karaktär som knyter an till den omkringliggande karaktären.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Då det är enskilt huvudmannaskap omfattar detta utbyggnaden inom både kvartersmark och allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan exploatören och kommunen, vilket ska antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Där regleras vem som ansvarar för detaljplanens genomförande avseende bebyggelse, fastighetsbildning, ledningsrätter mm.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Då det är enskilt huvudmannaskap inom planen ska den allmänna platsmarken förvaltas av en vägförening som Lantmäteriet beslutar om.

Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och upprättande av nödvändiga avtal. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar som exploateringen ger upphov till.

En gemensamhetsanläggning avses bildas för parkeringsytorna då de är för gemensamt bruk där även miljöhus är inkluderade. En omprövning av GA:4 behövs då delar av gemensamhetsanläggningen påverkas av det nya planförslaget. Befintlig rättighet för vatten- och spillvatten i norra delen av planområdet hamnar i allmän platsmark.



Karta med rättigheter (ljusgrön yta) samt befintlig gemensamhetsanläggning GA:4.

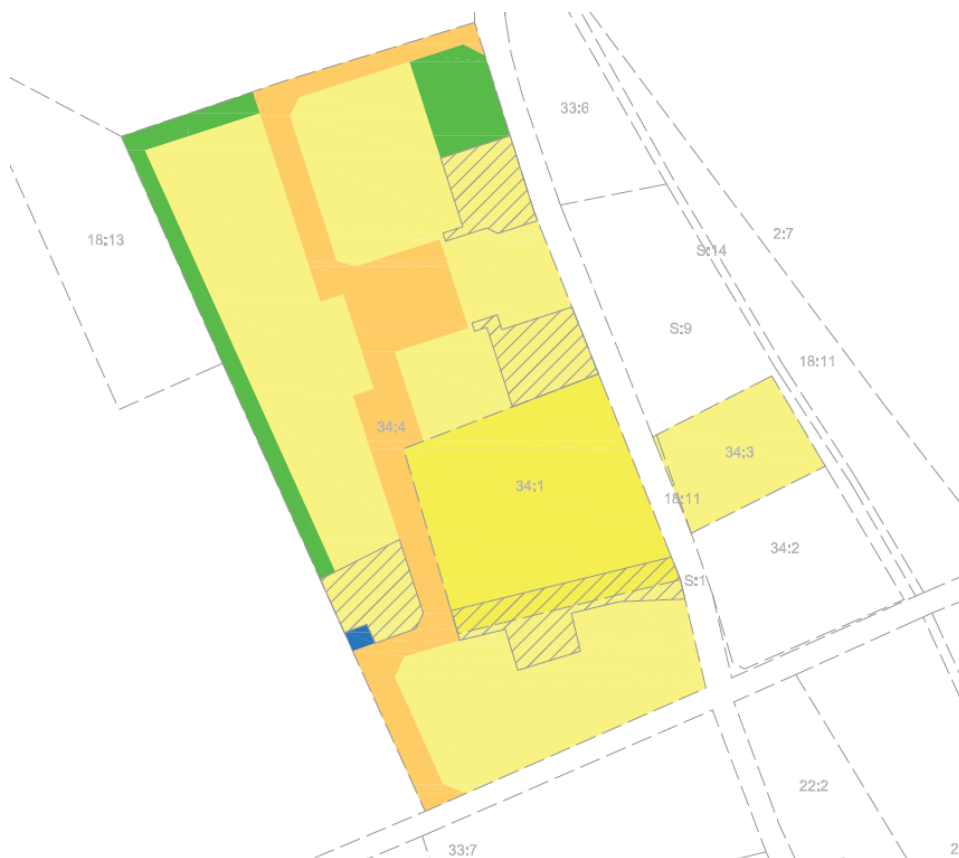
Fastighetskonsekvenser

Norra Håslöv 18:11 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Norra Håslöv 34:1 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Norra Håslöv 34:3 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Norra Håslöv 34:4 planläggs som allmän platsmark, lokalgata och natur samt som kvartersmark för bostadsändamål och transformatorstation.



Karta med fastighetsrättsliga åtgärder, gul-bostäder, blå-transformatorstation, grön-allmän plats NATUR, orange-allmän plats LOKALGATA samt skräpade ytor-gemensambetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar utredningar som myndigheter kräver avseende grundundersökningar, bullerutredningar etc.

Kostnader för planens genomförande ska regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören bekostar eventuella åtgärder som krävs för att säkra ledningsrätter i området i samband med planens genomförande.

Nybildande och eventuell omprövning av gemensambetsanläggning sker via lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet och bekostas av exploatören.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Fastighetsägaren till Norra Håslöv 34:3 ansvarar och bekostar genomförandet samt köp av Norra Håslöv 18:11.

Övriga kostnader

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

Tekniska frågor

Om arkeologiska fynd påträffas under anläggningsarbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen utan dröjsmål meddelas. Tillstånd krävs för ingrepp i fast fornlämning.

Dagvattenhantering med fördröjningsmagasin ska utformas i samråd med kommunen. Fastigheten Norra Håslöv 34:3 på andra sidan Norra Håslövs Byväg föreslås få egen dagvattenlösning.

Brandvattenförsörjning och tillgängligheten för räddningstjänsten ska säkras inom planområdet.

Exploatören ska i god tid kontakta ledningsrättsinnehavare, såsom Skanova Access AB och E.ON Energidistribution AB för överenskommelse om åtgärder för att säkerställa kabelstråk och placering av elskåp.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsavdelningen tillsammans med kommunens plankonsult Jimmie Simonsen på Sigma Civil AB. Tjänstemän från Vellinge kommun som har medverkat i framtagandet är plan- och bygglovschef Mentor Demjaha, planarkitekt Filip Evander, planadministratör Ingbritt Nilsson, VA-ingenjör Carl Nelin, tekniska enheten samt mark- och exploateringsingenjör Eric Arnehed.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2020-08-31

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Filip Evander
Planarkitekt

Jimmie Simonsen
Sigma Civil, plankonsult