

SAMRÅDSHANDLING

Förslag till detaljplan för Östra Grevie 8:6 med flera, norr om folkhögskolan, Östra Grevie Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGGNADSAVDELNINGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	18
Planeringsunderlag	23
Planeringsförutsättningar	25
Konsekvenser.....	39
Medverkande	49

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

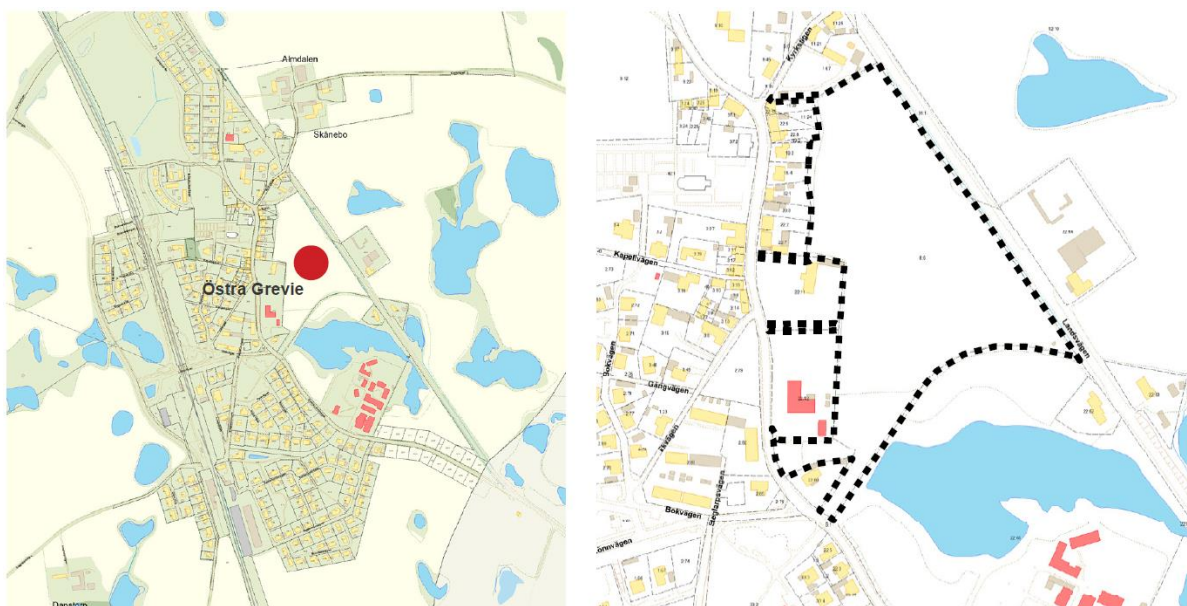
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder där bebyggelsens omfattning och utformning tar hänsyn till Östra Grevies karaktär. Planen syftar också till att pröva lämpliga park- och naturområden med tillhörande dagvattenhantering. I prövningen ingår även infrastruktur så som gator, gång- och cykelstråk och skolbusshållplats samt teknisk infrastruktur.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Plandata

Området ligger i östra delen av Östra Grevie och omfattar cirka 3,8 hektar. Planområdet omfattar fastigheterna Östra Grevie 8:6, del av Östra Grevie 22:12, del av Östra Grevie 22:11, del av Östra Grevie 22:8 samt del av Östra Grevie 14:7, vilka samtliga är i privat ägo. I väster och norr angränsar området till befintlig bebyggelse och i öster avgränsas området av väg 101, mellan Malmö och Ystad. Söder om ligger en damm. I väster angränsar området även till Gamla Landsvägen.



Översiktskartor över planområdets placering i Östra Grevie.

Planens bakgrund och huvuddrag

Planområdet är utpekad för bostäder i skede 1 (0-20 år) i kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08 § 21 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

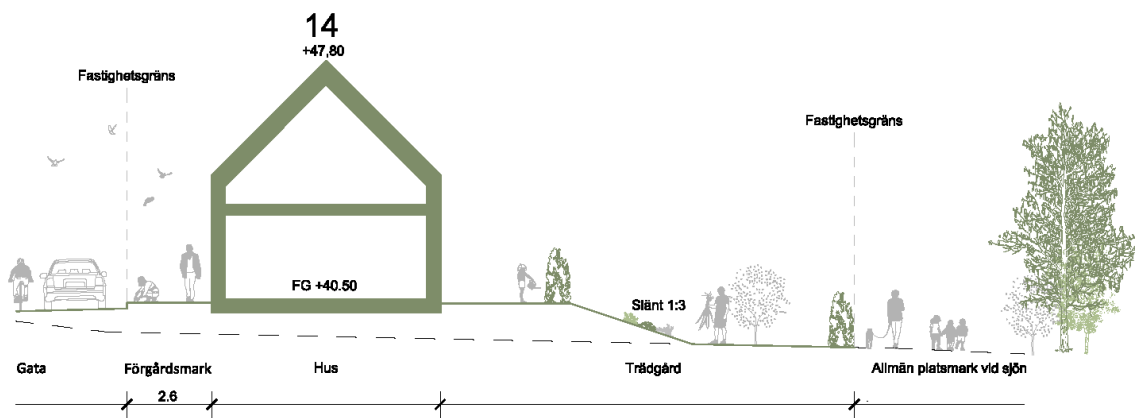
Detaljplanen möjliggör för bostäder i radhus, parhus och friliggande enbostadshus. Förslaget omfattar cirka 51 nya bostäder. Områdets struktur och bebyggelsens utformning har anpassats till Östra Grevies bykaraktär. Genom att bebyggelsens utformning eftersträvar skånsk byggnadstradition anpassas bebyggelsen till Östra Grevies karaktär. Gatan utformas slingrande och husen placeras intill gatan för att efterlikna karaktären längs med Gamla Landsvägen. Bebyggelsens höjd, takutformning och fasadmateriäl har reglerats för att anpassas till befintlig bebyggelse. Rad- och parhusens entréer riktas mot gatan för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum och bidra till trygghet. För att ta hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden har lämpliga områden planlagts för park- och naturmark. Flera stråk in i området skapar en god tillgänglighet till omkringliggande områden. Nya kopplingar och parkområden gör det även möjligt för allmänheten att röra sig genom och vistas i området. I planområdet ingår även planläggning av skolbusshållplats och mindre ytor intill befintlig bebyggelse för att säkerställa nuvarande användning. Ett genomförande av planen innebär att obebyggd mark bebyggs.

Genomförandetid

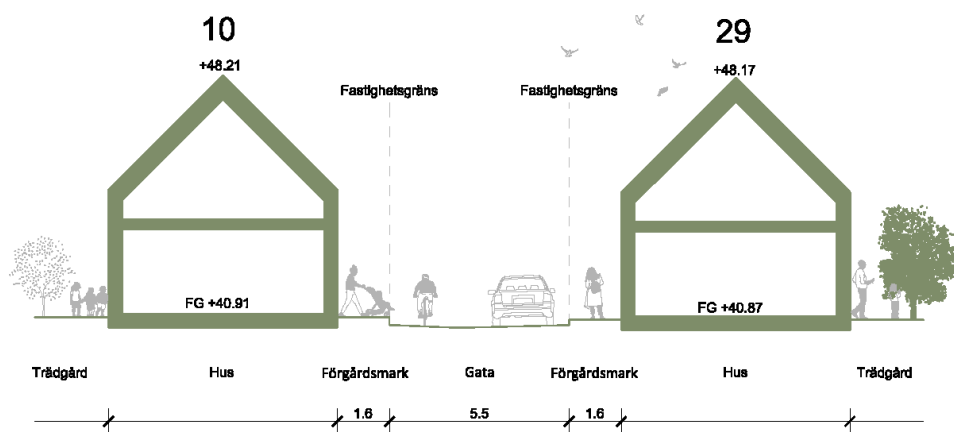
Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från den dag planen får laga kraft.



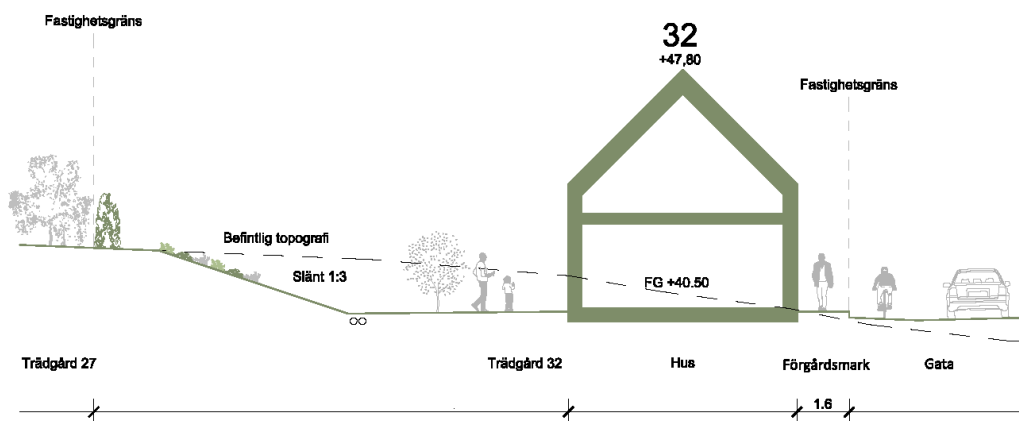
Illustrationsplan



PRINCIPSEKTION A-A, TRÄDGÅRD MOT SJÖN



PRINCIPSEKTION B-B, GATURUM



PRINCIPSEKTION C-C, TRÄDGÅRD

Exempel på principsektioner för området som visar gatubredder och hur områdets höjder skulle kunna hanteras. Var sektionerna är placerade går att utläsa i illustrationsplanen.

Allmän plats

NATUR OCH PARK

I norr och söder planläggs ytor för grönområden. Den norra ytan planläggs som parkmark och bevaras som grönyta då det utgör en lokal lågpunkt som enligt dagvattenutredningen inte bör exploateras. Sydvästra och sydöstra delen av området planläggs som park- och naturmark för att möjliggöra för två dagvattendammar för rening och fördröjning av dagvattnet. För att värna naturvärdena planläggs en remsa med naturmark närmast befintlig trädallé i söder där de högsta naturvärdena finns. Det knyter även an till grönområdet söder om planområdet med en damm med stigar som används för rekreation. Längs med väg 101 säkerställs utrymme för bullerskydd som kan utföras som antingen vall, vall plus skärm eller skärm. Bullerskyddets höjd är mellan 1,5-1,8 meter över mark.

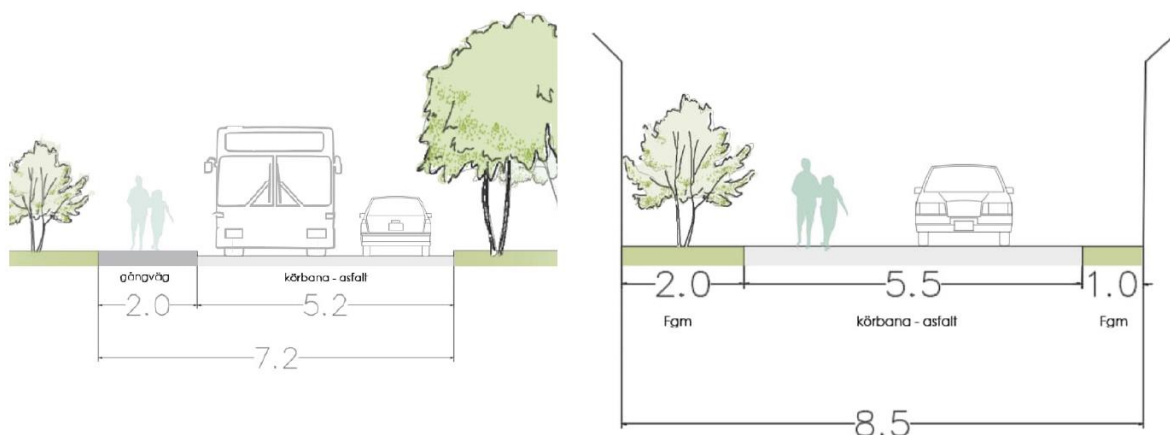
De nya grönyterna kan användas för lek och rekreation, vilket framför allt kan möjliggöras inom parkmarken i norr. Ett förslag för hur parken i norr kan utformas har tagits fram. Parkområdet har utformats för att kunna hantera skyfall och innehåller gångvägar, möjlighet till solhäng och en gröning för exempelvis agility eller lekar. Inom naturmarken längst i söder blir det möjligt att röra sig längs med trädallén. Utformning av grönyterna kommer behöva studeras vidare i kommande skeden. Då två av grönområdena ligger i områdets entré är det viktigt att se över hur dessa utformas för att inte de ska upplevas otrygga.

Inom parkmarken möjliggörs det för nya gång- och cykelstråk med kopplingar till omkringliggande områden. Nya kopplingar tillskapas för gående och cyklister inom parkmark som kopplar området till Gamla Landsvägen och övriga tätorten. Flera stråk in i området skapar en god tillgänglighet till omkringliggande områden och målpunkter. Kopplingarna gör det även möjligt för allmänheten att röra sig genom området förbi grönområdena och bostadsområdet. Kopplingarna är minst 3 meter breda för att uppnå en god framkomlighet.



GATA

Detaljplanen möjliggör för nya gator i området med in- och utfart mot Gamla Landsvägen. Infartsgatan utformas 7,2 meter bred fördelat på en körbana på 5,2 meter och en gångbana på 2 meter. Inne i området utformas gatan 5,5 meter bred där gång- och cykeltrafikanter och motorfordon samspelar. Gatan utformas på detta sätt för att likna andra bygator i tätorten och eftersträva en Östra Grevie-karaktär. Genom att hålla nere måttet på gatan uppnås också en småskalighet.



Till vänster visas gatusektion för infartsgatan. Till höger visas gatusektion i området. Gatusektionerna är inte skalenliga.

Busshållplats

Intill Gamla Landsvägen, söder om förskolan, planläggs det för en skolbusshållplats. Platsen används idag för skolbusshållplats och marken arrenderas av kommunen. Planläggningen innebär att kommunen tar över huvudmannskapet. Platsens utformning har setts över för att se till att det finns tillräcklig yta för bussar och väderskydd samt att det ska vara möjligt för barn att röra sig säkert över Gamla Landsvägen och in till det nya området. Utformning kommer studeras vidare i senare skeden i kommande detaljprojektering.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

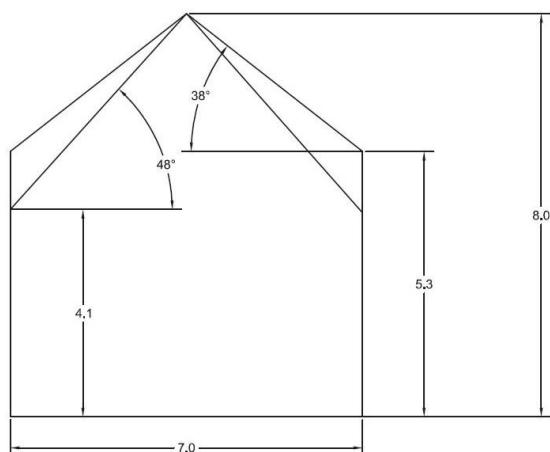
Bostäder

Bebyggelse

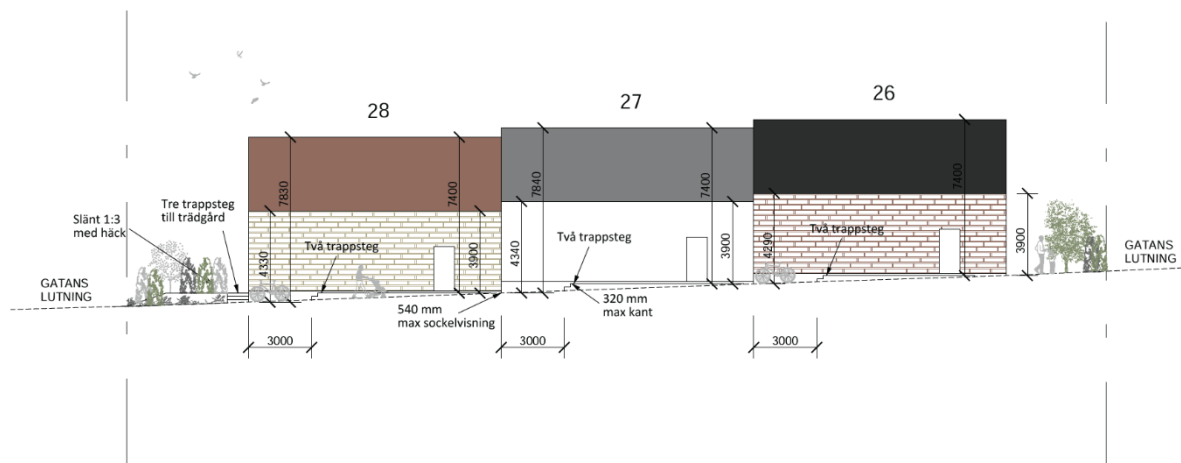
Planförslaget möjliggör för radhus, parhus och friliggande enbostadshus. Området utgörs huvudsakligen av parhus och radhus i grupper om tre. De friliggande enbostadshusen är placerade i områdets västra och södra del.

Hushöjd, tak och fasadutformning

Planområdet utformas för att ha en bykaraktär med tät småskalig bebyggelse. Bebyggelsen har en nockhöjd på 8 meter och en minsta takvinkel på 38 grader vilket motsvarar cirka 1,5 våningar. Husen ska utformas med sadeltak med möjlighet till kupor och frontespiser. Huvudbyggnadernas fasader ska utformas i tegel eller puts. Komplementbyggnader utformas med en nockhöjd på 4,5 meter. Husens höjd, fasad- och takutformning regleras för att anpassas till bebyggelsen i Östra Grevie och efterlikna skånsk byggnadstradition.



Bilden till vänster visar exempel på hur stor byggrätten kan bli med ennockhöjd på 8 meter och en minsta takvinkel på 38 grader. Den visar även byggrätten med en takvinkel på 48 grader. Skulle husen få ett annat byggnadsdjup och annan takvinkel förändras byggrätten. Bilden till höger visar exempel på hur en gatuvy kan se ut i området.



Bilden visar ett exempel på bebyggelsens höjd i förhållande till gatan om bebyggelsen trappas.

Placering och entréer

Bebyggelsen placeras tätt på gatan med en smal förgårdsmark upp till maximalt 3 meter. Det innebär att husens placering kan variera, exempelvis kan vissa hus placeras dikt an gatan utan förgårdsmark och vissa hus kan ha en förgårdsmark på tre meter. Det möjliggör att husen kan placeras förskjutna i förhållande till varandra vilket bidrar till ett varierat intryck. Att husen placeras nära gatan bidrar även till att skapa ett tydligt gaturum. Eftersom stora delar av gatan svänger tillåts att del av huvudbyggnad kan placeras längre än tre meter för att det ska vara möjligt att placera byggnaderna i samma riktning i förhållande till varandra. Rad- och parhusen placeras med långsidan mot gatan. De friliggande enbostadshusen tillåts däremot variera med antingen gaveln eller långsidan mot gatan. Par- och radhusens entréer orienteras mot gatan för att bidra till ett levande och tryggt gaturum. Husens placering i förhållande till gatan är reglerad för att efterlikna karaktären för den äldre bebyggelsen längs Gamla Landsvägen.



Bilden visar ett exempel på hur par- och radhus placeras nära gatan med möjlighet till en förskjutning i förhållande till varandra. Bebyggelsen längsida och entréer riktas mot gatan.

Komplementbyggnader, murar och plank samt del av huvudbyggnad som innehåller garage eller carport ska placeras minst 6 meter från allmän plats gata. Detta för att säkerställa att de hamnar längre in från gatan än huvudbyggnaden och möjliggöra för ytterligare en biluppställningsplats. Eftersom området är kuperat tillåts dock stödmurar upp till 1 meter mot allmän plats gata för att kunna ta upp höjdskillnader. Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Detta för att det ska vara möjligt att underhålla byggnaden från egen fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad och då gäller samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

För att reglera hur stor del av fastigheterna som får bebyggas regleras största byggnadsarea, vilket motsvarar byggnadens area på mark. Par- och radhus får maximalt ha en byggnadsarea på 100 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader på en byggnadsarea med maximalt 20 kvadratmeter. De friliggande enbostadshusen får maximalt ha en byggnadsarea på 140 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader på maximalt 40 kvadratmeter. Maximal byggnadsarea regleras för att säkerställa att alla fastigheter får tillgång till utemiljö och att undvika att husen i området inte blir för stora. Exploateringsgraden omfattar inte bygglovsbefriande åtgärder för en- och tvåbostadshus så som attefallshus och friggebodar, dessa får byggas utöver byggnadsarean.

Minsta fastighetsstorlek för rad- och parhus är 200 kvadratmeter och för friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek 400 kvadratmeter. Vid byggnation av rad- och parhus kan fastigheter indelas på flera sätt. Planbestämmelserna har anpassats så att det finns möjlighet att uppföra husen både med äganderättsform med enskilda fastigheter och bostadsrättsform på en större fastighet. Därför regleras inte största fastighetsstorlek.

Trädgård

Att husen placeras nära gatan möjliggör för att ge plats för större trädgårdar bakom husen och förgårdsmarken ger samtidigt möjlighet till planteringar och uteplatser framför.

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa Vellinge kommuns parkeringsnorm. För de friliggande enbostadshusen ska det finnas möjlighet att anordna två parkeringsplatser på den egna fastigheten. För par- och radhusen finns det dels möjlighet att anordna parkering på den enskilda fastigheten men det möjliggörs även för gemensamma parkeringsytor. Detta för att kunna möjliggöra för att par- och radhusen ska kunna placeras intill gatan. Enligt Boverkets byggregler ska det kunna anordnas en angöringsplats/-parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från bostadsentrén.



Bilden visar ett exempel på hur parkeringsplatser kan lösas för att klara parkeringsnormen.

Befintlig användning

I väster planläggs del av bostadsfastighet (Östra Grevie 22:8) med korsmark som utgör befintlig trädgård. Fastigheten är i övrigt planlagd men en liten bit av bostadsfastighetens trädgård saknar detaljplan. Området planläggs med korsmark för att regleras på liknande sätt som övriga bostadsfastigheten.

Angränsande till fastigheten Östra Grevie 22:60 planläggs området för prickmark. Ytan används idag för odling och planläggs nu för bostadsändamål för att säkerställa nuvarande markanvändning. Planbestämmelsen prickmark har valts för att regleras på liknande sätt som befintlig bostadsfastighet (Marken får icke bebyggas).

Teknisk anläggning

I området finns en befintlig transformatorstation i områdets sydöstra del, denna kan utnyttjas för att säkerställa områdets elförsörjning. I plankartan planläggs befintlig transformatorstation genom E-område. Inom naturmarken finns utrymme för ledningar mellan området och transformatorstationen.

Befintligt

Planområdet består i huvudsak av jordbruksmark. Området avgränsas i norr och väster av befintlig bebyggelse, i öster av väg 101 samt i söder av en trädallé intill ett grönområde med en damm.

Närliggande bebyggelse består av äldre småhusbebyggelse. De flesta hus är 1,5 våning med branta sadeltak, entréerna är riktade mot Gamla Landsvägen och trädgårdarna mot planområdet. I sydväst ligger en förskola och söder om dammen ligger en folkhögskola. Öster om väg 101 ligger en tidigare bilverkstad.

Området upplevs natur- och landskapsnära då det kantas av många uppvuxna träd samt att det finns utblickar mot det kuperade odlingslandskapet med dödisgropar i öster.

Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för Östra Greve 8:6 med flera, norr om folkhögskolan, Östra Greve, Vellinge kommun.

Diarienummer: Ks 2021/284.722.

Kommunstyrelsen fattade beslut om att påbörja detaljplan för området 2022-02-08 § 21, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Då tillhörande exploateringsavtal kommer upprättas till detaljplanen kommer planen antas i kommunfullmäktige.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Bilden visar plankartan.

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

GATA	Gata Bestämmelsen reglerar gata för motorfordon, gående och cyklister samt möjliggör för skolbusshållplats. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till området och att säkerställa område för skolbusshållplats.
PARK	Park Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för översvämning i norr och ytor för fördröjning av dagvatten i söder. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för rekreation och gång- och cykelkopplingar till och från området.
NATUR	Natur Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten och säkerställa att område med befintliga alléträd bevaras. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för rekreation och gång- och cykelkopplingar.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.
E ₁	Transformatorstation Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områdets behov av transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

Bullerskydd ₁	Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över marken Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, krävs ett bullerskydd på 1,5 meter över mark. Bullerskyddet kan uppföras som vall, vall plus skärm eller skärm.
Bullerskydd ₂	Bullerskydd med en höjd av 1,8 meter över marken Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, krävs ett bullerskydd på 1,8 meter över mark. Bullerskyddet kan uppföras som vall, vall plus skärm eller skärm.
Fördröjning ₁	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 330,0 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom planområdet omhändertas och renas. Planbestämmelsen reglerar att det finns tillräcklig fördröjningsvolym inom parkområdet.
Fördröjning ₂	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 630,0 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom planområdet omhändertas och renas. Planbestämmelsen reglerar att det finns tillräcklig fördröjningsvolym inom naturområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- Korsmark** **Marken får endast förses med komplementbyggnad.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera var komplementbyggnad får uppföras. Korsmark närmst väg 101 säkerställer yta för parkering med tillhörande garage, carport och eventuella behov av miljörum. Korsmark i väster regleras för del av bostadsfastighet som saknar detaljplan. Resterande del av bostadsfastigheten omfattas av befintlig detaljplan. Området planläggs med korsmark för att regleras på liknande sätt som övriga bostadsfastigheten.
- Prickmark** **Marken får inte förses med byggnadsverk**
Syftet med bestämmelsen är dels att reglera byggnadsverkens avstånd till park- och naturmarken. Detta för att exempelvis murar och plank inte ska uppföras i gräns så att det ska kännas tryggt att röra sig inom den allmänna platsen och längs med gång- och cykelstråken. Prickmark har även införts för underjordiska ledningar. Prickmark för område i väster regleras för att säkerställa nuvarande markanvändning. Planbestämmelsen har valts för att regleras på liknande sätt som närliggande bostadsfastighet (Marken får icke bebyggas).

Höjd på byggnadsverk

- h₁** **Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för huvudbyggnad är 8 meter för att i kombination med bestämmelse om takvinkel och sadeltak inrymma en bostad i 1,5 våning. Planbestämmelserna motiveras av att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Greves karaktär och samtidigt inrymmer en modern byggnad. Höjden på komplementbyggnad är satt för att denna ska ha en lägre höjd än huvudbyggnaden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar.

Takvinkel

- o₁ 0,0** **Minsta takvinkel är angivet värde i grader.**
Bestämmelsen reglerar att minsta takvinkel för bebyggelsen är 38 grader. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska efterlikna Östra Greves karaktär och skånsk byggnadstradition genom att bebyggelsen får lutande takvinkel.

Utnyttjandegrad

- e₁ 0,0** **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per rad- eller parhus**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per rad- eller parhus är 100 m². Syftet med bestämmelsen är att undvika för stora byggnadskroppar. Tillsammans med bestämmelse om byggnadsarea för komplementbyggnad och fastighetsstorlek är syftet att säkerställa tillgång till egen utemiljö.
- e₂ 0,0** **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per friliggande enbostadshus**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 140 m². Syftet med bestämmelsen är att undvika för stora byggnadskroppar och samtidigt kunna inrymma en lite större byggnad än för rad- och parhus. Tillsammans med bestämmelse

om byggnadsarea för komplementbyggnad och fastighetsstorlek är syftet att säkerställa tillgång till egen utemiljö.

- c₃ **Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvm per radhus/parhus**
Bestämmelsen reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per rad- eller parhus är 20 kvm. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader för att tillsammans med bestämmelse om största byggnadsarea per radhus/parhus och fastighetsstorlek säkerställa tillgång till egen utemiljö.
- c₄ **Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm per friliggande enbostadshus**
Bestämmelsen reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per friliggande enbostadshus är 40 kvm. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader för att tillsammans med bestämmelse om största byggnadsarea per friliggande enbostadshus och fastighetsstorlek säkerställa tillgång till egen utemiljö.

Placering

- p₁ **Huvudbyggnad ska placeras max 3 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Där gatan svänger kan del av huvudbyggnad placeras på längre avstånd från gatan. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från övriga fastighetsgränser. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas avstånd till gatan för att skapa ett tydligt gaturum och samtidigt skapa en viss flexibilitet genom att sätta ett maxavstånd, vilket möjliggör för att husen kan förskjutas i förhållande till varandra. Eftersom stora delar av gatan svänger tillåts att del av huvudbyggnad kan placeras längre än tre meter från gatan för att det ska vara möjligt att placera byggnaderna i samma riktning i förhållande till varandra. Planbestämmelserna motiveras av att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Grevies karaktär. Avstånd till övriga fastighetsgränser har också reglerats för att skapa viss luftighet mellan husen eller alternativt att bygga samman rad- och parhusen.
- p₂ **Byggnad ska placeras med långsida mot allmän plats gata.**
Syftet med bestämmelsen är att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Grevies karaktär. Bebyggelsen längs Gamla Landsvägen har huvudsakligen långsidan mot gatan.
- p₃ **Komplementbyggnader, murar och plank samt del av huvudbyggnad som innehåller garage eller carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Stödmurar upp till 1 meter är dock tillåtet mot allmän plats gata. I övrigt ska komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad, murar och plank placeras längre från gata än huvudbyggnad. Det möjliggör även för ytterligare en biluppställningsplats framför garage eller carport. Stödmurar upp till 1 meter tillåts mot allmän plats gata då området är kuperat och det kan finnas behov av stödmurar för att ta upp höjdskillnader. Syftet med att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns är för att det ska vara möjligt att underhålla byggnaden alternativt att komplementbyggnader kan byggas samman i gemensam fastighetsgräns.

Utformning

- f_1 **Endast par- och radhus. Radhus får endast vara i grupper om tre.**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus. För att skapa en luftighet i bebyggelsen får radhus endast vara i grupper om tre. Att planområdet möjliggörs för småhus är för att efterlikna bebyggelse typerna i Östra Grevie.
- f_2 **Endast friliggande enbostadshus**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus. Att planområdet möjliggörs för småhus är för att efterlikna bebyggelse typerna i Östra Grevie.
- f_3 **Entré ska orienteras mot allmän plats gata**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Entréer mot gata kan bidra till trygghet och ett flöde i gaturummet. Kompletterande entréer kan också uppföras.
- f_4 **Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Takkupor och frontespiser får uppföras till en tredjedel av fasadlivets längd och till två tredjedelar av takets höjd.**
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska efterlikna Östra Grevies karaktär och skånsk byggnadstradition genom att taken utformas med sadeltak. Takkupor och frontespiser får uppföras men då endast till en tredjedel för att inte dessa ska bli för dominerande.
- f_5 **Huvudbyggnad ska ha fasader av tegel eller puts.**
Syftet med bestämmelsen är huvudbyggnadernas fasader ska utformas likt närliggande byggnader för att efterlikna Östra Grevies karaktär och skånsk byggnadstradition.
- f_6 **Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Bestämmelser för komplementbyggnad gäller för med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad.**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att komplementbyggnader ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnad, men att dessa fortfarande kan utformas likt övriga komplementbyggnader. För komplementbyggnader som sammanbyggs gäller därför samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader gällande exempelvis byggnadsarea och höjd.

Fastighetsstorlek

- d_1 0,0 **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².**
Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek. Syftet med planbestämmelsen är tillsammans med utnyttjandegrad att säkerställa friyta. Största fastighetsstorlek har inte reglerats för att det ska vara möjligt att både uppföra husen i äganderättsform och bostadsrättsform.

Skydd mot störningar

- m_1 **Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över mark ska uppföras vid uteplats mot väg 101.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ljudnivåer för uteplats krävs ett bullerskydd på 1,5 meter över mark.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Området omfattar fastigheterna Östra Grevie 8:6, samt del av Östra Grevie 14:7, Östra Grevie 22:11, Östra Grevie 22:12, Östra Grevie 22:8. Fastigheterna Östra Grevie 14:7, 22:8, 22:11 och 22:12 är i privat ägo och fastigheten Östra Grevie 8:6 ägs av exploatören.

Markupplåtelse för mark som utgör allmän plats på fastigheten Östra Grevie 8:6 sker genom exploateringsavtalet. Mark som utgör allmän plats på fastigheterna Östra Grevie 14:7, 22:11 och 22:12 förvärfvas av kommunen genom särskilt överlåtelseavtal.

Mark som utgör kvartersmark E-område avstyckas till en egen fastighet. Fastigheten för E-området förvärfvas av E.ON genom särskilt överlåtelseavtal som tecknas mellan E.ON och exploatören.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen, huvudman

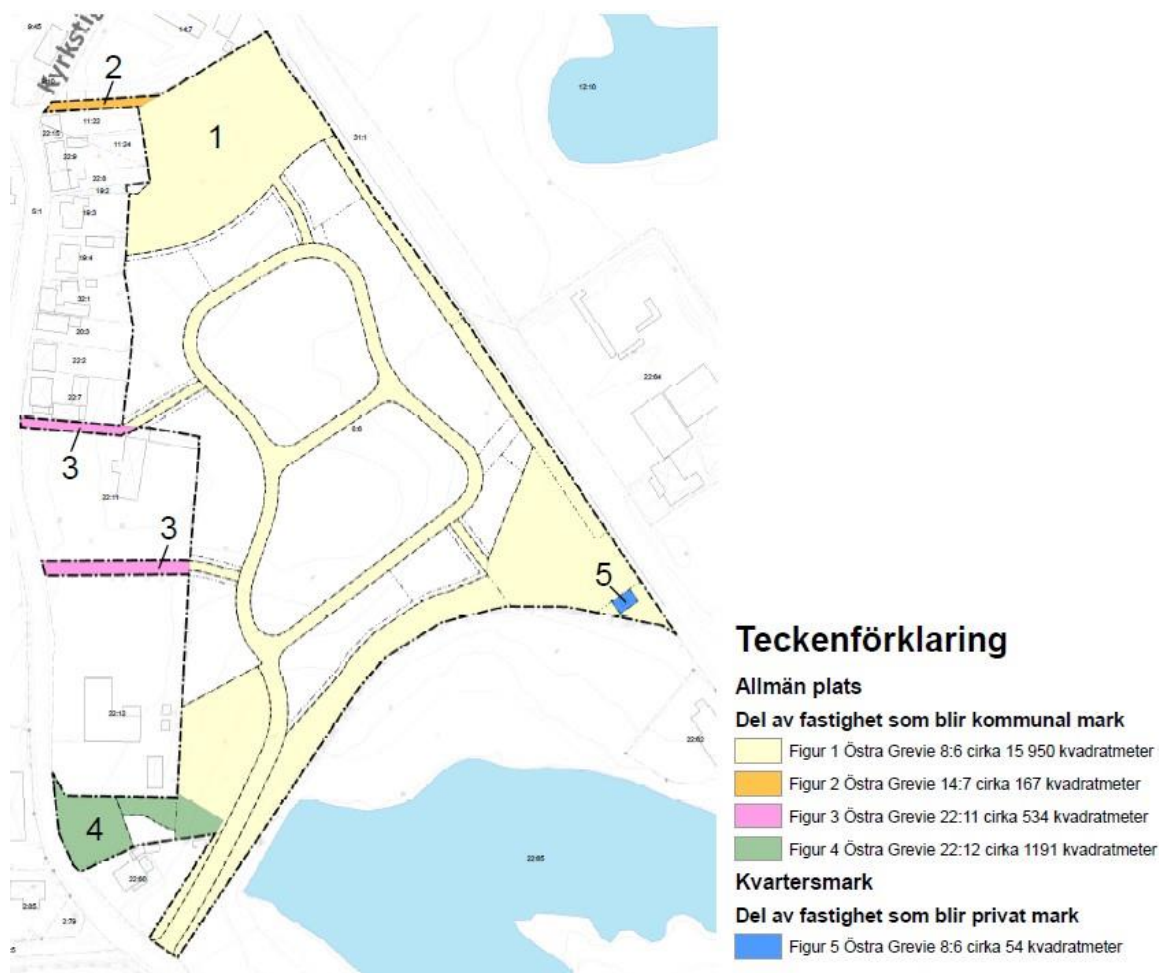
Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13–15 §§.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Parterna ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.



Allmän platsmark

1. Ca 15 950 kvm av Östra Greve 8:6 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
2. Ca 167 kvm av Östra Greve 14:7 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
3. Ca 534 kvm av Östra Greve 22:11 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
4. Ca 1191 kvm av Östra Greve 22:12 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.

Kvartersmark

5. Ca 54 kvm av Östra Greve 8:6 avstyckas till en egen fastighet för E-område.

Mindre ytor på fastigheterna Östra Greve 22:8 samt 22:12 planläggs som kvartersmark. Syftet med planläggningen är att säkerställa nuvarande användning. Marken som planläggs som kvartersmark på fastigheten Östra Greve 22:12 kan med fördel genom fastighetsreglering överlåtas till fastigheten Östra Greve 22:60.

Rättigheter

Inom planområdet finns två ledningsrätter 1233-1895.1 för starkström samt 1233.1140.1 för tele. Ledningarna hamnar inom mark som planläggs för allmän plats. Ledningsrätterna bedöms inte påverkas och planläggningen medför inget behov av omprövning av ledningsrätterna.

Östra Grevie 8:6 belastas även av två stycken avtalsservitut för elledning respektive starkströmsledning. Servituten är till förmån för fastigheter ägda av E.ON.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elförsörjning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området planläggs ett E₁-område i detaljplanens sydöstra del. På platsen finns idag en befintlig transformatorstation. Ett minsta avstånd på 5 meter ska upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Transformatorstationen nås från allmän platsmark.

E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av ledningen bekostas av den part som initierar åtgärden.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av telekablar bekostas av den part som initierar åtgärden.

Bullerskydd

För att klara riktvärdena för ekvivalentnivå vid fasad för bebyggelse närmst väg 101 kommer ett bullerskydd uppföras längs med vägen med en höjd på 1,5-1,8 meter över mark. Skyddet kommer att utformas antingen som en vall, vall plus skärm eller en skärm. I det fall bullerskyddet utgörs av en skärm kan det komma att bli aktuellt med ett kompletterande avåkningsskydd längs med väg 101.

Brandskydd

Brandpost inom området föreslås anläggas enligt krav från räddningstjänsten. Exakt placering utreds under detaljprojekteringen.

Avfall

Återvinningstation finns i Östra Grevie väster om intill Korrevägen och Lönnvägen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. I exploateringsavtal samt genom överenskommelser om fastighetsreglering regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som läggs inom allmän platsmark samt VA-anläggningar samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje bostad ingående i parhus, radhus och varje friliggande enbostadshus ska ha egen förbindelsepunkt.

Befintlig spillvattenledning som korsar södra delen av planområdet föreslås rivas och ersättas med en ny ledning som går i planerad infartsväg, enligt framtagna VA-utredning. Ledningen föreslås anslutas mot befintlig spillvattenledning i väg 101 genom att en ny brunn sätts, vilken även befintliga ledningar ansluts till. I västra delen av området ansluter sedan ledningen mot befintlig brunn.

Befintlig dricksvattenledning som korsar planområdet föreslås rivas och samföräggas med ny spillvattenledning i planerad infartsväg. För att få rundmatning i området föreslås det att en dricksvattenledning anläggs parallellt med den befintliga spillvattenledningen längs väg 101 och ansluter mot befintlig ledning i korsningen mellan Krattvägen och väg 101.

Det finns i dagsläget inget dagvattennät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Nederbörd som faller över området idag avleds ytledes och hamnar slutligen i närliggande dikningsföretag. Kommunen avser införa kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för detaljplaneområdet. Dagvatten från exploateringsområdet föreslås i framtiden VA-utredning samlas upp i ledningsnät för att slutligen fördröjas och renas i dagvattenmagasin inom planområdet. Därifrån avses dagvattnet släppas ut till dikningsföretaget Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Grevie år 1900, via dammen vid Folkhögskolan. I beräkningarna i VA-utredningen har man utgått ifrån ett maxutsläpp till dikningsföretaget på 0,8 l/sek.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen, undantaget kostnader för utredningar direkt kopplade till ombyggnad av skolbusshållplats.

Kostnader för utbyggnad av kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören bekostar dessutom samtliga kostnader för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA-anläggningar inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Kommunen debiterar fastighetsägarna VA-anläggningsavgift enligt taxa.

Kostnader för lantmåteriförrättningar bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Vellinge kommun. Samtliga kostnader för planarbetet ska bekostas av exploatören, undantaget kostnader som berör ombyggnad av skolbusshållplats. Kostnaderna regleras i planavtal enligt antagen plantaxa. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagens regler. Vidare är kommunen skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719). En grundprincip är att fastighetsägaren ska vara ekonomiskt skadelös efter intrånget. Vid inlösen av del av en fastighet ska ersättningen motsvara fastighetens marknadsvärdesminskning med ett tillägg om 25 %. I ersättningen för marknadsvärdesminskningen ingår ersättning för markintrång och fastighetstillbehör. Fastighetstillbehör omfattar byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som finns på fastigheten och som är tänkta att finnas där för stadigvarande bruk. Om det uppkommer andra ekonomiska skador till följd av att en fastighet avstår mark kan även dessa ersättas. Ett exempel kan vara vissa kostnadsökningar i verksamheter som bedrivs på en fastighet. Även andra än fastighetsägare kan vara berättigade till ersättning, exempelvis servitutshavare och nyttjanderättshavare/arrendator. Kommunens avsikt är att i första hand träffa frivilliga överenskommelser med berörda.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor såsom exempelvis parkeringar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmåteriförrättningar.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen kommer framöver att få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Kommunen debiterar VA-anläggningsavgift enligt taxa.

Gatukostnader

Exploatören ska ersätta kommunen för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Även kostnader för markåtkomst, d v s inlösen av mark för allmän plats ingår i gatukostnaderna.

Ombyggnad av befintlig skolbusshållplats bekostas av Vellinge kommun.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av planen ska regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanens antagande.

Avtal med dikningsföretag

Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av dikningsföretaget Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Grevie år 1900 att släppa dagvatten till dikningsföretaget. Tillstånd att släppa vatten till dikningsföretaget kan antingen erhållas genom att ett frivilligt avtal tecknas med dikningsföretaget alternativt genom en omprövning av dikningsföretaget i mark- och miljödomstolen.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag:

Kommunstyrelsen 2022-02-08 § 21

Beslut om samråd:

augusti 2023

Samråd:

september-oktober 2023

Granskning:

Q1 2024

Antagande:

Q3 2024

Laga kraft (om inte planen överklagas):

Q4 2024.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan: Förslag till byggnadsplan för del av Östra Grevie (Gamla byn) i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1978-11-21 (12-ÖSG-208, ÖG7). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.

Grundkarta

- Grundkarta Östra Grevie 8:6 m.fl, kvalitetskontrollerad 2023-07-14. Grundkartan finns på kommunens hemsida, kommunens arkiv och diariesystem.
- Fastighetsförteckning, 2023-08-30, finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida, arkiv och diariesystem.

Undersökning mellan 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2023-08-11. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Utredningar

Dagsljus och skugga

- Skuggstudier, 2023-06-15, Semrén & Månsson Arkitekter AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Dagvattenhantering

- Östra Grevie 8:6 VA-utredning, 2023-03-16, Norconsult AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Naturvärdesinventering

- Naturvärdesinventering Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun – samt utvärdering av befintliga ekosystemtjänster, november 2022, Ekoll AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Geoteknisk utredning

- Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun. Exploateringsområde för bostadshus. Översiktlig geoteknisk undersökning. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Geotekniska rekommendationer, 2022-08-30, Geoexperten i Skåne AB på uppdrag av Örestadsvallen AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Resultat av markradonmätning med spårfilm kanister, 2022-09-19, Radonanalys – GJAB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Markmiljöutredning

- Miljöteknisk markundersökning kv Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2022-09-21, Miljöfirman Konsult Sverige AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Bullerutredning

- Trafikbullerutredning Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2023-03-28, Tyréns AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Trafikutredning

- Trafikutredning Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2023-03-28, Tyréns AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Arkeologisk utredning

- Östra Greve Förhistoriska boplatslämningar Skåne, Östra Greve socken, Östra Greve 22:65 m.fl., RAÄ 71, Vellinge kommun, 2008, Riksantikvarieämbetet. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Riskutredning

- Vellinge kommun - Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, 2008-03-27, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Parkeringsutredning

- Parkeringsutredning, 2023-06-15, Semrén & Månsson Arkitekter AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Annat

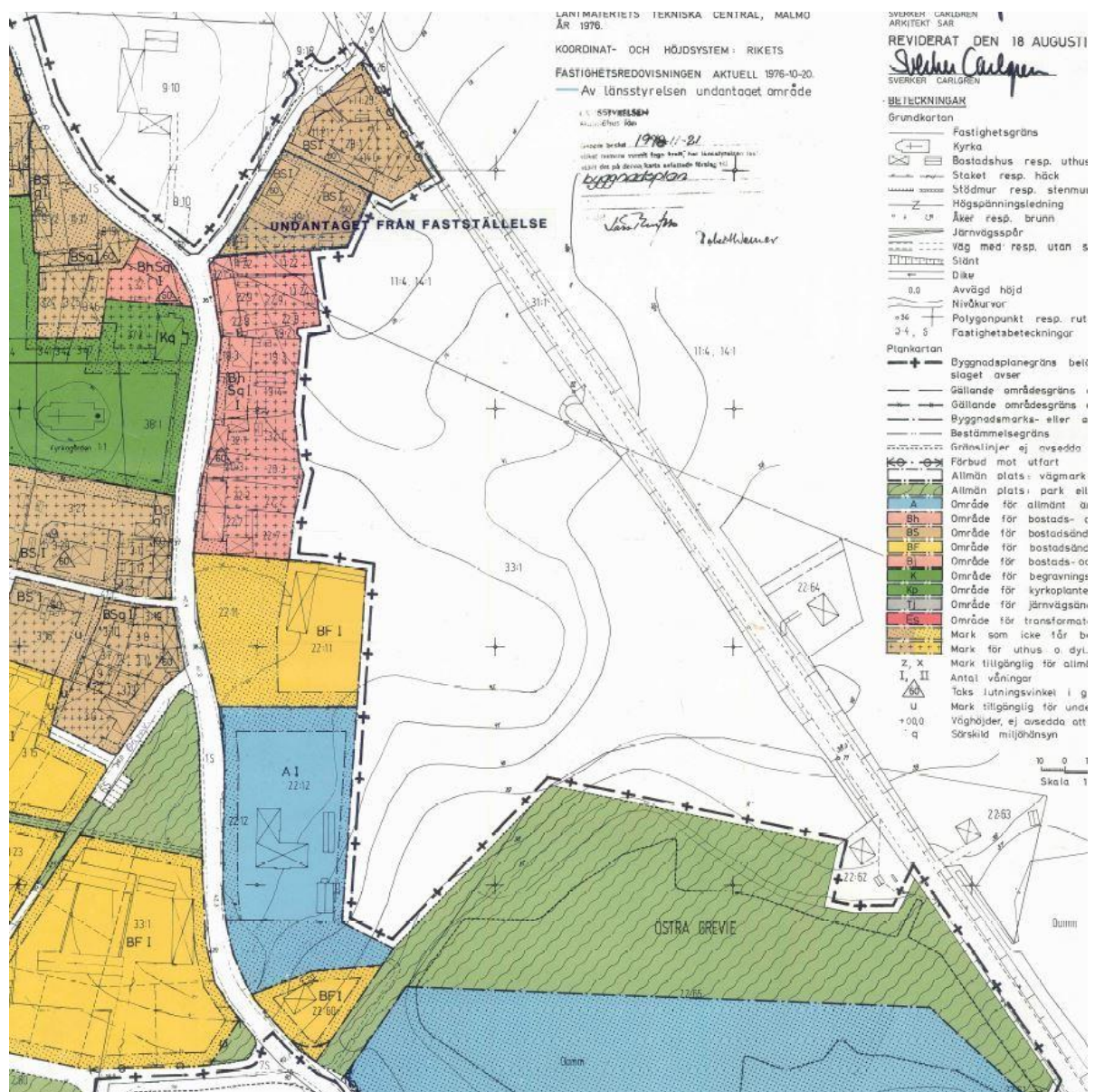
- Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun, 2019-04-24, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- Naturvårdsprogram – Vellinge kommun, 2015, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, 2023-03-03, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm. Finns på kommunens hemsida och arkiv.
- Frostin, E (1982). *Byarna vid landsvägen*, Vellinge: Vellinge kommun.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Största delen av planområdet är inte planlagt men västra delen omfattas av gällande detaljplan Förslag till byggnadsplan för del av Östra Grevie (Gamla byn) i Vellinge kommun (12-ÖSG-208), laga kraft 1978-11-21. Del av fastigheten Östra Grevie 8:6 som angränsar till Gamla Landsvägen är planlagt för allmän plats: park eller parkering och området söder om förskolan med befintlig skolbusshållplats är planlagt för allmänt ändamål. Fastigheten Östra Grevie 22:11 är planlagt för bostadsändamål, fristående hus.



Utsnitt från gällande detaljplan (12-ÖSG-208) från 1978.

Planbesked

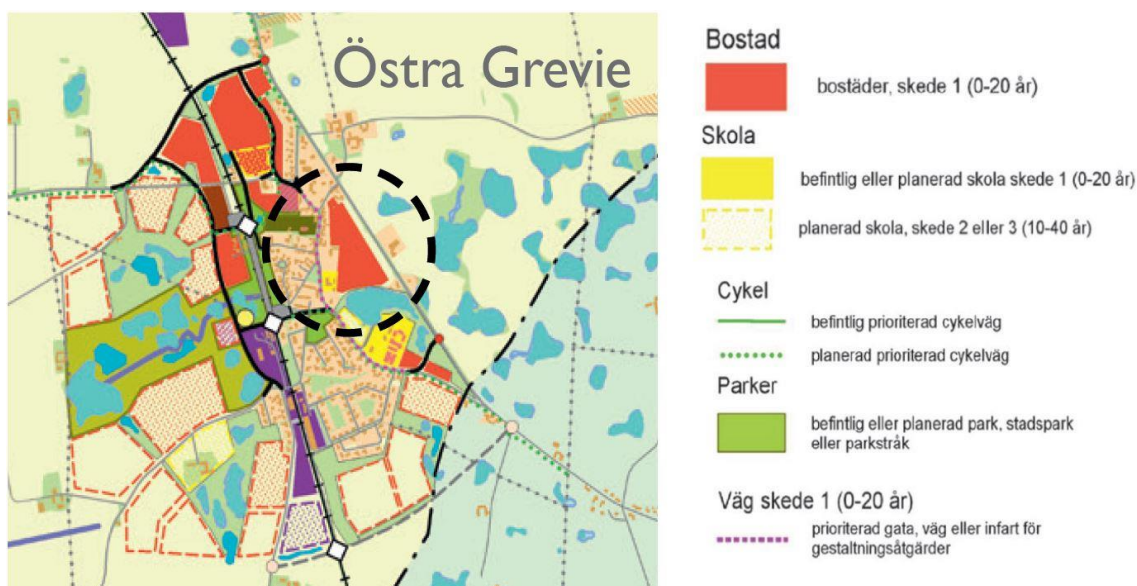
Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08 § 21 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Östra Grevie 8:6.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017 då området är utpekad för bostäder i skede 1 (0-20 år).

Gamla Landsvägen är utpekad som prioriterad väg för gestaltningsåtgärder. Lönnvägen och Gamla Landsvägen är utpekad för prioriterad cykelväg från stationen och söderut. Område sydväst om planområdet och Gamla Landsvägen är utpekad som park. Sydväst om dammen i anslutning till befintlig folkhögskola är området utpekad för planerad skola i skede 2 eller 3 (10-40 år). Väster om planområdet pekas även befintlig skola ut.

Planområdet ingår i karaktärsområdet för Arrie, Västra Ingelstad och Östra Greve med mottot ”växande robusta byar i backarna utmed järnvägen”. Enligt översiktsplanen skapar utbyggnaden av pågatågsstationerna förutsättningar för bland annat expansion i byarna. I den framtida utvecklingen av karaktärsområdet uppmuntras en ökad byggnation av bland annat fler bostäder för att följa regionala mål om en hållbar utveckling genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Byarna ska utvecklas och förstärkas utifrån respektive bys gestaltningsidentitet och utbyggnaden ska ske gradvis nära kopplat till utbyggnaden av pågatågsstationerna.



Utsnitt från kommunens översiktsplan där planområdet är utpekad för bostäder i skede 1. Planområdet är markerat med en cirkel i kartan.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård ”Backlandskapet söder om Romeleåsen”. Riksintresset breder ut sig över ett större område där sju kommuner berörs och endast en mindre del finns i Vellinge kommun. Moränbacklandskapet sydväst om Romeleåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Förutsättningar för bevarande är bland annat fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Planområdet ligger precis i gränsen till riksintressets område och avgränsas av väg 101. Kärnvärdena för Backlandskapet såsom våtmarkskomplex, naturbetesmarker med t ex buskrik utmark, torr- och fuktängar samt rik- och fattigkärr bedöms inte applicerbart på planområdet. Planområdet anses inte heller vara jämförbart med de representativa odlingslandskapen, Hyby backar, Häckeberga och Börringesjön, som statuerar exempel på odlingskontinuitet, småskalighet och bebyggelsekontinuitet i backlandskapet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området består av jordbruksmark. För motiv kring ianspråktagande se planens konsekvenser.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).

Vatten

Recipient för planområdet är Albäcken som ansluter nedströms dikningsföretagen som avvattnar planområdet. Den ekologiska statusen för Albäcken bedöms som dålig och den kemiska statusen bedöms som ej god.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från en damm. Normalt gäller strandskyddet 100 meter från strandkanten vid vattenområden. Om strandskyddet tidigare upphävs via detaljplan återinträder strandskyddet i samband med ny planläggning.

I detta fall bedöms planområdet inte omfattas av strandskydd. Detta på grund av länsstyrelsens beslut 1996-12-12, dnr 231-7907/94. I länsstyrelsen beslut står följande: ”Områden, som angivits som strandskyddsområde på de kartor, som hör till detta beslut, omfattas av strandskyddsförordnande. För områden, som inte angivits som strandskyddsområde på nämnda kartor, gäller ej förordnande om strandskydd.” Dammen är inte utpekad i dessa kartor. Genom detta beslut finns inget strandskydd för dammen och det kan därmed inte heller återinträda. Planområdet berörs därmed inte av strandskydd och det krävs inget upphävande.

Dagvatten

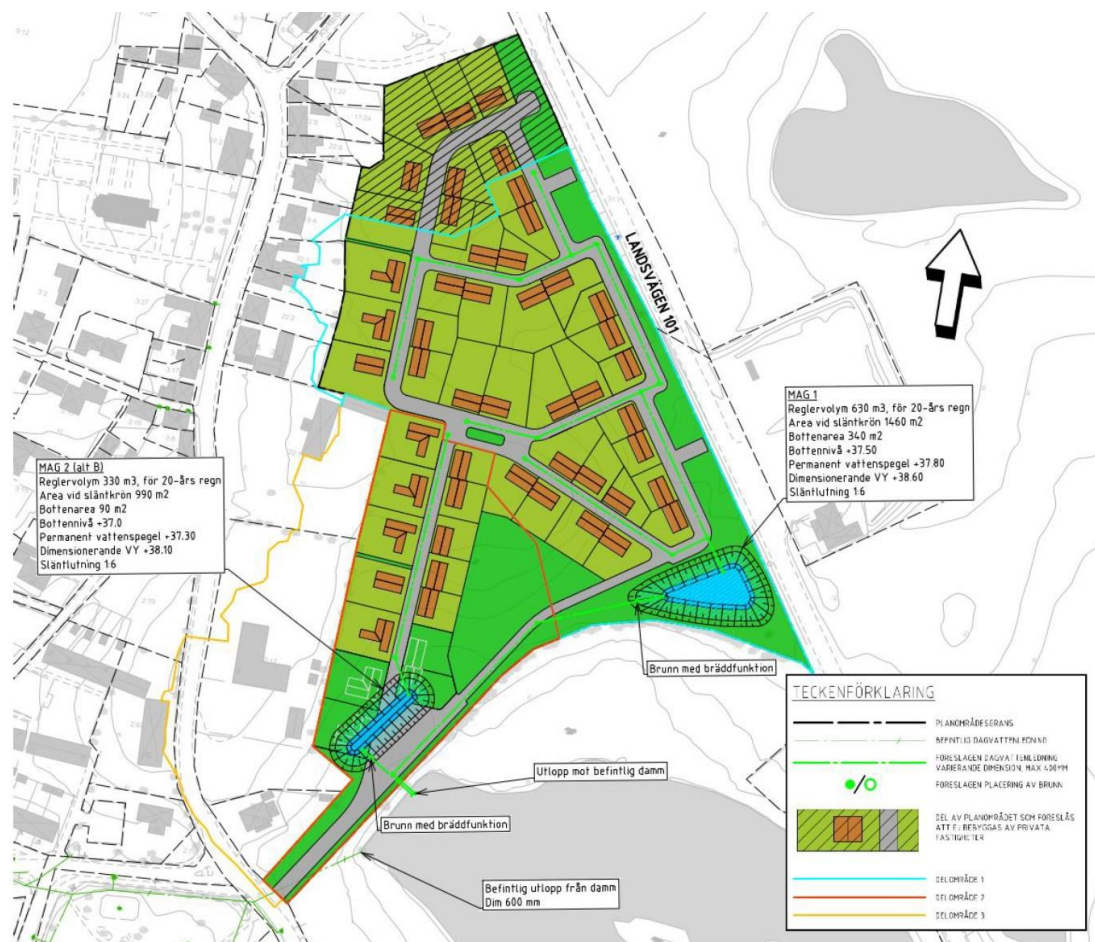
En VA-utredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2023-03-16, som anger befintliga förhållanden och föreslår dagvattenlösningar utifrån föreslagen exploatering.

Det finns i dagsläget inget dagvattennät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Nederbörd som faller över området idag avleds ytledes och hamnar slutligen i två närliggande dikningsföretag. Sydväst om Östra Grevie ansluter dikningsföretagen till recipienten Albäcken. I utredningen antas det södra dikningsföretaget (Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Grevie år 1900) vara lämpligast recipient för planområdet, vilket innebär att dagvattnet slutligen leds till dammen söder om planområdet. Ett antagande har gjorts om ett maxflöde på 0,8 l/s till dikningsföretaget. Tillstånd att släppa vatten till dikningsföretaget kan antingen erhållas genom att ett frivilligt avtal tecknas med dikningsföretaget alternativt genom en omprövning av dikningsföretaget i mark- och miljödomstolen. För att exploateringen ska klara sagda flödeskrav behöver 960 m³ fördröjningsvolym skapas inom planområdet. I dagvattenutredningen har beräkningarna utgått från ett 20-årsregn och en klimatkfaktor 1,3.

I utredningen föreslås fördröjningen fördelas i två dagvattendammar som placeras i sydvästra och sydöstra delen av planområdet. Utredningen föreslår två alternativ varav alternativ B har valts i planförslaget. Övergripande innebär föreslagen lösning att dagvatten samlas upp i ledningsnät och för att slutligen fördröjas och renas i ett av två dagvattenmagasin. Damarna föreslås ha en permanent vattenspiegel vilket skapar förutsättningar för rening av dagvattnet. Dessa planläggs inom natur- och parkmark. För att hantera dagvatten från intilliggande område föreslås dagvattnet samlas upp i föreslaget dagvattensystem för att fördröjas i dammen i sydväst.

Ur ett skyfallsperspektiv är planområdet inte särskilt problematiskt. Delavrinningsområden och därmed även rinnvägar bibehålls någorlunda om framtida höjdsättning utförs enligt utredningens förslag. Framtida gator inom området föreslås höjdsättas så att dessa kan fungera som huvudstråk vid skyfall. Planområdets nordligaste del föreslås dock lämnas oexploaterad i sin helhet och främst bevaras som en grönyta. Detta då området utgör en lokal lågpunkt med högre översvänningsrisk och som dessutom är svår att kompensera ifall den exploateras. Att fylla igen lågpunkten resulterar annars i olägenhet för

intilliggande och nedströms belägna områden. Justering av befintliga marknivåer i lågpunkten kan vid behov utföras, så länge lågpunktens totala volym (ca 2400 m³) bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Området kan exempelvis användas som en aktivitetsyta med möjlighet till översvämning vid stora skyfall.



Utdrag från VA-utredning som visar föreslagna dagvattendammar och skräfferad yta i norr som i sin helhet ej bör bebyggas. Bilden visar ett tidigare bebyggelseförslag som inte längre är aktuellt bland annat på grund av förutsättningarna kring hanteringen av dagvatten.

Naturvärden

Naturvårdsprogram

I naturvårdsprogrammet för Vellinge kommun från 2015 är det sydsvenska backlandskapet öster om planområdet utpekad. Delar av området är som tidigare nämnts av riksintresse för naturvård och omfattas av landskapsbildsskydd. En del av området, längre ifrån planområdet, är även riksintresse för kulturmiljö. Området är ett utpräglad jordbrukslandskap som karaktäriseras av mjukt böljande kullar, gravhögar och småvatten. Utmärkande för området är det stora antalet småvatten som ligger utspridda i landskapet. Dessa är huvudsakligen dödisgröpar som bildades när isen drog sig tillbaka under den senaste istiden. Småsjöarna har både ett landskapsmorfologiskt värde och är betydelsefullt för fåglar, groddjur och vilt. I landskapet finns även åkerholmar som i många fall ingått i ängs- eller betesmarker och kan därför hysa en intressant flora med hotade arter. Betesmark och impediment bidrar även till biologisk mångfald.

Enligt naturvårdsprogrammet är det rimligt att Östra Greve utvecklas enligt ställningstagande i översiktsplanen om hänsyn tas till de biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. Områdena bör planeras så att grönområden skapas och gröna korridorer bibehålls för att underlätta för vilt. Det är också positivt att skapa en öppen och lokal dagvattenhantering. Planområdet angränsar till sydsvenska backlandskapet, men berörs inte. Aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen och innehåller grönområden samt gröna stråk. Öppna dagvattenhanteringar kommer skapas och de biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet (allé) har beaktats. Vidare kommer vid utformandet av den

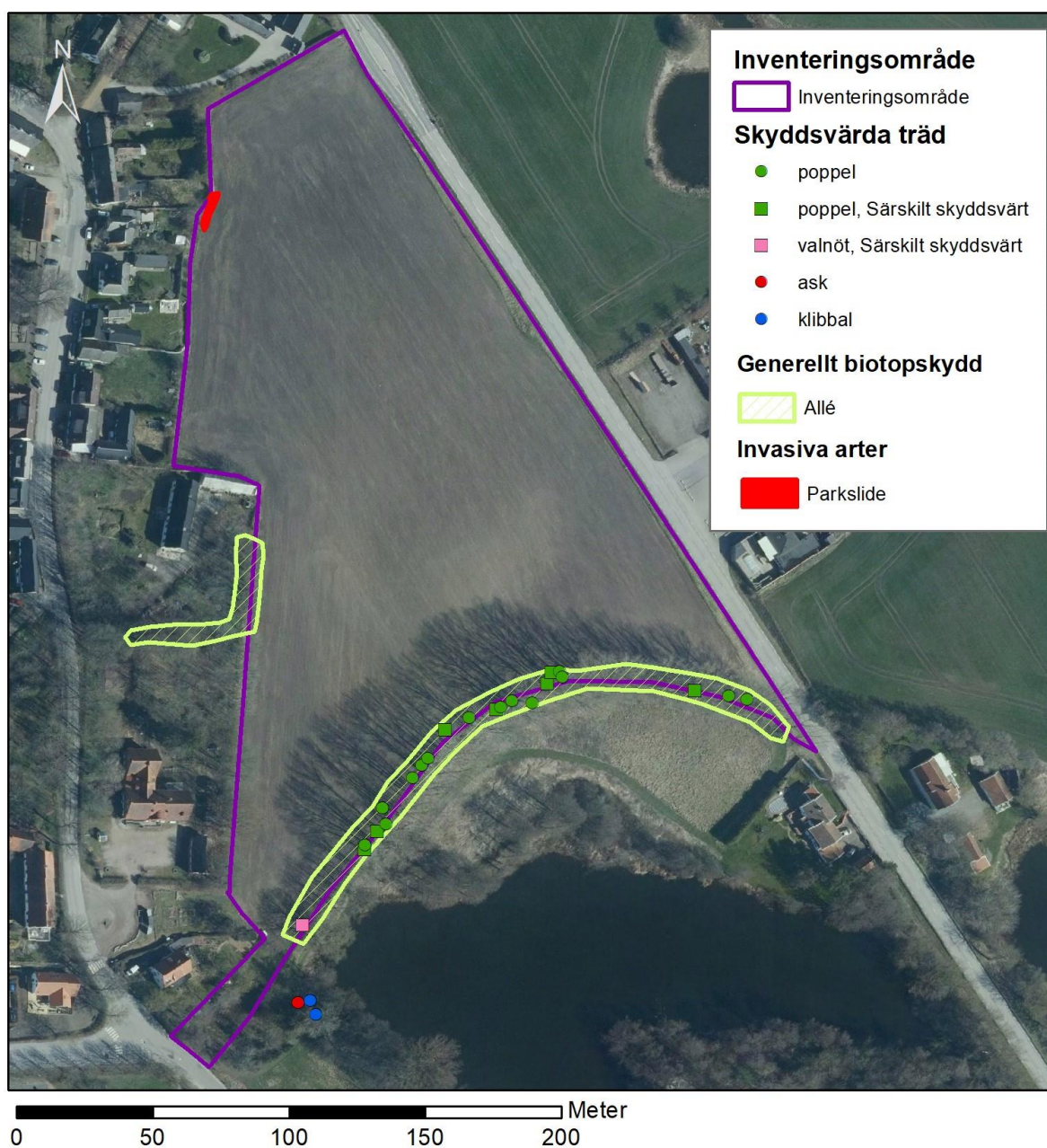
allmänna platsmarken nya biotoper skapas (bl a dagvattendammar) som kompletterar de befintliga. Sammantaget bedöms därför förslaget gå i linje med naturvårdsprogrammet.

Landskapsbildsskydd

Angränsande område ”Back- och småsjölandskapet” omfattas även av landskapsbildsskydd, vilket är en äldre skyddsform som inte finns i miljöbalken, men är fortfarande gällande. Skyddet finns till för att skydda värdet av framför allt den visuella upplevelsen av landskapet och åtgärder inom detta område kan kräva dispens från länsstyrelsen.

Naturvärdesinventering samt ekosystemtjänstanalys

En naturvärdesinventering har tagits fram av Ekoll AB, daterad november 2022. Utredningen visar att de största naturvärdena är knutna till poppelallén som angränsar planområdet i söder. Enligt utredning bör poppelallén inte påverkas negativt. I övrigt finns inga större naturvärden inom inventeringsområdet.



Utdrag från naturvärdesinventering som visar funna naturvårdsarter, invasiva arter, värdeelement och biotopskyddade objekt.

Inom området identifierades ett naturvårdsobjekt Poppelallén, vilken har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och omfattas av biotopskydd. Allén är cirka 200 meter lång och består av äldre popplar (ca

70 år) samt ett större valnötsträd. Inom objektet finns även grov död ved och högstubbar. Ett antal träd har pekats ut som skyddsvärda inom inventeringsområdet, samtliga återfinns inom poppelallén. Totalt består allén av 22 skyddsvärda träd varav 8 klassas som särskilt skyddsvärda. Det finns sedan tidigare inrapporterat åttio groda och åkergröda vid dammen söder om planområdet. Alla groddjur i Sverige är fridlysta. Enligt utredningen bedöms troligen groddjuren som leker i torvmossen utnyttja död ved och håligheter i trädstammarna vid marken i poppelallén för skydd och övervintring, varför det är viktigt att dessa strukturer finns kvar även i framtiden. I dagsläget bedöms jordbruksmarken inte vara attraktiv för groddjur. Tillkommande trädgårdar, parkmark och dagvattendammar kan dock bidra till nya livs-, reproduktions- och övervintringsmiljöer. Vägar bör inte anläggas intill poppelallén utan skyddsåtgärder för groddjuren. Poppelallén bör inte heller få någon direkt belysning riktad på sig med tanke på trolig förekomst av insekter och fladdermöss.

Förutom allén i söder har en ung hästkastanjeallé identifierats som angränsar planområdet i väster, vilket också omfattas av biotopskydd. Allén beskrivs dock vara märkbart påverkad av sjukdom. I inventeringsområdet har även parkslide hittats, vilket är en invasiv art. En ask och två klibbalar noterades strax utanför inventeringsområdet i sydväst. Samtliga är skyddsvärda träd.

Den enda naturvårdsart som hittades under inventeringen är asken. Den naturvårdsart som tidigare rapporterats in inom planområdet var åkerkål (år 2002). Åkerkålen bedöms inte ha någon regelbunden förekomst inom området eftersom marken bedöms vara för näringspåverkad för att passa arten.

Åkermarken inom planområdet samt buskar och träd som angränsar planområdet i väster bedöms ha ett lågt naturvärde. Områdena kan dock ha ett visst värde för exempelvis fåglar, vilt och mer lättspredda arter, och kan även fungera som spridningsväg, tillfällig uppehållsplats och för födosök. Men utgör oftast inte de viktigaste livsmiljöerna för exempelvis reproduktion och övervintring.

Ekosystemtjänstanalys

I naturvärdesinventeringen har även en ekosystemtjänstanalys gjorts. Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturen ger oss människor och som på olika sätt bidrar till människors välfärd och livskvalitet. Som ett tillägg till naturvärdesinventeringen har även en ekosystemtjänstanalys gjorts för att visa på vilka konsekvenser planförslaget får för ekosystemtjänsterna, samt hur dessa kan bevaras och utvecklas.

Ekosystemtjänstanalysen visar att det finns flera ekosystemtjänster inom området varav de flesta är knutna till poppelallén. Allén med dess gamla träd och död ved bidrar med *stödjande ekosystemtjänster* som exempelvis biologisk mångfald och förutsättningar för livsmiljöer. Även den icke upplysta stigen intill poppelallén utgör bra spridningskorridorer för många organismer och utmärkta jaktmöjligheter för fladdermöss. Förekomsten av många stödjande ekosystemtjänster ger bra förutsättningar för många andra ekosystemtjänster. Alléerna och buskagen bidrar till flera *reglerande ekosystemtjänster* såsom behagligare lokalklimat, visuell avskärmning, stormskydd och erosionskontroll. Området erbjuder även bo- och häckningsplatser för flertalet fåglar och livsmiljö för gnagare, vilt, fladdermöss, groddjur och ryggradslösa djur. Dessa bidrar i sin tur till fröspridning och pollinering. Närheten till dammen med omgivning söder om området bidrar till *kulturella ekosystemtjänster* genom exempelvis stigar som används för rekreation. Stora delar av själva planområdet är dock jordbruksmark vilket innebär att den i nuläget inte är tillgänglig för allmänheten. *Försörjande ekosystemtjänster* är de som bidrar till någon form av produktion till nytta för oss människor i form av grödor, energiskog, timmer med mera. Undersökningsområdet ger för tillfället inga sådana tjänster eftersom det är gröngödslingsväxter på åkermarken. Det antas att livsmedelsproduktion pågår andra år, exempelvis spannmål.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från väg 101. En bullerutredning har tagits fram, se mer under planens konsekvenser.

Risk för olyckor

Planområdet ligger intill väg 101 som trafikeras av transporter med farligt gods. Enligt Riktlinjer för bebyggelse intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, daterad 2008-03-27, ska det finnas ett skyddsavstånd på 12 meter till väg 101s vägmitt. Skyddsavståndet gäller både för bostäder och parkering.

Risk för översvämning

I planområdets norra del finns en lokal lågpunkt med högre översvämningsrisk, som kommer fyllas upp vid ett 100-årsregn. Ytan är svår att kompensera för om den exploateras och om lågpunkten fylls igen resulterar det i olägenhet för intilliggande och nedströms belägna områden. Enligt VA-utredningen bör därför ytan fortsatt agera lågpunkt och lämnas oexploaterad i sin helhet. Justering av befintliga marknivåer i lågpunkten kan vid behov utföras, så länge lågpunktens totala volym (ca 2400 m³) bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Ytan kan nyttjas som parkmark.



Utdrag från VA-utredning som visar översvämningsyta i norr.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av GeoExperten AB, daterad 2022-08-30. Undersökningen visar att de översta jordlagren utgörs av matjord med undantag för en punkt som hade fyllning med matjord med tegelinslag. Matjorden underlagras mestadels av sand eller morän.

Enligt de geotekniska rekommendationerna för grundläggning är det generellt inom planområdet gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper för uppförande av radhus och enfamiljshus. Husen kan på sedvanligt sätt grundläggas med hel- eller kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda grundplattor eller plintar i kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad oorganisk jord. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Kablar och ledningar kan i mark ”grundläggas” på sedvanligt sätt. För mer information se utredning.

Radon

Radonmätningar har utvärderats av Radonanalys GJAB i Lund, daterad 2022-09-19. Mätningarna visar på att det ena mätvärdet tyder på radonhalt inom högriskintervallet, vilket ev. kan bero på förekomst av organiskt avfall. Det andra mätvärdet ligger inom lågriskintervallet och mätvärdet kan bero på närheten till grundvattenytan. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det innebär att det åtminstone behövs radonskyddat byggande, men mätpunkten inom högriskintervallet behöver utredas.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Miljöfirman Konsult Sverige AB, daterad 2022-09-21. Enligt undersökningen bedöms området som ej förorenat, därav bedöms inga åtgärder nödvändiga. I yttlig jord kan halter av arsenik förekomma diffust. Inga övriga halter har påträffats över riktvärdena för känslig markanvändning (i detta fall bostäder). Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet.

Halter av arsenik har påvisats i ett yttligt samlingsprov av jord från norra delen av området. Samtliga ingående delprover från förorenat samlingsprov uppfyllde dock riktvärdena för känslig markanvändning. Eftersom föroreningar påvisats ska detta redovisas till Miljöförvaltningen, vilket har gjorts.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen ligger grundvattennivån på cirka 2,5-4,8 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +35,87 och +38,45. I två av borrhålen noterades inga fria vattenytor vid stopp på 4,8 respektive 6 meters djup. De uppmätta vattenytorna bedöms inte utgöra några grundvattenytor utan är markvatten och vatten som huvudsakligen kanaliserat till sandskikt och grov moränjord. Enligt VA-utredningen riskerar således inte grundvatten tränga upp i de öppna dagvattenlösningarna.

Den geotekniska undersökningen visar att området består mestadels av matjord i de översta jordlagren som underlagras av sand och morän. Lermorän är tät och lämpar sig inte för infiltration. Infiltration till större djup än det översta matjordslagret lämpar sig därför inte i området enligt VA-utredningen.

I området finns tre större avrinningsområden med olika rinnvägar som leder söderut mot dammen.

Kulturmiljö

I kulturmiljöprogrammet från 2019 beskrivs kulturmiljövärden i Östra Greve. Östra Greve beskrivs vara en kyrkby belägen längs den Gamla Landsvägen mellan Malmö och Ystad (väg 101) i gränslandet mellan Söderslätt och backlandskapet i nordost. I likhet med andra skånska byar genomgick byn enskifte i början av 1800-talet och gårdar flyttades ut ur bymiljön. De gårdar som hade de bästa byggnaderna och de främsta planteringarna av träd, frukt och bär fick ligga kvar. Samtidigt upplevde landsbygden en stor befolkningsökning och byarna förtätades med gathus och hantverkshus. I samband med framdragandet av Malmö-Kontinentens Järnväg (MKontJ) anlades stationen i byn 1898. Detta medförde en ny expansion som varade en bit in på 1900-talet. Lokaltrafiken på järnvägen nedlades på 1970-talet men på senare år har Östra Greve fått tillbaka spårbunden persontrafik med hållplats och upplever nu en påtaglig tillväxt. Östra Greve karaktäriseras av den slingande byvägen/landsvägen genom byn medan merparten av trafiken sedan 1960-talet går förbi på väg 101 i en sträckning utanför byn.

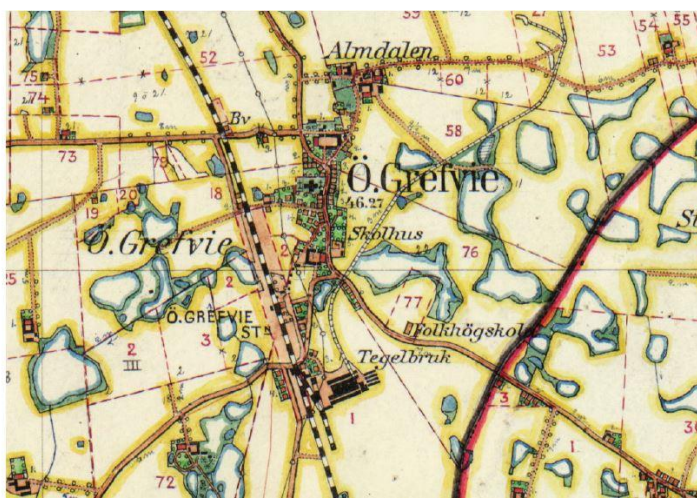
Planområdet angränsar till den äldre bebyggelsen i Östra Greve från tidigt 1900-tal som ligger längs med Gamla Landsvägen. Närliggande gatuhus omfattas av q-bestämmelse i gällande detaljplan för att skydda kulturmiljön. q-bestämmelsen anger "Särskild miljöhänsyn", vilket innebär att befintlig bebyggelse är av kulturhistoriskt värde och får ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- och tillbyggnad. Vid uppförande av ny byggnad ska den ansluta till omgivande bebyggelse i material, färg, storlek och karaktäristiska detaljer. Frostin beskriver i boken "Byarna vid Landsvägen" att gården på angränsande fastighet Östra Greve 22:11 är en av de gårdar som fick ligga kvar i tätorten när byn enskiftades i början på 1800-talet. Gården som ligger på fastigheterna Östra Greve 2:80 och 2:82 fick också ligga kvar och var den största gården vid den tidpunkten (Frostin s.110,112). Enligt kulturmiljöprogrammet speglar de kvarliggande gårdarna och gatuhusen den agrara byn och 1800-talets kraftiga befolkningsökning. Den äldre bebyggelsen i Östra Greve karaktäriseras av typiska skånska längor i korsvirke eller lersten/tegel, ofta vitputsade och med branta sadeltak.



Bilderna på gatuhusen längs Gamla Landsvägen som är q-märkta. Till vänster bebyggelse som angränsar planområdet och till höger bild från kulturmiljöprogrammet som visar gatuhus och kyrkan öster om Gamla Landsvägen.

Väster om planområdet ligger även en tidigare folkskola från 1911 som idag används som förskola. Byggnaden utgör enligt kulturmiljöprogrammet märkesbyggnad i Östra Grevie. I kulturmiljöprogrammet pekas även folkhögskolan från 1914 och kyrkan från 1897 ut som märkesbyggnader i Östra Grevie. Östra Grevie kyrka med kyrktomt från 1897 utgör kulturminne och är statligt skyddad. Kulturmiljöprogrammet pekar även ut kyrkan som landmärke. Bykärnan mellan folkskolan och kyrkan präglas av högbevuxna lövträd som förstärks av kyrkogårdens inslag av trädrader. Närliggande vägar Gamla Landsvägen och Kyrkstigen har även, enligt kulturmiljöprogrammet, ett kulturvärde då det är medeltida (eller äldre) vägar.

Vid planområdet finns en gammal banvall som tidigare använts som smalspårig järnväg för att hämta lera till tegelbruket. Tegelbruket i Östra Grevie uppfördes kring slutet av 1800-talet och lades ner hundra år senare 1998. Banvallen ligger söder om området, norr om dammen och syns som en slänt kantad av en trädallé.



Till vänster utdrag från kulturmiljöprogrammet med utpekade byggnader. Till höger häradeekonomiska kartan 1910-15 där det går att se att banvallen tidigare korsade planområdet.

Kulturmiljöstråk

I Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram (2006-12-13) är landsväg 101 utpekad som kulturmiljöstråk. Landsvägen sträcker sig från Malmö till Ystad. Vägen finns tydligt återgiven på skånska rekognosceringskartan från 1812-1820, vilken visar på att vägen stämmer väl överens med dagens sträckning. Vägen har varit en huvudväg som knyter samman byar, bygder och städer. Karaktäristisk för vägen är att den går i ett landskap där det går att urskilja ett flackt landskap i söder (Söderslätt) och ett kuperat landskap med små vattenhål eller dödisgröpar i norr (Backlandskapet).

I programmet beskrivs motivet för bevarande. Kulturmiljövärdet utgörs bland annat av vägens långa kontinuitet och att den går att spåra till åtminstone tidigt 1800-tal, men den är troligen äldre än så. Ett starkt skäl till ett bevarande är att vägen i huvudsak är intakt och till stor del ligger i samma sträckning som på 1800-talet. Kulturmiljövärdet utgörs även av att det längs vägen finns en heterogen och för byarna karaktäristisk bebyggelse med spår från olika verksamheter och tidsepoker. Det finns även värden längs med sträckan som bidrar till sträckans kulturmiljövärden, såsom alléträd, gravhögar och gästgiverier som kan kopplas till resandet längs med vägen och rester av äldre vägsystem som bland annat bro, runsten och milstenar.

Vid Östra Grevie sträckte sig landsvägen rakt igenom byn. Med ökad trafik uppstod behov av att förbättra landsvägen och eftersom husen låg nära gatan var det på vissa ställen omöjligt att bredda. Väg 101:s vägsträcka som angränsar till planområdet är en nyare sträckning. Landsvägens ursprungliga sträckning som går att återfinna i rekognosceringskartan sammanfaller i huvudsak med Gamla Landsvägen.

Fornlämningar

Planområdet är beläget inom ett fornlämningsrikt område. Hela Östra Grevie kyrkby utgör fornlämning i form av medeltida bytomt. Inom planområdet finns två utpekade boplatsområden. Med anledning av att det tidigare pågått planarbete i området finns det sedan tidigare en arkeologisk utredning från mars 2008, vilken togs fram av Riksantikvarieämbetet på uppdrag av länsstyrelsen. I undersökningen påträffades lager, gropar, stolphål och härdar. Lager och gropar i nordvästra delen av utredningsområdet tolkas som sentida avfallsreceptorer. Stolphål/stenlyft i anslutning till dessa är att betrakta som mycket osäkra. De påträffade härdarna är av förhistorisk karaktär, men saknar fynd. De gropar och stolphål/-stenlyft som fanns i anslutning till härdarna var fyndtomma. Öster om området går väg 101 från 1930-talet. Det är sannolikt att de påträffade anläggningarna utgör utkanten av en boplatz som har försvunnit i samband med vägbygget, eller med den grustäkt som enligt lokalbefolkningen funnits här.

Riksantikvarieämbetet bedömde att inga fortsatta antikvariska åtgärder vara nödvändiga.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i östra delen av Östra Grevie och består av jordbruksmark. Området avgränsas i norr och väster av befintlig bebyggelse, i öster av väg 101 och i söder av ett grönområde med en damm. Mot öster finns utblickar mot det kuperade odlingslandskapet med dödisgropar (Backlandskapet) och i söder kantas området av en trädallé.

Marken är högst i mitten av planområdet och sluttar mot söder, öster och norr. Markhöjder inom området varierar mellan 42 och 35 meter över havet.

Närliggande bebyggelse består mestadels av äldre småhusbebyggelse som ligger längs Gamla Landsvägen. De flesta husen har entréer mot Gamla Landsvägen och trädgårdar/baktomter mot planområdet. Fastigheterna består både av stora tomter med många uppvuxna träd samt djupa, långsmala bytomter. De flesta hus är 1,5 våning med branta sadeltak. I sydväst ligger en förskola och söder om dammen ligger en folkhögskola. Öster om väg 101 ligger en tidigare bilverkstad.



Översta bilden visar bebyggelse vid Gamla Landsvägen sett från planområdet. Bilden visar också att höjderna varierar i området. Bilden längst ner till vänster visar utblickarna från planområdet mot Backlandskapet i öster. Bilden längst ner till höger visar trädallén som kantar området i söder.



Kartan visar planområdet i förhållande till övriga Östra Grevie.

Lek- och rekreationsområden

Sydväst om planområdet finns en park med lekplats, bandyplan och fotbollsmål. För att nå parken behöver Gamla Landsvägen passeras. Området direkt söder om planområdet vid dammen är planlagt för allmän plats: park eller plantering. Kring dammen finns stigar som används för rekreation.

Sociala

Östra Grevie består mestadels av småhusbebyggelse. Enligt målen i bostadsförsörjningsprogrammet ska kommunens befolkningstillväxt skjutas till de centrala och östra delarna av kommunen, där Östra Grevie är en av tillväxtorterna. Enligt riktlinjerna för bostadsförsörjning kan ytterligare ca 85-115 bostäder tillkomma i Östra Grevie fram till och med 2030, varav planområdet utgör cirka 50 stycken av dessa. I Östra Grevie förväntas det framför allt ske en inflyttning av barnfamiljer med förskolebarn.

Planområdet består mestadels av jordbruksmark, vilket gör att området idag är otillgängligt för allmänheten. Intill allén och dammen söder om området är det möjligt att röra sig längs stigar. Området skulle kunna upplevas som otryggt under dygnets mörka timmar.

Teknik

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Förutsättningar:

Området innefattar ingen befintlig spill- eller dricksvattenhantering idag och ligger precis utanför verksamhetsområde för vatten och spill. Exploateringen innebär att området kommer omfattas av verksamhetsområdet och att ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. En befintlig dricksvattenledning och en spillvattenledning korsar planområdet. Spillvattenledningen går även längs med väg 101. En dricksvattenmodellerings som gjorts över hela Vellinge kommun visar på en begränsad kapacitet i det befintliga nätet för Östra Grevie. För att öka trycket och på sikt få en tillfredsställande vattenförsörjning för den framtida exploateringen, behöver de åtgärder som presenterats i parallellt utförd dricksvattenmodellerings vidtas.

Förslag:

En VA-utredning har utförts av Norconsult, daterad 2022-11-10, som föreslår att de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet omförläggs i planerad infartsväg. Anslutning sker mot befintliga ledningar i respektive ände. En ny brunn sätts i den befintliga spillvattenledningen som löper längs med väg 101. Områdets nya dricks- och spillvattenledningar kan anslutas via stick till den korsande ledningen. En backventil kan monteras i den nya brunnen för att hindra spillvatten från att dämma upp i fastigheterna 22:64, 22:63 och 22:62. För att få rundmatning i det planerade bostadsområdet föreslås att en dricksvattenledning läggs parallellt med väg 101 och ansluter mot befintlig ledning norrut.

Brandpost inom området föreslås anläggas enligt krav från räddningstjänsten. Exakt placering utreds under detaljprojekteringen.

El, tele och fiber

Befintliga ledningar för el, tele och fiber finns längs väg 101. Ledningar för el och tele finns även längs Gamla Landsvägen och söder om planområdet. I sydöstra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation.

Avfall

Återvinningstation finns i Östra Grevie väster om intill Korrevägen och Lönnvägen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Service

Direkt väster om planområdet ligger Östra Grevie förskola. I Östra Grevie finns det även planlagt för ytterligare en förskola cirka 150 meter nordväst om planområdet, men som ännu inte är byggd. Närmsta grundskola (F-9) ligger i Västra Ingelstad drygt 3 kilometer norr om planområdet. I Östra Grevie finns det också en folkhögskola som ligger i närheten av planområdet, söder om dammen.

Vellinge centrum ligger drygt 7 kilometer från Östra Grevie. Där finns äldreboenden, vårdcentral och kommersiell service såsom livsmedelsbutiker och apotek.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2023-03-28, som delvis ligger till grund för beskrivningen av trafikförutsättningarna.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med Lönnvägen drygt 100 meter från planområdets gräns. Den trafikeras av busslinje 144 Anderslöv–Östra Grevie–Västra Ingelstad–Malmö Persborg och busslinje 379 Östra Grevie–Västra Ingelstad–Arrie–Vellinge. Busslinje 144 har även busshållplats vid folkhögskolan cirka 150 meter söder om planområdet. I Östra Grevie finns tågstation som ligger cirka 350–400 meter

från planområdet. Stationen trafikeras av tåg som går mellan Trelleborg och Helsingborg, via bland annat Malmö, Lund, Kävlinge och Landskrona.

Turtätheten för tågen är två turer per timme. Busslinje 144 har två turer per timme under rusningstid och busslinje 379 trafikeras på vardagar med ett par turer per dag.

Intill Gamla Landsvägen, söder om förskolan, ligger Östra Grevies enda skolbusshållplats. Då det inte finns någon grundskola i Östra Greve skjutsas elever från hållplatsen till grundskola i Västra Ingelstad och Vellinge. Skolbusshållplatsen ligger på arrenderad mark som inte ägs av kommunen. I trafikutredningen har tänkbara lägen för ny skolbusshållplats studerats utifrån ett tillgänglighets- och utformningsperspektiv. Utredningen kommer fram till att den bör ligga kvar i befintligt läge. Läget ligger centralt i Östra Greve och har goda gång- och cykelförbindelser till/från övriga byn. Det har även god tillgänglighet för barn som kommer bo i planområdet.

Gång- och cykelstråk

Utmed Gamla Landsvägen finns trottoar på västra sidan, men ingen separerad gång- och cykelväg. Över Gamla Landsvägen vid skolbusshållplatsen finns ett övergångsställe. Vid stationen längs Lönnvägen finns separerad gång- och cykelväg och övergångsställe. Från Östra Greve norrut mot Västra Ingelstad längs väg 101 finns gång- och cykelväg och söderut mot Alstad planeras en gång- och cykelväg byggas ut. Förbi planområdet längs väg 101 finns ingen gång- och cykelbana.

I trafikutredningen har befintligt gång- och cykelnät setts över. Enligt utredningen bedöms det finnas goda förutsättningar för gående och cyklister i Östra Greve och gång- och cykelnätet täcker alla målpunkter i byn. De större huvudgatorna är försedda med gångbanor och lokalgatorna bedöms ha en utformning som är trygg och trafiksäker för gående och cyklister att färdas i blandtrafik. Det finns även ett finmaskigt gång- och cykelvägnät som kompletterar lokalgatorna och knyter ihop de olika bostadsområdena i byn med varandra och med tågstationen i väster. Det finns dock ett mindre antal brister som planområdet berörs av. Längs med Gamla Landsvägen saknas hastighetsräkade passager, vilket kan göra att vägen upplevs som en barriär för barn och unga. Korsningen vid Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen kan ses som särskilt viktigt då förskolan, skolbusshållplats och lekplats finns i närheten.

Bilvägar

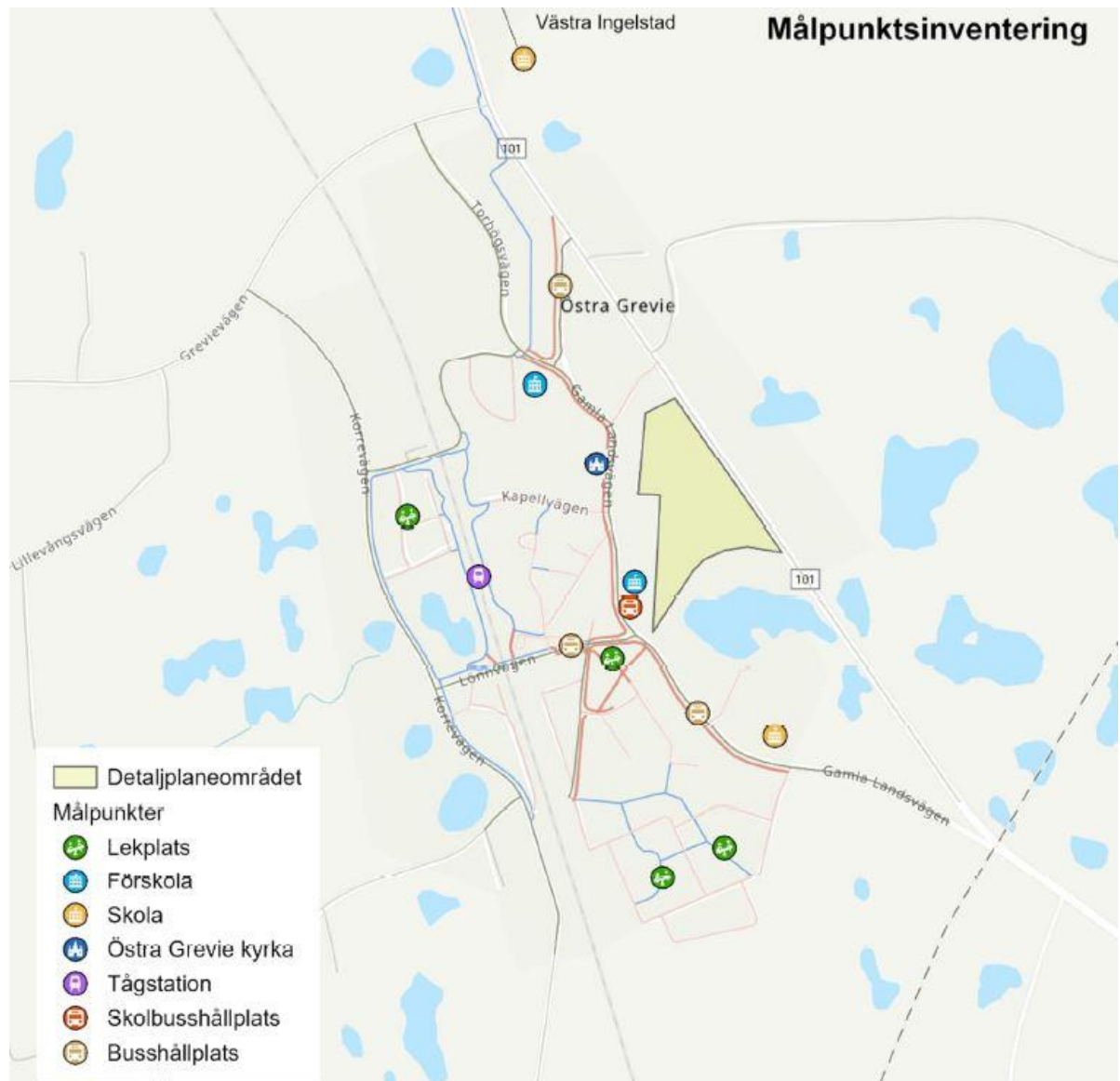
Planområdet nås via Gamla Landsvägen vilken har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och fungerar som huvudgata i Östra Greve. Öster om planområdet ligger väg 101 med en hastighetsbegränsning på 60 respektive 80 km/h som fungerar som huvudväg förbi byn. Väg 101 kan nås via Gamla Landsvägen som kopplar vidare norrut mot Malmö och söder ut mot Ystad/Trelleborg. Via Steglarpsvägen/Lönnvägen är det möjligt att ta sig till tågstationen och vidare västerut. Steglarpsvägen/Lönnvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och fungerar också som huvudgata. Väghållare för Gamla Landsvägen, Steglarpsvägen och Lönnvägen är kommunen och väghållare för väg 101 är Trafikverket.

Målpunktsinventering:

I trafikutredningen har en målpunktsinventering gjorts. Det finns ett begränsat antal målpunkter i Östra Greve som kan tänkas påverka trafiksituationen för boende inom det nya planområdet. Målpunkter för de som åker kollektivt är tågstationen och närliggande busshållplatser.

För barn och unga finns det däremot ett flertal målpunkter i Östra Greve av betydelse, bland annat lekplatser, förskola och skolbusshållplats. Närmaste lekplats ligger på andra sidan Gamla Landsvägen i förhållande till planområdet vilket gör att det blir viktigt att skapa en säker passage över Gamla Landsvägen för barn. Närmsta förskola finns angränsande till planområdet och det finns även planlagt för ytterligare en förskola cirka 150 meter norr om planområdet, som inte är utbyggd. För att nå förskolan, som inte är utbyggd, behöver Gamla Landsvägen korsas. Skolbusshållplatsen ligger söder om befintlig förskola, där grundskoleelever kan få skjuts till grundskolan i Västra Ingelstad. I anslutning till denna finns övergångsställe över Gamla Landsvägen. Grundskolan i Västra Ingelstad ligger cirka 3,5 kilometer från Östra Greve. Barn som går i årskurs 4 och uppåt är inte berättigade skolskjuts vilket skapar behov av att barn på ett säkert sätt kan cykla till Västra Ingelstad.

Andra målpunkter i byn är Östra Grevie kyrka och Östra Grevie folkhögskola. Dessa bedöms dock ej vara av lika stor betydelse för boende i planområdet som övriga målpunkter.



Utdrag ur trafikutredningen. Kartan visar identifierade målpunkter.

Trafikmängder:

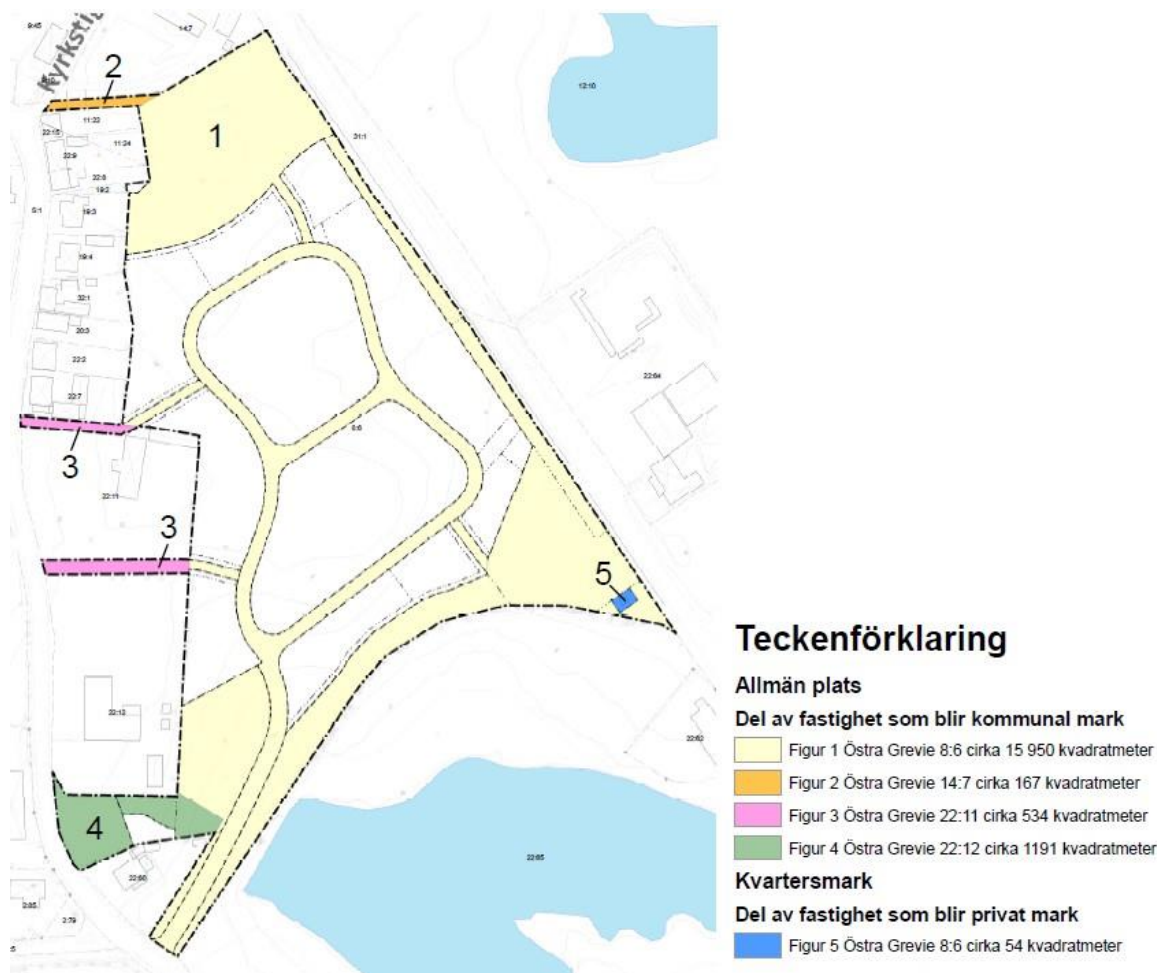
Trafikmätningar har utförts på Gamla Landsvägen och Lönnvägen år 2022. På väg 101 gjordes mätningar mellan år 2015 och 2021. Mätningarna visar att det är ungefär 3000 fordon per dygn som kör på väg 101 förbi detaljplaneområdet. Inom Östra Grevie är det ungefär 500 fordon som passerar den föreslagna anslutningen till Gamla Landsvägen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförandet av detaljplanen krävs reglering av ingående fastigheter Östra Grevie 8:6 samt del av Östra Grevie 14:7, 22:11 och 22:12.

Mark som utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.



Allmän platsmark

1. Ca 15 950 kvm av Östra Grevie 8:6 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
2. Ca 167 kvm av Östra Grevie 14:7 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
3. Ca 534 kvm av Östra Grevie 22:11 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
4. Ca 1191 kvm av Östra Grevie 22:12 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.

Kvartersmark

5. Ca 54 kvm av Östra Grevie 8:6 avstyckas till en egen fastighet för E-område.

Natur

Grönområden

Enligt naturvärdesinventeringen är de största naturvärdena knutna till poppelallén som angränsar planområdet i söder. Denna planläggs som naturmark med ett skyddsavstånd på cirka 2 meter utanför trädkrona och bedöms därmed ha samma förutsättningar efter planläggning. Enligt utredningen bör inte heller poppelallén ha någon direkt belysning. Vilken belysning området får är dock något som får ses över i kommande skeden.

Groddjuren bedöms inte heller påverkas negativt av planen. Tillkommande trädgårdar och dagvattendammar kan bidra till nya livs- och reproduktionsmiljöer. Den nya infartsvägen direkt norr om poppelallén skulle dock kunna utgöra en ökad risk för trafikdödlighet för groddjuren. Enligt trafikutredningen är trafiktillskottet från planområdet begränsat. Därför bedöms påverkan på groddjuren i dagsläget som begränsad. Skulle den nya dammen i framtiden bidra till att grodor rör sig över vägen får ställning tas i framtida skeden om det behöver vidtas några åtgärder, i dagsläget bedöms detta inte som aktuellt.

Hästkastanjeallén planläggs delvis som parkmark där det blir en gång- och cykelkoppling. Övriga alléträd hamnar delvis inom kvartersmark. Enligt planbestämmelse om placering ska huvudbyggnad placeras mot gatan och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, vilket bidrar till ett visst avstånd ifrån träden, men komplementbyggnader kan hamna innanför trädkrona. Alléträden ligger dock i fastighetsgräns, vilket gör att vissa trädstammar hamnar utanför planområdet och hästkastanjeallén bedöms ha dåligt skick. På grund av detta har inga ytterligare skyddsåtgärder vidtagits. Alléträden omfattas av biotopskydd, vilket gör att de skyddas av annan lagstiftning och skulle träden behöva tas ned krävs en ansökan om dispens. Naturvårdsarten ask och de två skyddsvärda klibbalarna ligger utanför planområdet och påverkas därmed inte av exploateringen. Parksliden hamnar inom den allmänna platsen och hur den ska hanteras får bedömas i senare skeden.

Genom att angränsande poppelallé och övriga omgivande grönbåstruktur finns kvar bevaras de viktigaste spridningskorridorerna. Åkermarken som exploateras kan utgöra en spridningskorridor, men på grund av dess låga biotopkvalitéer (naturvärde) bedöms den inte vara lika viktig. Planförslaget innebär även att nya spridningskorridorer kan tillkomma i nya grönområden och trädgårdar beroende på deras utformning.

Ekosystemtjänstanalysen visar att de flesta ekosystemtjänsterna inom området är de naturvärden, funktioner och upplevelser som är knutna till poppelallén i södra delen av området. Poppelallén bevaras genom att planläggas som naturmark. Däremot kommer den försörjande ekosystemtjänsten livsmedelsproduktion gå förlorad när åkermarken exploateras. Här kommer även ekosystemtjänsten pollinering påverkas negativt eftersom de blommande växterna som finns på åkermarken i dag försvinner. Beroende på hur gemensamma parkytor och privata trädgårdar utformas och sköts finns det dock möjligheter för pollinering. Detsamma gäller tillkommande stödjande ekosystemtjänster i form av livsmiljöer och biologisk mångfald, som är beroende av utformningen av tillkommande parkytor, dagvattenytor och trädgårdar. En tillkommande reglerande ekosystemtjänst är rening och reglering av vatten i och med den planerade öppna dagvattenhanteringen. Det finns även bra förutsättningar att förbättra de kulturella ekosystemtjänsterna social interaktion, mentalt välbefinnande och fysisk hälsa genom att tillföra exempelvis stigar, mötesplatser och ytor anpassade för lek.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande kommer innebära att landskapsbilden förändras då oexploaterad jordbruksmark bebyggs. Utsikten för befintlig bebyggelse kommer att påverkas då åkermark försvinner och planläggs för bostäder eller parkmark. För att möta befintlig bebyggelsestruktur läggs nya trädgårdar mot befintliga och bebyggelsen placeras intill gatan. Närmast allén i söder är det planlagt för allmän platsmark för att ta hänsyn till naturvärdena.

Landskapsbildsskydd

Angränsande område ”Back- och småsjölandskapet” omfattas även av landskapsbildsskydd. Skyddet finns till för att skydda värdet av framför allt den visuella upplevelsen av landskapet. Detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbildsskyddet då planområdet ligger utanför det skyddade området.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Undersökningen finns som bilaga till detaljplanen. Bedömningen är att ingen

betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från en damm. Eftersom planområdet inte anses omfattas av strandskyddet bedöms planen inte påverka strandskyddet. Se planens förutsättningar.

Dagvatten

Exploateringen innebär att mängden föroreningar kommer öka då en oexploaterad yta ska bebyggas. För att miljö kvalitetsnormen för recipienten inte ska försämrats behöver dagvattnet renas. För att omhänderta och rena dagvattnet inom planområdet föreslås i dagvattenutredningen två dagvattendammar med en total fördröjningsvolym på 960 m³, vilka planläggs inom allmän platsmark.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Planen kommer innebära en viss trafikökning men i trafikutredningen bedöms trafiktillskottet som begränsat och påverkan på vägnätet är liten. Planområdet ligger inom gångavstånd till tågstation och busshållplats vilket möjliggör för hållbart resande.

Vatten

Mängden föroreningar kommer öka då en oexploaterad yta ska bebyggas. Enligt VA-utredningen bedöms föreslagna åtgärder med öppna dagvattenmagasin rena tillräckligt för att miljö kvalitetsnormen för recipienten inte ska försämrats.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande finns riktvärden för trafikbuller utomhus vid nybyggnation av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Vissa riktvärden ändrades 1 juli 2017 (SFS 2017:359), dessa ändrade riktvärden ska tillämpas retroaktivt i mål och ärenden påbörjade från och med 2 januari 2015.

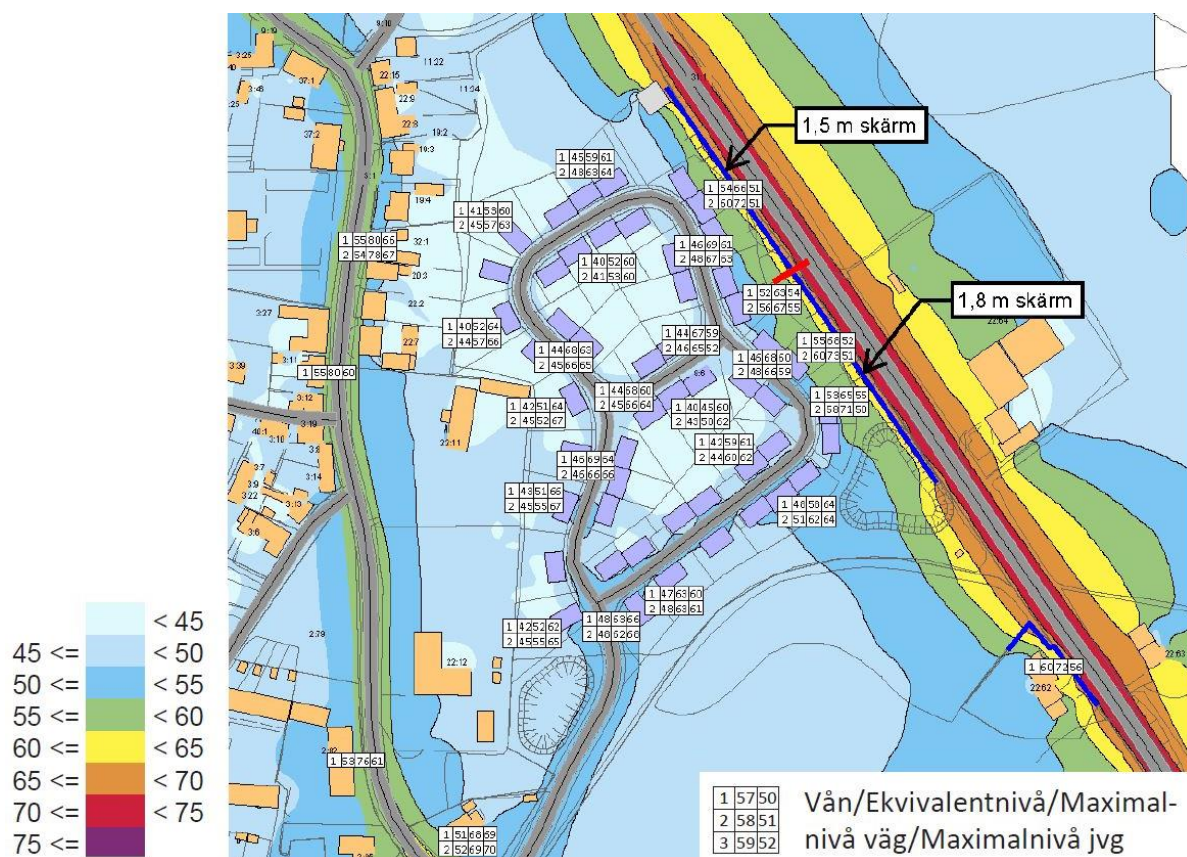
I förordningen anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller samma värden, men ekvivalent nivån vid fasad är istället 65 dBA. Om riktvärdet för 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad ändå överskrids (för bostad över 35 kvm) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid 22–06 klaras. Om maximalnivån för uteplats ändå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00-22.00.

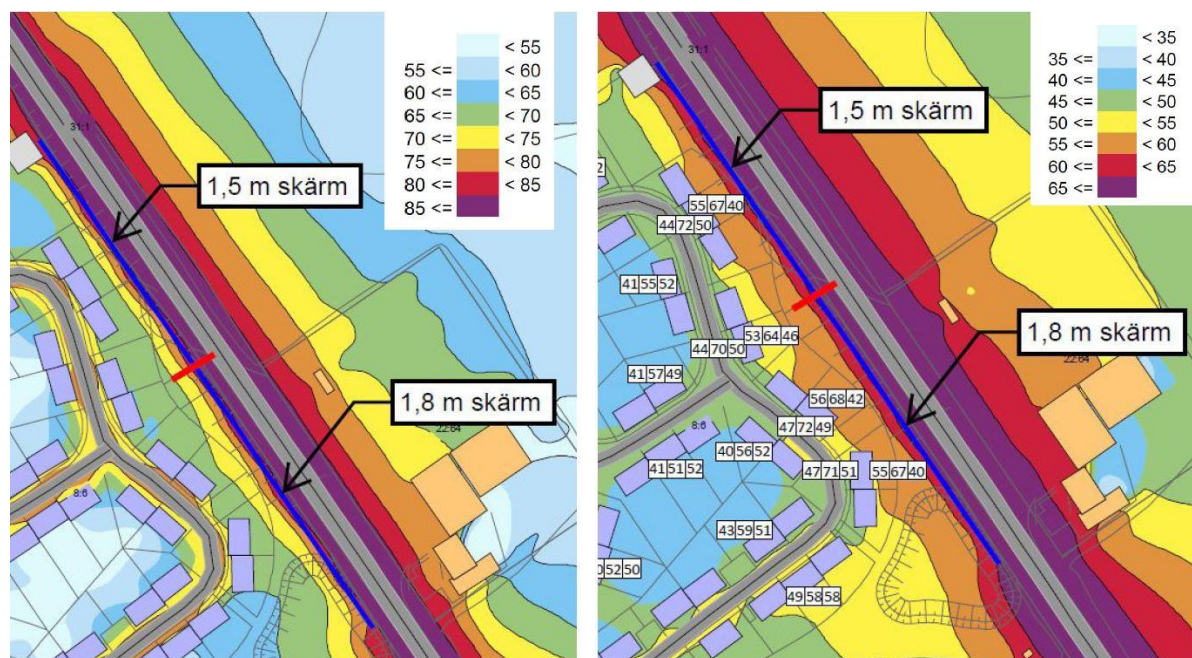
En trafikbullerutredning har tagits fram av Tyréns daterad 2023-03-28. Utredningen visar att det krävs åtgärder för att klara riktvärdena i planområdets östra del, mot väg 101. Övrig bebyggelse i området klarar riktvärdena.

För att klara riktvärdena för ekvivalentnivå vid fasad för bebyggelse närmst väg 101 krävs ett bullerskydd längs med vägen med en höjd på 1,5-1,8 meter över mark. Skyddet kan utformas antingen som en vall, vall plus skärm eller en skärm. Skyddet kan utformas på olika sätt längs med sträckan så länge höjden för skyddet uppfylls. Detta regleras i detaljplanen med en planbestämmelse om bullerskydd inom naturmarken.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras med ett bullerskydd.

För att klara riktvärdena för uteplats för bebyggelsen mot väg 101 krävs ytterligare åtgärder. Genom kompletterande lokala skärmar vid uteplatserna på östra sidan av bostadshusen kan riktvärdena klaras. De lokala skärmarna behöver minst vara 1,5 meter höga, vilket regleras med hjälp av planbestämmelse.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan till vänster maximal ljudnivå och kartan till höger visar ekvivalent ljudnivå för uteplats. Det visar att det krävs kompletterande bullerskydd för uteplats.

Maximalnivåerna vid fasad är även något höga för bebyggelsen i öster även med bullerskydd mot väg 101. För maximalnivåerna utomhus vid fasad finns dock inga riktvärden. Men för att klara BBR:s riktvärden för trafikbuller inomhus kommer det behövas ljudkrav på fasad och fönster. Vilka åtgärder

som slutligen kommer att vidtas studeras närmare och bestäms i samband med bygglov när den planerade bebyggelsens slutliga utformning och placering har bestämts.

Trafikbullerutredning visar även att den tillkommande trafiken från planområdet har viss påverkan på ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse, men att de beräknade ljudnivåerna vid dessa ligger under riktvärdet vid befintlig bebyggelse byggd före 1997. Planerad bebyggelse medför även att delar av befintlig bebyggelse utmed Gamla Landsvägen får något lägre ljudnivåer på baksidan, från väg 101.

Översvämning

Planområdets nordligaste del föreslås lämnas oexploaterad och planläggas som parkmark. Detta då området utgör en lokal lågpunkt med högre översvämningsrisk, som är svår att kompensera på annan yta. En del av ytan som i utredningen föreslås att inte bebyggas är i planförslaget planlagd som kvartersmark för bostäder och parkering. Detta bedöms vara möjligt då det enligt utredningen kan utföras justering av befintliga marknivåer i lågpunkten vid behov, så länge lågpunktens totala volym bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Parkmarken kommer därför i kommande skeden behöva justeras så att den totala volymen (ca 2400 m³) bibehålls och ryms inom parkmarken. Detta för att inte skapa olägenhet för intilliggande och nedströms belägna områden.

Olyckor

Planområdet ligger intill väg 101 som trafikeras av transporter med farligt gods, där det ska finnas ett skyddsavstånd på 12 meter från vägmitt. I detaljplanen har bebyggelsen och tillhörande parkering anpassats efter skyddsavståndet. Närmst vägen finns ett bullerskydd, vilket också kan fungera som skydd vid eventuell avåkning. I det fall bullerskyddet utgörs av en skärm kan det komma att bli aktuellt med ett kompletterande avåkningsskydd.

Sociala

Barn

Barn berörs av detaljplanens genomförande då barn kommer att bo och röra sig inom planområdet. Idag bedöms området i stort vara otillgänglig för barn då området utgörs av jordbruksmark.

Inom området kommer det finnas möjlighet för lek för barn inom varje enskild tomt. Barn inom området kommer ha god tillgång till olika typer av grönområden, som kan användas för lek och rekreation. I detaljplanen avsätts ytor för parkmark och söder om planområdet finns ett naturområde med en damm med stigar som används för rekreation. På andra sidan Gamla Landsvägen finns en park med bland annat lekplats, bandyplan och fotbollsmål.

De nya gång- och cykelvägarna från området skapar genare kopplingar för barn som ska röra sig till skola, förskola, skolbusshållplats, busshållplats och tågstation. Från området till skolbusshållplatsen tillskapas en separerad gång- och cykelväg. Att röra sig längs med och över Gamla Landsvägen kan dock upplevas som otryggt och osäkert framför allt för de yngre barnen. Säkra passager över Gamla Landsvägen kommer behöva tillskapas för att inte begränsa barns rörlighet.

Jämlikhet

Jämlikhet handlar om hur planens konsekvenser påverkar olika grupper i samhället. Det kan exempelvis handla om att området ska kännas inkluderande för människor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionshinder. Eftersom det är ett brett begrepp har området i detta fall analyserats utifrån ett trygghet-, tillgänglighet- och barnperspektiv.

Trygghet

Hur ett område utformas kan påverka den upplevda tryggheten. I en detaljplan fastslås markanvändning, gång- och cykelvägars sträckning och viss byggnadsutformning som exempelvis var entréer ska placeras. Detta är faktorer som påverkar upplevelsen och användningen av den byggda miljön, vilket därmed även har inverkan på tryggheten. Vellinge kommun har som mål att använda verktyget BoTryggt för att

utveckla trygghetsaspekten i de tidiga planskedena. Planområdet har analyserats utifrån riktlinjerna i BoTryggt.

I områdets gator samlas trafiken för att koncentrera flödet och bidra till ökad rörelse längs gatorna. Bebyggelsen placeras intill gatan för att skapa ett tydligt gaturum. Rad- och parhusens entréer förläggs mot gatan, vilket även kan leda till ett levande gaturum och främjar orienterbarheten i området. Att trafikslagen samlas och ligger i anslutning till bebyggelsen där entréer riktas mot gatan ger förutsättningar för liv och rörelse i gaturummet, vilket kan bidra till ökad trygghet. Det bidrar till att tydliggöra att gatorna utgör huvud-stråk i området. Att områdets gator är tydliga och att det är enkelt att orientera sig i området kan också påverka tryggheten. Bebyggelsens placering intill gatan bidrar även till en ökad uppsyn över gatan vilket kan bidra till en trygghetskänsla.

Området planläggs med flera gång- och cykelstråk mot närliggande område för att området inte ska bli isolerat och bli integrerat med övriga byn. Flera kopplingar in till området skapar möjlighet att röra sig till målpunkter såsom förskolor, skolbusshållplats och tågstation. Inom planområdet kopplas grönytor och gator ihop med gång- och cykelstråk för att det ska vara lätt att röra sig och orientera sig i området. Flera stråk skapar också möjlighet till alternativa vägar ifall något skulle hända. Att gång- och cykelstråken placeras med uppsikt från intilliggande bebyggelse kan främja den upplevda tryggheten. Om dessa upplevs som otrygga finns alternativet att röra sig längs gatorna i området som utgör huvudstråk.

För att skapa en trygg miljö gäller det att ha en balans mellan bebyggelse och öppna ytor. Detta för att inte skapa stora och lågt utnyttjade ytor som kan upplevas otrygga. Då det i områdets entré planläggs för parkyta för att bland annat hantera dagvattnet är det viktigt i kommande skeden att se över hur denna utformas för att inte den ska upplevas otrygg. Den intilliggande huvudgatan in i området bidrar dock till en ökad uppsikt, vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Utifrån BoTryggets riktlinjer är det positivt ur ett trygghetsperspektiv att skapa en mix av funktioner för att platser och områden ska vara attraktiva för olika människor dygnet runt. Denna riktlinje måste dock ses utifrån tätortens storlek. Det är inte möjligt att planera in alla funktioner i detaljplanens område utan det måste istället ses ur ett större perspektiv kring vilka funktioner som finns i hela Östra Grevie. Planen bidrar till att skapa en ny promenadslänga för de som bor i Östra Grevie. Planen innehåller en ny park som föreslås innehålla gångvägar, solhäng och gröning för exempelvis agility eller lekar vilket bidrar till att tillföra något till övriga Östra Grevie. Exakt innehåll styrs inte i detaljplan utan måste följas upp i kommande detaljprojektering. Befolkningstätheten i ett område kan också bidra till en mix av funktioner. Detta behöver också ses utifrån tätortens storlek. Antalet bostäder i området (tätheten) har planerats i förhållande till tätortens storlek och med utgångspunkt att planera för ett område som har en Östra Grevie-karaktär.

Belysning är ytterligare en aspekt som kan påverka den upplevda tryggheten. Enligt naturvårdsinventeringen bör inte poppelallén ha någon direkt belysning. Var belysning är lämpligt är något som får ses över i kommande skeden.

Tillgänglighet

Byggnation av området innebär att området blir mer tillgänglig för allmänheten då det blir möjligt att röra sig igenom området. Planområdet tillförs med ny allmän parkmark och kopplingar till omkringliggande område vilket gör det möjligt för närboende att röra sig och vistas i området. Flera kopplingar till området ökar genheten och förbättrar tillgängligheten till omkringliggande områden. Området planläggs inom gångavstånd till busshållplats och tågstation, vilket gör att området får en god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan detta även ses som positivt då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Säkra passager över Gamla Landsvägen är viktigt för att det ska vara tryggt och tillgängligt för alla.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård "Backlandskapet söder om Romeleåsen". Planområdet ligger precis i gränsen till riksintressets område och avgränsas av riksväg 101. Kärnvärdena för Backlandskapet såsom våtmarkskomplex, naturbetesmarker med t ex buskrik utmark, torr- och fuktängar samt rik- och fattigkärr bedöms inte applicerbart på planområdet. Planområdet anses inte heller vara jämförbart med de representativa odlingslandskapen för riksintresset i fråga; Hyby backar, Häckeberga och Börringesjön, som statuerar exempel på odlingskontinuitet, småskalighet och bebyggelsekontinuitet i backlandskapet. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består av cirka 3,5 hektar jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. En avvägning ska göras mellan olika intressen, vilket innebär i denna detaljplan att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot intresset av att till skapa nya bostäder.

Jordbruksmarkens värde

Eftersom jordbruksmarken enligt miljöbalken är av nationell betydelse finns det ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken. En bedömning behöver göras om jordbruksmarken är brukningsvärd. Vad som är brukningsvärd jordbruksmark förtydligas i propositionen (1985/86:3), där det står att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmarken består av åkermark med klass 8. Eftersom marken har använts för jordbruksproduktion bedöms aktuell jordbruksmark vara brukningsvärd.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt lagstiftningen är det endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. I propositionen förtydligas att det som kan vara ett väsentligt samhällsintresse är exempelvis bostadsförsörjningsbehovet. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 finns det mål om ett tillskott på ca 85-115 bostäder i Östra Grevie före 2030, varav av planområdet utgör cirka 50 stycken av dessa. Behovet av att bygga nya bostäder i Östra Grevie kan därför anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Förutom att exploateringen ska utgöra ett väsentligt samhällsintresse ska det även göras en lokaliseringsprövning som motiverar att aktuell plats är lämplig för ianspråktagandet.

Planområdet är utpekade i översiktsplanen som bostäder i skede 1 (0-20 år) och anses som ett lämpligt område för bostäder. I översiktsplanen finns en eftersträvan att det största befolkningstillskottet ska ske i de mellersta och östra delarna för att få en balanserad tillväxt i kommunen, vilket innebär en inriktning mot tillväxt i de östra kommundelarna. Östra Grevie bedöms således som en lämplig tätort att utveckla för att möta bostadsförsörjningsbehovet.

I Östra Grevie finns flertal bostadsområden utpekade i översiktsplanen och samtliga områden berör jordbruksmark. Tätorten är omgiven av jordbruksmark och om tätorten ska växa krävs det att jordbruksmark tas i anspråk. Planområdet ligger i ett kollektivtrafknära läge med cirka 400 meter till tågstationen. I översiktsplanen uppmuntras en byggnation av bostäder, service och verksamheter i de östra tätorterna för att efterfölja de regionala målen som påpekar vikten av en hållbar utveckling genom

förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Enligt översiktsplanens mål och riktlinjerna för jordbrukslandskapet ska jordbruksmarken värnas genom att planera för nyexploatering i nära anslutning till befintliga tätorter och byar på ett sätt som minskar behovet av att bebygga och göra intrång på högklassig åkermark ute i det fria orörda jordbrukslandskapet. Planområdet kan anses vara en sådan typ av förtätning då det ligger intill befintlig bebyggelse och är tydligt avgränsat från övrigt landskap med väg 101. I förhållande till övriga utpekade områden i Östra Grevie bedöms därför aktuellt område som lämpligt att exploatera då det är utpekad som skede 1 i översiktsplanen, ligger i ett kollektivtrafikhärt område och är en naturlig förtätning av tätorten.

Sammanvägd bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdet går i linje med översiktsplanen och följer det övergripande målet för bostadsbyggande om att de mellersta och östra kommunerna ska växa. Området bedöms som en lämplig förtätning då det ligger intill befintlig bebyggelse i ett kollektivtrafikhärt område och är tydligt avgränsat från övrigt jordbrukslandskap. Den sammantagna bedömningen är således att tätorts- och kollektivtrafikhärt bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2023-03-28, som bland annat visar planförslagets trafikallströmning och analyserar planförslagets gång- och cykelkopplingar.

Motortrafik

Planförslaget allstrar 293 resor med bil per dygn och 32 resor med kollektivtrafik per dygn. Dessa 293 bilresor motsvarar ungefär 216 fordonsrörelser per dygn (ÅDT) som allstras av boende inom planområdet och ger en färdmedelsandel på 71 % för bilar. Till trafiken allstrad av boende tillkommer så kallad nyttotrafik på 15% för besökare, sophantering, leveranser, hantverkare mm. Inklusive nyttotrafik beräknas planområdet allstra knappt 250 fordon/dygn.

I trafikutredningen har en trafikfördelningsanalys gjorts för att uppskatta hur den allstrade trafiken sprids ut på befintligt vägnät. Trafikmängden för prognosåret 2040 för befintliga vägar har beräknats som inkluderar trafikmängden från planområdet samt kapaciteten i korsningar. Kapacitetsberäkningar för valda korsningar visar på att trafiktillskottet från planområdet inte medför några framkomlighetsproblem. Enligt trafikutredningen är trafiktillskottet från planområdet begränsat och påverkan på trafiksituationen på vägnätet är liten.

Gång- och cykel

Planförslaget allstrar 25 resor per dygn med cykel, 54 resor per dygn till fots och 8 resor per dygn med annat färdmedel.

I trafikutredningen har planförslagets gång- och cykelkopplingar analyserats. Enligt trafikutredningen innebär utbyggnaden österut ett behov av förbättrade gång- och cykelmöjligheter mot byns centrala delar så som tågstation, men även för barn som ska cykla till skolan i Västra Ingelstad. Södra gång- och cykelvägen skapar en genkoppling till skolbusshållplatsen från planområdet. I trafikutredningen finns två alternativ för gång- och cykelkoppling i mitten av området, varav båda finns med i planförslaget. De mittersta gång- och cykelvägarna skapar en genkoppling mot tågstationen via Kapellvägen eller via Gångvägen. Den norra gång- och cykelvägen skapar en genkoppling norrut mot Västra Ingelstad, där grundskola finns. Genom den norra kopplingen minskar sträckan barn behöver cykla längs Gamla Landsvägen som saknar separerad cykelväg.

För att Gamla Landsvägen inte ska upplevas som en barriär föreslås hastighetssäkrade övergångsställen där gång- och cykelkopplingarna ansluter till Gamla Landsvägen. Om inte passagerna hastighetssäkras föreslås att det inte heller anläggs ett övergångsställe, för att inte skapa en falsk känsla av att det är tryggt

att korsa gatan. I korsningen Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen föreslås även åtgärder. Den bedöms som viktig för barn och unga då förskolan, skolbusshållplats och lekplats finns i närheten. För att barn ska kunna ta sig till lekplatsen på ett trafiksäkert sätt föreslås ett övergångsställe från planområdet till lekplatsen och befintligt övergångsställe vid skolbusshållplatsen bedöms viktig att behålla. Korsningen föreslås höjas upp alternativt enbart höja övergångsstället vid skolbusshållplatsen. Optimalt bedöms vara att båda övergångställena säkras, men är det inte genomförbart bör övergångsstället vid skolbusshållplatsen prioriteras.

Eftersom det saknas gång- och cykelbana längs Gamla Landsvägen får cyklister cykla i blandtrafik och för att öka trafiksäkerheten kan hastighetsdämpande åtgärder övervägas. Enligt trafikutredningen kan cykling i blandtrafik accepteras vid 40 km/h om flödena är mindre än 300 fordon/timme, vilket prognosen visar att trafikmängderna understiger.

Annat

Kulturmiljö

I Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram är väg 101 utpekad som kulturmiljöstråk. Ett starkt skäl till kulturmiljöstråkets bevarande är att vägen i huvudsak är intakt och ligger i samma sträckning som på 1800-talet. Landsvägens ursprungliga sträckning går längs med Gamla Landsvägen och kulturmiljövärdet bedöms därför främst kopplas till denna väg. Eftersom väg 101:s sträckning förbi planområdet är en nyare sträckning bedöms inte ny bebyggelse intill väg 101 påverka kulturmiljövärdet. Planförslaget innebär dock att mot Gamla Landsvägen tillförs en ny infartsgata, gång- och cykelkopplingar och befintlig skolbusshållplats planläggs. Eftersom gatan planläggs där det redan finns ett släpp in till området och skolbusshållplatsen planläggs där det finns en idag påverkar detta inte några kulturvärden längs stråket. En av gång- och cykelkopplingarna planläggs där det finns en befintlig utfart och övriga gång- och cykelkopplingarna tillkommer. Då kopplingar endast utgör mindre passager bedöms de inte påverka kulturvärdena. Planförslaget bedöms därmed inte påverka kulturmiljöstråkets värden.

Den gamla banvallen som ligger intill trädallén söder om området påverkas inte då den planläggs som allmän platsmark naturmark.

Stadsbild/fysisk miljö:

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring i den befintliga miljön och stadsbilden genom att byggnader tillförs på platsen. Planområdets bebyggelse och gata har utformats för att anpassas till Östra Grevis karaktär. Exempelvis är den nya bebyggelsen cirka 1,5 våningar med sadeltak för att eftersträva samma karaktär som husen längs med Gamla Landsvägen och gatan utformas slingrande likt Gamla Landsvägen.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram som visar hur skuggförhållandena är under fyra tillfällen under året, vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Under vår- och höstdagjämning är skuggförhållandena samma varför dessa redovisas gemensamt. Utredningen visar att några närliggande fastigheter påverkas av skuggbildning av tillkommande bebyggelse. Närliggande fastigheter påverkas endast under förmiddagen under vår- och höstdagjämning och då påverkas endast en bit av trädgården på några av fastigheterna. Beroende på hur byggrätten utnyttjas kan dock skuggbildningen bli annorlunda. Om exempelvis komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns kan dessa skugga närliggande fastighet.

I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Utredningen visar att befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att ha tillgång till direkt solljus vilket gör att kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande. Även befintliga och tillkommande trädgårdar kommer att ha tillgång till solljus.



Utdrag ur sol- och skuggstudie. Bilderna visar skuggförhållandena vid höst- och vårdagjämning kl 9 respektive kl 12.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska enheten
- Bygglövsenheten
- Miljöenheten
- Trygghet.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2023-08-11

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Elin Hallström
Planarkitekt