

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
**del av Räng 10:231 och del av Höllviken 19:54 med
flera, Gläntan vid Falsterbokanalen**
Vellinge kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till granskning genom översändande av granskningshandlingar i ärendet. Granskningstiden sträckte sig från och med 2021-07-01 till och med 2021-08-27. Kungörelse om granskningen var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2021-07-01. Planhandlingarna fanns även under tiden 2021-06-28 till och med 2021-08-31 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- * Länsstyrelsen i Skåne län
- * Omsorgsnämnden
- * Utbildningsnämnden
- * E.ON Energidistribution AB
- * KPR

Under samrådstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare med synpunkter inlämnats av:

- * Lantmäteriet
- * Trafikverket
- * Region Skåne
- * Räddningstjänsten
- * Weum Gas AB
- * Miljö- och byggnadsnämnden
- * Tekniska nämnden

Skrivelser från sakägare:

- * Sjöfartsverket
- * Höllvikens vägförening 1 och 2
- * Sakägare 1
- * Sakägare 2
- * Sakägare 3
- * Sakägare 4

Skrivelser från icke sakägare:

- * FNF
- * Miljöpartiet
- * Ljungens villaägareförening
- * Namnlista 1
- * Boende 1
- * Boende 2
- * Boende 3
- * Boende 4
- * Boende 5
- * Boende 6
- * Boende 7
- * Boende 8
- * Boende 9
- * Boende 10
- * Boende 11
- * Boende 12
- * Boende 13
- * Boende 14
- * Boende 15
- * Boende 16

- * Anonym 1

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

(Remissinstansens yttrande skrivs nedan i normal stil. Kommunens svar i kursiv stil.)

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att x-område inte är lämpligt att använda för att säkerställa tillgängligheten till geotermihålet, då x-område handlar om allmänhetens tillgång till ett område och inte en enskild fastighets behov av tillträde. Markreservatet allmän cykel- eller gångtrafik bör genomföras med ett servitut kopplat till en kommunal gatufastighet, där väsentlighetsvillkoret FBL 7:1 kan uppfyllas. Att endast koppla ett sådant servitut till en fastighet bildad för geotermihålet kan stöta på hinder vid rättighetsupplåtandet. Lantmäteriet föreslår en rad möjliga lösningar på situationen.

Lantmäteriet önskar också att planhandlingarna redovisar vilken version av Boverkets allmänna råd som använts vid upprättande av planen.

***Kommentar:** Syftet med x-området i plankartan har varit dels att säkerställa tillgängligheten till den tekniska anläggningen, dels att säkerställa allmänhetens möjlighet att korsas den privata bostadsfastigheten för att ta sig mellan allmän plats natur (naturområdet i östra delen av detaljplanen) och allmän plats gata (Östra Kanalvägen i västra delen av planområdet). X-området kvarstår för att i plankartan visa på intentionen att tillåta allmän gångtrafik över den privata fastigheten. Kommunen föreslår också, i enlighet med ett av Lantmäteriets förslag, att servitut bildas för tillgänglighet till E-området. Eventuellt kan servitut bildas även för allmän gångtrafik, kopplat till någon av de kommunala fastigheterna intill. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

Kommunen har i huvudsak utgått från Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Trafikverket

Trafikverket vidhåller sin synpunkt att anslutningen mellan Östra Kanalvägen och väg 100 ska stängas. Detta anses positivt utifrån syftet med kollektivtrafiksatsningarna och fokusering på att öka resandet med kollektivtrafik/gång/cykel. Väg 100:s funktion och satsningarna på att öka framkomligheten förbi området ses som överordnad att en gen anslutning till väg 100 skapas då det finns kapacitetsstarka alternativ i närheten. Korsande rörelser utgör en konfliktpunkt på vägen som har inverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet för den genomgående trafiken. Det anses vara bättre om trafiken hanteras och samordnas via befintlig signalreglerad korsning Falsterbovägen som kommer få en ökad kapacitet i samband med Trafikverkets vägprojekt. Eftersom det är en signalreglerad korsning så finns möjlighet att utveckla den vidare genom trimning av signalsystemet om behovet skulle uppstå i framtiden.

Vidare anses att vägområdet behöver utökas för att spegla dagens situation och innefatta de väganordningar, såsom vägens underbyggnad, belysningsstolpar och mast med kamera, som ingår i anläggningen. Detta är särskilt viktigt vid brons landfästen. Om kommunen vill förändra området måste avtal komma till stånd innan planen antas. Åtgärder inom Trafikverkets vägområde bekostas av kommunen till fullo. Om schaktning eller annat arbete i närheten av Trafikverkets vägområde planeras ska dessa planer inkomma till Trafikverket på granskning i god tid före att arbeten ske. Eventuella tillstånd kan krävas om arbeten påverkar trafiken på väg 100.

Kommentar: *Noteras. Planförslaget möjliggör både en medlöpande anslutning med väg 100 samt en ny vägdragnings med koppling till Falsterbovägen. Hur trafikföringen sker i trafiksystemet regleras inte av detaljplanen. Dialog har skett med Trafikverket efter granskningen och kommunen och Trafikverket har gemensamt kommit fram till att något avtal inte behöver tecknas innan planens antagande. Upplägget bygger istället på att Trafikverket hanterar förändringar längs väg 100 inom arbetet med vägplan och kommunen hanterar Falsterbovägen enligt detaljplanen. Vägområdet kring väg 100 utökas enligt Trafikverkets synpunkter.*

Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att planförslaget omarbetats avseende gång- och cykeltrafik samt ridstig och station för högkvalitativ busstrafik och påpekar att planförslagets blandade bebyggelseutveckling, att förtäta i kollektivtrafikhärläge samt kommunens kompensatoriska åtgärder gällande trädplantering ligger i linje med Region Skånes aktuella mål och planer. Region Skåne vill även understryka vikten av att fortsatt värna om den oexploaterade kustnära miljön som är en gemensam resurs för hela Skåne.

Kommentar: *Noteras.*

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har skickat ett generellt yttrande med information avseende tillgång till brandvatten, tillgänglighet och utrymning samt riskhänsyn.

Kommentar: *Informationen noteras till genomförandefasen av projektet. Dialog har skett med Räddningstjänsten.*

Weum Gas AB

Weum Gas önskar utökning av u-område för befintlig ledning för natur- och biogas inom planområdet till 2 meter på vardera sida om ledningen alternativt att ledningen hamnar inom allmän platsmark med motsvarande område kring ledningen. Det finns en möjlighet att minska skyddsområdet till 1,5 meter på vardera sida om ledningen och om detta ska vara möjligt måste ledningsrätten omprövas för det berörda området.

Vidare informeras att plantering av träd ej bör ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Kommentar: U-området för ledningen utökas enligt synpunkterna till 2 m på vardera sida av ledningen.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden är positiva till sanering av exploateringsområdet, marklov för trädfällning samt ambitionen att ersätta träd som behöver avverkas vid exploateringen. De anser att konsekvenserna för husens utformning och placering med avseende på bullernivåer behöver fördjupas inför bygglovsprocessen samt att hänsyn bör tas till "First flush" vid detaljprojekteringen av hur dagvatten ska hanteras inom planområdet för att minska påverkan på Falsterbokanalens vattenkvalitet vid skyfall, framför allt med tanke på att kanalen och dess slänter utgör naturreservat vilket torde ställa extra höga krav på hur dagvatten avleds och dess kvalitet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att hänsyn bör tas till "First flush" i samband med detaljprojektering av dagvattenssystemet samt att bullerfrågan ska utredas vidare inför bygglov.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden påpekar att befintliga va-ledningar som området ska anslutas till måste undersökas, ev klarar de inte ytterligare belastning, samt att nytt verksamhetsområde för VA måste upprättas för exploateringen. De påpekar att tänkt vändplats för sopbilen bör redovisas i handlingarna. De har synpunkter på disponering av ytor för cykel respektive gångväg längs Östra Kanalvägen. Nämnden påpekar också att fastigheterna Höllviken 1:6 och 1:44 har garage med åtkomst västerifrån på infartsväg som i detaljplanen är markerad som gc-väg utan biltrafik. Detta behöver rättas till och åtkomst till dessa fastigheter förtydligas i illustration samt beskrivas i planbeskrivningen. Vidare påpekas att en markhöjning inom kvartersmark kommer att skada befintliga träd och urholka n1-bestämmelsen.

Kommentar: Vidare dialog har efter granskningen skett med tekniska enhetens VA- och trafik-tjänstemän. Kvarstående fråga från VA-enheten är att man tidigt i projekteringen behöver ta reda på status för de ledningar som man har för avsikt att ansluta till för Gläntan, vilket således är noterat inför projekteringen. Frågor om verksamhetsområde och VA-nätet får lyftas av VA-enheten i Tekniska nämnden. Sopbilen är tänkt att vända vid parkeringen söder om planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information. Illustrerad sektion för Östra Kanalvägen visar en princip för utformning av gatan. Disponering av olika ytor inom gatans bredd diskuteras vidare i samband med projektering, i samarbete med tekniska enheten. Planhandlingarna ändras så att de båda fastigheternas infart tillåts som idag. Markhöjning inom kvartersmark, i syfte att fördröja dagvatten inom området, kan få konsekvenser för befintlig vegetation och hänsyn bör tas till detta i samband med kommande markprojektering med mål att påverka befintliga träd så lite som möjligt.

Vad gäller trafiksituationen har tekniska enheten arbetat vidare med förberedelserna för förändringarna av Falsterbovägen och har kompletterat sitt tidigare yttrande med följande utlåtande: ”Den planerade bebyggelsen kommer att alstra nya trafikrörelser vilka delvis fördelar sig på Falsterbovägens befintliga sträcka söder om väg 100. För att säkerställa en trygg, säker och framkomlig trafiksituation planeras därför flertalet trafiklugnande åtgärder längs sträckan. Förutom att bidra till låga hastigheter och förbättrad trafiksäkerhet har åtgärderna en positiv inverkan på boendemiljön. Bullerdämpande åtgärder genomförs [dvs. tyst asfalt] vilket ytterligare minskar alstringens påverkan för boende. Vid Falsterbovägens anslutning till väg 100 görs en helhetsöversyn som inkluderar kapacitetshöjande åtgärder, tydligare körfältsindelning och förbättrad vägvisning. Detta minskar risken för köbildning och gör platsen mer lättbegriplig för trafikanterna.”

Tillsammans med innehållet i planbeskrivningen och trafikutredningen anser planenheten det tillräckligt som underlag inför fortsatt projektering av förändringarna som initieras utanför planområdet.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sjöfartsverket

Inga synpunkter utöver de som framförts under samrådet.

Kommentar: I samband med dialog under och efter samrådet har Sjöfartsverket framfört att de önskar justera föreslagen gräns mellan allmän plats, torg och deras fastighet vid Kanaltornet för att kunna drifva och komma åt byggnader och installationer från den egna fastigheten. Torgytan justeras så att Kanaltornet kan nås från allmän plats och så att utrymmen i verkstadsbyggnaden kan nås enligt Sjöfartsverkets önskemål.

Höllvikens vägförening 1 och 2

Föreningarna önskar att större hänsyn tas till det ökade trafikflöde som planen genererar särskilt med hänsyn till FBU-korset och den trafiksituation som råder där. Vägföreningen menar att kopplingen vid FBU-korset redan idag är hårt belastad. En trafikomläggning har skett under arbetet med detaljplanen vilket enligt vägföreningen har skapat en än mer ohållbar trafiksituation.

Vägföreningen är också oroliga för barns säkerhet och hälsa då en i detaljplanen ny väg kommer korsa en gång- och cykelväg vilken används som skolväg.

Vägföreningen påpekar att trafikomläggningen vid FBU-korset också medfört en ökad trafikbelastning på villagatorna inom vägförening 2. Ytterligare trafik kommer höja belastningen än mer.

Kommentar: Kapaciteten i den befintliga signalkorsningen mellan väg 100 och Falsterbovägen har studerats och studierna visar att korsningens kapacitet överskrids redan idag. Med en ombyggnad av väg 100 till 2+2 väg, visar dock kapacitetsberäkningar att det finns tillräcklig kapacitet för dagens trafik samt tillkommande trafik från planområdet (Ramböll, 2021-06-15). Väg 100 kommer enligt uppgifter från Trafikverket att byggas om till 2+2-väg strax öster om korsningen Östra Kanalvägen/väg 100. Korsningen och väg 100 väster om korsningen är inte aktuella att byggas om men väg 100 kan dock komma att byggas om i anslutning till planområdet, främst vad gäller körfält och prioritet för busstrafiken, för att möjliggöra en station för högkvalitativ busstrafik.

Dagens situation med svårigheter för trafikanter på Falsterbovägen västerifrån att komma ut på väg 100 kan dock förväntas förvärras med exploateringen vilket kan leda till att åtgärder krävs. Dessutom föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomföras på Falsterbovägen till följd av de förväntade ökade trafikmängderna. Av trafiksäkerhetsskäl behöver övergångsstället över väg 100 hastighetssäkras då det kommer att fungera som förbindelse mellan framtida hållplatslägen.

I anslutning till befintligt gatunät har Östra Kanalvägen en viktig funktion i det övergripande cykelnätet, för cyklister som cyklar längs väg 100 vidare västerut. Trafikmängderna är också som högst vid entrén till området. Cykeltrafiken separeras här från biltrafiken. Cykeltrafiken separeras också från biltrafiken längs den nya anslutningen till Falsterbovägen.

I punkter där det övergripande gång- och cykelnätet korsar bilvägar hastighetssäkras övergångarna enligt Malmömodellen.

Se även yttrande och svar till Tekniska nämnden.

Sakägare 1

Säger nej till alla följande åtgärder:

Anser att byggandet av flervåningshus med café, bostäder, kontor, restaurang och centrumverksamheter på grönområdet ovanför Kanaltornet samt parkeringsplatser och infart i anslutning påtagligt skulle skada den biologiska mångfalden. Ifrågasätter planerna på att riva Sjöfartsverkets hus för att anlägga torg och mötesplats och beslutet att ersätta befintlig busshållplats (Höllviksstrand) med en ny superbushållplats. Anser att uppförandet av nya bostäder längs med Östra kanalvägen kommer bidra till en försämrad trafiksituation. Påpekar att den nya vägdragningen av Falsterbovägen kommer generera flera problem – bullrigt och en olägenhet för skolelever, cyklister, ryttare och de boende som kommer få en väg nära sina nuvarande hus.

Vill bevara promenadstråk, naturen intill Falsterbokanalerna och den biologiska mångfalden och ifrågasätter hur parkeringsplatser och båtuppställningsplatser ska lösas för planerade bostäder på Östra Kanalplan.

Kommentar: *Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Förändringen av markanvändningen berör ett område som delvis redan är planlagt för bl a scoutgård och elstation. Vissa förluster av natur- och kulturvärden kommer att uppstå men dessa värden anses inte vara betydande. Planförslaget ligger i närheten av Natura 2000-område och överlappar delvis (väg) med naturreservat samt innefattar riksintressen eller ligger i närheten av sådana. Planförslaget bedöms inte medföra skada på riksintressen eller åsidosätta miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.*

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra några betydande risker för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inte behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken.

Ny bebyggelse i området innebär en viss förlust av natur- och kulturvärden. Den nya bebyggelsen erbjuder naturmiljöer som möjligen kan bidra till nya miljövärden. Skog som tas bort ska ersättas, 1 träd med 2. Gröna tak kan erbjuda nya möjligheter för t.ex. fåglar och insekter. Ur naturvårdssynpunkt är det viktigt att bevara grässlätten längs kanalen som spridningskorridor samt verka för att brynmiljöer bevaras i växtligheten i övrigt.

De högre naturvärden som identifierats, t.ex. fåglar och insekter, bedöms inte påverkas mer än marginellt då detta projekt inte påverkar hamnbassängerna där risken för negativ påverkan är som störst.

Se svar till Höllvikens vägförening ang trafik.

Trafikutredningen visar att konsekvenserna för befintliga fastigheter gällande bullerstörningar som uppkommer p g a planförslaget är marginella i förhållande till det buller som redan idag orsakas av väg 100. Tillskottet till trafikbuller från en ny koppling mellan Östra Kanalvägen och Falsterbovägen är mycket lågt i förhållande till nuvarande trafikbuller från väg 100. Trafikverket arbetar för närvarande med en vägplan för väg 100 och bör utreda bullerpåverkan vidare i samband med det.

Ett planprogram med övergripande idéer och förslag för utvecklingen i områdena kring Falsterbokanalerna, där Gläntan (denna detaljplan) är ett av delområdena och Östra Kanalplan ett annat. Arbetet med detaljplan för Östra Kanalplan har ännu inte påbörjats.

Sakägare 2

Yttrandet är identiskt med sakägare 1:s yttrande, se ovan.

Kommentar: *Se svar till sakägare 1.*

Sakägare 3

Yttrandet är identiskt med sakägare 1:s yttrande, se ovan.

Kommentar: *Se svar till sakägare 1.*

Sakägare 4

Lyfter fram att grönområdet i anslutning till östra kanalvägen är ett av de sista grönområdena i Höllviken vilket används av boende och besökare. Att bygga inom området skulle få en negativ påverkan på området och i förlängningen människors hälsa. Centrumhus är inte heller motiverat utifrån kommunens bostadsförsörjningsprogram. Den tillkommande bebyggelsen avviker från befintlig (3 vån med uppskjutande delar istället för 2 vån) och kommer påverka befintliga tomters solläge och utsikt.

Unika värden i naturlivet påverkas liksom unika kulturvärden i form av byggnader, krigshistoria och Per Albin-linjen.

Parkeringsplatser och busshållplats i anslutning till centrumhuset kommer generera ökad trafik vilket dels kommer ha negativ inverkan på miljön och även innebära en värdeminskning på befintlig bebyggelse i området.

Trafiklösningen kommer ge nya förutsättning för boende längs med Falsterbovägen, vilken kommer bli en genomfartsled.

Anser att bebyggelsen i Gläntan inte ska överstiga två våningar.

Kommentar: *Förslaget följer gällande översiktsplan. I och med att området där är utpekad för ny bostadsbebyggelse har Kommunfullmäktige tagit ställning till att nyttan med bostadsförsörjning överväger gentemot nyttan att bevara området med nuvarande markanvändning. Nuvarande*

markanvändning är delvis skog, delvis äng, delvis scoutgård. Den naturvärdesinventering som är gjord pekar på att de värden som försvinner är små.

Kommunen har i planarbetet varit noga med att sträva efter att bevara träd och annan naturmark samt de stridsvagnshinder som utgör en del av nämnda Per Albin-linje. Den bunker som försvinner uppfattas inte som tillgänglig för allmänheten. En del träd behöver tas bort för att möjliggöra uppförandet av bostäderna, men ett borttaget träd ska ersättas med två nya och skyddsbestämmelser införs för att förhindra framtida avverkning som inte görs i samband med uppförandet av ny bebyggelse, i paritet med de bestämmelser som gäller i omgivningen.

Tillskottet av kontor och centrumverksamhet är i enlighet med planprogram för området och tillför, enligt kommunens bedömning, värde till området bl a genom ett tillskott av dagbefolkning och aktiviteter som kan locka kommuninvånare till platsen.

Kommunen anser att planförslaget passar väl in i Höllviken. Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalande silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna. I den del av Höllviken planförslaget är beläget, ett tidigare område med styckebyggda fritidshus som över tid har ersatts av permanent bebyggelse finns en stor variation av olika typer av hus och trädgårdar. Som exempel kan nämnas att ett antal av dessa uttrycker en kuborienterad arkitekturstil som påminner om den i planförslaget. Vidare uttrycker den tydliga indelningen i privat och offentligt, där privatiserade utemiljöer avvisas i planförslaget, en stor hänsyn till de naturvärden och strövstigar som finns i området.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Kommunens samlade kommentarer till yttranden från icke sakägare, indelade med ämnesrubriker:

Exploatering och naturvärden

Förslaget följer gällande översiktsplan. I och med att området där är utpekad för ny bostadsbebyggelse har Kommunfullmäktige tagit ställning till att nyttan med bostadsförsörjning överväger gentemot nyttan att bevara området med nuvarande markanvändning. Nuvarande markanvändning är delvis skog, delvis äng, delvis scoutgård. Den naturvärdesinventering som är gjord pekar på att de värden som försvinner är små.

Kommunen har i planarbetet varit noga med att sträva efter att bevara träd och annan naturmark samt de stridsvagnshinder som utgör en del av nämnda Per Albin-linje. Den bunker som försvinner uppfattas inte som tillgänglig för allmänheten. En del träd behöver tas bort för att möjliggöra uppförandet av bostäderna, men ett borttaget träd ska ersättas med två nya och skyddsbestämmelser införs för att förhindra framtida avverkning som inte görs i samband med uppförandet av ny bebyggelse, i paritet med de bestämmelser som gäller i omgivningen.

Bebyggelsens utformning och innehåll

Kommunen anser att planförslaget passar väl in i Höllviken. Kommunen delar åsikten att trädlinjen bör respekteras. Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalande silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna. I den del av Höllviken planförslaget är beläget, ett tidigare område med

styckebyggda fritidshus som över tid har ersatts av permanent bebyggelse finns en stor variation av olika typer av hus och trädgårdar. Planförslaget rymmer inga privatiserade utemiljöer, t ex inhägnade gårdsytor/trädgårdar, och tar enbart i anspråk den mark som direkt behövs för husens fotavtryck och tillfartsytor vilket innebär att naturen och befintliga strövstigar i närheten av husen kan sparas.

Projektets omfattning och inriktning har avgjorts genom en öppen markanvisningstävling som exploateringen följer. Kommunen har genom markanvisningstävling angett ramarna och villkoren för markåtkomst samt vilka upplåtelseformer som ska finnas i detta område. Någon reservation för boende 55+ har inte angetts i de kriterier som angavs i tävlingen och kommunen anser inte det rimligt att ange sådana i efterhand.

Utformningen av bebyggelsen har studerats vidare sedan markanvisningstävling och samråd bl a med anledning av synpunkter och krav från Länsstyrelsen och fortsatt dialog mellan Vellinge kommun och byggherren. Bebyggelsen har lyfts upp på pelare för att tillgodose kraven på skydd mot översvämning. Enligt inmätning av trädtoppar håller sig bebyggelsen fortfarande under nivån på de högsta trädtopparna. Förslaget rymmer i stora delar bebyggelse med två bostadsvåningar upplyfta på pelare (hösta nockhöjd 16/17 m från nollpunkten), och med möjlighet till en extra våning i vissa delar ovanför nockhöjden för exempelvis tekniska installationer, hiss, trapphus, takterrass med räcke samt utekök eller liknande i anslutning till terrass.

Tillskottet av kontor och centrumverksamhet är i enlighet med planprogram för området och tillför, enligt kommunens bedömning, värde till området bl a genom ett tillskott av dagbefolkning och aktiviteter som kan locka kommuninvånare till platsen. Den kombinerade byggnaden för kontor/centrumverksamhet och parkering rymmer parkering för verksamheternas behov, inte för pendlare.

Översvämningsrisk

Efter samrådet har stora justeringar gjorts av planförslaget med anledning av Länsstyrelsens synpunkter avseende förhöjda havsnivåer och översvämningsrisk. Frågan har utretts tillsammans med experter och i dialog med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har meddelat att de inte har några synpunkter på nuvarande planförslag. Kommunen bedömer därmed att frågan är tillräckligt utredd och att platsen, ur översvämningshänseende, lämpar sig för föreslagen bebyggelse med de åtgärder som föreslagits.

Åtgärdsförslagen är utformade så att byggnaderna föreslås anpassas så att de är skyddade mot översvämning motsvarande minst en händelse som Backafloeden år 2125. Tillgänglighet och framkomlighet inom och till planområdet föreslås säkerställas genom kommunens långsiktiga strategi för anpassning till stigande havsnivåer och tillfälliga högvatten.

I sin tillsynsvägledning till länsstyrelserna uttrycker Boverket att om det vid förtätning inte är möjligt att lokalisera ny bebyggelse på nivåer så att översvämningsrisken undviks bör planen istället reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen inte hotas av översvämning. I föreliggande plan föreslås att bebyggelsen placeras på pålar. Denna anpassning innebär att boendenivån hamnar på +5,2 m (RH2000) i de delar av planförslaget där bostäder finns söder om Östra Kanalvägen och på +3,7 m norr om Östra Kanalvägen. Denna anpassning innebär att bebyggelsen och boendenivån i större delen av planförslaget är skyddad upp till nivåer som långt överstiger aktuell planeringshorisont, det vill säga en händelse som Backafloeden år 2125 (motsvarar +3,7 m i RH2000).

Planförslaget rymmer också krav på fördröjning av dagvatten vid skyfall genom en markmodellering som hindrar vattnet att flöda vidare till omkringliggande områden.

Trafik och buller

Efter samrådet togs en ny trafikutredning fram. Det förslag som presenterades vid granskningen var väsentligt omarbetat bl a för att tillgodose de boendes synpunkter. Korsningen Höllviksstrand ingår i den nya trafikutredningen och åtgärder föreslås där liksom längs Falsterbovägen för att hantera den ökande trafiken.

Trafikfrågan har studerats ingående under arbetet med detaljplanen i syfte att hitta den mest lämpliga och trafiksäkra lösningen för olika trafikslag. Gång- och cykelnätet har studerats särskilt och åtgärder tagits fram för att förbättra trafiksäkerheten.

Kapaciteten i den befintliga signalkorsningen mellan väg 100 och Falsterbovägen har studerats och studierna visar att korsningens kapacitet överskrids redan idag. Med en ombyggnad av väg 100 till 2+2 väg, visar dock kapacitetsberäkningar att det finns tillräcklig kapacitet för dagens trafik samt tillkommande trafik från planområdet (Ramböll, 2021-06-15). Väg 100 kommer enligt uppgifter från Trafikverket att byggas om till 2+2-väg strax öster om korsningen Östra Kanalvägen/väg 100. Korsningen och väg 100 väster om korsning är inte aktuella att bygga om men Väg 100 kan dock komma att byggas om i anslutning till planområdet, främst vad gäller körfält och prioritet för busstrafiken, för att möjliggöra en station för högkvalitativ busstrafik.

Dagens situation med svårigheter för trafikanter på Falsterbovägen västerifrån att komma ut på väg 100 kan dock förväntas förvärras med exploateringen vilket kan leda till att åtgärder krävs. Dessutom föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomföras på Falsterbovägen till följd av de förväntade ökade trafikmängderna. Av trafiksäkerhetsskäl behöver övergångsstället över väg 100 hastighetssäkras då det kommer att fungera som förbindelse mellan framtida hållplatslägen.

I anslutning till befintligt gatunät har Östra Kanalvägen en viktig funktion i det övergripande cykelnätet, för cyklister som cyklar längs väg 100 vidare västerut. Trafikmängderna är också som högst vid entrén till området. Cykeltrafiken separeras här från biltrafiken. Cykeltrafiken separeras också från biltrafiken längs den nya anslutningen till Falsterbovägen.

I punkter där det övergripande gång- och cykelnätet korsar bilvägar hastighetssäkras övergångarna enligt Malmömodellen.

Lämpligt stationsläge för framtida kollektivtrafik på väg 100 är under utredning. Stationen bör ligga i närheten av planerad ny bebyggelse men exakt läge är inte fastställt. Planhandlingarna ändras för att tydliggöra detta. Detaljplanen möjliggör en station men låser inte läget för denna. Den högkvalitativa kollektivtrafiken har dock andra krav och förutsättningar jämfört med nuvarande busstrafik vilket kommer att kräva ombyggnad/nybyggnad av befintliga hållplatslägen.

Utredningar och bedömning av konsekvenser

Utredningarna som tagits fram i samband med arbetet med detaljplan för Gläntan hanterar tillkommande bebyggelse i aktuell detaljplan. I planprogrammet för Falsterbokanalerna, som togs fram för några år sedan, finns förslag på ytterligare bebyggelse t ex på Östra Kanalplan, men detta område ligger längre fram i tiden, här pågår för närvarande ingen planering. Om det i framtiden blir aktuellt med detaljplan för andra delar av planområdet kommer detta studeras med ytterligare utredningar.

Planenheten anser att någon särskild barnkonsekvensanalys, utöver de bedömningar som finns i planbeskrivningen, inte är nödvändig för att förstå innebörden och konsekvenserna för barn av planförslaget.

Bedömningen är att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte är nödvändig för att kunna anta detaljplanen. De konsekvenser planförslaget har kan förstås utifrån planbeskrivning, behovsbedömning och de utredningar som gjorts.

FNF (Falsterbonäsens Naturvårdsförening)

FNF föreslår en halvering av projektet där exploatering begränsas till området runt kanaltornet och ner på Scoutstugan samt att kommunen gör riktade insatser mot 55+ så att flyttkedjor inom kommunen kan underlättas. FNF ifrågasätter den föreslagna exploateringen då Falsterbo hotas av höjda havsnivåer. FNF efterfrågar åtgärder utifrån framtida scenarion innan ytterligare bebyggelse kommer till stånd. FNF anser att Wingårds renderingar över området är missvisande då det kommer bli svårt att behålla vegetation i närheten av byggnaderna under byggarbetet. Vidare anser FNF inte att det kommer räcka att plantera två nya träd för varje träd som avverkas då det finns en stor risk att annan vegetation kommer själv dö i samband med/efter exploateringen. Föreningen har två invändningar mot cykelvägen. Dels är den dragen där det idag löper en artrik väggkant, dels beror utbyggnationen av själva cykelvägen på en omläggning av befintlig väg vilket FNF befarar kan ta lång tid.

FNF ifrågasätter att kommunen kommer sköta de områden som markeras som Natur i detaljplanen och anser även att förlusten av grönytor innebär att det inte längre finns några värden att ta till vara.

FNF ifrågasätter även kommunens trafiklösning för de tillkommande 500 fordonen/dygn. FNF tror inte att busstrafik kommer kunna ersätta biltrafik i tillräcklig utsträckning och ifrågasätter om kommunens åtgärder att tillräckliga.

Att bygga 3 våningar med någon ytterligare våning högst upp medför att byggnaderna kommer hamna över trädgränsen liksom att bygga höghus i ett naturlandskap ifrågasätts ur ett estetiskt perspektiv.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Miljöpartiet

Avvisar förslaget. Miljöpartiet har efterfrågat BKA och MKB men det har inte hörtsammats. Anser att det är olämpligt att exploatera området utifrån trafiksituation, områdets natur- och rekreationsvärden, risk för skada på kulturmiljön runt kanalen och kanaltornet samt uppgifter om grundvattennivåer. Ifrågasätter även att man genom exploateringen påverkar barn och kommande generationers tillgång till naturområden. Miljöpartiet vill i stället att hamnområdet vid Falsterbokanalen och Gläntan ska göras i ordning med syftet att skapa en plats för rekreation. Anser att det är viktigt att grönområden bevaras när Höllviken förtätas. Lyfter fram Vellinges ÖP där områdets rekreationsvärde lyfts fram.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Ljungens villaägareförening

Ifrågasätter kommunens kommentar till sitt yttrande i samrådsredogörelsen.

Kommentar: Förtydligande av skrivelsen i samrådsredogörelsen: planförslaget rymmer inte några privatiserade utemiljöer, t ex inhägnade gårdsytor, utan husen står fritt i naturområdet vilket visar på stor hänsyn till de naturvärden och strövstigar som finns i området.

Namnlista 1, 2 namn tillsammans med ytterligare 28 namn

Ifrågasätter varför de utredningar som gjorts endast avser Gläntan då kommunen publicerat projektet som ett delprojekt i det större Falsterbokanalens. Våningshöjden har höjts från 2 till 3 våningar till 4 våningar från markanvisningstävlingar. Ifrågasätter också renderingarna då byggnaderna i dessa är omgivna av höga tallar, träd som ej finns i området idag. Efterfrågar visualiseringar som visar silhuetter, byggnation, natur, trafik och cykel.

Påpekar att kommunen bryter mot sin egen marklovsolicy då exploateringen medför att ett stort antal tallar kommer behöva tas ner under exploateringen och varnar samtidigt för att de träd som ska återplanteras inte nödvändigtvis måste återplanteras i området.

Områdets rekreativvärden är höga, något som blivit extra tydligt under pandemin. Menar att det står i strid med kommunens program för hållbar utveckling. Saknar även en kompletterande naturvärdesinventering under sommaren.

Exploateringen kommer medföra ökad trafikbelastning. Det kommer medföra bullerolägenheter för boende, risker för gående och cyklister då gc-vägen behöver dras om samt risk för köer och indirekt ökad risk för trafikfaror. Den bullerskärm som föreslås kommer skymma utsikten mot Öresund för trafikanter längst med vägen.

Exploateringen kommer påverka landskapsbilden och siluetten negativt. De flyttkedjor som kommunen vill åstadkomma med den nya exploateringen riskerar att utebli då den typen av lägenheter som det planeras för (stora, dyra, i centralt läge) ofta ägs av personer som ej är skrivna i kommunen – det kommer således varken bidra till flyttkedjor eller innebära högre skatteintäkter.

Ifrågasätter följande:

- blir det bättre livskvalitet för oss boende i Höllviken och Falsterbonäset, nu och i framtiden?
- bevaras ortens unika karaktär?
- ligger hållbarheten i att bygga havsnära med tanke på dagens klimatförändringar?
- ligger hållbarheten att behöva bygga kontorshus och p-hus som är till för att agera bullerskydd pga att man ska kunna bygga bostadshus så nära väg 100 som möjligt?
- ligger hållbarheten i att flytta en fullt fungerande busshållplats (Höllvikstrand) med väderskydd, cykelställ och pendlarparkering och som dessutom ligger i anslutning till trafikljus med en säker övergång över väg 100?
- ligger värdet och behovet att bygga p-hus när det vid dagens busshållplats, Höllviksstrand, erbjuds p-platser på båda sidor om väg 100, men dessa är oftast halvtomma.
- ligger värdet att anlägga torg med centrumverksamheter vid brofästet med tanke på att orörd tätortsnära natur måste skövlas?
- ligger värdet att ha byggtrafik under flera år för oss boende på Falsterbonäset?
- ger det oss boende i kommunen ett rikare liv genom exploatering av Gläntan?

Ser gärna att området kring Gläntan nyttjas bättre, med syfte att skapa byggnader för naturnära verksamhet.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 1

Beskriver det planerade Gläntan-projektet som ett projekt med omfattande konsekvenser. Undrar varför så många fastigheter och kontor ska placeras inom grönområdet. Oroar sig främst gällande säkerheten för barn som går och/eller cyklar till skolan och undrar hur kommunen planerar för att barnen säkert ska kunna ta sig till skolan.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 2

Vill att exploateringen ska stoppas för att bevara naturområdet. Är positiv till att brotornet behålls men ifrågasätter exploatering med hänsyn till trafiksituationen och risken för översvämningar i kustnära läge.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 3

Vill förmedla sitt missnöje över ytterligare förstörelse av omgivning och miljön i kommunen och anser att det får vara nog med att bygga bort allt som gör näset till vad det en gång har varit. Inga fler storbyggen runt kanalen eller någon annanstans.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 4

Förmedlar att hon säger nej till detta bygge. Kan inte förstå att det ska byggas en massa hus, restaurang mm när Vellinge centrum dör ut och det byggs så dyrt att ungdomar som vill bo i kommunen inte har en chans. Dessutom förstörs den vackra naturen och ytterligare trafik behövs inte, det räcker med turismtrafiken under sommaren.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 5

Förmedlar att han som boende i området motsätter sig exploatering av bygden på detta vis och vill anmäla sina synpunkter för att bestrida denna nybyggnation. Den unika miljön tål inte fortsatt expansion och värdet för de som bor här, samt de som vill flytta hit, urholkas om denna typ av byggnationer får ske och utvecklas.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 6

Påpekar att det på senare tid försvunnit stora mängder träd och öppna ytor i Höllviken, grönska som aldrig kommer tillbaka. Höllvikens unika charm försvinner i takt med den ständiga exploateringen. Istället för att värna om kommunen, miljön och dess invånare sker nu samma sak vid Falsterbokanalen. Förtätning och exploatering har blivit ett självändamål och målet om exponentiell tillväxt är makabert och fel väg att gå.

***Kommentar:** Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 7

Framhåller att det enda positiva med planen är att kanalvaktartornet tas tillvara.

Hon påpekar att det är många på näset som ser med stor oro hur det byggs för mycket och mycket av den fina natur som näset står för förstörs. Önskar värna det som finns kvar, inte exploatera.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 8

Anser att projektet innebär en förfulning av området, kommer leda till trafikchaos på sommaren, är helt mot vad kommuninvånarna vill ska ske och kommer vara negativt för alla utom de som kommer bo där. Hoppas att processen stoppas och önskar istället en trevligare småbåtshamn som bättre passar in i området.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 9

Vill påminna om Höllviken, Ljunghusen och Skanör/Falsterbos unika karaktär som rekreationsområde, med stora tomter, lugn/avskildhet, tystnad, nära natur och hav, vilket riskerar att byggas bort med det planerade bygget vid Falsterbokanalerna samt på andra ställen längs väg 100. Att skapa mer trafik i en redan hårt belastad infrastruktur, att ha fler boende på platsen (utöver sommarens turister) och dessutom bygga på naturområde kommer bidra till att dessa områden blir "en kommun i mängden" när det unika i området tas bort och attraktionskraften försvinner. Påpekar att de som bor i närområdet inte vill ha fler grannar, en mer levande stad och mer trafik.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 10

Motsätter sig förverkligandet av detaljplaneförslaget och anser att Vellinge kommuns agerande gentemot Ljungens Sjöscoutkår och allmänna arvsfonden, som lämnat bidrag till byggnation av scoutstugan, är förkastligt då man sagt upp arrendet och gör anspråk på mark och byggnader samt inte har träffat någon överenskommelse med kåren om vad som ska gälla i fortsättningen. Vidare anses att kommunen inte tar någon hänsyn till att miljön i Höllviken/Ljunghusen inte tål ytterligare exploatering avseende vägnät och övrig infrastruktur samt att den fantastiska naturen och miljön håller på att förvandlas till ett område som går att likna med Limhamns sjöstad, vilket man inte önskar.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 11

Anser att grundprincipen vid byggnation av Falsterbonäset måste vara att bevara den unika karaktär med höga tallar som inkluderar bebyggelsen. För att inte förstöra för framtida generationer måste ny bebyggelse väljas med omsorg och omdöme. Planerad centrumbyggnad anses gå stick i stäv mot detta med torftig utformning, föga charm och lika hög/högre än manövertornet. Byggnaden önskas tas bort eller tas ner betydligt i höjd, för att inte konkurrera med befintligt torn. Att bebyggelsen inte överskrider tallhöjden anses vara av avgörande betydelse, kommunen uppmanas överväga en våning lägre byggnader för att inte överge denna princip. De påpekar att kommunen bör akta sig för att godkänna ett förslag där byggherren kan avstå detaljer och kvalitet så att helhetsintrycket sänks och intentionerna från datoranimationerna försvinner. Näset är ett exklusivt område och det yttersta bör krävas av byggherrarna.

Kommentar: Se kommunens samlade kommentarer.

Boende 12

Anser att det är en dålig idé att ta bort de få naturområden som finns kvar i kommunen, och bifogar ett antal bilder för att stödja sin åsikt. Hon ifrågasätter en stadsmiljö intill boende och naturreservat. Cykelstigen används dagligen av alla barn som ska till skola och fritidsintressen och bör inte trafikeras ytterligare. Restauranger och hus bör byggas på andra sidan kanalen (Köpenhamnsidan), med bullrig trafik i ryggen och utsikt mot solnedgången. Att bygga 8 st fyravåningshus kommer förstöra naturen och hela upplevelsen av kanalenområdet som borde användas till scoutgård, utegym, planteringar och uppläggning av båtar. Centrum ska inte spridas ut, det hjälper inte handlarna. Ingen vill ha ett centrum intill en bullrig väg. Hon påpekar att det finns fina ekar i området som måste tas bort på grund av bygget och att det tar 100 år för tallarna att växa upp, vilket betyder att ingen idag levande kommer få ta del av de träd som planteras som ersättning för de som försvinner.

Kommentar: *Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 13

Påpekar att miljön i Höllviken och Ljunghusen är unik, särskilt med tallskogen vid kanalen och undrar hur många träd som behöver tas bort för att bygga de 8 husen, säkert 75 stycken. Anser att exploateringen av Gläntan strider mot Programmet för hållbar utveckling samt rätten till nära och värdefull natur. De undrar hur tillkommande biltrafik kommer påverka skolbarnens gång-och cykelvägar och påpekar att bilkaos kommer uppstå vid FBU, som redan nu är en flaskhals. De påpekar att kommunens redovisning av trafiksituationen vid broöppningar inte överensstämmer med verkligheten, och undrar om det finns en helhetslösning för kommande trafiksituationer. Vidare ifrågasätts centrum/kontorshus och parkeringshus vid brofästet som genererar mer biltrafik, och eventuellt enbart är till för att minska buller.

Kommentar: *Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 14

Vill framföra klagomål angående detaljplanen och önskar att det natursköna området bevaras istället för att förstöras för exploateringsändamål. Ifrågasätter tre-våningsbebyggelse över hela kommunen, och särskilt i ett område där det inte redan finns flervåningshus.

Kommentar: *Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 15

Anser att några nya bostäder inte bör tillåtas och att dess konsekvenser inte är vidare utrett avseende vägnät, övriga kommunala behov samt nuvarande intilliggande verksamheter. Kanalenområdet är litet, begränsat och passar inte för nya bostäder. Ljunghusen/Höllviken är hårt exploaterat och dess kvarvarande miljö måste skyddas för att rädda djur och växtlighet. Kanalenområdet är istället ypperligt för båt- och hamnliv och den trafikerade kanalen skapar en puls året om. Nya boende kommer inte bidra till lokalområdet då bostäderna bedöms vara attraktiva för personer boende i utlandet.

Kommentar: *Se kommunens samlade kommentarer.*

Boende 16

Protesterar mot utbyggnadsplanerna...

Kommentar: *Se kommunens samlade kommentarer.*

Anonym 1

Yttrandet är identiskt med sakägare 1:s yttrande.

Kommentar: *Se svar till sakägare 1.*

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas förändringar i detaljplanen som är föranledda av granskningen.

Revideringar efter granskning:

- *Planbeskrivningen kompletteras med information om att ett servitut bör bildas för tillgänglighet till E-området. Eventuellt kan servitut bildas även för allmän gångtrafik, kopplat till någon av de kommunala fastigheterna intill.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om att hänsyn bör tas till "First flush" i samband med detaljprojektering av dagvattenssystemet samt att bullerfrågan ska utredas vidare inför bygglov.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med text om sopbilens tänkta körväg.*
- *Planbeskrivningen kompletteras avseende infart till befintliga fastigheter över naturområdet.*

Plankartan revideras med följande:

- *U-området för gasledningen utökas till 2 m på vardera sida av ledningen.*
- *Infart tillåts över naturområdet till två fastigheter liksom idag.*
- *Vägområdet kring väg 100 utökas i enlighet med Trafikverkets synpunkter.*
- *Gränser för allmän plats vid Sjöfartsverkets byggnader (Kanaltorn mm) justeras.*

Illustrationskarta revideras med följande:

- *Infart över naturområdet till två fastigheter.*
- *Vägområdet kring väg 100 utökas.*
- *Gränser för allmän plats vid Sjöfartsverkets byggnader justeras vilket innebär att torgytan minskas.*

Utöver ovanstående ändringar tillkommer förtydliganden, ändringar och justeringar av redaktionell karaktär.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad den 22 oktober 2021

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Rickard Persson
Planarkitekt