

Detaljplan för

Räng 10:23 I och Höllviken 19:54 m. fl. Gläntan vid Falsterbokanalen

Vellinge kommun

SAMRÅDSHANDLING



Översiktskarta med detaljplanens läge

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

Samhällsbyggnadsavdelningen

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om ca 70 bostäder, kontorshus med centrumverksamhet, restaurang och cafébyggnad samt torg, gata och natur vid Falsterbokanalen i anslutning till väg 100.

Planförslaget innehåller ny bostadsbebyggelse inom befintligt skogsområde samt ny bostads- och centrumbebyggelse vid brofästet. Inom gata planeras en ny superbussshållplats med cykelparkering samt gång- och cykelväg. Infart från väg 100 föreslås stängas och ersättas av ny vägdragnings från Falsterbovägen. Skogsområden i anslutning till bostadsbebyggelse planläggs som natur för att säkerställa allmänna grönytor och kommunalt huvudmannaskap.



Illustration av planförslaget med möjlig utformning. Wingårdhs arkitekter.

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta*
- Fastighetsförteckning*

Övriga utredningar och dokument

- ÅVS Malmö-Falsterbonäset, Trafikverket Region Syd, 2017-09-30*
- Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB, 2008-03-27*
- Räng 10:231, Höllviken 19:295 och 19:54 i Höllviken, Vellinge kommun, Översiktlig geoteknisk undersökning, PM: Radon, Geoexperten i Skåne AB, 2015-07-03*
- Räng 10:231, Höllviken 19:295 och 19:54 i Höllviken, Vellinge kommun, Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geotekniska rekommendationer, Geoexperten i Skåne AB, 2015-06-09*
- Översiktlig markteknisk miljöundersökning inom kv. Räng 10:231, Höllviken 19:295 och 19:54 i Vellinge, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2015-06-12*
- Plan vid ofarbar bro över Falsterbokanal, Vellinge kommun, 2013-09-17*
- Planerad bebyggelse vid Falsterbokanal, Fågelutredning, Enetjärn Natur AB, 2017-12-13*
- PM – Väg 100 Höllviken, broöppning, SWECO Transport System, 2014-01-26*
- Naturvärdesinventering, Gläntan, Vellinge kommun, Ecogain living planet solutions, 2019-08-27*
- Infrastruktur- och bullerutredning – Falsterbokanalprojektet (fördjupning), Ramböll Malmö, 2017-11-20*
- Kompletterande bullerutredning Gläntan, Falsterbokanal, Ramböll, 2020-03-11
- Gläntan VA-utredning, EnviDan, 2020-04-20*
- PM Dagvattenhantering, Starkstad, 2020-02-06*
- Planprogram för ny bebyggelse vid Falsterbokanal, Krook & Tjäder, 2016-06-29*
- Behovsbedömning MKB, Vellinge kommun, 2020-04-21*

** handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.*

Bakgrund

Falsterbokanalen invigdes i november 1941 och var då en strategiskt viktig farled eftersom farvattnet väster om Falsterbonäset var minerat. De senaste 20 åren har Falsterbokanalens betydelse för den yrkesmässiga sjöfarten successivt minskat. Handelssjöfarten, som genom avgifter till Sjöfartsverket bekostar drift och underhåll av kanalen, använder i stort sett inte längre farleden. Farleden ska dock fortsättningsvis hållas öppen av beredskapsskäl och för fritidsbåtar.

Vellinge kommun ser Falsterbokanal, som strategiskt viktig och som en mycket stor tillgång med stor utvecklingspotential för såväl boende, rörligt friluftsliv som turism och vill därför tillskapa byggrätter för bostäder och investera i den allmänna platsmarken intill kanalen. År 2016 togs det fram ett planprogram med förslag på hur området skulle kunna utvecklas. Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-03 § 79 att pröva ny detaljplan för delområdet Gläntan.

Under våren 2018 genomförde kommunen en markanvisningstävling som vanns av JR fastigheter tillsammans med Wingårdhs arkitekter. Tävlingsförslaget ligger till grund för denna detaljplan.

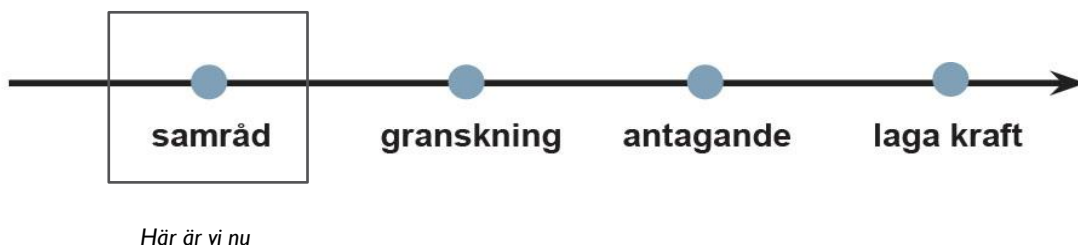
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om ca 70 bostäder, kontorshus med centrumverksamhet, restaurang och cafébyggnad samt torg, gata och natur vid Falsterbokanalen i anslutning till väg 100.

Planprocess och tidplan

Detaljplanprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med standardförfarande.

Planförslaget beräknas vara föremål för samråd under våren/sommaren 2020. Granskning av planförslaget föreslås ske under hösten 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas vintern 2020.



Behovsbedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvenser att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11 § MB och i 4 kap. 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB. Beslutsunderlaget finns dokumenterat i ett bedömningsstöd, *Behovsbedömning MKB*.

Utförlig beskrivning finns under *Konsekvenser av planens genomförande*.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger på östra sidan om Falsterbokanalen i Höllviken och omfattar fastigheterna Räng 10:231 och Höllviken 19:54. I väster angränsar området till Falsterbokanalen och i öster till befintliga villor. Grässlåtar vid kanalen ingår inte i planområdet. Inte heller ingår delar av kajområdet med Sjöfartsverkets verkstadsbyggnad och kanalvaktartorn.



Planområdet markerat på utdrag ur kommunens primärkarta.

Areal

Planområdet har en areal på knappt 4,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Höllviken 19:54 ägs av Vellinge kommun och fastigheten Räng 10:231 av Sjöfartsverket.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen 4 kap. 4 § miljöbalken och riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 §: Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg.

Strandskydd

Markområdet öster om kanalen omfattas inte av förordnande om strandskydd. Detta framgår av länsstyrelsens beslut 1996-12-12, dnr 231-7907/94. I samband med föreliggande planläggning har frågan om strandskyddet återinträder inom planområdet uppkommit då flera äldre detaljplaner inom 100 m från ett vattendrag ändras eller upphävs. Kommunens uppfattning är att det inte gör det då strandskyddet inte upphävs p.g.a. en tidigare detaljplanläggning. Ordalydelsen i länsstyrelsens beslut är: "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." Falsterbokanalen är ej angiven på dessa kartor. Då inget förordnande funnits, kan inte heller något förordnande återinträda.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06, Kf § 172 är området utpekad som utvecklingsområde för bostäder, service och verksamheter.

Kanalskogen, naturområdet längs kanalens östra sida, är i översiktsplanen utpekad som stadspark/parkstråk.



Utdrag ur gällande översiktsplan, med ungefärligt läge för aktuellt planområde (svart streckad linje).

Översiktsplanen nämner också satsningen på förbättrad kollektivtrafik mellan Falsterbonäset och Malmö, där väg 100 strax norr om planområdet är en del av det utpekade stråket.

För utbyggnad på Falsterbonäset nämns generellt att karaktären av att bo i skog nära strand och hav bör bevaras och förstärkas. Översiktsplanen pekar också på att det i dessa områden behöver erbjudas kompletterande alternativ till villabebyggelse med ett brett utbud av kvalitativa bostäder i olika storlekar och ägandeformer. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Övriga sektorsprogram

I kommunens *Stads- och bymiljöprogram för levande centrum* (2014) konstateras att det i Höllviken inte finns något tydligt centrum utan istället många olika målpunkter och mötesplatser. Detta är en struktur som kommunen vill bygga vidare på genom att stärka befintliga målpunkter och genom att utveckla nya ”pärlor på tråden”. Området vid den norra kanalmynningen är utpekad som en sådan utvecklingspunkt.

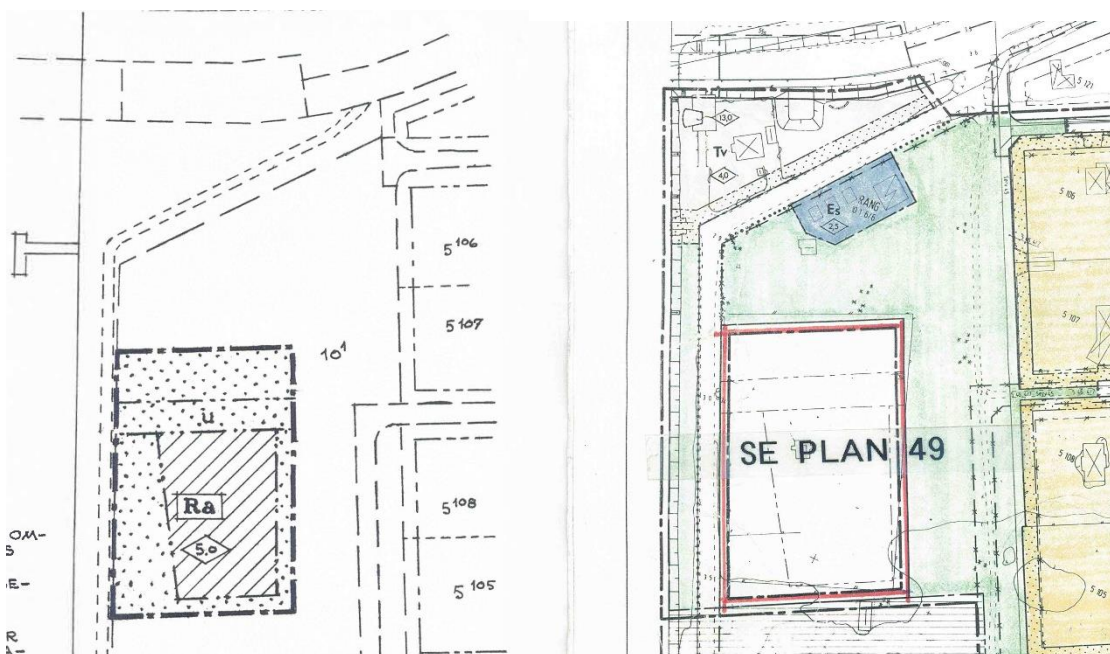
Detaljplaner

Scoutgården är idag planlagd som område för fritidsändamål i detaljplan H49 för del av fastigheten Räng 10:1, laga kraft 1974-02-08. Transformatorstation och gatan längs kanalen omfattas av detaljplan H59t för norra och södra delen av Höllviksstrandsområdet, laga kraft 1983-01-27. Ett tillägg till planen har gjorts avseende marklov för fällning av träd med stamdiameter större än 200 m.m., laga kraft 1993-03-10. Den norra och nordöstra delen av planområde, inkl. kanalvaktartornet

och befintligt villa, omfattas av detaljplan H73, Räng 10:3 m fl, laga kraft 1990-07-13.
Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut. Den södra delen av planområdet saknar detaljplan.



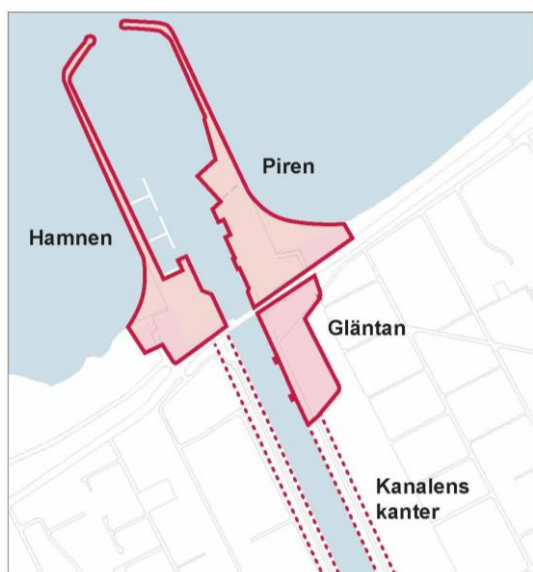
Utdrag ur detaljplan H73



Utdrag ur detaljplanerna H49 och H59t

Planprogram

Området ingår i planprogram för ny bebyggelse vid Falsterbokanalen som behandlades år 2016. Planprogrammet ger möjlighet till nybyggnation av sammanlagt ca 300 lägenheter samt ytor för verksamheter i form av t.ex. hotell, kontor, restauranger, kallbadhus, föreningslokaler och småbåtshamn i och kring Falsterbokanalen. I planprogramsarbetet delades kanalområdet in i tre övergripande utvecklingsområden. Vart och ett av områdena har sin egen karaktär och sina specifika förutsättningar vilka bildade utgångspunkter för de plankoncept som arbetades fram. Avsikten var att ta till vara de befintliga karaktärsdragen och att i vissa fall komplettera och förstärka dem. De tre områdena kallas för "Hamnen", "Piren" och "Gläntan". Föreliggande detaljplan innehåller endast ett område som ingår i planprogrammet, delprojektet "Gläntan". Dessutom har området närmast kanalen, kanalkanterna, utgått ur detaljplanen.



Utdrag ur planprogram för Falsterbokanalen (Krook & Tjäder, 2016).

Gläntan beskrivs som platsen vid sjöscouterernas gård utmed kanalen. Gläntans karaktär är lugn och fridfull. Tallskogen ger skydd mot vindar och plats för avskildhet. Vattenrummet kring kanalen skiljer sig från hamnen och det öppna havet. Här är det lugnare och mer stillsamt. Aktiviteter som promenad, lek, joggnig och ridning pågår här, men här kan också finnas viss service i form av t.ex. café/restaurang.

Bostadsförsörjning och demografi

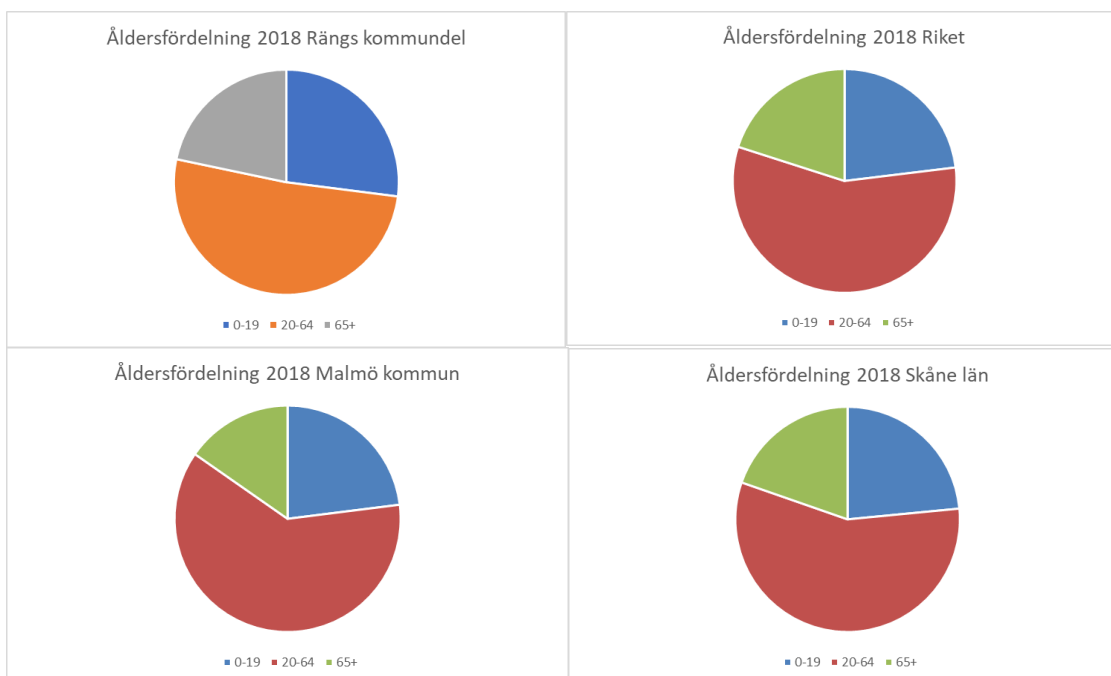
Vellinge kommuns gällande riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram 2025 – väx med en procent, antogs i Kommunfullmäktige 2015-12-09.

Av riktlinjerna framgår att två större projekt är avgörande för den fortsatta planläggningen av bostäder i Höllviken. Det ena är kanalprojektet och det andra är Östra Höllviken. I den översiktliga planeringen finns för övrigt inga större projekt för bostadsutbyggnad (s 125).



Utdrag ur Vellinge kommuns bostadsförsörjningsprogram. Område Gläntan ingår som en del av område nr 26 (hela Falsterbokanalprojektet).

I Höllviken är en stor del av bostadsbebyggelsen småhus. Det finns ett stort behov av lägenheter på orten för att balansera bostadsbeståndet. Lägenheter möjliggör även flyttkedjor som kan bidra till en förnyring av befolkningen som bor i småhus. Projektet Gläntan är en viktig del av kommunens långsiktiga bostadsförsörjningsstrategi.



Demografin i Höllviken (Rängs kommun) i jämförelse med riket, länet och närmsta storstadskommun

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning



- 1 Östra Kanalgatan
- 2 Nuvarande koppling till väg 100
- 3 Sjöfartsverkets garage
- 4 Sjöfartsverkets kanalvaktartorn
- 5 Sjöfartsverkets semesterbostad
- 6 Bunker
- 7 E.ON transformatorstation
- 8 Reservbro
- 9 VA-ledningar
- 10 Sjöscouterernas hus
- 11 Geotermihål
- 12 Gläntor i skogsområdet
- 13 Stridsvagnshinder
- 14 Befintliga träd
- 15 Ungefärligt exploateringsområde
- 16 Telemast

Planområdet utgörs av mark för scoutgård och transformatorstation belägna i ett område med tallskog och gräsmarker. I området finns lämningar i form av försvarsvärn och stridsvagnshinder som härstammar från Per Albin-linjen från andra världskriget. Området genomkorsas av promenadstigar.

Stads- och landskapsbild

Planområdet präglas av Falsterbokanalens vattenrum med bro och kanaltorn samt ett område som finns utmed kanalens östra sida med öppna gräsmarker, bebyggelse och tallskog. Kanaltornet utgör ett landmärke som är synligt från väg 100 norr om planområdet. Tallskogen fortsätter öster om scoutgård och transformatorstation mot villaområdet i öster. Tallskogen fortsätter söderut vidare längs kanalen och utgör där en del av befintligt naturreservat. Scoutgården omges av öppen gräsmark.

Bebyggelse

I anslutning till planområdet återfinns Sjöfartsverkets kanaltorn med tillhörande verkstadsbyggnad. Kanaltornet och verkstadsbyggnaderna ligger utanför planområdet och ska kvarstå i sjöfartsverkets ägo. Inom planområdet finns tre byggnader, semesterbostaden vid kanaltornet och scoutgården med lagerbyggnad i skogsområdet. Semesterbostaden och scoutgården med lagerbyggnad bedöms

inte utgöra kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kan därmed rivas i samband med planens genomförande.



Vy mot planområdet från andra sidan kanalen



Kanalvaktartornet med verkstadsbyggnad



Semesterbostaden



Scoutgården

Mark och vegetation

Området består idag mestadels av gräsmark och tallskog. I tallskogen, i planområdets östra del finns det en korridor av stridsvagnsskydd i form av större stenar i granit och betong.



Tallskogsområdet med stridsvagnshinder.

Växtlighet och djurliv

Skogen inom planområdet består huvudsakligen av medelålders tall som troligtvis planterats för att undvika sandflykt. Norra delen av skogspartiet har ett mycket tätt buskskikt av bland annat kaprifol, björnbär, måbär och rönn samt enstaka torrakor och bedöms ha ett visst naturvärde. Södra delen av skogen bedöms för närvarande inte ha några direkta naturvärden.

I och i anslutning till planområdet finns det gott om mindre gräsmarker omgivna av buskar och brynmiljöer. Eftersom marken huvudsakligen är sandig så finns det ett gott inslag av torrängsväxter. De många brynmiljöerna ger lä och skydd för vind vilket gör att det är gott om fjärilar i området. Detta gäller framför allt norra delen av planområdet men även grässlätten mot Falsterbokanalen och gräsmarksytorna/ruderatmarken kring scoutgården erbjuder goda insektsmiljöer. Till exempel noterades Rödfleckig blåvinge på flera platser inom området. Där Rödfleckig blåvinge flyger förekommer det ofta andra sällsynta fjärilsarter som har sin flygtid under högsommaren. Bland floran kan nämnas Knölsmörlomma, Mandelblomma, Gul fetknopp, Svartkämpar, Vårbrodd, Kråkvicker, Blåeld, Oxtunga, olika Nävor och Jordklöver.

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet, som tillhör detaljplanens utredningar. I det inventerade området identifierades tre objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde), två fjärilsrika gräsmarker med torrängsflora omgivna av bryn samt gräsmarksslätten mot Falsterbokanalen, och två objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), en gräsmark/ruderatmark med

inslag av torrängsflora samt den del av skogen som har ett mycket tätt buskskikt samt inslag av död ved. Gräsmarksslänten, område B i kartan på nästa sida, ligger utanför planområdet.

Inget delområde har för närvarande bedömts hålla naturvärdesklass 2 (høgt naturvärde). Tallskogen i södra delen och tomtmarken bedöms ha lågt naturvärde. Sammantaget bedöms större delen av det inventerade området hysa någon form av naturvärde.

I tallskogen i södra delen av inventeringsområdet har ett litet bestånd med Liljekonvalj påträffades. Liljekonvalj är fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen. Skyddade arter som med stor sannolikhet kan förekomma är Skogsödlå och vanlig Padda. Det finns dock inga lekvatten för groddjuren inom inventeringsområdet. På Falsterbonäset förekommer också Strandpadda, Grönfläckig padda, Ätlig groda, Åkergroda, Vanlig groda, större och mindre Vattensalamander och Sandödlå. Spridningen av dessa arter begränsas av bebyggelsen och Falsterbokanalen och bedöms inte förekomma i inventeringsområdet mer än ytterst sporadiskt.

Flera arter av Fladdermöss har tidigare noterats i närheten av inventeringsområdet. Sannolikt använder de flesta av våra svenska fladdermusarter området för födosök och vila under flyttningen.

Inga skyddade, rödlistade eller prioriterade fåglar är noterade i inventeringsområdet. Området kan ha betydelse för en del av alla de fåglar som flyttar via Falsterbonäset under vår och höst. Framförallt är det tättingar som nyttjar skogspartier, buskage och gräsmarker för skydd, vila och födosök under flytten. Arter som kan förväntas häcka i närheten och födosöka i området är Tornseglare, Hussvala och Stare.

Det finns gott om skyddade områden på inte alltför stort avstånd. Exempelvis kan gräsmarksslänten längs med Falsterbokanalen utgöra en spridningskorridor för olika arter. Falsterbokanalen, kanalkanterna inklusive Östra Kanalvägen och skogsområdet söder om planområdet ingår i naturreservatet Kämpinge strandbad, 7 kap. 4-8 §§ miljöbalken. Syftet med reservatet är att säkerställa strandområdet för rekreation och friluftsliv, speciellt för dess betydelse som allmän badplats, samtidigt som utnyttjandet av området kan regleras så att hänsyn tas till slitage på mark och vegetation.

Lite längre från planområdet finns många områden som är till stora delar riksintressen för naturvård och skyddade i form av naturreservat och Natura 2000 samt ingår i RAMSAR-konventionen som har till syfte att bevara våtmarker och vattenmiljöer. Det finns även ett naturminne och ett ängs- och betesmarksobjekt ca 800 meter nordväst om inventeringsområdet.



Karta från naturvärdesinventering ovan till vänster och gräsmark vid brofästet (område A) till höger. Tallskogsområde (område E) syns tillsammans med stridsvagnshinder i bild på föregående uppslag.



Gräsmark längs kanalkant (område B) samt gräsmark och brynmiljö vid scoutgården (område C och D). Område B ingår ej i planområdet.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning visar att berggrunden i området utgörs av kalkberg med vittrad och uppsprucken yta. Djupet ner till berggrunden varierar mellan ca 10 och 20 meter. Det översta jordlagret utgörs av grusig sand respektive sand och/eller matjord. Under det översta jordlagret följer sedan generellt sand och grusig sand. Bitvis finns under detta partier med torv och gytta som sedan underlagras av lermorän. Den organiska jorden är sättningskänslig och eftersom förhållandena skiftar föreligger risk för ojämna sättningsrörelser.

Höjder

Väg 100 ligger högre än planområdet (+ 3,9 m där nuvarande lokalgata ansluter till väg 100). Området söder om väg 100/öster om kanalen ligger på nivåer mellan + 2,7 och + 3,0 m.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

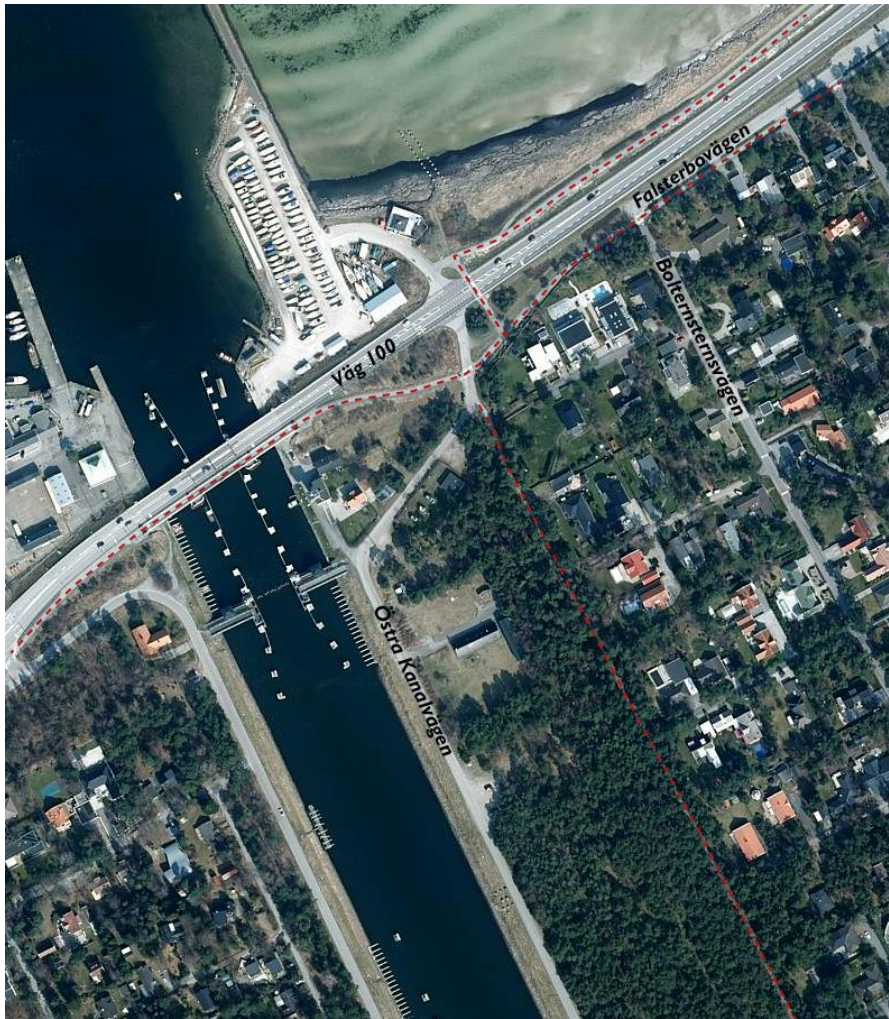
Närmsta busshållplats ligger ca 500 meter från planområdet på väg 100. Kollektivtrafiken går här till Falsterbo och Malmö med buss 100 och 300.

Gång- och cykelstråk

Gång- och cykelstråk utgörs av en separerad gc-väg som löper längs Falsterbovägens sydsida och vidare genom planområdet bort mot bron på sydsidan av väg 100. Gc-vägen ansluter till strandområdet i norr via övergångsställe över väg 100. I skogsområdet löper en gc-väg mot söder i kanten av befintlig villabebyggelse med koppling till villagatorna. Gångmöjlighet finns längs kajområdet i anslutning till kanaltornet med koppling upp till bron, via trappa, och till båtuppställningsplatsen norr om väg 100, via passage under bron. Östra Kanalvägen är smal och lågtrafikerad och används som blandtrafikgata där cyklister och fotgängare samsas med biltrafik.

Bilvägar

Bilvägar inom eller i anslutning till planområdet utgörs av väg 100, Östra Kanalgatan, den äldre Falsterbovägen (parallell sträckning med väg 100) och Bolternsternsvägen. Väg 100 i norr är en statlig huvudväg som leder till Skanör-Falsterbo i väst och till E6:an i nordost. Väg 100 har ett körfält för trafik i västgående färdriktning och två körfält för trafik i östgående färdriktning, varav det södra är reserverat för kollektivtrafik, taxi och moped. Vägbredden är ca 12 meter och hastighetsgränsen är 50 km/h på sträckan som passerar planområdet. Medeltal för årsdygnstrafik är 11 660 fordon/dygn (2013). Östra Kanalgatan sträcker sig längs den östra kanalkanten och ansluter till väg 100 via en fyrvägs korsning. Vägen är ca 6 meter bred och trafikeras av ca 400 fordon/dygn (2017). Falsterbovägen löper parallellt med väg 100 med infartsläge ca 500 meter öster om planområdet. Denna sträckning slutar vid Bolternsternsvägen. Falsterbovägen trafikeras av 1 900 fordon/dygn (2017). Bolternsternsgatan är en lokalgata i angränsande villaområde med ett stickgatusystem som ansluter till naturområdet.



Karta över vägsystem i närområdet, röstreckade linjer utgör separerade gc-vägar utan biltrafik.

Friytor och rekreation

Natur, friytor, lek och rekreation

Höllviken omgärdas av naturområden med höga värden, bland annat strandängarna vid Foteviken samt Hjeltska promenaden längs med Höllviken. Tallskogen, kajpromenaden och naturreservatet är attraktiva promenad-, lek- och rekreationsmiljöer. I den södra delen av planområdet finns en öppen glänta som används som hundrastplats.

Ett visionsarbete, Attraktiva kanalkanter, har utförts för kanalrummet med förslag på aktiviteter och åtgärder som syftar till att stärka såväl rekreation som utemiljö. Genomförandet av detta projekt är under utredning.

Fornlämningar

Planområdet berör inte några kända fornlämningar. Om en dold fornlämning påträffas vid exploatering är det exploatörens skyldighet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen att avbryta byggarbeten och anmäla detta till länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Inom ca 1 km finns både grundskola och förskola. I Höllviken finns flera fristående förskolor.

Övrig service

Planområdet angränsar till Falsterbovägen som är ett huvudstråk genom tätorten med servicefunktioner såsom bibliotek, vårdcentral, dagligvaruhandel m.fl. inom 1,5 km från planområdet. Längre österut, ca 2,5 km från planområdet, ligger Toppengallerian med ett utbud av kommersiell och dagligvaruhandel.

Hälsa och säkerhet

Radon och markföroreningar

De uppmätta markradonhalterna (2015) uppgår till värde mellan <1,0-4,4 kBq/m³ vilka ligger i intervallet för lågriskmark som omfattar halter under 10 kBq/m³. Värdena bedöms stiga något under "torrare" årstid eller efter dränering.

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att några byggnadstekniska åtgärder med hänsyn till markradon inte erfordras.

Översiktlig markteknisk miljöundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB 2015-06-12, visar att det finns blyföroreningar på båtuppställningsplatsen vid scoutgården och att föroreningen måste avhjälpas genom urschaktning eller uppfyllnad innan marken kan tas i användning för bostadsändamål. Mark inom befintlig transformatorstation bedöms vara förorenad och ska saneras innan marken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken har inte specifikt undersökts då detta inte är praxis för transformatorstationer utan planförslaget förutsätter att marken är förorenad.

Transporter på väg och kanal

Vellinge kommun har tagit fram riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. Riksväg 100, norr om planområdet, är utpekad som färdväg för farligt gods. Enligt riktlinjerna behövs ett skyddsavstånd från väg 100 på minst 12 meter till känslig och mindre känslig markanvändning såsom handel och bostäder. Riktlinjerna följer även väglagens rekommendationer angående avstånd till bebyggelse utmed riksväg, 12 m från vägmitt.

Då bron över kanalen är den enda vägförbindelsen med Näset finns ett system för att anordna en reservbro söder om befintlig bro. Den befintliga bron kan dock, om den fastnar i öppet läge, tvingas ner i körbart läge på under en timme. Upplag för reservbrodelar finns idag inom planområdet. Upplaget kommer att flyttas i samband med genomförande av planförslaget. Tillgänglighet till läge för reservbro kommer att finnas även framöver via Östra Kanalgatan som även fortsättningsvis kommer att vara allmän plats.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

I den del av Östra Kanalvägen som går genom planområdet finns två parallella spillvattenledningar. Ledningarna följer kajen i nordlig riktning innan de korsar planområdet i Östra Kanalvägen. Tryckspillvattnet kommer från en pumpstation på andra sidan kanalen. Ledningarna korsar kanalen via sjöledning.

En tredje sjöledning som inte är i drift korsar kanalen, ligger under en kort sträcka i Östra Kanalvägen innan den viker av och korsar rakt över planområdet vidare mot en av Boltsternsvägens

sidogator. Från samma sidogata ligger en befintlig kommunal VA-servis med spillvatten och vatten. Servisen korsar planområdet i samma sträckning som ovan nämnda ledning innan servisen viker av och följer Östra Kanalvägen i nordlig riktning mot Kanaltornet. Denna servis betjänar Kanaltornet och befintliga byggnader.

Närmaste befintliga ledningar för spillvatten och vattenledningar finns öster om planerad bebyggelse på Boltenssternsvägens sidogator. På tre av Boltenssternsvägens sidogator finns möjlighet för anslutning av vatten och spillvatten. Det är dessa ledningar i form av servisledningar som fortsätter genom planområdet, längs med Östra Kanalvägen och sedan till Kanaltornet med tillhörande byggnader.

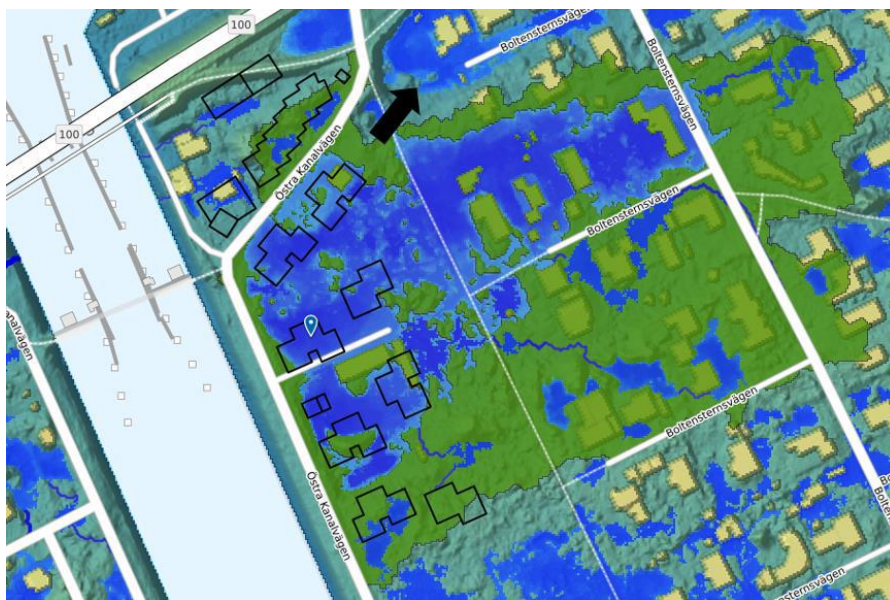
El, gas

Befintliga ledningar för el finns i Östra Kanalgatan samt i anslutning till väg 100. Gasledning finns vid infartsläget vid väg 100, i gc-vägen genom naturområdet samt i befintligt vattenledningsstråk i planområdets mitt med fortsättning i kanalen och över till västra kanalsidan. E.ON är distributör för el och Weum för gas. Inom planområdet finns E.ONs transformatorstation.

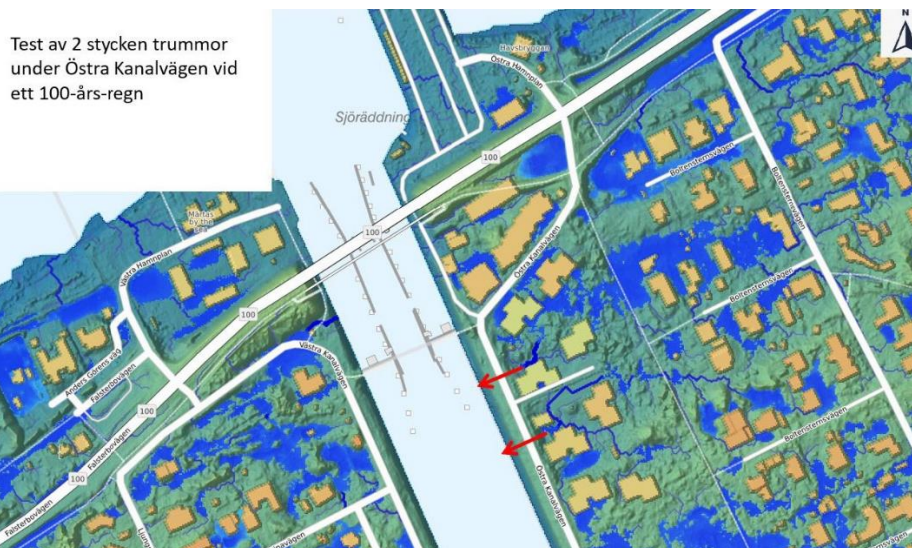
Dagvatten och skyfall

Områdets jordart består till stor del av sand och har därmed goda förutsättningar för naturlig infiltration på plats. I området finns inga närliggande dagvattenledningar.

Vid kraftigare regn, typ ett 100-årsregn, väntas dagvatten bilda ett avrinningsområde. En varaktighet på 60 min har valts för nederbördstillfället då detta anses tillräckligt för att marken ska bli mättad på vatten och ingen infiltration sker. De blå områdena visar var vattnet ansamlas och den absoluta lågpunkten. Denna lågpunkt ligger ungefär på nivån + 2.1 meter. Om vattnet inom avrinningsområdet fortsätter att dämma skulle dagvattnet rinna vidare enligt svart pil. Östra Kanalvägen fungerar idag som en barriär för att dagvatten ska ta sig vidare ut i kanalen då marken till öster om vägen ligger som i en sänka.



Avrinningsområdet i grön färg vid ett 100-årsregn och en varaktighet på 60 min. Blåa områden visar var vattnet ansamlas under förutsättning att ingen infiltration eller avrinning sker, EnviDan.



Bilden visar var 2 kulvertar kan läggas och hur avrinningsområdet påverkas av detta. EnViDan

Telemast

En telemast finns intill befintlig transformatorstation. Denna avses avvecklas.

Geotermi

I planområdet finns ett geotermihål, dvs ett borrhål (2 km) ner till en varm akvifär. Borrhålet är placerat i närheten av scoutgården och skulle kunna användas som en kompletterande energikälla till projektet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Vid brofästet föreslås en kontorsbyggnad för centrumverksamhet. Byggnaden uppförs i befintlig slänt i 2-3 våningar varav en våning utgör parkeringsgarage i suterräng mot söder. Byggnaden har en lätt och luftig karaktär med stora glaspartier, takterrass och grönt tak. Vid kajpromenaden uppförs en restaurang- och cafébyggnad. Restaurangbyggnaden ersätter semesterbostaden som rivs. Restaurangen utgörs av en låg byggnad med grönt tak och högre takpartier med sadeltak och ljusinsläpp. Norr om Östra Kanalvägen föreslås ett lägre flerbostadshus i tre våningar om ca 18 bostäder. I skogsområdet föreslås åtta nya flerbostadshus i tre våningar i trä om ca 52 bostäder. Samtliga flerbostadshus har generösa balkonger, gröna tak och takterrasser. Scoutgård med lagerhall i skogsområdet rivs. Befintlig bunker öster om Kanaltornet rivs.



Centrumbyggnad och befintligt kanaltorn vid brofästet. Wingårdhs arkitekter.



Centrumbyggnad och bostäder vid brofästet. Vy från bron. Wingårdhs arkitekter.



Vyer som visar bebyggelsen vid brofästet. Wingårdhs arkitekter.



Vyer som visar bebyggelsen i skogsområdet Wingårdhs arkitekter.

Grönstruktur

Planförslaget innebär att grönytor kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse både vid brofästet och i skogsområdet. Gräsmarksområdet vid brofästet kommer att övergå till centrumbebyggelse, bostäder och markparkering. Tallskogsmiljön i skogsområdet är en tongivande karaktär i området som ska värnas i samband med nybyggnad. För att skydda befintliga träd införs krav på marklov för borttagande av träd på delar av kvartersmarken. Nybyggnad kommer att innebära att träd behöver avverkas och med anledning av det kommer träd som faller att behöva kompenseras i samband med nybyggnad. Varje träd som behöver avverkas ska ersättas med två nya träd inom planområdet eller inom annat område i kommunen där det finns behov av nyplantering. Överenskommelse mellan kommun och byggherre kring återplantering sker via avtal.

Grönytor utanför kvartersmark planläggs som allmän plats, natur, för att säkerställa naturvärden och allmänhetens tillgänglighet samt få dessa att ingå i kommunalt huvudmannaskap. I dagsläget ligger området antingen under enskilt huvudmannaskap (utan att gemensamhetsanläggning har bildats) eller planlöst. Planläggningen av Natur överlappar inte med befintligt naturreservat i söder (däremot ingår Östra kanalvägen både i detaljplanen och i naturreservatet). Ny bebyggelse får ej uppföras närmre naturmark än fem meter så att träd utanför kvartersmarken inte ska påverkas negativt. Balkonger får vid behov kraga ut två meter över prickmark på kvartersmark i anslutning till naturmark.

Befintligt värn (bunker) på grönyta norr om Östra Kanalvägen tas bort.

Gator och trafik

I enlighet med framtagna trafikutredning och tidigare planprogram föreslås att fyrvägs korsningen vid väg 100 byggs om så att Östra Kanalvägen inte längre ansluter direkt till väg 100. Trafiken till och från planområdet leds istället österut till Falsterbovägen vid Boltensternsvägen. Nuvarande gång- och cykelsträckning i denna del av planområdet föreslås omvandlas till bilgata. Infart från väg 100 skulle i så fall ske vid den signalreglerade korsningen mellan väg 100 och Falsterbovägen ca 500 meter från nuvarande infart. En trevägs korsning utgör en trafiksäkrare lösning än nuvarande fyrvägs korsning och köbildningar kan undvikas då den signalreglerade korsningen längre österut har mer kapacitet att hantera framtida trafikmängder.

Östra Kanalvägen föreslås fortsatt fungera som en blandtrafikgata med ett gatumått på 6 meter och en gestaltning som uppmuntrar till låg hastighet.

I trafikutredningens trafikprognos för år 2040 antas trafiken på väg 100 att öka till 18 900 fordon/dygn och på Östra Kanalvägen 950 fordon/dygn.

Tabell 1. Trafikmängder för prognosår 2040.

Väg/Gata	Trafikmängd (ÅDT)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/timme)
Väg 100	18 900	6,2	50 ¹
Östra Kanalvägen (väg genom utredningsområdet)	950	0	40

¹ hastigheten är 70 km/h på väg 100 strax öster om planområdet.

Parkering

Planförslaget ställer krav i enlighet med markanvisningstävlingen på 1 bilplats i gemensam parkering per bostad, 30 bilplatser per 1000 m² BTA kontor samt 55 bilplatser per 1000 m² BTA restaurang.

Parkeringsbehovet baseras på 70 bostäder, 1100 m² BTA kontor samt knappt 500 m² BTA restaurang. Vellinge kommuns parkeringsnorm följs huvudsakligen men har begränsats något för bostäderna i syfte att bibehålla naturmark i planförslaget. Sammantaget föreslås 128 bilplatser inom planområdet enligt följande fördelning:

Brofästet (parkering i garage under kontorshus och på mark)

Kontor 33 bilplatser

Restaurang 25 bilplatser

Bostäder 18 bilplatser

Parkeringsplatser till bostäderna vid brofästet anordnas på centrumbebyggelsens parkeringsyta eller i centrumbebyggelsens garage.

Skogsområdet (parkering på mark)

Bostäder 52 bilplatser

Markparkeringar i skogsområdet ska ha genomsläpplig markbeläggning av sand eller grus med naturkaraktär.

Kollektivtrafik

Mellan Falsterbo och Malmö trafikerar två busslinjer: linje 100 och linje 300. Linje 100 går i dagsläget från Falsterbo Strandbad till Malmö C medan linje 300 har samma dragning i Skanör-Falsterbo men stannar vid Hyllie. Linje 100 trafikerar idag sträckan Falsterbo-Vellinge-Malmö och har hög beläggning. Denna linje planeras förändras i enlighet med konceptet Regional Superbusskoncept (RSB), som bland annat innebär färre hållplatser med högre standard. Skånetrafiken tog 2016 fram ett PM för att ge förslag till ny dragning av linje 100 och nya stationer (Skånetrafiken, 2016).

En ny högkvalitativ hållplats planeras utmed väg 100 med placering i illustrerat läge vid ny centrumbyggnad. Hållplatsen har god tillgänglighet till gång- och cykelväg och cykelparkering. Cykelparkeringen kan utformas som en cykelnod med högre standard än en vanlig cykelparkering. Superbushållplatsen planeras stå klar och tas i bruk 2025.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Nya spillvattenledningar föreslås placeras läggs i den norra delen av Östra Kanalvägen med fall mot Boltensternsvägens norra del. Till denna del av spillvattennätet kan planerade bostäder och verksamheter i den norra delen av planområdet samt befintliga verksamheter på kajen ansluta. En möjlig alternativ ledningsdragning är under befintliga stridsvagnshinder. Denna dragning medför mindre schaktdjup. Eventuellt behöver marknivån förändras för del av denna ledning.

Bostäder i den södra delen kan ansluta mot Boltensternsvägens mellersta gata, via kvartersmark, Östra Kanalvägen, under befintliga stridsvagnshinder. Där ledningen korsar kvartersmark vidare mot stridsvagnshindren kommer det finnas behov att höja marken för att få en erforderlig marktäckning.

Vattenledningsnätet bör helst följa spillvattennätet då husens anslutningspunkter för spillvatten och vatten oftast sammanfaller. Planerat ledningsnät följer föreslaget spillvattennät men alternativ

anslutning kan ske mot Mariavägen på andra sidan kanalen via en sjöledning. Ytterligare ett alternativ är att ansluta mot södra delen av Boltenssternsvägen. Ett tredje alternativ är att skapa rundmatning i ledningsnätet genom att också ansluta via någon av Boltenssternsvägens norra och mellersta delar tillsammans med Mariavägens anslutning.

U-områden har lagts ut i plankartan för att skydda befintliga och tillkommande ledningar.

Transformatorstation

Befintlig transformatorstation kommer att avvecklas och flyttas 2022. Plats för två nya mindre transformatorstationer möjliggörs. En i anslutning till nuvarande läge och en ytterligare som föreslås i planområdets södra del. Utformning av teknikbyggnader föreslås ske samordnat med nya bostäder.

Geotermi

Befintligt geotermihål planläggs som teknisk anläggning för att möjliggöra energiutvinning i framtiden. Åtkomst till området kan ske via parkeringsyta på kvartersmark.

Telemast

Befintlig telemast kommer att flyttas till nytt läge utanför planområdet.

Avfall

Planförslaget möjliggör att avfallshanteringen för bostäderna kan samordnas i gemensamma miljöhus inom planområdet. Avstånd från bostadsentré till miljöhus uppgår till max 50 meter och avstånd från miljöhus till angöringsväg är ca 5-10 meter. Verksamheter behöver en särskild avfallshantering.

I Höllviken finns närmsta återvinningsstation vid Falsterbovägen. Närmaste återvinningscentral är Lilla Hammars återvinningscentral.

Dagvattenhantering

Områdets jordart består till stor del av sand och har därmed goda förutsättningar för naturlig infiltration på plats. Det finns inga närliggande dagvattenledningar att ansluta till utan dagvatten ska fördröjas på plats och vid större regn bräddas till utlopp i kanalen.

Behovet av fördröjningsvolym i planområdet har beräknats för omhändertagande av regn med återkomsttid på 2 år och varaktighet 10 minuter. Beräknat med en klimatkfaktor på 1,3 för att kompensera för framtida mer intensiva regn resulterar det i ett flöde på ca 175 l/s, ha eller ca 11 mm regn. Delar av taken föreslås utföras som gröna tak, exempelvis torrängstak eller sedumtak.

Total erforderlig infiltrationsyta för att omhänderta dagvatten i planområdet beräknas till ca 330 m² och total erforderlig fördröjningsvolym i stenkista till ca 285 m³. Beräkningarna baseras på att allt dagvatten från takytorna och hårdgjord mark leds till en sammanhängande infiltrationsyta alternativt fördelas jämnt mellan ett flertal infiltrationsytor. Om infiltrationsytan delas upp i ett flertal ytor kan den totala beräknade arean eller volymen komma att variera beroende på hur mycket dagvatten som leds till respektive fördröjningsvolym. Infiltrationsytan kan ökas eller minskas genom att öka eller minska dess djup.

Hantering av dagvatten föreslås ske genom naturlig infiltration. Ytlig avledning av dagvatten föreslås ske från byggnader och hårdgjord mark via grönytor, svackdiken eller kanaler till infiltrationsytor ovan mark så som regnbäddar. På detta sätt minimeras eller elimineras behovet av dagvattenledningar och dagvattnet synliggörs, skapar vackra rekreationsytor och dagvattnet används till bevattning.

Där det är ont om plats eller av andra anledningar inte passar med ytliga lösningar kan fördröjningsvolymen kompletteras med stenkistor. Dräneringsledningar föreslås, enligt tidigare utförd dagvattenutredning, ledas till kanalen på fem olika ställen efter att först ha passerat en stenkista för infiltration. Dessa stenkistor kan även nyttjas för hantering av dagvatten.

Fördröjningsvolymen bör i första hand placeras i lågpunkter så att infiltration sker där vatten kommer att ställa sig. Höjdsättning av området bör se till att dagvattnet naturligt leds till grönytor och infiltrationsytor. Höjdsättning av området måste säkerställa att dagvattnet, vid större regn, avleds på ett säkert sätt från respektive infiltrationsyta och når bräddavlopp och/eller svämningar över icke känsliga ytor eller skadar bebyggelse.

När infiltration inte räcker till måste området klara av att hantera även kraftigare regn. Eftersom området ligger vid vattnet och dagvatten ytledes naturligt saknar möjlighet att rinna ut i kanalen bör en sådan möjlighet skapas till exempel med hjälp av kulvertar/trummor genom Östra Kanalvägen för möjlighet att brädda ut i kanalen. För området har en övergripande dagvattenutredning tagits fram. Denna har tagit höjd för ett 100-årsregn och med 60 min varaktighet. Ett sådant regn med varaktigheten 60 min genererar ett flöde på 151,5 l/s*ha. Två avrinningsområden som är i behov av kulvertar genom Östra Kanalvägen har identifierats i utredningen.

Höjdsättning

Befintliga mark- och vägnivåer planerar att bibehållas så långt som möjligt. På ytor för nya bostäder och verksamheter kommer marken att höjas upp för att säkra mot framtida havsnivåer. Det betyder att kvarteretsmarken, söder om den delen av Östra Kanalvägen som går genom planområdet, kommer att ligga som mest nästan en och en halv meter lägre än färdigt golv. Byggnaderna nås från omgivande mark med hjälp av ramper/spånger. Marknivåer kan också behöva höjas vid ledningsstråk. Detaljerade lösningar kommer att studeras vidare.

Geotekniska frågor

Utförd geoteknisk undersökning visar att grundförstärkning bedöms vara nödvändig för hus med mer än 1½ våningsplan. Förstärkning görs lämpligen genom pålning ned till berggrunden alternativt som friktionspål i fast lermorän. Ett alternativ till grundförstärkning kan vara en lastfördelande bottenplatta.

Hälsa och säkerhet

Buller

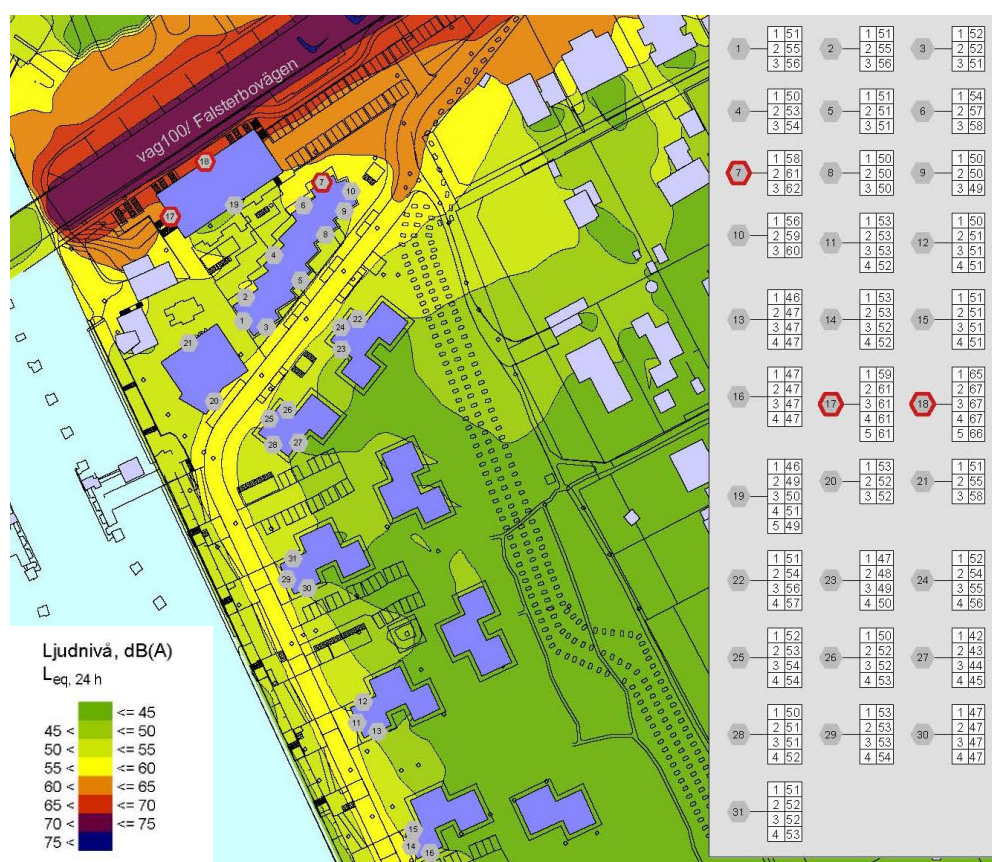
I samband med arbete med detaljplanen har tidigare bullerutredning för områdets utveckling kompletterats och uppdaterats, Ramböll Malmö, 2020-03-11. Gällande bullerriktvärden för bostäder innebär att vägbuller inte får överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om 60 dB(A) överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men gränsvärdet för ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dB(A). För centrumbyggnader, verksamhetslokaler och kontorsbyggnader finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad som bör uppfyllas. Däremot bör inomhusmiljön med avseende på trafikbuller säkerställas i ett senare skede enligt Boverkets byggregler.

Riktvärdet för ljudnivå vid fasad erhålls vid samtliga studerade bostadsbyggnader, med undantag för en mindre del av fasad på den bostadsbyggnad som är belägen längst i norr. För denna del av byggnaden bedöms det möjligt att erhålla avstegskraven om minst hälften av alla bostadsrum i en bostad är vända

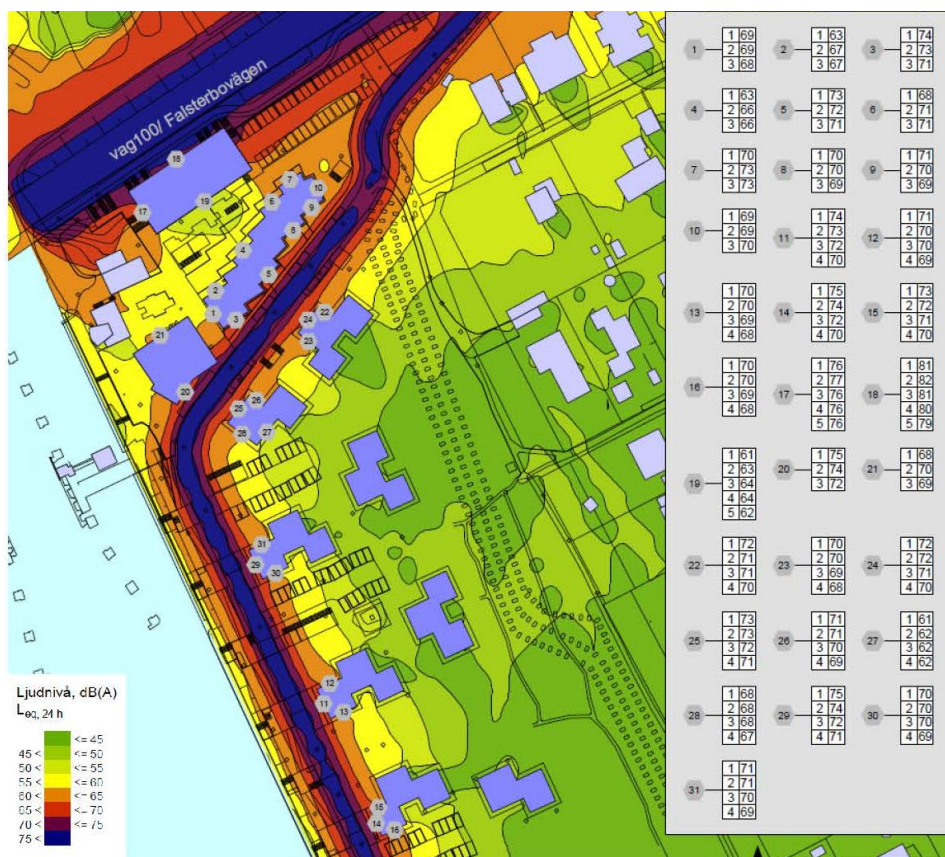
mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids. Om lägenheter mindre än 35 kvm uppförs i denna del av byggnaden erhålls riktvärdet.

För samtliga lägenheter finns det möjlighet att uppföra minst en uteplats i anslutning till bostaden där riktvärdet för ljudnivå vid uteplats erhålls. För lägenheter öster och söder om den lokala vägen är det i flera fall möjligt istället för en gemensam uteplats att ha privata uteplatser i direkt anslutning till respektive lägenhet. Detta ställer dock krav på lägenheternas planlösning och placering av uteplatser.

Då beräknade ljudnivåer vid fasad i flera fall är höga bör det i ett senare skede säkerställas att riktvärdena för ljudnivå inomhus erhålls för bostäder likväl som byggnader för centrumverksamhet och restaurang.



Ekvivalenta ljudnivåer som ljudutbredningskarta 2 meter ovan mark samt som punktberäkning vid fasad, Ramböll



Maximala ljudnivåer som ljudutbredningskarta 2 meter ovan mark samt som punktberäkning vid fasad, Ramböll.

Markförorening

Markförorening på mark som använts som båtuppställningsplats vid scoutgården ska avhjälpas innan startbesked för nybyggnation av bostäder kan ges inom området. För antagen markförorening vid elstation gäller samma förutsättningar. Styrande planbestämmelse har införts på plankartan.

Skydd mot stigande havsnivåer

Inom kommunen pågår planering för en skyddsvall som ska skydda lågt liggande kommundelar från stigande havsnivåer. En sådan skyddsvall skulle beröra delar av planområdet inom allmän plats med användningen torg. Skyddsvallen behöver ha en höjd på +3 meter över havet och skulle bli aktuell på torget framför föreslagna café/restaurangbyggnad samt på platsen bakom kanaltornet. Skyddsvallens funktion är att säkerställa en lägsta markhöjd på +3 meter över havet i dessa delar. Framtida markhöjder i denna del föreslås höjdsättas med en lägsta höjd på +3 meter över havet så att skyddsfunktionen kan samordnas med torgets höjdsättning och gestaltning och bli en del av torget istället för en traditionell vall eller mur. Skyddsvallens funktion skulle därmed säkerställas i samband med att torget projekteras och iordningställs.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning för detaljplan

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 miljökvalitetsnormer. 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.

De kulturvärden som består i värn från Per Albin-linjen förloras. Istället tillkommer kultur- och upplevelsevärden i form av nyproduktion av allmänna platser (torg, restaurang, café) och arkitektoniska värden.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Skogsområdet används idag för rekreation och lek av boende i närområdet. I samband med byggnation inom skogsområdet minskas dessa ytor. Sammanhängande skogsområden söder om planområdet, samt mellan planområde och befintlig villabebyggelse, består. Befintlig scoutgård, som idag rymmer verksamhet med fokus på barn och unga, kommer att försvinna.

Tillgänglighet

Utbyggnaden sker nära framtida busshållplats och med god tillgänglighet till övergripande cykelstråk, vilket gör den lätt att nå för många oavsett bilinnehav eller ej.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala

Kostnaderna för planens genomförande kommer att belasta Vellinge kommun. Se detaljerade konsekvenser för kommunala fastigheter under planens genomförande.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för recipienten V sydkustens kustvatten och grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster utgör kvalitetskrav för ekologisk, kemisk och kvantitativ status där SV Skånes kalkstenar uppnår kvalitetskraven medan Västra sydkustens kustvatten inte når upp till kvalitetskraven avseende kemisk status. Detaljplanläggning får inte medföra att vattenförekomsternas status påverkas negativt.

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet och fördröjas innan det når recipient. Planförslaget bedöms inte medföra en försämring av vattenkvaliteten, varken för V sydkustens kustvatten eller för SV Skånes kalkstenar. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms därmed inte överskridas i och med planens genomförande.

Buller

Bullerutredningen visar att rekommenderade riktvärden för buller kan innehållas för samtliga bostäder och verksamheter.

Visuell påverkan

Bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka landskapsbilden i Höllviken. Nya byggnads-volymer samt siktlinjer och relation till intilliggande landmärken som kanaltornet har studerats i planarbetet. Befintligt kanaltorn har ett antikvariskt värde och utgör ett landmärke som fortsatt ska prägla området. Föreslagna höjder för ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig tallskog och Höllvikens stadssiluett. Det är viktigt att de gestaltningsmässiga aspekterna får stor tyngd i det fortsatta arbetet för att bygga vidare på de ambitioner kommunen har när det gäller påverkan på landskapsbilden.

Kulturmiljö

Kanaltornet, i anslutning till planområdet har antikvariska värden, dels i sig som objekt, men också som en del av landskapsbilden i området. Kanaltornet påverkas inte av planens genomförande, utan kommer att fungera som områdets landmärke även framöver.

Det finns också kvar lämningar i form av försvarsvärn och stenbumlingar från Per Albin-linjen. Ett större värn finns i anslutning till Kanaltornet. Det är överväxt och svårt att finna om man inte vet att det är där. Borttagande av värn från Per Albin-linjen utgör en kulturvärdesförlust. Det finns dock motsvarande värn längre söderut i naturreservatet som kulturföreningen Calluna har som visningsvärn. Övriga värn (stridsvagnshinder) finns i naturområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget beräknas vara föremål för samråd under våren/sommaren 2020. Granskning av planförslaget föreslås ske under hösten-vintern 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas våren 2021.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet: natur, torg och gata. Under 2014-2015 genomförde Nämnden för gemensam medborgarservice en vägföreningsutredning och Kommunfullmäktige beslutade 2015-06-17 § 116, att vid större exploateringar prövas huvudmannaskapet från fall till fall samt att om nya stora grönområden skapas ska huvudmannaskapet bli kommunalt. I detta fall anses gata och torg vara rimliga att ingå i det kommunala huvudmannaskapet då

det rör anläggningar av centrumkaraktär medan naturområdet bör ligga under kommunal skötsel då det kan skötas lika det intilliggande naturreservatet. Planläggningen av Natur i området syftar till att klarlägga skötselansvar då detta område inte omfattas av naturreservatsföreskrifterna och någon gemensamhetsanläggning inte heller bildats för att sköta området. Kommunen åtar sig därmed att sköta området framöver.

Ansvarsfördelning

Vellinge kommun kommer att ha ägarskap av och huvudmannaskap för allmän platsmark. Kommunen kommer också att äga och ansvara för drift och underhåll av gator, belysningsanläggningar och VA- och dagvattenanläggningar för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Vellinge kommun ska också i fortsättningen äga det befintliga borrhålet. För E-områden för transformatorstationer bör fortsatt E.ON ansvara.

Sjöfartsverket behöver fortsättningsvis ha framkomlighet över del av torgytan till sin befintliga verksamhet. Planbestämmelsen om torg har förtydligats med avseende på detta.

Marken överläts till byggherrarna i befintligt skick. Kommunen kommer att anlägga och bekosta utbyggnaden av infrastruktur såsom ombyggnad av gator, ombyggnad av VA-anläggning och belysning allmän platsmark etc. inom planområdet. Läggs byggnader så att ledningar behöver flyttas, så får byggherren bekosta denna flytt. Byggherren förvärvar endast kvartersmark, kommunen kommer genom lantmäteriförrättning att stycka av berörd kvartersmark till en egen fastighet. Kommunen står för fastighetsbildningskostnaderna. Önskar byggherren avstycka fastigheten ytterligare efter tillträde svarar denne själv för detta. Anslutningar till VA, el och gas kommer att finnas framdragna i omgivande gator. Anslutningsavgifter bekostar byggherren.

Det finns ett befintligt borrhål (2 km) ner till en varm akvifär i området. Borrhålet kan komma att användas för komplettering av andra tillkommande borrhål för bostadsområdet. Borrhålet kommer fortsättningsvis att ägas av Vellinge Kommun.

Markanvisning och marköverlåtelse

Kommunen bjöd under 2018 in till Markanvisningstävling för området. Det inkom 8 anbud, varpå en jury valde ut ett vinnande bidrag som lämnades in av JR Kvartersfastigheter tillsammans med Wingårdhs arkitekter. Ett markanvisningsavtal tecknades som ger anbudsgivaren en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom den kommande detaljplanen. Av kommunens gällande riktlinjer för markanvisningstävlingar antagna 2015-11-18 framgår att kommunen ska eftersträva konkurrensutsättning, tillgodose kommunala och samhälleliga behov, väga in ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet samt att skapa variation och byggnader med hög arkitektonisk kvalitet. Markförhandling sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll ska följa kommunens riktlinjer.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och JR Fastigheter träffades 2019-08-15.

Avtalet innehåller huvudsakligen överenskommelser om:

- att utbyggnaden ska ske etappvis, i två etapper, där centrumbebyggelsen närmst väg 100 tillsammans med delar av bostadsbebyggelsen uppförs i etapp 1, medan återstående bostadsbebyggelse uppförs i etapp 2.
- hur kostnader för planarbetet ska fördelas.
- vilka villkor som ställs för marköverlåtelseavtal.
- att kommunen står för fastighetsbildningskostnader.

- att utformning och gestaltning i huvudsak ska följa tävlingsförslaget och att Wingårdhs arkitekter fortsatt ska var involverade i processen
- att bostädernas upplåtelseform ska vara bostads- eller äganderätter medan lokalerna inte har någon begränsning vad gäller upplåtelseform.
- att genomförandet ska ske i enlighet med ett hållbarhetsprogram.
- att exploatören ansvarar för kostnader av ledningsflytt.
- kommunen ansvarar för kostnader för delar av E.ON:s avveckling av transformatorstation.
- att exploatören ska stå för anslutnings- och anläggningsavgifter tillika bygglovsavgifter.
- att marken ska överlätas i befintligt skick med vissa undantag.
- att exploatören ska ansvara för rivning av befintliga byggnader, inkl. värn, grundläggningsåtgärder, borttagande av hinder i mark, eventuell marksanering (föroreningar) och masshantering.
- att kommunen kommer att bygga ut VA-ledningar till förbindelsepunkt och att anslutning ska ske till den kommunala VA-anläggningen.
- att kommunen ska vara huvudman för allmän plats och svara för utförande och drift av denna. Detta har beaktats i avtalet och därför utgår inte någon gatukostnadsersättning enligt PBL.
- att viss samfinansiering av designdetaljer på allmän platsmark kan ske.
- köpeskillings storlek och villkor för betalning.
- säkerhet (bankgaranti), ändringar, tillägg, överlåtelser och uppsägning.

Nästa steg i exploateringsprocessen är att teckna marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtal tecknas i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Sjöfartsverkets fastighet ombildas. Del av fastigheten övergår till kommunal mark och en del till kvartersmark. Del av fastighet med beteckning Räng 10:231 som idag ägs av Sjöfartsverket (sommarvistelsen) kommer att fastighetsregleras och förvärfvas av Vellinge Kommun för att sedan fördelas till kvartersmark och allmän plats.



Karta som visar fastighetskonsekvenser. 1. Allmän plats, torg. 2. Kvartersmark, centrumbebyggelse.
3. Kvartersmark, bostäder. 4. Kvartersmark, teknisk anläggning.

E.ON kommer att avveckla sin elstation, senast under första kvartalet 2022 och i samband med detta ansvara för sanering av marken.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet. Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar som uppstår i samband med planens genomförande bekostas av exploatören, i de fall rättighet eller avtal finns.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

VA-utredning, trafik- och bullerutredning, översiktlig geoteknisk undersökning samt miljöteknisk markundersökning har genomförts, se under Utredningar.

Ledningsnät

Planområdet berör ledningar för VA el, gas, tele. Genomförandet förutsätter att ledningsnätet för VA byggs ut inom planområdet.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen genom planarkitekt Rickard Persson och plan- och byggchef Mentor Demjaha. Övriga medverkande i planen är projektledare Martina Ljung, planadministratör Ingbritt Nilsson, samhällsbyggnadschef Anna Möller, dagvattenstrateg Carl Nelin, miljöstrateg Maja Jonholm samt Gustaf Wennergren och Alex Svärd, Wingårdhs arkitekter.

Konsult för planarbetet har varit Elvira Grandin, landskapsarkitekt, och Emma Olvenmyr, planarkitekt, Krook & Tjäder.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2020-05-04

Mentor Demjaha
Plan- och byggchef

Rickard Persson
Planarkitekt

Elvira Grandin
Krook & Tjäder