

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för del av Stora Hammar I6:I36 och I37 samt del av Gottåkra I:56, vid Esplanaden, Höllviken Vellinge kommun

HUR SAMRÅDET HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet.

Samrådstiden sträckte sig från och med 2022-02-22 till och med 2022-03-22. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens hemsida, på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré och på Höllvikens bibliotek. Annons om samrådet var införd i Sydsvenska dagbladet den 22 februari 2022.

Samrådsmöte öppet för allmänheten hölls den 1 mars 2022 kl. 17 i matsalen på Stora Hammars skola.

Under samrådstiden har yttranden med synpunkter inkommit från följande samrådsparter:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Telia Company, Skanova
- E.ON Energidistribution AB
- Weum Gas AB (Nordion Energi AB)
- Räddningstjänsten
- Miljö- och Byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden.

Yttranden från icke sakägare:

- Yttrande 1, Funktionshinderrådet
- Yttrande 2, Brottsförebyggande rådet
- Yttrande 3, Miljöpartiet
- Yttrande 4, Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)
- Yttrande 5, LRF Vellinge
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10

YTTRANDET FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med ungdomsbostäder och radhus som riktar sig till unga familjer. Detta är bostadstyper som är efterfrågade i kommundelen och med en effektiv markanvändning som tar tillvara Höllvikens karaktär. Syftet är även att möjliggöra första etappen av ett större sammanhängande grönt stråk för rekreation och dagvattenhantering som ska fortsätta österut och knyta samman ny bebyggelse med ett större sammanhängande naturstråk i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken. Planområdet omfattar ca 2,5 hektar och ligger i norra delen av östra Höllviken, intill Stora Hammars skola och Halörshallen. Marken brukas idag som åkermark.

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, vision 2050. Planområdet är utpekad för bostadsbebyggelse och ingår i den första utbyggnadsetappen för Östra Höllviken. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att frågor rörande bland annat riksintresse för högexploaterad kust och naturvård, risk för översvämning, MKN för vatten, buller och markföroreningar kan komma att kvarstå att pröva vid kommande planläggning och prövningar. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med standardför-farande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvården, Måkläppen – Limhamnströskeln [N91]. Länsstyrelsen lyfter i granskningsyttrandet över den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken att det saknas underlag för att göra en bedömning av om översiktsplanen tillgodoser riksintresset, och att frågan därför kan komma att kvarstå vid kommande prövningar.

Enligt nu aktuella planhandlingar är värdena inom riksintresseområdet främst kopplade till havet och kusten. Länsstyrelsen instämmer i detta, men konstaterar att riksintresset också har värden på land. I värdebeskrivningen till riksintresset finns ett antal förutsättningar för bevarande beskrivna. Utöver påverkan på hydrologi anges exempelvis att områdets värden kan påverkas negativt av minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse och spridning av gifter eller gödselmedel.

Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna saknas en redovisning och säkerställande av dessa värden på land i förhållande till den nya markanvändning som föreslås. Länsstyrelsen menar därför att kommande planhandlingar behöver beskriva vilka värden som omfattas av riksintresseanspråket som finns på platsen samt redogöra för hur föreslagen exploatering påverkar dessa värden så att riksintresset kan tillgodoses.

Kommentar:

Planområdet omfattas av riksintresset för naturvård 3 kap 6§ (Måkläppen-Limhamnströskeln). Riksintresset är ett marint riksintresse som sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun.

Planområdet består idag av konventionellt odlad jordbruksmark, vilket inte motsvarar de representativa lokalerna för riksintresset odlingslandskap/naturbetesmark inom delområde b, Skanörs Ljung med stavstensudde. Det finns varken öppen hagmark, ljunghed eller björkhage som beskrivs i registerbladet N 91. För att säkerställa att det är rätt värdebeskrivning som åsyftats i N 91, har kommunen varit i kontakt med både Naturvårdsverket samt Länsstyrelsen om karta över de olika delområdena inom Måkläppen-Limhamnströskeln N 91. Denna karta har inte återfunnits hos någon myndighet. Inga av de värden som finns beskrivna för riksintresset återfinns inom eller i anslutning till planområdet, vilket bland annat framkommer i framtagna naturvärdesinventering för den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken samt i artportalen. De landbetingade värdena som

finns beskrivna i registerbladet N 91 ligger utanför planområdet norr om väg 100. Planförslaget bedöms inte utgöra någon påverkan på riksintresset genom minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse och spridning av gifter eller gödselmedel. Bedömningen är även att planförslaget eller de dagvattenåtgärder som föreslås inte utgör någon negativ påverkan på de geovetenskapliga eller hydrologiska värdena för riksintresset. Vattenkvaliteten med föreslagen hantering bedöms snarare förbättras än försämrats. Kommunens bedömning är därför att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. I Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen framgår att påverkan på riksintresset samt ställningstagande för hur det ska tillgodoses saknas, och att frågan därför kvarstår vid kommande planläggningar och prövningar.

Länsstyrelsen kan av nu aktuella planhandlingar inte utläsa utifrån vilken grund kommunen avser att pröva riksintresset och efterlyser därför en komplettering. Det framgår inte tydligt om föreslagen utbyggnad bedöms omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB, det vill säga om kommunen bedömer att föreslagen utbyggnad utgör utveckling av befintlig tätort. Enligt prop. 1985/86:3 omfattar denna utveckling förändringar av bebyggelse eller anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etc. Om kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB, menar Länsstyrelsen att det tydligt måste framgå hur planförslaget förhåller sig till detta. Om undantagsregeln inte kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet.

Kommentar:

Planområdet ingår i riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust 4 kap 4§. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bl.a. friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset för kustzon. Riksintresset innebär inte något hinder för naturlig tätortsutveckling.

Planförslaget innebär en naturlig tätortsutveckling i ett centralt läge och inåt land inom ett område som tydligt är avgränsat av två större vägar, väg 100 och Kämpingevägen (V585) och vilket idag inte har några större naturvärden eller friluftsvärden.

Planförslaget har både stöd och följer intentionerna i kommunens gällande översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken som har en planstruktur vilken utgår ifrån kulturlandskapet, bland annat förstärks siktlinjen genom Esplanaden till Stora Hammars gamla kyrka. I de östra delarna av Höllviken finns redan välutvecklade samhällsfunktioner och service vid "Toppen-området" med väl utbyggd infrastruktur och pågående satsningar för utbyggnad och förbättring av den regionala kollektiv-trafiken, vilket gör planområdet naturligt för en tätortsutveckling.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram är bedömningen att utbyggnad med varierat bostadsbestånd i attraktiva lägen med både flerbostadshus och småhus möter kommunens bostadsbehov samtidigt som det skapar flyttkedjor som gynnar både äldre och unga. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Höllviken och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen erinrar om att effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas vid lokaliseringsprövningen. Planförslaget innebär en reglering av lägsta nivå på färdigt golv på + 3,0 meter. Ny sammanhållen bebyggelse, riskobjekt och samhällsviktig verksamhet bör enligt Länsstyrelsens uppfattning lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning vid nivåer som motsvarar högsta nivå för sjöar, vattendrag och hav. Detta innebär att nivån + 3,0 m i de flesta fall inte är tillräcklig. Kommunen redovisar att 3,0 meter motsvarar högsta nivå år 2065 och en nivå som motsvarar 100 års återkomsttid år 2100. Kommunen redovisar också att den fördjupade översiktsplanen beskriver en vall för att förhindra framtida översvämningar på grund av höga vattennivåer. Översiktsplanen anger att ytor avsätts för vallar mellan bebyggelsen och Hammarbäcken. Då detta förslag inte preciseras på karta i översiktsplanen och dess effekter och konsekvenser inte är beskrivna, kan översiktsplanen inte säkerställa att bebyggelse lokaliseras till

mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Då planområdet huvudsakligen ser ut att vara beläget på nivåer över 3 meter kan det finnas anledning för kommunen att ytterligare förtydliga om bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning och beskriva konsekvenserna av en eventuell översvämning under bebyggelsens förväntade livslängd. Det är också lämpligt att kommunen kompletterar med en redovisning som anger placering av den vall som föreslås i översiktsplanen.

Kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats avseende risk för översvämning. Analyserna visar på att det går att exploatera och höja marknivån så länge skyfallsvägar tas i beaktande. I detaljplanen säkerställs detta med angiven höjdsättning av gatumarken.

Kommunens bedömning är att planförslaget är lokaliserat till mark som är lämplig för sitt ändamål.

Eftersom planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten är det kommunens ansvar att ta hand om dagvattnet och planera för de anläggningar som behövs. Det är Länsstyrelsens uppfattning att det inte går att via planbestämmelser ställa bindande krav på kvartersmark inom sådana områden. Avrinningsstråk och magasin kan däremot säkerställas genom höjdsättning. Om önskat behov av dagvattenhantering/skyfallsåtgärder inte kan säkerställas på kvartersmark behöver kommunen säkerställa hela behovet inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

För att säkerställa önskvärd reglering om att marken ska vara genomsläpplig bör plankartan kompletteras med krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 4 kap. 15§ pkt 3 samt 9 kap. 12§).

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen (a1) om krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet och gäller för de ytor som reglerar markens genomsläpplighet (b1).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Om dagvattenhanteringen kan genomföras enligt planförslaget och är förenlig med skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet bedömer Länsstyrelsen att det finns förutsättningar för att följa miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet – buller

Enligt planbeskrivningen har en bullerberäkning utförts som visar att inga åtgärder krävs då riktvärden från bullerförordningen uppnås. Länsstyrelsen kan inte av planbeskrivningen utläsa vilken indata som ligger till grund för beräkningen. Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna att beräkningen har tagit hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen, och att värdet för buller beräknats för samtliga våningsplan och till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad.

Kommentar:

Enligt framtagna bullerutredningar kan sekundära uteplatser för bostäderna i flerbostadshusen, exempelvis i form av balkonger placeras mot Esplanaden under förutsättning att gemensamma uteplatser placeras på innergården.

Enligt planförslaget kommer gemensamma uteplatser för lägenheterna att anordnas på gårdssidan och detta är också en utförandebestämmelse.

Resultaten från dagvattenutredningen (Norconsult, 2023) visar på en sammanvägd bedömning att planens genomförande inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN hos recipient.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen kan av planbeskrivningen utläsa att en miljöteknisk markundersökning har utförts. Dock finns resultat från denna undersökning inte beskrivet i planhandlingarna. Länsstyrelsen kan därför inte göra en bedömning av markens lämplighet utifrån nuvarande underlag.

Om marken är förorenad, ska kommunen bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet krävs. Om marken visar sig vara

förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med resultat från miljöteknisk markundersökning. Med planerad markanvändning anses inga åtgärder nödvändiga och marken bedöms vara lämplig för bostadsbebyggelse.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Uti från aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Brukningssvård jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningssvård jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I granskningsyttrandet över den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken anger Länsstyrelsen att planhandlingarna inte tillräckligt tydligt redovisar på behoven av planläggning för att ta ny mark i anspråk. Utan ett sådant resonemang menar Länsstyrelsen att det inte går att bedöma att den föreslagna utbyggnaden på jordbruksmark utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Med bakgrund av detta anser Länsstyrelsen att kommunens argumentation i nu aktuella planhandlingar behöver utvecklas för att svara upp mot de krav som miljöbalkens bestämmelser anger. Kommunen behöver på ett tydligare sätt visa på att den nu föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan mark. Länsstyrelsen menar att exploatering av jordbruksmark ska ses i ett större sammanhang. Exempelvis efterfrågar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av kommunens samt ortens faktiska behov av den föreslagna markanvändningen, i vilken utsträckning aktuellt planförslag svarar upp mot detta behov samt en tydligare redovisning av kommunens planberedskap för föreslaget ändamål.

Kommentar:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Planområdet utgör en naturlig utbyggnad av den befintliga tätorten Höllviken och har anpassats till områdets karaktär och landskapsbild. Kommunen har ett stort behov av varierande boendeformer inte minst i Höllviken, vilket är avsikten med planförslaget. I närområdet finns det god service samt goda allmänna kommunikationer. Sammantaget bedöms nyttan och samhällsintresset vara så stor med planförslaget att det motiverar att jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget samhällsintresse, enligt 3 kap. 4 § MB. Frågan har även utvecklats i planhandlingarna.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen kan av planbeskrivningen inte utläsa om kommunen gjort en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade objekt. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill erinra om att en eventuell dispensansökning gällande biotopskydd bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Kommentar:

Planen tillför nya grönytor jämfört med i dag då marken består av konventionellt brukad jordbruksmark och innehåller inga höga naturvärden eller rödlistade arter. Enligt den framtagna naturvärdesinventeringen för den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken finns inga objekt

som omfattas av generellt biotopskydd inom planområdet. Planhandlingarna redovisar detta ställningstagande.

Information om fornlämningar

Aktuell yta ingick i en arkeologisk utredning 2012 där det framkom närmare 200 arkeologiska anläggningar, vilket betyder att detaljplaneområdet behöver genomgå en arkeologisk förundersökning och eventuellt (slut)undersökning före exploatering. En ansökan från kommunen om tillstånd till ingrepp i fornlämning för aktuell yta finns inkommen till Länsstyrelsen.

Kommentar:

En arkeologisk undersökning har gjorts och resultatet från denna kommer att redovisas i nästkommande planskede.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande, varför planen bör hanteras genom utökat planförfarande.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att frågorna i granskningsyttrande är besvarade. I begäran om planbesked gjorde kommunen bedömningen att förfrågan har stöd i gällande översiktsplan och att prövningen av planförslaget kunde övergå från ett standardförfarande till ett utökat planförfarande. Då detta planförslag utgör ett viktigt samhällsintresse och har ett stort allmänt intresse anser kommunen att det är lämpligt med en övergång till ett utökat planförfarande.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för naturvård och högexploaterad kust, risk för översvämning, buller och markföroreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget besvarar Länsstyrelsens synpunkter och i tillräcklig grad utreder riksintresse för naturvård och högexploaterad kust, risk för översvämning, buller och markföroreningar.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför redaktionella synpunkter på plankartan och genomförandefrågorna i planbeskrivningen. Bland annat efterfrågar Lantmäteriet mer konkret beskrivning av:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem.

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats utifrån Boverkets föreskrifter. Det Lantmäteriet efterfrågar redovisas i planbeskrivningen och kommunen upprättar även ett exploateringsavtal, vilket ska tecknas av exploatören innan detaljplanen antas.

Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att planförslaget syftar till att utveckla bostadsbyggande och grönstråk i Höllviken. Att förtäta i kollektivtrafiknära läge bidrar till en hållbar och resurseffektiv utveckling av Skåne och går väl i linje med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022–2040.

Planförslaget ger goda förutsättningar att komplettera bostadsutbudet i Höllviken med bostäder som vänder sig till unga familjer och med hyresrätter.

Region Skåne är även positiva till att planförslaget resonerar kring vikten av god gestaltning och att ett gestaltungsprogram har tagits fram. Detta stämmer väl med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022– 2040, där vikten av att använda perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringens skeden framhålls.

Region Skåne anser att planförslaget behöver förtydligas avseende möjligheten för buss att trafikera huvudstråket i Esplanaden. Ur kollektivtrafiksynpunkt är det inte optimalt att stråket är enkelriktat. Planförslaget kan också behöva kompletteras med lägen för busshållplatser. Dessa behöver utformas i samarbete med Skånetrafiken.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om kollektivtrafik.

Trafikverket

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur dess anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikallsträng och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas.

Trafikverket saknar en detaljerad bullerutredning för detaljplanen där flöden och hastighet samt framtida trafik beaktas från de närmsta bullerkällorna (väg 100, 585 och det kommunala gatunätet) kopplat till hur byggrätterna är lokaliserade och utformade. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus). De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören och bör skrivas i genomförandet av planen.

Kommentar:

Trafikutredning för aktuell detaljplan (PM Trafikutredning Stora Hammar, Ramböll 2022-06-02) redovisar framräknad trafikallsträng från det nya området, dess fördelning i vägnätet samt kapacitetsberäkning för relevanta korsningar. Då samtliga belastningsgrader ligger under acceptabla riktvärden bedöms inget särskilt åtgärdsbehov i studerade korsningar föreligga.

En kompletterande bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning Detaljplan Stora Hammar, Sweco AB 2022-05-24). Bullerberäkning har gjorts utifrån trafiksiffror för år 2040. Beräkningsresultaten visar att sekundära uteplatser för bostäderna i flerbostadshusen, exempelvis i form av balkonger kan placeras mot Esplanaden under förutsättning att gemensamma uteplatser placeras på innergården.

Enligt planförslaget kommer gemensamma uteplatser för lägenheterna att anordnas på gårdssidan och startbesked får inte ges för flerbostadshus förrän det redovisas att uteplats kan anordnas på bullerskyddad sida.

Räddningstjänsten i Trelleborg

Räddningstjänsten framför ett generellt yttrande vilket berör:

- Tillgång till brandvatten
- Tillgänglighet och utrymning
- Framkomlighet vägar (bredd, lutning, innerradie etc.)
- Utrymning, uppställningsyta
- Riskhänsyn transportled farligt gods.

Kommentar:

Planförslaget är framtaget för att ha en god tillgänglighet och framkomlighet för räddningsfordon. Några av de aspekter som framförs kommer att hanteras vid projekteringen av området. Riskhänsyn kopplat till transportled farligt gods är inte aktuellt för planförslaget då det inte berörs av sådana transportleder.

Postnord

Postnord framför önskemål att postlådor placeras i en lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor och radhus. I flerfamiljshus sker mottagning av post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte var postlådor placeras. Förslagsvis kan de samlas vid de gemensamma parkeringsplatserna.

E.ON Energidistribution AB

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation som föreslås placeras i detaljplanens sydöstra hörn. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

För att säkerställa att bestämmelser om trädplantering inte försvårar förläggning av nödvändiga elkablar i den allmänna platsmarken, uppmanas kommunen att kontakta E.ON i vidare planarbete.

Kommentar:

Kommunen har i samråd med E.ON hittat en lämplig lokalisering inom planområdet för ny transformatorstation. Planbeskrivning kompletteras och informationen förs vidare till kommunens tekniska avdelning.

Nordion Energi

Nordion Energi har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.

Kommentar:

Informationen förs vidare så att kommunen och Nordion Energi kan fortsätta dialogen inför genomförandet av planen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden har inga synpunkter på detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämnden

Följande synpunkter framförs:

- Området ligger på klass 10 jordbruksmark, vilket är den högsta klassen
- Kommer parkeringarna att förses med laddstolpar?
- Det är bra med armerat gräs på parkeringen, så att dagvatten kan infiltrera ner i marken.
- Solceller bör finnas på så många byggnader som möjligt.

Kommentar:

Det är hög klass på jordbruksmarken och planförslaget utgör en viktig samhällsnytta, se även kommentar till länsstyrelsen. Planförslaget möjliggör laddstolpar. Ytorna för de gemensamma parkeringarna är reglerade att vara genomsläppliga. Solceller är inget som regleras i planförslaget, dock ska uppmärksammas att Försvarsmakten som remissinstans till bygglov på näset har haft synpunkter på detta.

Tekniska enheten

För att detaljplaneområdet ska kunna kopplas till befintlig infrastruktur i nordväst behöver gator, park, va-ledningar etc byggas utanför detaljplaneområdet. Befintlig damm behöver ersättas på annan plats alternativt genom annan teknisk lösning.

Utöver redaktionella synpunkter för gatusektionerna framförs att det är en fördel för boende i enfamiljshus om avfallskärl placeras 0-2 m från tomtgräns. Miljöhus vid flerfamiljsboende behöver placeras 0-10 m från fastighetsgräns för att undvika gångvägstillägg enligt avfallstaxa och att det är att föredra att brevlådor placeras i grupp om det är grönytor mellan gatan och fastighetsgräns (körs annars sönder).

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om befintlig damm samt placering av avfallskärl. Sektionerna förtydligas. Brevlådorna kan placeras i grupp vid de gemensamma parkeringsplatserna. Planbestämmelsen n1 ändras så att även buskplantering medges. Träden bidrar dock med att skapa en rumslig inramning av gatan och kan därför inte ersättas med buskvegetation. Illustrationsplanen visar placering av träd.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande 1, Funktionshinderrådet

Rådet framför att det ser ut som en trevlig och bra utveckling av Höllviken och framför vikten av handikappanpassning och lekplatser.

Kommentar:

Planförslaget är framtaget för att upplevas som en naturlig utveckling av Höllviken och med mötet av kulturlandskapet. Området är utformat för att varva tillgängligt och frågan om funktionshinder är med i hela byggprocessen. Kommunen avser inte att uppföra någon lekplats inom planområdet då det redan finns god tillgänglighet med två lekplatser i närområdet.

Yttrande 2, Brottsförebyggande rådet

Brottsförebyggande rådet har inget att erinra emot förslag till detaljplan.

Ett viktigt medskick är dock att det fortsättningsvis finns aspekter att beakta i den fysiska miljöns utformning som kan ha en stor betydelse för säkra och trygga livsmiljöer. Exempel på sådan aspekt är belysning. Brottsförebyggande rådet vill även betona vikten av trafiksäkerheten med trygga och säkra stråk till den befintliga bebyggelsen och skolan.

Kommentar:

Planförslaget utgår ifrån den övergripande strukturen i den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken som bland annat kopplar den nya och befintliga bebyggelsen med inre gröna stråk. Planområdet kopplas även till befintliga gång- och cykelbana vid Esplanaden och Stora Hammars skola. Vid projektering kommer aspekter som trygghet, trafiksäkerhet och belysning av området att ytterligare studeras närmare.

Yttrande 3, Miljöpartiet

Miljöpartiet motsätter sig att detaljplan tas fram för det aktuella området. Miljöpartiet anser att jordbruksmark inte ska tas i anspråk. Miljöpartiet menar att Östra Höllviken i detta planerade exploateringsområde blir ett område som leder till att Höllviken som ort blir alltmer utspridd.

Miljöpartiet har länge förordat en lägre befolkningstillväxt generellt och menar att det i områdena Skanör-Falsterbo, Ljunghusen och Höllviken inte ska planeras för ny byggnation som tar natur eller jordbruksmark i anspråk. Här bör konvertering av fritidshus vara det som tillåts, men i övrigt avvakta med nybyggnation som driver upp befolkningstillväxten ytterligare. Hänvisar till Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 där det står att det ska vara en begränsad planläggning om ca 50 bostäder inom Östra Höllviken med inflyttning före 2030. Den nu aktuella detaljplanen omfattar över 85 bostäder.

Kommentar:

Kommunen har genom i gällande översiktsplan och i fördjupningen av denna för östra Höllviken tagit fram underlag, gjort avvägningar och ställningstagande som lagts till grund för att tillgodose viktiga samhällsintressen, bland annat bostadsförsörjningen i kommunen samt effektiv och ändamålsenlig markanvändning. Kommunen har ett stort behov av varierande boendeformer inte minst i Höllviken, vilket är avsikten med planförslaget. I bostadsförsörjningsprogrammet är bedömningen att utbyggnad med varierat bostadsbestånd i attraktiva lägen med både flerbostadshus och småhus möter ett bostadsbehov samtidigt som det skapar flyttkedjor som gynnar både äldre och unga. Planförslagets varierade bostadsutbud möter därmed kommunens bostadsförsörjningsbehov för en demografiskt hållbar struktur och utveckling. Här finns det god service och befintlig utbyggd infrastruktur samt goda allmänna kommunikationer. Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Planområdet utgör en naturlig utbyggnad av den befintliga tätorten Höllviken och har anpassats till områdets karaktär och landskapsbild.

Sammantaget bedöms nyttan vara så stor med planförslaget att det motiverar att jordbruksmark tas i anspråk i enlighet med för att tillgodose ett angeläget samhällsintresse, enligt 3 kap. 4 § MB.

Yttrande 4, Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)

Eftersom Höllviken redan expanderat rejält under senare tid menar FNF att följande konsekvenser bör beaktas vid ytterligare exploatering:

Bördig åkermark är en garanti för framtiden och går aldrig att ersätta (klass 10-jord). Därför bör man stoppa exploatering av sådan mark i vår kommun.

Landskapsbilden kommer att förändras totalt i och med den byggnationen som planeras, när samtliga etapper är genomförda. Detta ingrepp är oåterkalleligt.

Trafikverket har sagt nej till utbyggnad av E6, och en kraftig expansion av Falsterbonäset är påfrestande på det lokala trafikinätet samt miljön.

Hänvisar till Riksidresset för naturvård, 3 kap 6 och Högexploaterad kust, 4 kap 4§, samt Hushållningsbestämmelser för jordbruksmark enligt 3 kap Miljöbalken.

Kommentar:

Se kommentarer till Länsstyrelsen, Trafikverket och Miljöpartiet.

Yttrande 5, LRF Vellinge

LRF Vellinge reagerar på beskrivning sida 11, där det anges att området i huvudsak består av konventionellt odlad jordbruksmark utan höga naturvärden på grund av sin monokulturella karaktär. LRF Vellinge saknar en tydlig strategi från Vellinge kommun om hur jordbruksmark ska bevaras. Vi anser att planbeskrivningen innehåller relevant information om jordbruksmark (sida 16) men ser samtidigt att kommunen inte tar sitt ansvar och faktiskt verkar för att bevara jordbruksmark.

LRF Vellinge ställer sig frågan till hur en större andel hårdgjord yta och bebyggelse kan anses bidra till högre biologisk mångfald jämfört med brukningsbar jordbruksmark som producerar livsmedel. LRF Vellinge anser att planbeskrivningen saknar redogörelse om de ekosystemtjänster som jordbruksmark bidrar med.

Det står att utbyggnaden utgör en naturlig utveckling av Höllviken i ett centrum- och kollektiv-trafikhärla läge och tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till kommunens bostadsförsörjningsbehov. LRF Vellinge motsätter sig denna skrivelse då den i praktiken innebär att alla byggnationer kan anses som ”naturlig” och därmed är all exploatering av jordbruksmark ”naturlig”.

LRF Vellinge förutsätter att kommunen för dialog med berörda markägare och dikningsföretag för att inte exploateringen ska innebära olägenhet för enskilda jordbruksföretag.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen och Miljöpartiet. Kommunen och exploatören har en pågående dialog med de markägare som berörs. Kommunen kommer i samband med genomförandet ha en dialog med berört dikningsföretag. Avsikten är som idag att leda vidare områdets dagvatten efter lokalt omhändertagande och fördröjning till befintligt dikningsföretag, där den gällande rättigheten för avvattning från området är 0,8 l/s per hektar.

Yttrande 6

Det har kommit in fyra yttranden från privatpersoner söder om planområdet. Synpunkterna är identiska eller motsvarande och har sammanfattats nedan:

Skribenterna anser att Rabyvägen traditionellt är en friliggande miljö med åkrar och att detta intryck bör bevaras och motsätter sig kraftigt byggnader som är högre än Halörshallen. Man anser att detta område inte är centralt eller en knutpunkt. Föreslagen bebyggelse anses även skymma utblickar över den fria naturen och till viss del havet, det borde vara små och låga hus. Rabyvägen är ett gammalt kulturminne som önskas bevaras. En av skribenterna är positiv till parken i planförslaget.

Alla skribenterna är emot den planerade exploateringen av klass 10 åkermark under förutsättningar som gäller i världen och anser att åkermark är viktig för framtida spannmålsförsörjning och att det är dags för alla att tänka om och tänka i ett längre perspektiv. Åkermark i Sverige är ett litet gummi-band att kunna stå emot i den kris som världen befinner sig i, en kris som anses komma fortsatt eskalera.

Kommentar:

Planförslaget utgår ifrån kulturlandskapet, med variation av flerbostadshus och småhus, placering och skala på bebyggelsen. Flerbostadshusen har i granskningsförslaget fått en lägre nockhöjd för att samspela mer med omkringliggande bebyggelse och dess skala.

Kommunens bedömning är att föreslagen utbyggnad behövs för att tillgodose ett angeläget samhällsintresse, enligt Miljöbalkens 3 kap. 4 §. I de östra delarna av Höllviken finns redan välutvecklade samhällsfunktioner och service med väl utbyggd infrastruktur och pågående satsningar för utbyggnad och förbättring av den regionala kollektivtrafiken, vilket gör planområdet naturligt för en tätortsutveckling. Planområdet innebär en naturlig förlängning av den byggnation och infrastruktur som finns utbyggd genom Esplanaden. Se även kommentarer till Länsstyrelsen och Miljöpartiet.

Yttrande 7

Skribenten framför i sitt yttrande att kommunen saknar en strategi för att bevara jordbruksmarken och matjorden för framtiden samt att det saknas ett perspektiv där matjorden är unik och en ändlig resurs. Vellinge kommun har i denna plan inte visat någon strategi för att tillgodose behovet av jordbruksmark varken lokalt, regionalt eller i ett europeiskt perspektiv. Kommunen måste se lantbruket som en investering för att kunna försörja sin befolkning och en möjlighet till närproducerade varor. Kommunen tar inte hänsyn till den näringsverksamhet som lantbruket innebär och som ger många arbetstillfällen i kommunen samt de sidoverksamheter som gynnar samhället. Följaktligen menar man att planförslaget strider mot Miljöbalkens 3 kap 4§ samt Plan och bygglagen 2 kap 2§.

Skribenten menar att det saknas ett historiskt perspektiv där skillnaden mellan de olika kultur-miljöerna inte framgår och menar att kommunen har tappat fokus och ser inte vad som är norm-givande och naturligt längre utifrån landsbygdsperspektivet. Staden kan inte vara norm på landsbygden och det verkar vara osannolikt att ungdomar ska ha råd med hyror i detta område.

Vidare framför skribenten att den naturinventering som är framtagen till den fördjupade översiktsplanen inte är heltäckande och gjord under för kort period och redovisar inte en helhetssyn på både det ovan mark och livet i matjorden. Den tar heller inte upp de ekotjänster som odlingslandskapet producerar.

I planförslaget menar skribenten att det saknas en kartredovisning över vilka dikningsföretag som påverkas och en redovisning av hur man tänker lösa trafiksituationen. Det framförs även att det är felaktigt att utgå ifrån den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken som en normalitet.

Kommentar:

I planhandlingarna med tillhörande dagvattenutredning görs en redovisning av berört dikningsföretag.

För övriga frågor se kommentar till Länsstyrelsen, Trafikverket och Miljöpartiet.

Yttrande 8

Skribenten anser att det bör vara ett allmänt intresse att behålla god jordbruksmark. Som världen ser ut idag, är det viktigt för vårt civilförsvar att vi är självständiga, vad gäller spannmål och andra grödor. Anser att det är av vitalt intresse behålla god jordbruksmark.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen, Miljöpartiet och LRF.

Yttrande 9

Anser att det är i allmänhet olyckligt med utbyggnad på åkermark, dels för att det öppna landskapet går förlorat dels, och i synnerhet i det dagsaktuella läget, då odlingsbar mark går om intet. Vill ha ett så litet ingrepp av synfältet som möjligt t ex ej högre än två våningar. Menar att utbyggnad är negativ ur demografisk synpunkt, därtill skapar ohjälplig skada på både jordbruks- och kulturlandskap.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen, Miljöpartiet och LRF

Yttrande 10

Skribenterna framför att planförslaget är positivt men efterfrågar samtidigt universella och flexibla hustyper för alla åldrar. Menar att det finns ett behov av marklägenheter för äldre och energisnåla småhus.

Kommentar:

Planförslaget prövar en bebyggelse utifrån kommunens behov och exploatörens förfrågan, med ny bebyggelse som riktar sig till en yngre åldersgrupp, vilket ger upphov till en inriktning med en blandad bebyggelse av småhus i form av radhus och kedjehus samt flerbostadshus. I kommande etapper av östra Höllviken är frågan om detaljplaner som medger friliggande småhus mer aktuell. Se även kommentar till Länsstyrelsen och Miljöpartiet.

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN SAMRÅD TILL GRANSKNING:

- Planförslaget prövas med ett utökat planförfarande.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande skrivningar kring planeringsförutsättningar, genomförande och konsekvenser.
- Planförslaget har reviderats utifrån nya utredningar gällande dagvatten, trafikallstring, trafikflöden och buller.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från Region Skåne och Skanova.
- Planbestämmelser för höjd på byggnadsverk mm anpassas till Boverkets nya regler. Volymerna för flerbostadshusen har fått en lägre nockhöjd, från 17 meter till 14 meter.
- Planbestämmelsen n1 kompletteras enligt Tekniska enhetens yttrande.
- Ett E-område avsett för transformatorstation prövas i planförslaget.
- Förgårdsmarken för radhus i väster utökas från 7m till 11m.
- Plankartan har kompletterats med höjdsättning av gatumarken i samband med framtagna dagvattenutredning.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen (a₁) om krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet och gäller för de ytor som reglerar markens genomsläpplighet (b₁).
- Bestämmelse om att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse avseende dagvattenhantering har säkerställts genom att åtgärder har vidtagits på tomten.
- Bestämmelse om takvinklar ändras något för att medge ett något större spann.
- Bestämmelse om att ett par hörntomter får ha två p-platser, normalt medges 1 p-plats per tomt.
- Ny bestämmelse om gemensamma anläggningar på kvartersmarken, behöver ej vara gemensamhetsanläggningar.
- Ny bestämmelse om att balkonger till flerbostadshusen får lov att kraga ut över egen fastighet på över punktprickad- respektive korsprickad mark.

SAMHÄLLSBYGGGNADSAVDELNINGEN

Plan och Exploatering

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson
Planarkitekt