

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för del av Stora Hammar 16:136 och 16:137 samt del av Gottåkra 1:56, vid Esplanaden, Höllviken Vellinge kommun

HUR GRANSKNINGEN HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till granskning. Granskningstiden sträckte sig från och med 2023-03-24 till och med 2023-04-21. Planhandlingarna fanns under tiden 2023-03-21 till och med 2023-04-24 tillgängliga på kommunens hemsida, samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré.

Granskning har genomförts med följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Region Skåne
- Skanova AB
- E.ON Energidistribution AB
- Nordion Energi AB
- Räddningstjänsten i Trelleborg
- Post Nord Sverige AB
- Vellingebostäder
- Miljö- och Byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden
- Falsterbonäsets Naturvårdsförening
- LRF:s kommungrupp i Vellinge
- Ungdomsrådet
- Pensionärsrådet
- Brottsförebyggande rådet
- Rådet för funktionshinderfrågor
- Moderaterna
- Sverigedemokraterna
- Liberalerna
- Centerpartiet
- Socialdemokraterna
- Kristdemokraterna
- Miljöpartiet
- Sakägare

Yttranden med synpunkter har inkommit från följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- E.ON Energidistribution AB
- Räddningstjänsten
- Tekniska nämnden
- LRF:s kommungrupp i Vellinge
- Miljöpartiet.

Yttranden från icke sakägare:

Yttrande 1

Yttrande 2.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

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

I länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken framgår att påverkan på riksintresse för högexploaterad kust samt ställningstagande för hur det ska tillgodoses saknas, och att frågan därför kvarstår vid kommande planläggningar och prövningar. Länsstyrelsen efterlyste i samråd över den aktuella detaljplanen förtydliganden utifrån vilken grund som kommunen avser att pröva riksintresset för högexploaterad kust. I granskningshandlingarna har det förtydligats att kommunens bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Höllviken och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB. Kommunen anger bland annat att bedömningen i kommunens bostadsförsörjningsprogram är 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. Då planförslaget avser bostadsändamål bedömer länsstyrelsen att det är rimligt att behovet av tätortsutveckling kopplas till bostadsförsörjningsbehovet. Länsstyrelsen saknar däremot fortsatt ett resonemang om hur nu föreslagen bebyggelse förhåller sig till det faktiska bostadsbehovet. Detta specifikt för Höllviken men också relaterat till behovet av bostäder i kommunen i stort. Länsstyrelsen menar att denna analys behöver förtydligas i kommande planhandlingar för att kommunen ska kunna använda undantaget. Länsstyrelsen noterar att kommunen gjort en bedömning av områdets samlade natur- och kulturvärden. Om kommunen inte kan visa att undantagsregeln kan tillämpas kommer planförslaget att beaktas utifrån de värden som finns inom kustzonen och på vad som är en lämplig utveckling inom kustzonen i sin helhet, samt kumulativa effekter. Länsstyrelsen påminner om att det är de samlade värdena som utgör riksintresset.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse högexploaterad kust enligt ovan har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 § § PBL.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad som är i linje med Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, antagen i kommunfullmäktige 2023-04-24. I riktlinjerna beskrivs kommunens behov av bostadsbyggande utifrån ett flertal olika faktorer såsom befolkningstillväxt, bostadsefterfrågan och marknadsförutsättningar. Boverket och Region Skåne tillhandahåller data för att beräkna befolkningsprognoser och bostadsefterfrågan, men kommunen anser att det är viktigt att också titta på de konkreta marknadsförutsättningarna i kommunen för att få en mer heltäckande bild. Det kommunala bostadsbyggnadsbehovet består därför av en kombination av både det demografiska bostadsbehovet och kommunens marknadsförutsättningar. Kommunen planerar att möjliggöra permanent bosättning inom kommunen i högst 1 650 nya bostäder mellan 2023 och 2030, med en fördelning på ca 40% småhus och ca 60% lägenheter i flerbostadshus. Bostadsbyggnadstakten kommer att vara jämförbar med de senaste 7 åren. För varje tätort anges specifika mål för bostadsproduktion. I Höllviken förväntas ytterligare 300-400 bostäder tillkomma fram till 2030. Detta inkluderar 5 större projekt, däribland aktuell detaljplan. Denna information kommer att kompletteras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför redaktionella synpunkter på plankartan och genomförandefrågorna i planbeskrivningen. Lantmäteriet efterfrågar ett förtydligande gällande:

- Om största byggnadsarea för komplementbyggnad (e3) gäller per byggnad eller inom egenskapsområdet.
- Om befintlig spillvattenledning ligger inom ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning som beskrivet i planbeskrivningen, detta då det inte finns något u-område i plankartan och marken inte omfattas av någon detaljplan idag.
- Tillskapande av servitut till planerad transformatorstation anses inte nödvändigt då E-området ligger i direkt anslutning till allmän plats Gata med kommunalt huvudmannaskap. Om tanken är att officialservitut ska inrättas behöver det (med tanke på väsentlighetsvillkoret i 7 kap. 1 § FBL) visas att E-området inte kan nås från den allmänna platsmarken.
- Av planbeskrivningen framgår att vissa kostnader hanteras i kommande exploateringsavtal. Det framgår dock inte om exploateringsavtalet kommer innehålla ytterligare än det som tas upp. Lantmäteriet vill påminna om de bestämmelser som finns i PBL om redovisningen av exploateringsavtal.
- Redovisning av befintliga rättigheter inom planområdet ser ut att saknas, både i grundkartan som ligger under plankartan och den separata grundkartshandlingen.

Kommentar:

- Planbestämmelse e3 kompletteras med tillägg att byggnadsarea för komplementbyggnad gäller inom egenskapsområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse att det inom planområdet finns en ledningsrätt avseende spillvattenledning. Ledningsrätten är belägen inom allmän platsmark i planen vilket innebär att det inte bedöms som nödvändigt att avsätta ett u-område i plankartan.
- Skrivelsen om tillskapande av servitut tas bort från planbeskrivning då E-området nås från allmän platsmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande avseende exploateringsavtalet att "Exploatören bekostar Kommunens samtliga utgifter/kostnader för utbyggnad av allmän plats inom planområdet, dock enbart 50 % för utbyggnad av esplanad, och andra kostnader som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploatören ska även erlägga till kommunen femtio procent av samtliga utgifter/kostnader för utbyggnad av kvarvarande, ännu ej utbyggd esplanad väster om planområdet."
- Grundkartan kompletteras med redovisning av befintliga rättigheter inom planområdet.

Trafikverket

Trafikverket noterar att 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. Utöver det anses att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkter.

Kommentar:

Ovanstående beskrivning gällande startbesked är korrekt.

E.ON Energidistribution AB

E.ON motsätter sig kommunens förslag att låta E.ON förvärva äganderätten av mark som utgör kvartersmark E-område. Detta eftersom E.ON avser att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av transformatorstationen genom servitutsavtal eller ledningsrätt. Utöver det anses att E-området byter namn från "Teknisk anläggning" till "E₁-Transformatorstation".

Kommentar:

Plankartan kompletteras med ändringen "E₁- Transformatorstation" som ersätter "E-Teknisk anläggning".

Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse att E.ON även har en möjlighet att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av transformatorstationen genom servitutsavtal eller ledningsrätt.

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.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden ställer sig frågande till hur exploateringsavtalet kommer att hantera VA-avgiftsfrågan, det framgår inte om det är tänkt att en fastighetsindelning ska ske.

Kommentar:

Fastighetsindelningen av kvartersmarken är beroende av vilken ägandeform som kommer att användas, antingen som äganderätter eller bostadsrätter. För närvarande är denna fråga ännu inte avgjord. Gällande VA-försörjning så ska kommunen projektera och utföra VA-anläggningar som läggs inom allmän platsmark samt VA-anläggningar på kvartersmark inom exploatörens område för det fall och till den del VA-anläggningen sträcker sig mellan allmän platsmark och fram till och med förbindelsepunkten på kvartersmarken. Varje bostad ingående i parhus, radhus eller kedjehus och varje friliggande hus ska ha egen förbindelsepunkt. Kommunen ska debitera VA-anläggningsavgift enligt taxa.

LRF Vellinge

LRF Vellinge önskar lämna följande synpunkter på granskningshandlingarna:

- LRF Vellinge anser inte att kommunen bemött de synpunkter som framfördes under samrådet.
- LRF Vellinge anser att det är väldigt märkligt att Vellinge kommun inte ser något värde i den konventionella livsmedelsproduktionen. Därmed verkar det även vara ok att exploatera jordbruksmark utan några betänkligheter. Givet klimatkris och ett ökat behov av livsmedelsberedskap är detta mycket anmärkningsvärt.

Kommentar:

Kommunen upprätthåller sin tidigare ståndpunkt gentemot LRF Vellinge och hänvisar till kommunens svar till Länsstyrelsen och Miljöpartiet angående ianspråktagande av jordbruksmark.

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 Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, antagen i kommunfullmäktige 2023-04-24 beskrivs kommunens behov av bostadsbyggande utifrån ett flertal olika faktorer såsom befolkningstillväxt, bostadsefterfrågan och marknadsförutsättningar. Planförslagets varierade bostadsutbud är i linje med bostadsförsörjningsbehovet i kommunen och Höllviken 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 utpekat 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 för att tillgodose ett angeläget samhällsintresse, enligt 3 kap. 4 § MB.

ÖVRIGA YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande I

Personen motsätter sig planerad byggnation på jordbruksmark i närheten av deras bostad. Personen menar att planerad bebyggelse är för höga och att de kommer att förstöra naturmiljön och bykänslan. Vidare påpekas att djurlivet kommer att drabbas och att dagvatten inte kommer att kunna absorberas ner i jorden vilket kan leda till översvämningar. Personen betonar också vikten av att bevara kulturminnesområden och att använda jordbruksmark för odling och försörjning i stället för ny bebyggelse.

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 planhandlingarna med tillhörande dagvattenutredning klargörs hur föreslagen markanvändning anses lämplig för bebyggelse utifrån dag- och skyfallshantering.

Yttrande 2

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:

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.

SAMMANFATTNING:

- Plankartan kompletteras gällande planbestämmelse e3 med tillägg att byggnadsarea för komplementbyggnad gäller inom egenskapsområdet.
- Plankartan kompletteras med ändringen "E₁- Transformatorstation" som ersätter "E-Teknisk anläggning".
- I övrigt har planbeskrivningen kompletterats och förtydligats efter inkomna synpunkter från Länsstyrelsen, Lantmäteriet och E.ON.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och Exploatering

2023-08-09

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson
Planarkitekt