

GRANSKNINGSHANDLING

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



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen i svart streckad linje.

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

DETALJPLANENS SYFTE

Bakgrund

Det finns ett behov av nya bostäder i kommunen och i Höllviken. Planområdet ingår som utbyggnadsområde för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken som nyligen antagits och planområdet är utpekad i den första utbyggnadsetappen.

Markägaren till Stora Hammar 16:136 och 16:137, har 2020-06-15 inkommit med en förfrågan om att planlägga del av fastigheterna Stora Hammar 16:136, 16:137 och del av Gottåkra 1:56 för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-13 § 178 att ge Plan- och Byggenheten i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Stora Hammar 16:136 och 16:137 samt del av Gottåkra 1:56.

Syfte

Syftet med planen 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. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen för att säkerställa gestaltungsmissiga kvaliteter både för byggnader, tomter och mötet mot den allmänna platsmarken.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar ca 2,5 hektar. I planområdet ingår del av fastigheterna Stora Hammar 16:136 och 16:137 samt Gottåkra 1:56 som ligger i norra delen av östra Höllviken, söder om Kämpingevägen och i förlängningen av Esplanaden, intill Stora Hammars skola och Halörshallen. Marken brukas idag som åkermark.

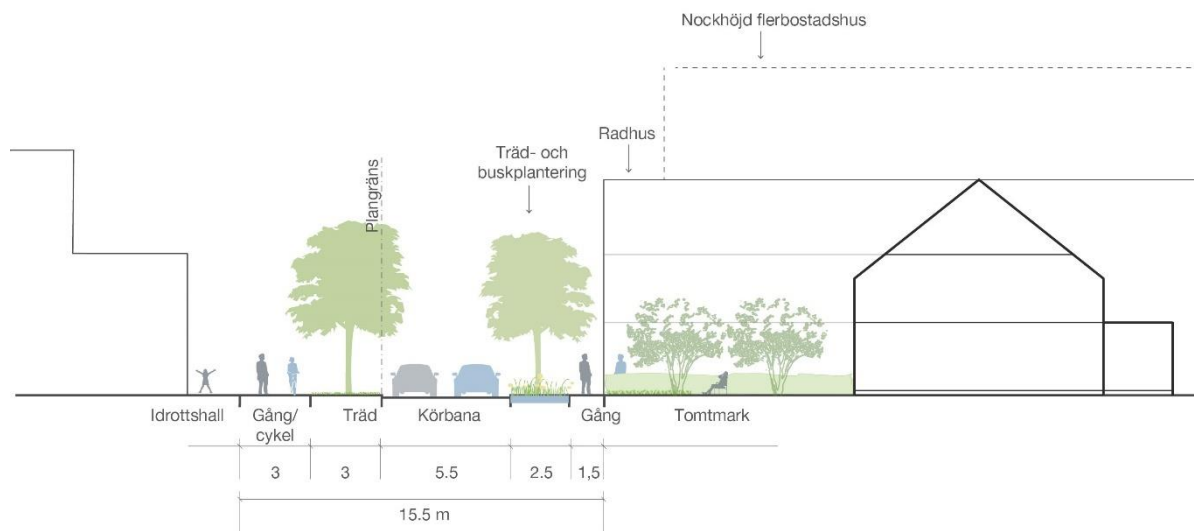
Planen består av bostadsbebyggelse, grönytor för rekreation och dagvattenhantering, parkering och gatumark.

Genomförandetid

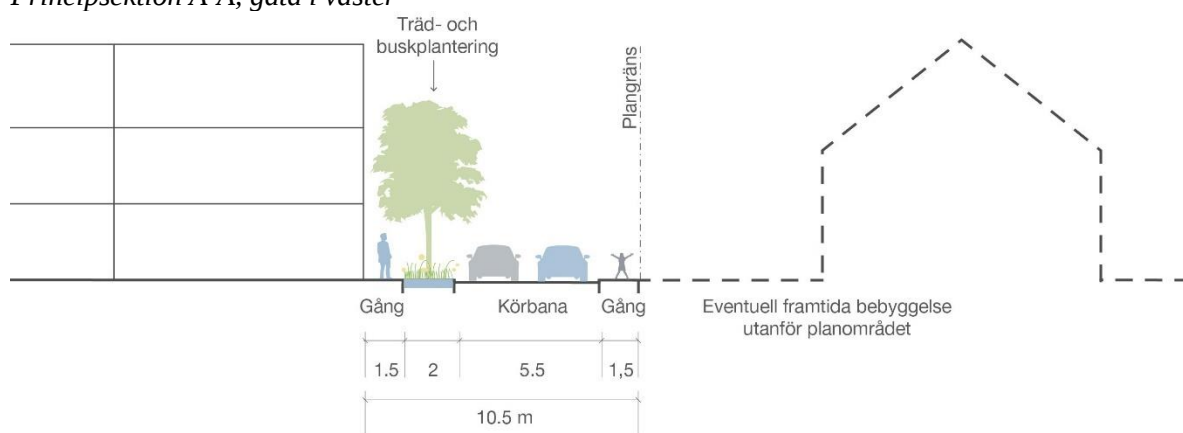
Planen har en genomförandetid på 5 år.



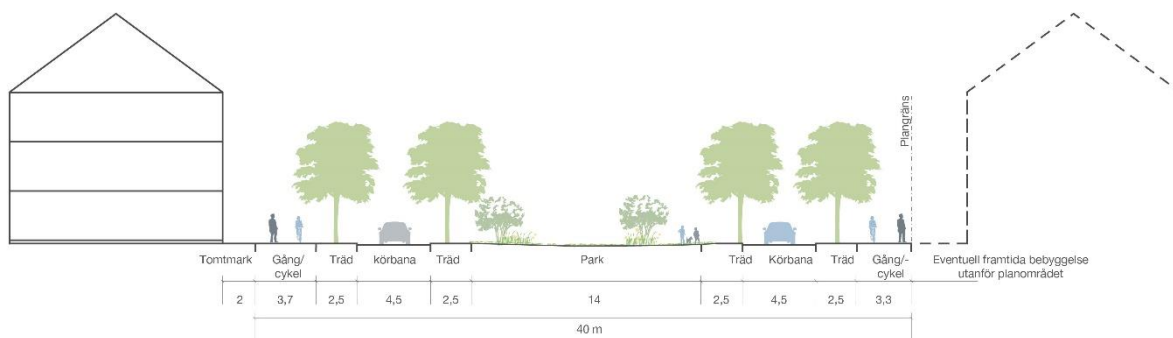
Illustrationsplan över planområdet.



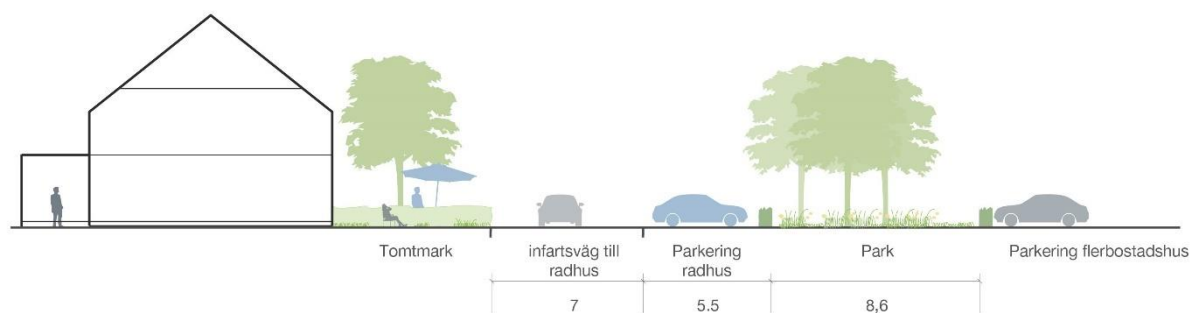
Principsektion A-A, gata i väster



Principsektion B-B, gata i öster



Principsektion C-C, Esplanaden



Principsektion D-D, inre gata

Allmän plats

Planen omfattar allmän platsmark för gator och park.

I öster, väster, norr och söder planläggs för gata. I östra delen följer gatan befintlig spillvattenledning. I väster ansluter planområdet till intilliggande detaljplan för Stora Hammar 16:136 m fl, skola där gång- och cykelstråk samt trädrad är planlagt och utbyggt. Gatan byggs nu på med körbana, plats för dagvattenhantering i form av skelettjord eller regnbäddar med träd- och buskplantering samt trottoar. Träden bidrar med att skapa en rumslig inramning av gatan och kan därför inte ersättas med buskvegetation. Illustrationsplanen visar förslag på placering av träd. I de norra delarna av planområdet planläggs en förlängning av Esplanaden. Här möjliggörs för gata med körbana, gång- och cykelväg, plats för dagvattenhantering i form av skelettjord eller regnbäddar med träd- och buskplantering på respektive sida. I mittendelen möjliggörs för parkmark med dagvattenhantering i form av underjordiskt magasin.

I de inre delarna av planområdet planläggs grönytor för park mellan bebyggelsen, på liknande sätt som talledungarna i de äldre delarna av Höllviken. Grönytorna knyter an till Höllvikens karaktär och bidrar till att området präglas av grönska samt är viktiga som bostadsnära grönytor. Vegetation kan med fördel förplanteras för att tidigt få upp gröna kvaliteter i området. Här möjliggörs även för dagvattenhantering i form av skelettjord eller regnbäddar med träd- och buskplantering.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet.

Kvartersmark

Bebyggelse

Exploatören har tagit fram ett gestaltungsprogram för områdets bostadsbebyggelse vilket har legat till grund för de arkitektoniska och byggnadsmässiga kvalitéer som regleras i detaljplanen.

I planområdets södra del ligger bebyggelsen i ett grönt och luftigt sammanhang. Bebyggelsen har en tät och småskalig karaktär och består av 6 radhuslängor med totalt 30 lägenheter i motsvarande två våningar. Entréer vänds mot gatorna och förgårdsmarken domineras med häckinramning och grönska som skapar trädgårdsstadskänsla och bidrar till de gröna gaturummen.



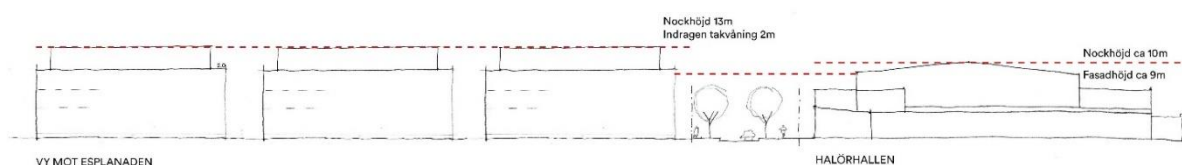
Gestaltning av förgårdsmark (från Gestaltungsprogram)

I planområdets norra del mot Esplanaden utgörs bebyggelsen av flerbostadshus, som har en tätare och högre karaktär som ramar in området. Byggnaderna placeras i gatulinje med en smal förgårdsmark. Huvudentréer orienteras mot Esplanaden. Trädgårdssidan vänds söderut mot det genomgående stråket och gemensamma parkeringsplatser. Byggnadernas höjder och fasadlängderna är reglerade med syftet att ge förutsättningar för ett varierat uttryck och varierade bostadstyper längs med Esplanaden och samspela med landskapsbilden. Här planeras för ca 45 ungdomslägenheter om ca

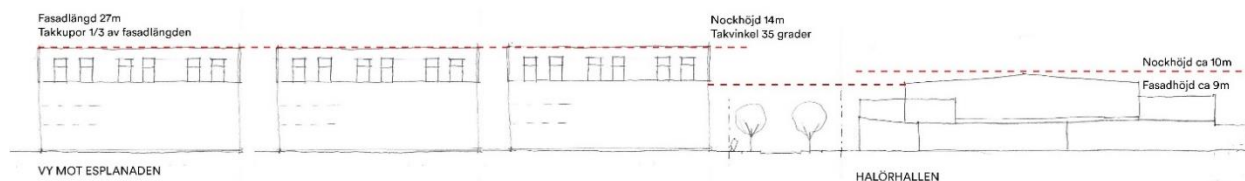
30-55 kvm, som är anpassade till att vara den första egna bostaden. Huvuddelen av lägenhetsbeståndet är avsett att bestå av ettor och tvåor samt enstaka treor.



Vy över området från Esplanaden (bild Liljewall). I förlängningen syns Halörshallen. Bilden visar hur planen möjliggör att variera volym, fasad och taklandskap.

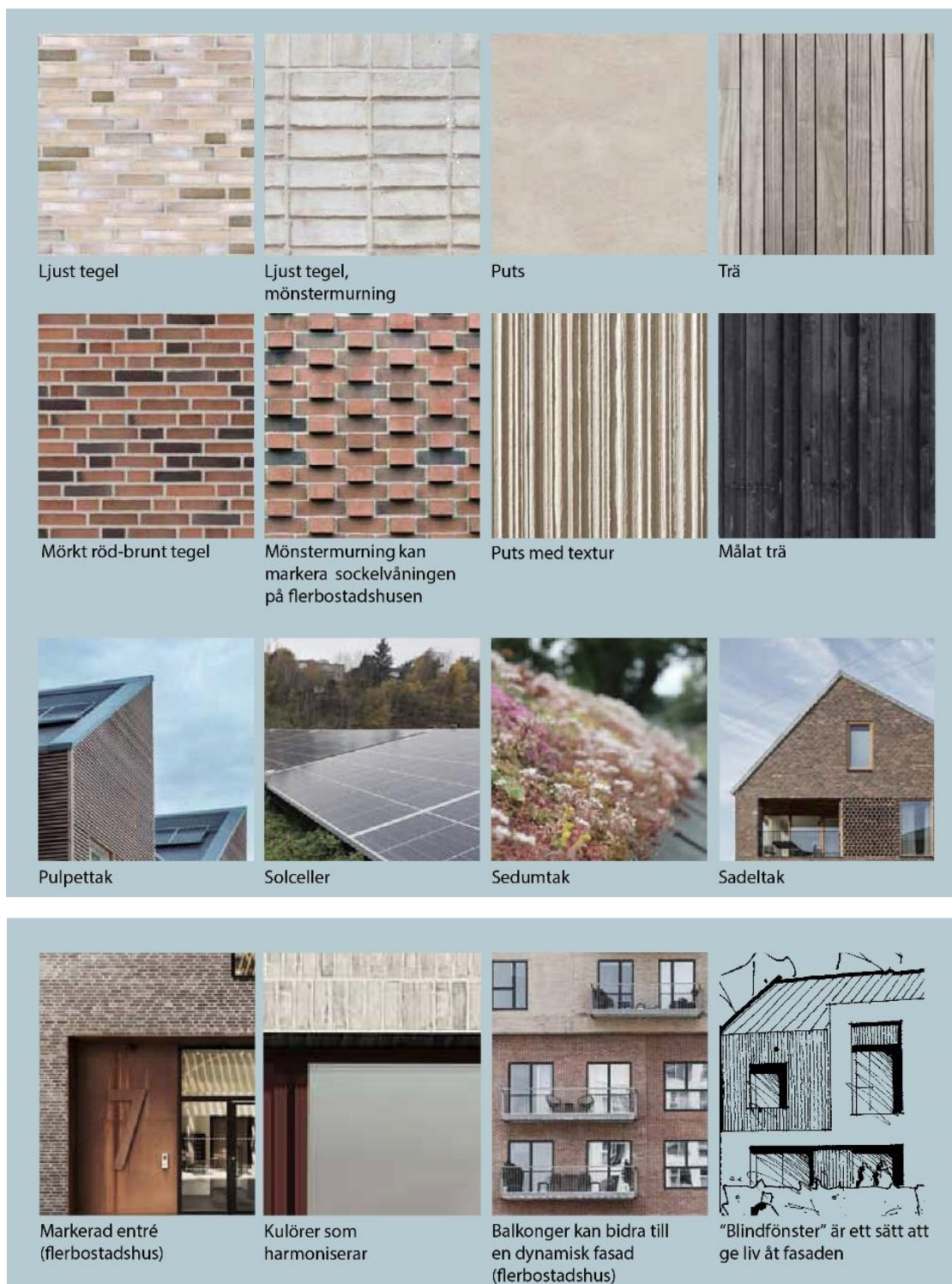


Principsektion för del av Esplanaden som visar den förslagna bebyggelse i relation till Halörshallen på bildens högra sida. Detaljplanen möjliggör för viss flexibilitet gällande utformning och detta alternativet visar högsta nockhöjd 13m (h3) med ett indraget översta plan 2m från fasaden.



Principsektion för del av Esplanaden som visar den förslagna bebyggelse i relation till Halörshallen på bildens högra sida. Detaljplanen möjliggör för viss flexibilitet gällande utformning och detta alternativet visar högsta nockhöjd 14m (h2) och takvinkel 30-40 grader (o1).

I det framtagna gestaltningsprogrammet visas en bebyggelse med fasader i gedigna material som tegel, puts och trä som knyter an till omgivningen och sadeltak eller pulpettak med betongpannor, takpapp, skiffer och inslag av plåt. Taken ska harmonisera med fasaden i utformningen. Komplementbyggnader ska utformas med vegetationsbekladda tak.



Karaktär på material för fasader och tak samt detaljering (från Gestalttningsprogram).

Grönområden

Radhusen grupperar sig kring ett inre grönt rum som blir en gemensam plats för de boende och nås genom stråk mellan husen. Rumsskapande grönska hjälper till att dela in flerbostadsgårdarna och bidra till en privattare karaktär som skiljer sig från det publika grönstråket i mitten av området.



Karaktär på gårdarna inne på kvartersmark (från Gestaltningensprogram). Obersevea att illustrationerna är framtagna under samrådsskedet där aktuellt granskningsförslag kan avvika i vissa delar.

Grönområdena präglas av en grön, lummig karaktär med plats för lek och umgänge. Utanför varje trädgård finns det smitvägar till den gemensamma gården i mitten.



Vy över den inre grönytan som omgärdas av radhusbebyggelse (bild Liljewall)

Dagvattenhantering

Dagvatten inom kvartersmark föreslås avledas till erforderliga fördröjningsmagasin som möjliggörs på allmän platsmark. För att underlätta och minska belastningen på dagvattensystemet föreslås olika lösningar på fördröjning av dagvatten inne på kvartersmark där genomsläppliga beläggningar bör användas i stället för mer traditionella material, såsom asfalt och plattor. Exempel på genomsläppliga material är hålsten av betong, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa. I detaljplanen regleras de gemensamma parkeringsytorna samt grönytan mellan radhusbebyggelsen med planbestämmelse b1 vilket reglerar att 65% av marken ska vara genomsläpplig.



Yta med hålstén av betong, makadambelagd gång, samt gångstig med gräs och några gångplattor i betong (Foto: Norconsult).

Trafik och parkering

Trafik

Området nås via Esplanaden som har en enkelriktad körriktning och ansluter till Kungstorpsvägen i norr. Esplanaden utanför Stora Hammars skola är idag inte fullt utbyggd. För att nå området behöver den kvarvarande sträckan byggas ut. Busstrafik planeras att trafikera huvudstråket Esplanaden. De anslutande lokalgatorna i planförslaget får dubbelriktad trafik.

Den föreslagna bebyggelsen kopplas till befintligt gång- och cykelnät, dels via den befintliga gång- och cykelbanan vid Stora Hammars skola, dels genom utbyggnaden av Esplanaden. Detta tillsammans med läget nära service och busshållplats ger goda förutsättningar att på ett säkert sätt röra sig till fots eller med cykel till och från området.



Bild som visar Esplanadens utbyggnad, inom och i anslutning till planområdet.

Parkering

Inom området föreslås en blandning av enskilda och gemensamma parkeringsplatser. För radhusen har p-normen satts till 2 platser per hus och dessa anordnas med en parkeringsplats på den egna tomten och en plats på gemensamma parkeringsgårdar med inramande häckar. För flerbostadshusen är parkeringsplatserna samlade så att de nås via de nya lokalgatorna genom avsatta ytor i planen.

P-normen för ungdomsbostäder i flerbostadshus i planförslaget har satts till 1,2 plats per lägenhet inklusive besöksparkering. Kommunens bedömning är att detta är möjligt för smålägenheter, 1-2:or, samt fåtal 3:or i storlekarna 30-55 kvm. I övrigt gäller kommunens parkeringsnorm.



Bild ovan som visar trafikföringen längs med Esplanaden och inom planområdet samt antalet parkeringsplatser.

Ärendesinformation

Beslutande nämnd för detaljplanen är kommunstyrelsen.

Detaljplanens diarienummer är Ks 2020/448.722

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med utökat planförfarande (med 3 veckors tid för granskning istället för 2 veckor samt ändrad beslutsinstans). Planen bedöms ha ett begränsat intresse för allmänheten, innebär inte någon betydande miljöpåverkan samt stämmer överens med kommunens översiktsplan och fördjupning av denna. Då det är ett utökat planförfarande med ett tillhörande exploateringsavtal tas ett beslut om antagande av detaljplanen i Kommunfullmäktige.

Planförslaget har varit ute på samråd våren 2022. Planförslaget beräknas vara ute på granskning under kvartal 1 2023 och antas i Kommunfullmäktige 2:a eller 3:e kvartalet 2023.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Motiv till reglering

Detaljplanen reglerar allmän platsmark och kvartersmark. Motiven till planbestämmelserna är kopplade till beskrivningen av detaljplanens intentioner och plankartan med planbestämmelser.

Användning

Allmän plats

GATA

Gata

För att säkerställa tillfart till bebyggelsen regleras gatorna med bestämmelsen **GATA**.

PARK

Park

För att säkerställa ett öst-västligt grönt stråk för rekreation och dagvatten regleras delar av området med användningen **PARK**. Även den gröna karaktären på Esplanaden säkerställs genom att mittpartiet i gatan regleras med användningen **PARK**.

Kvartersmark

B

Bostäder

Intentionerna med planförslaget är att det ska uppföras radhus/kedjehus samt tre flerbostadshus. Kvartersmarken planläggs för bostäder, som regleras med användningen (**B**).

E

Tekniska anläggningar

För att säkerställa område avsett för transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

+0,0

Markens höjd över angivet nollplan

Föreslagna höjder är placerade på allmän platsmark - GATA och säkerställer infrastrukturens och bebyggelsens säkerhet vid skyfall.

n₁

Träd- och buskplantering ska finnas

För att säkerställa en grön rumslig inramning av gaturummen. Intentionen är att plantering huvudsakligen ska ske i enlighet med illustrationen tillhörande planen.

n₂

Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten

För att säkerställa att utformningen av gatorna möjliggörs nödvändiga ytor för dagvattenhantering.

gc-väg1

Gång- och cykelväg

För att säkerställa placering av gång- och cykelväg längs Esplanaden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

För att skapa möjlighet för en obebyggd grönyta mellan radhusen regleras marken med punktprickmark. Även förgårdsmarken regleras med punktprickmark i syfte att skapa ett fritt gaturum och en grön karaktär.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

För att säkerställa att mark i anslutning till bostadshusen möjliggör komplementbyggnader regleras med korsprickmark. Gäller även för marken på de gemensamma parkeringsgårdarna för att möjliggöra carport/garage.

Höjd på byggnadsverk

Motivet till planbestämmelserna är att den tillkommande bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsens skala och följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken, med en bebyggelse upp till 3,5 våning.

- h₁ Högsta nockhöjd är 9,5 meter**
Gäller för radhusen och begränsar byggnadens höjd. I kombination med de andra egenskapsbestämmelserna regleras byggnadernas volym och takutformning. Nockhöjd och taklutning regleras så att fasadhöjd och våningsantal motsvarar 2-2,5 våningar.
- h₂ Högsta nockhöjd är 14 meter vid sadeltak**
Gäller för flerbostadshusen. Nockhöjden och takutformningen ska säkerställa att byggnaderna inte upplevs som för höga. I kombination med de andra egenskapsbestämmelserna regleras byggnadernas volym och takutformning. Nockhöjd och taklutning regleras så att byggnaderna ska upplevas som högst 3,5 våning. Nockhöjden på 14 meter gäller vid utformning av sadeltak. Nockhöjden vid alternativ takutformning regleras med planbestämmelsen (h₃).
- h₃ Högsta totalhöjd är 13 meter. Översta plan ska vara indragen 2 meter från fasaden på byggnadens långsidor. Begränsning av takvinkel gäller ej vid denna utformning**
Gäller för flerbostadshusen. Nockhöjden och takutformningen ska säkerställa att byggnaderna inte upplevs som för höga. I kombination med de andra egenskapsbestämmelserna regleras byggnadernas volym och takutformning. Syftet är att byggnaderna ska upplevas som högst 3,5 våning med ett indraget översta plan som har en underordnad karaktär. Vid val av denna utformning begränsas inte taklutningen.

Markens anordnande och vegetation

- n₃ Marken får inte användas för parkering**
Säkerställer att parkeringsplatser inte anordnas på yta avsedd för gemensam grönyta.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata.**
Placeringen av bebyggelsen styrs för att skapa definierade och sammanhängande gaturum.

Takvinkel

- O₁ Takvinkel är 30-40 grader**
Gäller för flerbostadshusen. Avser att säkerställa att bebyggelsen får en taklutning som samspelar med bebyggelsens volymer och utförande samt områdets karaktär och landskapsbild.
- O₂ Takvinkel är 25-40 grader**
Gäller för radhusen/kedjehusen. Avser att säkerställa att bebyggelsen får en taklutning som samspelar med bebyggelsens volymer och utförande samt områdets karaktär och landskapsbild.

Utformning

Motiven till planbestämmelserna utgår ifrån framtaget gestaltungsprogram.

- f₁ Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak eller pulpettak.**
Regleras för att säkerställa områdets karaktär och landskapsbild.
- f₂ Endast friliggande flerbostadshus**
För att säkerställa flerbostadshusens samspel med områdets karaktär och landskapsbild.
- f₃ Endast radhus och kedjehus**
Möjliggör för både radhus och kedjehus.
- f₄ Längsta tillåtna fasadlängd är 27 meter**
Gäller för flerbostadshusen och säkerställer att byggnadernas fasadlängd inte överstiger 27 meter för att säkerställa områdets karaktär och landskapsbild.
- f₅ Takkupor och frontespis får uppföras till högst 1/3 av fasadens längd.**
Gäller för flerbostadshusen och radhusen. Takkupor och frontespiser begränsas för att inte vara för dominerande.
- f₆ Balkonger får kraga ut från fasadliv över mark som i övrigt inte får förses med byggnad och/eller endast får förses med komplementbyggnad**
Gäller för flerbostadshusen och möjliggör att balkonger får kraga ut över mark som i övrigt inte får förses med byggnad och/eller endast får förses med komplementbyggnad.

Utförande

- b₁ Minst 65% av marken ska vara genomsläpplig**
Gäller för de gemensamma parkeringsytorna samt grönytor mellan bebyggelsen på kvartersmarken och säkerställer att 65% av ytorna utförs i infiltrationsgynnande material i enlighet med kommunens skyfallsplan. Syftet är att tillföra en grön karaktär och förbättra dagvattenhanteringen inom området genom mindre hårdgjorda ytor. Med material som inbjuder till god infiltration kan man få en naturlig fördröjning av ansamlingen vatten som kommer med nederbörden.
- b₂ Entréer ska placeras mot gata**
Gäller för samtlig bebyggelse i området. Syftet är att skapa ett levande gaturum med entréer mot gatan. Se gestaltungsprogram.
- b₃ Mur eller plank får ej uppföras**
Motivet till bestämmelsen är att bidra till gröna förgårdsmarker och gaturum i kombination med planbestämmelsen att hägnader i tomtgräns ska ske med häck,

buskar, spaljéer eller dylikt. Utformningen av tomter och parkeringsytor styrs för att säkerställa de gröna kvaliteterna i området.

- b₄ **Högst 1 parkeringsplats per tomt. Enstaka tomtplatser i hörnlägen får lov att ha 2 parkeringsplatser.**
Gäller för radhusen/kedjehusen. Motivet till bestämmelsen är att begränsa antalet parkeringar på förgårdsmarken för att skapa en attraktivare förgårdsmark och minska den totala mängden hårdgjord yta i enlighet med gestaltungsprogram.

Utnyttjandegrad

- e₁ **Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 m² per radhus/kedjehus**
Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploatering av området i förhållande till områdets karaktär, tillgång till grönyta och parkeringsbehov där exploateringsgraden regleras för radhusen/kedjehusen med en största byggnadsarea om 90 m² per radhus/kedjehus.
- e₂ **Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 355 m² per flerbostadshus**
Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploatering av området i förhållande till områdets karaktär, tillgång till grönyta och parkeringsbehov där exploateringsgraden regleras för flerbostadshusen med en största byggnadsarea om 355 m² per flerbostadshus.
- e₃ **Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 320 m²**
Gäller för ytan i söder kopplad till flerbostadshusen och säkerställer att miljöhus, förråd, cykelskjul och liknande komplementbyggnader tillhörande flerbostadshusen möjliggörs.

Ändrad lovplikt

- a₁ **Marklov krävs även för hårdgörande av mark**
Bestämmelsen är kopplad till planbestämmelsen (b₁) för att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras och gäller för de gemensamma parkeringsytorna samt grönytor mellan bebyggelsen på kvartersmarken.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Utformning av allmän plats

- **Fördröjningsmagasin för dagvatten med en minsta sammanlagd volym av 840 m³ ska finnas**
Säkerställer att erforderliga mängder dagvatten ska kunna tas omhand inom den allmänna platsmarken och ska fördelas på ytor med planbestämmelsen (n₂) i enlighet med framtagna dagvattenutredning för detaljplanen.

Genomförandetid

- **Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.**
Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Kommunen har ansvaret att bygga ut och förvalta den allmänna platsmarken.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

- **Komplementbyggnader får uppföras med ennockhöjd av max 4,5 meter**
Säkerställer att utformningen av komplementbyggnader får en underordnad karaktär i förhållande till huvudbyggnad.

Utformning

Fasadmaterial ska vara trä, tegel eller puts. Takmaterial på huvudbyggnad ska vara betongpannor, takpapp eller skiffer. Inslag av plåt medges. Solceller får finnas. Komplementbyggnaders tak tillhörande flerbostadshusen ska vara vegetationsklädda. Utformningen av bebyggelsen styrs för att skapa ett område med hög kvalitet och ett sammanhållet uttryck i enlighet med framtaget gestaltungsprogram.

Utförande

- **Huvudbyggnad ska utformas och utföras så att lägsta golvnivå på bottenplan minst ligger 200 mm över gatans höjd.**
Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa så att bebyggelsen skyddas vid extrema skyfall och vid eventuell översvämning. Regleras för hela området att lägsta golvnivå på bottenplan minst ska ligga 200 mm över gatans höjd samt lägsta nivå överkant färdigt golv.
- **Källare får inte finnas.**
För att säkerställa att bebyggelsen skyddas mot översvämning och skyfall i enlighet med kommunens skyfallsplan.
- **Gemensam parkering ska anordnas så att det ramas in med exempelvis häck, buskar, spaljéer eller dylikt.**
Utformningen av parkeringsytorna styrs för att säkerställa de gröna kvaliteterna i området och för att parkeringsytorna inte ska bli för dominerande.
- **Avgränsningar och hägnader i tomtgräns ska ske med häck, buskar, spaljéer eller dylikt.**
Utformningen av tomter styrs för att säkerställa de gröna kvaliteterna i området och för att skapa en grön inramning av gaturummet och bebyggelsen.

Utnyttjandegrad

- **Högsta antal radhus/kedjehus inom planområdet är 30 st.**
Säkerställer att det inte byggs fler än 30 st radhus/kedjehus, i syfte att få en lämplig exploatering i förhållande till områdets karaktär, tillgång till grönytor och parkeringsbehov.
- **Största byggnadsarea för komplementbyggnad per radhus/kedjehus är 20 m².**
Säkerställer att byggnadsarea för komplementbyggnad får en underordnad karaktär mot huvudbyggnad.

Villkor för startbesked

- **Startbesked får inte ges för flerbostadshus förrän det redovisas att uteplats kan anordnas på bullerskyddad sida.**

Motivet till planbestämmelsen är att under bygglovsprocessen säkerställa att under förutsättning att en gemensam uteplats anordnas på innergården kan sekundära uteplatser exempelvis i form av balkonger placeras på flerbostadshusen mot Esplanaden.

- **Startbesked förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt antingen genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av diktningföretaget Stora Hammar 17 m.fl. Hemman av år 1928 att släppa dagvatten till diktningföretaget eller annan likvärdig lösning.**

Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt antingen genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av diktningföretaget Stora Hammar 17 m.fl. Hemman av år 1928 att släppa dagvatten till diktningföretaget eller annan likvärdig lösning.

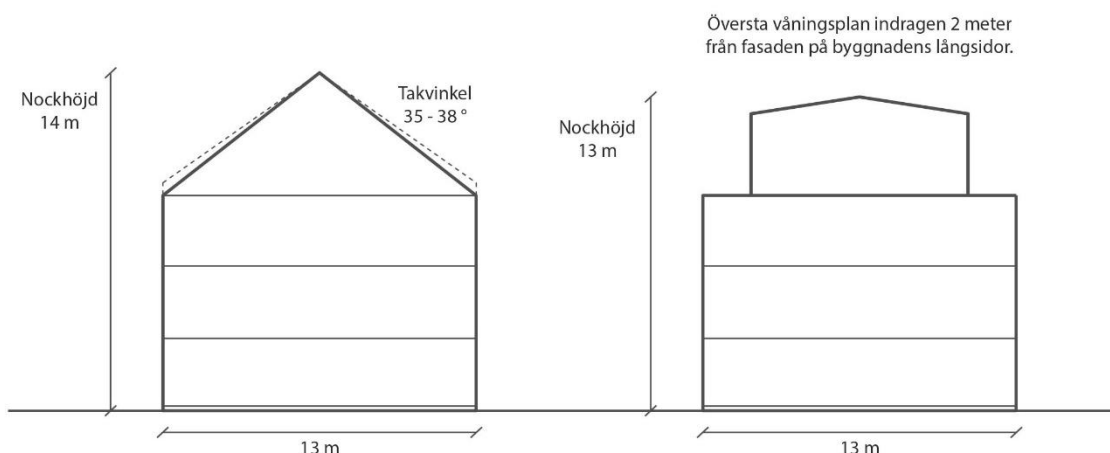
Volym bostadsbebyggelse

Avsikten i denna detaljplan är att tillåta en viss flexibilitet för bostadsbebyggelsens utformning och utförande. Avsikten med regleringen är som tidigare beskrivits bland annat att möjliggöra variation av hus i sadeltak eller med ett indraget fjärde plan.

Nedan beskrivs planens avsikter med möjliga lösningar.

Flerbostadshusen.

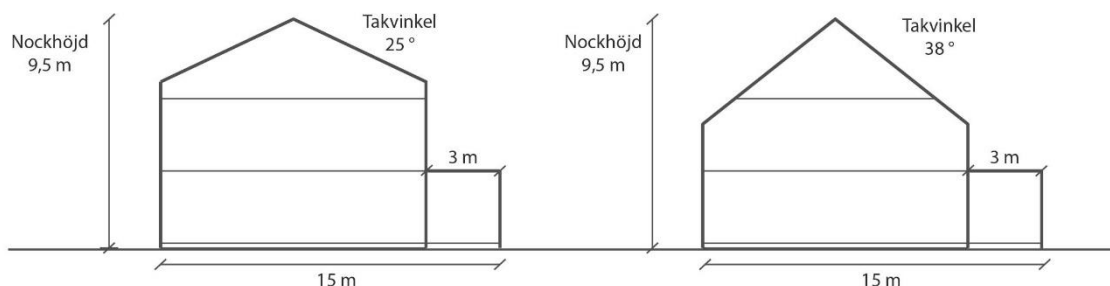
Djupet för flerbostadshusen är begränsat till 13 meter genom prickad och korsad mark på plankartan.



Principskisser sektion som visar mått/takvinkel. Till vänster alternativ med nockhöjd 14m (h2) och takvinkel 35-38 grader (o2) och till höger alternativ med nockhöjd 13m och indraget översta plan (h3).

Radhusen/kedjehusen.

Djupet för radhusen med möjlig utbyggnad är begränsat till 15 meter genom prickad och korsad mark på plankartan.



Principskisser sektion som visar mått/takvinkel + möjlig utbyggnad.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Området omfattar fastigheterna Stora Hammar 16:136 och 16:137 samt Gottåkra 1:56. I planområdet ingår ca 2 100 kvm av Stora Hammar 16:136, ca 19 000 kvm av Stora Hammar 16:137 och 4 425 kvm av Gottåkra 1:56. Fastigheten Gottåkra 1:56 är i privat ägo och fastigheterna Stora Hammar 16:136 och 16:137 ägs av exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen har möjlighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagens regler. Vidare är kommunen skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Markupplåtelse för mark som utgör allmän plats på fastigheterna Stora Hammar 16:136 och 16:137 sker genom exploateringsavtalet. Mark som utgör allmän plats på fastigheten Gottåkra 1:56 förvärvas av kommunen genom särskilt överlåtelseavtal.

Mark som utgör kvartersmark på fastigheten Gottåkra 1:56 förvärvas av exploatören genom särskilt överlåtelseavtal. Mark som utgör kvartersmark E-område avstyckas till en egen fastighet. Fastigheten för E-området förvärvas av E.ON genom särskilt överlåtelseavtal som tecknas mellan E.ON och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet.

Allmän platsmark

1. Ca 1855 kvm för del av Gottåkra 1:56 regleras till lämplig kommunägd fastighet som park.
2. Ca 2190 kvm för del av Gottåkra 1:56 regleras till lämplig kommunägd fastighet som gata.
3. Ca 1390 kvm för del av Stora Hammar 16:137 regleras till lämplig kommunägd fastighet som park.
4. Ca 4100 kvm för del av Stora Hammar 16:137 regleras till lämplig kommunägd fastighet som gata.
5. Ca 1450 kvm för del av Stora Hammar 16:136 regleras till lämplig kommunägd fastighet som gata.

Kvartersmark

6. Ca 380 kvm för del av Gottåkra 1:56, regleras som flerbostadshus och bildar tillsammans med del av Stora Hammar 16:137 (område 7) en ny fastighet.
7. Ca 3400 kvm för del av Stora Hammar 16:137, regleras som flerbostadshus och bildar tillsammans med del av Gottåkra 1:56 (område 6) en ny fastighet.
8. Ca 7500 kvm för del av Stora Hammar 16:137, regleras som rad- och kedjehusbebyggelse och bildar tillsammans med del av Stora Hammar 16:136 (område 9) upp till 30 nya fastigheter för rad- och kedjehus.
9. Ca 2090 kvm för del av Stora Hammar 16:136, regleras som rad- och kedjehusbebyggelse och bildar tillsammans med del av Stora Hammar 16:137 (område 8) upp till 30 nya fastigheter för rad- och kedjehus.
10. Ca 54 kvm för del av Stora Hammar 16:136 avstyckas till en egen fastighet för E-område.



Karbild som visar förändringar av fastigheter.

Rättigheter

Befintlig spillvattenledning ligger inom ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning och ligger i planförslaget inom allmän plats, gata.

Ett servitut ska tillskapas för att säkra tillfartsväg till planerad transformatorstation. Exploatören ansvarar för tillskapande av erforderligt servitut.

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för bland annat grönytor och gemensamma parkeringar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för detta och bekostar ansökan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Radon

Enligt radonmätning inom området tyder mätvärdena på radonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Bostadsbyggnader inom normalriskområde ska uppföras med radonskyddande konstruktion.

Elförsörjning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation och ett E1-område placeras i detaljplanens östra del vid radhusens/kedjehusens gemensamma parkeringsplats. Ett minsta avstånd på 5 meter ska upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Transformatorstationen nås från kvartersmark avsedd för gemensam parkering. Ett servitut avses bildas för att säkra rättigheten över kvartersmark.

Tele

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

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. I exploateringsavtalet samt i särskilt överlåtelseavtal med ägarna till Gottåkra 1:56 regleras överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten, avlopp och dagvattenhantering

Spillvattenavledningar inom planområdet föreslås enligt framtagen dagvattenutredning anslutas till den befintliga spillvattenledningen i öster. Vattenserviser inom planområdet föreslås dras österut för att ansluta till en ny huvudledning placerad intill befintlig spillvattenledning. I norr viker den av västerut och ansluter till befintlig ledning i höjd med skolområdet. Förslag på placering av servisanslutningar och ny huvudledning finns redovisat i dagvattenutredningen på ritning R-51-1-101.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. För att detaljplaneområdet ska kunna kopplas till befintlig infrastruktur i nordväst behöver gator, park, va-ledningar etc byggas utanför detaljplaneområdet. Befintlig damm norr om Halörshallen behöver ersättas på annan plats alternativt genom annan teknisk lösning. Kommunen ansvarar för utbyggnad av den tekniska infrastrukturen så att dagvatten kan fördröjas inom planområdet. Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt antingen genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av dikningsföretaget Stora Hammar 17 m.fl. Hemman av år 1928 att släppa dagvatten till dikningsföretaget eller annan likvärdig lösning.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Gatukostnader

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

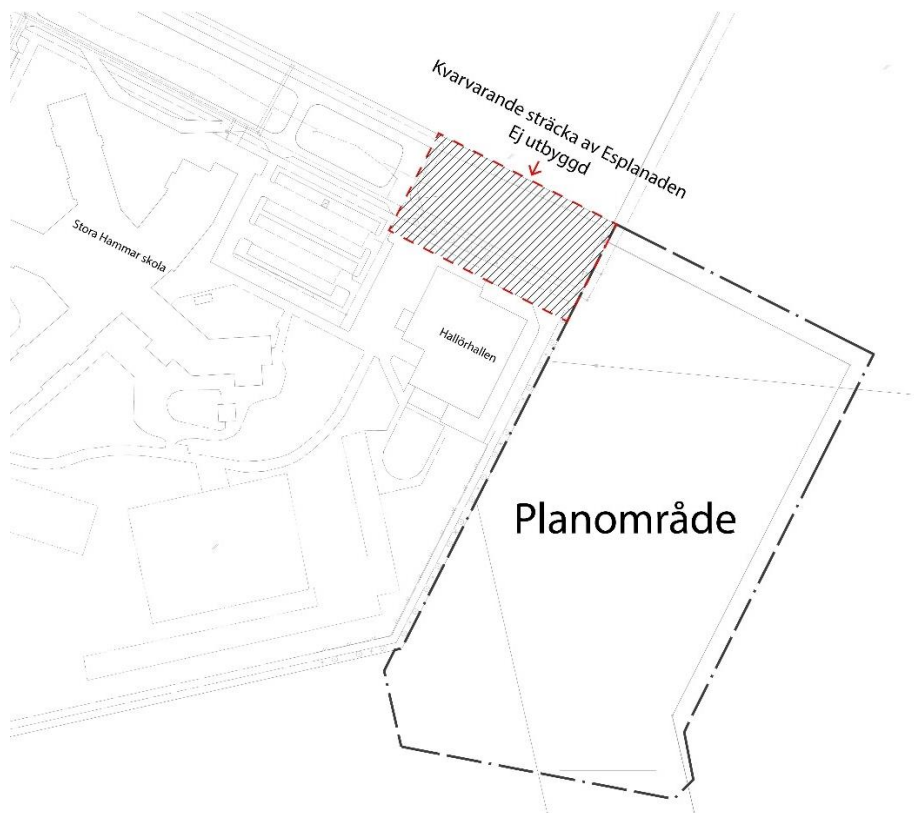


Illustration som visar planområdet samt kvarvarande sträcka av Esplanaden som inte är utbyggd.

Avtal med dikningsföretag

Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt antingen genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av dikningsföretaget Stora Hammar 17 m.fl. Hemman av år 1928 att släppa dagvatten till dikningsföretaget eller annan likvärdig lösning. Tillstånd att släppa vatten till dikningsföretaget kan antingen erhållas genom att ett frivilligt avtal tecknas med dikningsföretaget alternativt genom en omprövning av dikningsföretaget i mark- och miljödomstolen.

Arkeologi

Under framtagandet av detaljplanen har det utförts en arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsens ställningstagande är att om ett långsiktigt bevarande av fornlämningen inte är möjligt måste den arkeologiskt dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. Exploatören ansvarar för att beställa och bekosta en arkeologisk undersökning. Efter samrådsskede har en arkeologisk undersökning för området utförts och resultatet från denna kommer att redovisas i nästkommande skede.

Tidplan

Samråd påbörjas i februari 2022.

Granskning planeras till 1:a kvartalet 2023.

Planen planeras antas i Kommunfullmäktige 2:a eller 3:e kvartalet 2023.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

- Planområdet är inte detaljplanelagt men gränsar till *Detaljplan för Stora Hammar 16:136 m fl, ny skola i Höllviken*, laga kraft 2009-04-08.

Grundkarta

- Kommunens primärkarta, daterad 2023-02-23.

Översiktsplan

- Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050, godkänd av Kommunfullmäktige 2017-12-06.
- Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, vision 2050. Planen antogs i Kommunfullmäktige 2021-01-25 och har vunnit laga kraft 2021-09-08.

Undersökning enligt MB 6 kap. 6 §

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, beslut har tagits i samband med plansamråd.

Övrigt

- Parkeringsnorm för Vellinge kommun, 2007-07-01, dnr 0432/07.081, Kf 2007-05-30 § 39.
- Skyfallsplan Vellinge kommun, dnr Ks 2021/737.
- PM Detaljplanering och stigande havsnivåer i Vellinge kommun, underlag framtaget med anledning av det skärpta tonläget i frågan i Länsstyrelsens yttrande över detaljplaner 2020-2021, 2022-02-09, dnr Ks 2022/156.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2019, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne.
- Dom MMD 2013-11-15. Mål nr M 1216-06. Ansökan om tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken att ta vattentäkterna i Höllviken och Räng i Vellinge kommun ur bruk.
- Avtal mellan dikningsföretaget Stora Hammar 17 m fl hemman av år 1928 och Vellinge kommun, 2010-06-10.

Tidigare utredningar

- Dagvattenutredning.
- I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken togs en dagvattenutredning fram, VA-utredning Östra Höllviken, Utredning avseende dagvattenhantering inom planområde "Östra Höllviken", SWECO Environment AB, 2019-12-16.
- Naturvärdesinventering.
- I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken togs en naturvärdesinventering fram, Naturvärdesinventering i Höllviken, Inför framtagning av fördjupad översiktsplan av östra Höllviken, Vellinge kommun, Calluna AB, 2019.
- Trafik- och bullerutredning.
- PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken, Ramböll 2019-09-12 togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken.

Utredningar framtagna till detaljplanen

Skugga

- Solstudier har genomförts i samband med planarbetet av Liljewall Arkitekter.

Dagvattenutredning

- VA-utredning Stora Hammar, Norconsult, 2023-01-23.

Geoteknisk utredning

- Del av Stora Hammar 16:136, 16:137 och Gottåkra 1:56 i Höllviken, Vellinge kommun, Utbyggnadsområde, Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten, 2021-10-15.

Markmiljöutredning

- Miljöteknisk markundersökning kv. Stora Hammar 16:136-137 och Gottåkra 1:56, Vellinge, Miljöfirman, 2021-10-19.

Bullerutredning

- Bullerutredning Detaljplan Stora Hammar, Sweco 2022-05-24.

Trafikutredning

- PM Trafikutredning Stora Hammar, Tyréns 2022-06-02.

Parkeringsutredning

- Stora Hammar Parkeringsutredning, Sweco 2021-12-13.

Markradonmätning

- Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, Stora Hammar 16:136 m.fl., Höllviken, Radonanalys GJAB, 2021-11-01.

Arkeologisk utredning

- Arkeologisk utredning Stora Hammar 6:30, 16:136 & 16:137, Rapport 2012:37, Sydsvensk Arkeologi, 2012.

Gestaltningssprogram

- Gestaltningssprogram för bostäder inom del av DP för Stora Hammar, Liljewall Arkitekter 2021-11-30 .

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

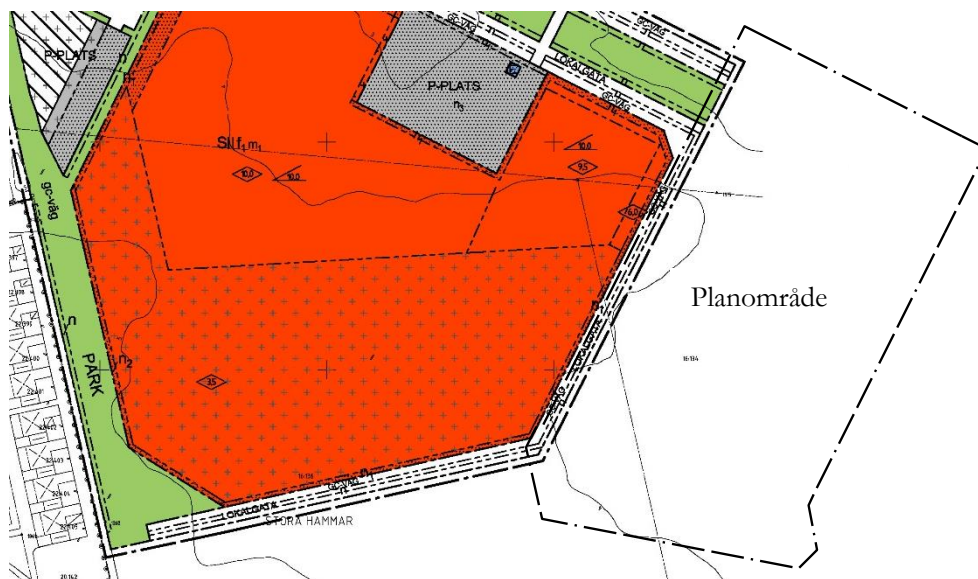
Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan, men ligger intill befintlig detaljplan för Stora Hammars skola (*Stora Hammar 16:136 m.fl., ny skola i Höllviken, laga kraft 2009-04-08*).

Detaljplanen syftar till att reglera kvartersmark för skolområde samt allmän platsmark för *huvudgata* och *grönområde* för Esplanaden.

Bebyggelsen regleras till en byggnadshöjd upp till 10 meter med en takvinkel på 10 grader för skolbyggnaden och en byggnadshöjd upp till 9,5 meter med en takvinkel på 10 grader för idrottshall. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.



Utsnitt från intilliggande detaljplan angränsande planområdet i väster. Planförslagets område är markerat med streckad linje.

Planbesked

Ansökan om planbesked från exploatören, PEAB Bostad AB inkom 2020-06-15. Kommunstyrelsen beslutade att pröva planläggning 2020-10-13 § 178 med bedömningen att den inkomna planförfrågan stämmer väl överens med kommunens översiktliga intentioner för området och är en naturlig tätortsutbyggnad av Höllviken. Det är mycket positivt att en av de viktigaste utgångspunkterna i planförfrågan är att komplettera det utbud av bostadsbebyggelse som traditionellt finns i Höllviken, med hyresrätter och bostäder som riktar sig till ungdomar och unga familjer.

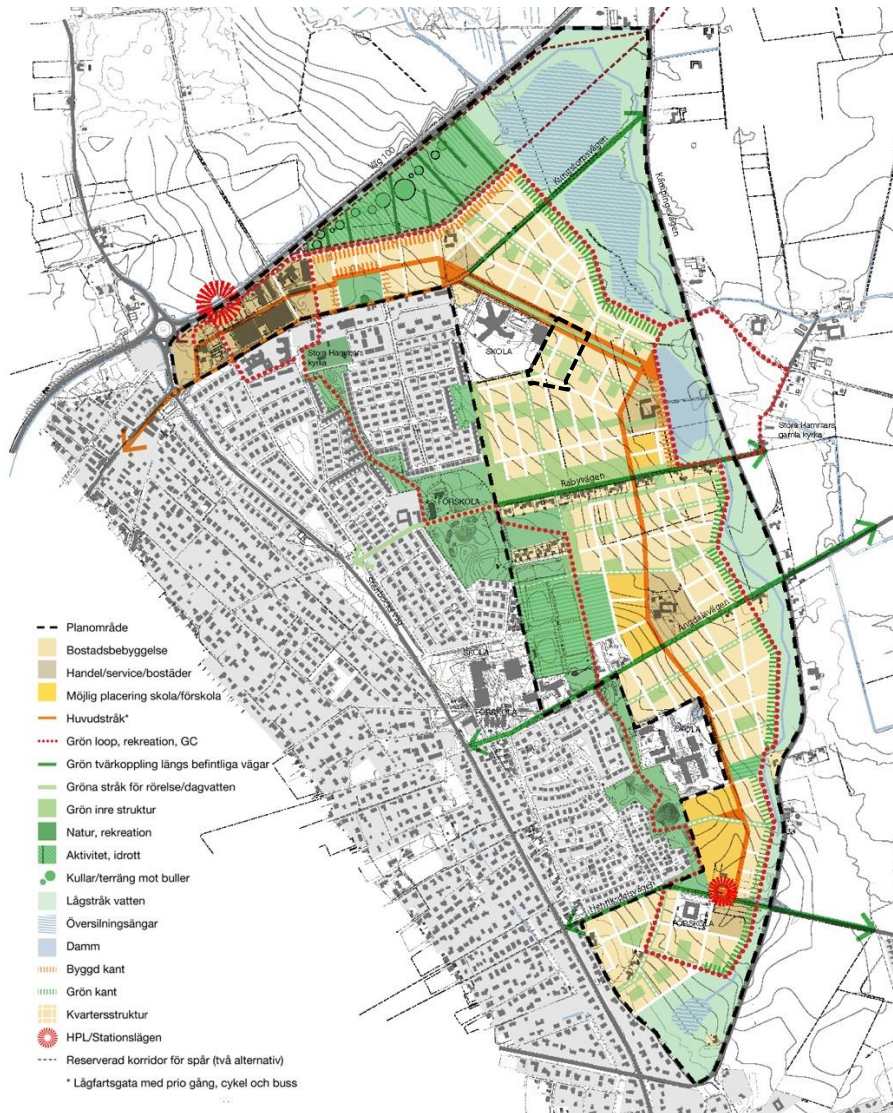
Översiktsplan

Enligt kommunens gällande översiktsplan, *Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050 (KF 2017-12-06 § 172)* har fastigheterna användningen prioriterad centrumutveckling alternativt förtätning samt komplettering med bostäder, service och verksamheter och bostadsbebyggelse, skede 1 (0-20 år). Området ligger i östra Höllviken och ingår i utvecklingsområdet för Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand, karaktärsområde V, ”den nya staden i skogen vid stranden”.

Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken (FÖP) antogs i Kommunfullmäktige den 25 januari 2021 och har vunnit laga kraft den 8 september 2021. Planområdet ingår i den första utbyggnadsetappen för Östra Höllviken. Syftet med fördjupningen av översiktsplanen är att visa på kommunens vision för Östra Höllviken, vilket innebär en utveckling i ett attraktivt läge, centralt, kollektivtrafiknära och med närhet till havet, skapa en välkomnande entré till Höllviken, skapa gröna områden för rekreation och hantering av vatten.

Bebyggelsen inom den fördjupade översiktsplanen föreslås ges varierande karaktär beroende på sitt sammanhang. Översiktligt rymmer området tre olika sorters bebyggelsekaraktärer – de inre miljöerna med bebyggelse i ett grönt och luftigt sammanhang, den tätare bebyggelsen längs det genomgående huvudstråket och kantbebyggelse som ramar in området mot omgivande landskap. De viktigaste karaktärstragen för bebyggelse att utgå från i framtida planering och byggande inom området beskrivs i den fördjupade översiktsplanen.

Huvuddelen av aktuellt planområde omfattas av karaktären inre miljöer med grön och luftig karaktär. Planområdets yttre del mot Esplanaden i norr ingår i karaktären med lite tätare bebyggelse och som ramar in mot huvudstråket.



Markanvändningskarta för framtida utveckling av Östra Höllviken, planområdet markerat med streckad linje.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet berörs av riksintresset för naturvård enligt Miljöbalkens 3 kap 6§ (Måkläppen-Limhamns-tröskeln). Riksintresset är främst ett marint riksintresse som sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Här finns ett sandvandningsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och

mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Viktigt produktionsområde för fisk och andra marina organismer med betydelse för många fågelarter och sälar. Området har stor art- och individrikedom av fåglar, bl.a. flera flyttfågelarter.

De representativa odlingslandskapen Foteviken och Knösen-Skanörs ljunghar rik förekomst av strandängar och svarar för ett mycket rikt fågelliv. Skanörs ljunghar är en fukthed. Här finns flera representativa lokaler med naturbetesmark som utgörs främst av havsstrandäng men även öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel. Lokalerna är Tygelsjö ängar, Gessie ängar, Hököpinge ängar, Eskilstorps ängar, Vellinge ängar, Lilla Hammarsnäs, Skanörs ljunghar, Höll och Bakdjupet. Norra Flommen är ett värdefullt våtmarkskomplex som utgörs av en högt värderad strandäng.

Inga av de kärnvärden som är beskrivna i riksintresset finns inom och/eller i anslutning till planområdet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust enligt Miljöbalkens 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.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Vellinge kommun utgörs till en stor andel högvärdig jordbruksmark samtidigt som kommunen ligger i en region med högt bebyggelsetryck. I Vellinge kommun i stort utgörs ca 67 % av landarealen av jordbruksmark. All jordbruksmark i kommunen har en hög klassning och hela planområdet utgörs idag av jordbruksmark, vilken har den högsta klassningen på en tiogradig skala.

Enligt miljöbalken är bevarande av jordbruksmark ett statligt intresse för att den nationella förmågan att producera livsmedel och andra allmänna nyttigheter ska säkerställas. Jordbruksmarken är en unik och icke förnyelsebar resurs och nybildningen av jordlager som går att använda till odling tar tusentals år. Jordbruksmark som upptas genom exploatering är därför svår att återställa och det ställs höga krav för att ianspråkta jordbruksmark för bebyggelse. Bland annat ska ett ianspråktagande tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet ska inte kunna tillgodoses genom att någon annan typ av mark tas i anspråk. Hushållning med oexploaterad mark och byggande av resurseffektiva strukturer kräver att ny bebyggelse stöttar befintlig kollektivtrafik. Stråk för kollektivtrafik är strukturbildande. Därför bör ny bebyggelse lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen med tillgång till service.

Skåne är en region där befolkningen i stort ökar och behovet av nya bostäder uppskattas till 7 000 per år. I Vellinge kommun sker också en befolkningsökning där ökningen bedöms bli cirka 1% per år framöver. Konkurrensen om marken är generellt en utmaning i Skåne. Flera bostäder måste byggas samtidigt som den högvärdiga jordbruksmarken och områden med höga naturvärden ska bevaras.

I kommunens översiktsplan görs lokaliseringsprövning, avvägningar och ställningstagande för markanvändningen och vilka områden i kommunen som är lämpliga bland annat för ny bostadsbebyggelse utifrån aspekten bevarandet av jordbruksmark. 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. 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 vara så stor med planförslaget att det motiverar att jordbruksmark tas i anspråk.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem.

MKN finns för luftkvalitet (utomhusluft), fisk- och musselvatten, omgivningsbuller (gäller kommuner >100 000 invånare) och vatten.

De miljökvalitetsnormer som är relevanta i detta planarbete är MKN för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De befintliga rinnstråken i området går från sydväst till nordöst och når Hammarbäcken. Därifrån rinner dagvattnet vidare till recipienten Foteviken vilket är kusthav utanför Höllviken.

Kustvattnet Foteviken och grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar är utpekade som ytvattenförekomster enligt förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF).

De utpekade vattenförekomsterna omfattas därmed av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Foteviken är slutlig recipient för planområdets dagvatten och SV Skånes kalkstenar återfinns inom planområdet. En huvudregel i vattenförvaltningen är att recipientens status inte får försämras av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta har av EU-domstolen (Weserdomen) förtydligats med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämras. För kustvattnet Foteviken är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnås ej god. För grundvattnet SV Skånes kalkstenar är den ekologiska och kemiska statusen god. Resultaten från dagvattenutredningen (Norconsult, 2023) visar på en sammanvägd bedömning att planens genomförande inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN hos recipient.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2019, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2009 berörs inte planområdet av trafikbuller från de statliga vägarna väg 100 och Kämpingevägen samt från den kommunala Kungstorpsvägen, se mer under Hälsa och säkerhet, Omgivningsbuller.

Miljö

Dagvatten

För detaljplanen har en **dagvattenutredning** tagits fram; *VA-utredning Stora Hammar*, Norconsult, 2021-09-24. Kompletterad med PM 2021-12-09 samt 2023-01-23. För att utjämna det framtida dagvattenflödet till det befintliga har den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet beräknats till en minsta sammanlagd volym på 840 m³. För att omhänderta dagvattnet inom planområdet föreslås ett underjordiskt magasin av stenull samt regnbäddar som magasinering- och reningsanläggningar. Fördröjningsanläggningarna möjliggörs på park- och gatumark (se bild nedan, samt bilaga R-51-1-101 i dagvattenutredningen för ytterligare detaljerad beskrivning).

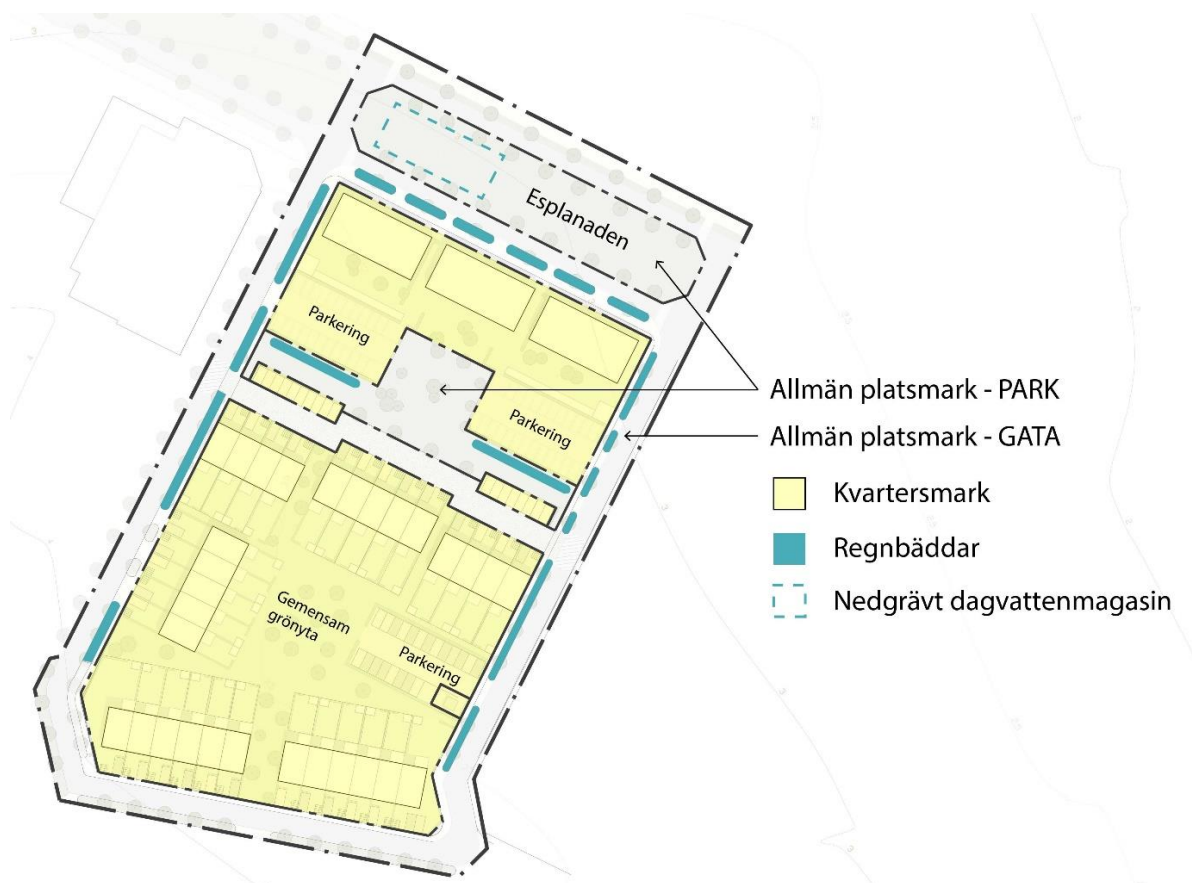


Illustration som visar placering av föreslagna dagvattenanläggningar.

Det föreslagna underjordiska dagvattenmagasinet möjliggörs i Esplanaden och har en fördröjningsvolym om ca 400 m³. Dagvatten från lokalgatan inom planområdets mittendel i öst-västlig riktning samt parkeringsplatserna föreslås fördröjas i två regnbäddar placerade söder om parkeringsplatserna. Dessa upptar en yta om ca 150 m², vilket motsvarar en fördröjningsvolym över 100 m³. På gatumark föreslås regnbäddar, alternativt trädplantering med skelettjord, anläggas i gaturummet för att magasinera och rena dagvattnet. Regnbäddarna är väl utspridda längs de omkringliggande gatorna och kan på så sätt möjliggöra ytlig avvattnings av gatorna utan rännstensbrunnar samtidigt som dagvatten renas och fördröjs. I Illustrationsplanen upptar dessa en yta av 600 m² och har möjlighet att fördröja ca 430 m³. Detaljplanen möjliggör för en viss flexibilitet gällande fördelning och placering av regnbäddar på gatumarken.

På kvartersmark, inom parkeringsytorna samt den gemensamma grönytan mellan radhusbebyggelsen ska markbeläggning till 65% utgöras av genomsläppliga material, då kan avrinningen och fördröjningsbehovet från området minska ytterligare.

Nybyggnationen kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet och tilltänkt verksamhet bedöms kunna bedrivas utan påverkan på grundvattentäkterna.

Naturvärden

I artportalen finns det inrapporterat att inom skolområdet har det påträffats vanlig padda samt blåsippa. Enligt naturvärdesinventeringen framtagna i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken visar att området inte hyser några större naturvärden, men de påträffade naturvärdsarterna indikerar att de små obrukade markområdena som finns i området är viktiga för både flora och insekter och bidrar med variation i jordbrukslandskapet. Inom planområdet och i området återfinns inga skyddade biotoper eller objekt vilka berör de kärnvärden som finns beskrivna för riksintresset naturvärden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommuns grundvattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar - Räng. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter enligt MB (Miljöbalken) 7 kap 21-22 §§ avseende bland annat hantering av brandfarliga vätskor, brunnar, upplag av för grundvattnet farliga ämnen, anläggning för utvinning av energi ur mark och vatten och avloppsvatten. Tillsynen utövas av Vellinge kommuns miljö- och byggnadsnämnd, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Från den 1 juli 2017 har Regeringen beslutat om en höjning av förordningens ursprungliga riktvärden med 5 dB(A). Dessa riktvärden kan tillämpas i planer påbörjade efter 2 januari 2015. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå I

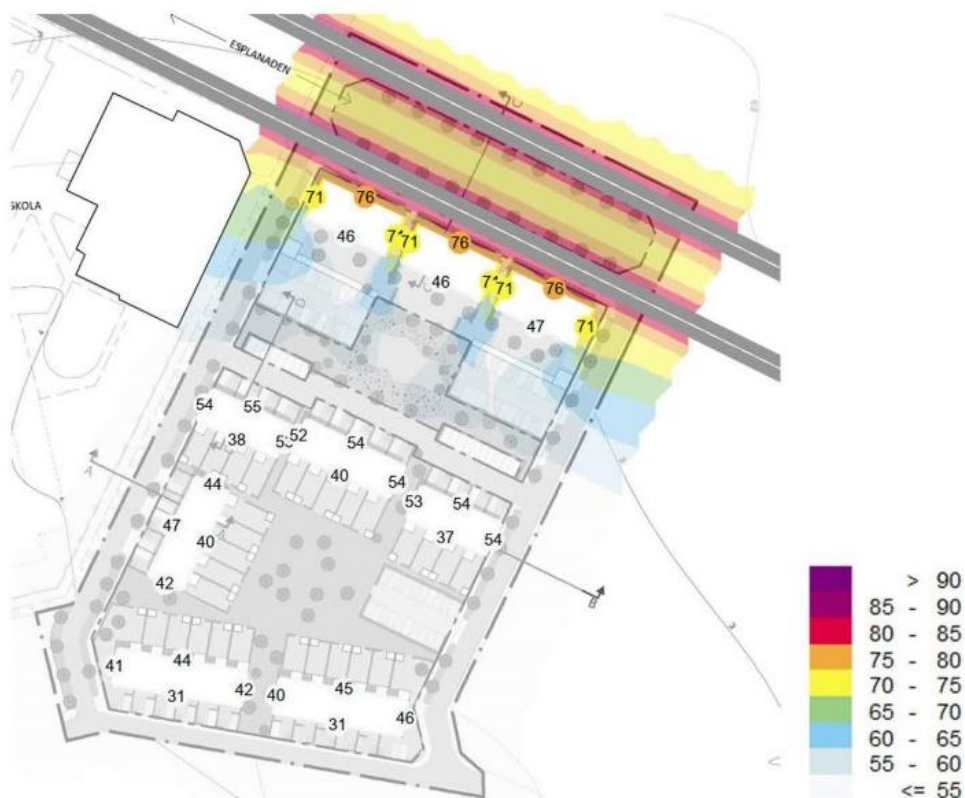
Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå.

En bullerutredning har tagits fram (*Bullerutredning Detaljplan Stora Hammar, Sweco 2022-05-24*) Bullerberäkning har gjorts utifrån trafiksiffror för år 2040. Beräkningsresultaten visar att samtliga riktvärden innehålls i sin helhet med stor marginal vilket innebär att planerad bebyggelse är möjlig utan att trafikbuller behöver beaktas under förutsättning att inte uteplatser för de tre flerbostadshusen i norr placeras på fasadsida som vetter mot Esplanaden samt kortsidorna. Uteplats måste här placeras på innergården eller den skyddade fasaden. Under förutsättning att en gemensam uteplats placeras på innergården kan sekundära uteplatser exempelvis i form av balkonger placeras mot Esplanaden. Detta säkerställs med planbestämmelse.



Ekvivalenta ljudnivåer för planområdet. Bild från Bullerutredning detaljplan Stora Hammar, Sweco.



Maximala ljudnivåer för planområdet. Bild från Bullerutredning detaljplan Stora Hammar, Sweco.

Risk för översvämning

Höga havsnivåer

Marken inom planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark med varierande markhöjder inom området mellan ca 2,5 meter – 4 meter över havet (RH 2000).

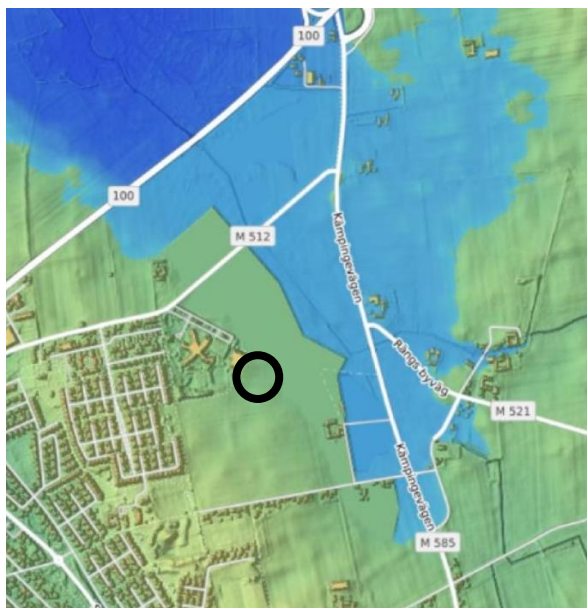
Marken för hela området kommer att höjas upp för att ansluta sig till Esplanaden och den befintliga infrastrukturen kring Stora Hammars skola, där marken ligger på mellan 3-4 meter över havet (RH2000).

I fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Östra Höllviken har kommunen visat på förutsättningarna för hela utbyggnadsområdet utifrån risken för översvämning från dagvatten- och skyfalls-hantering samt stigande havsnivåer. I FÖP:en anges att lägsta färdig golvnivå ska vara +3 meter över havet (RH2000), vilket motsvarar nivån på kommuns första etapp på ett ”inre” skydd fram till år 2065 på vall, mur och sanddynor i kommunens handlingsplan för höga havsnivåer. På längre sikt finns det avsatta ytor inom allmän platsmark för framtida skydd som anpassas med höjder utifrån en framtida bättre kunskapsnivå jämfört med dagens prognoser som är mycket osäkra i ett 100-års-perspektiv.

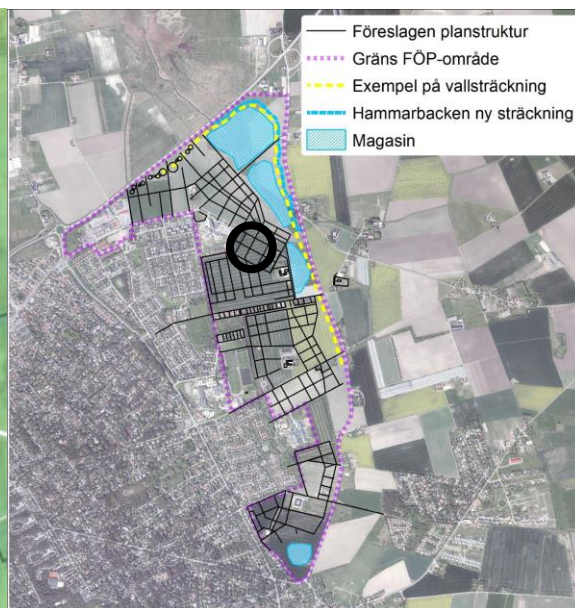
Kommunens tillståndsansökan till den första etappen av det inre skyddet på +3 meter vann laga kraft 2022-11-16.

Enligt de senaste prognoserna från IPCC 2021, klimatscenario RCP 8,5 83%, som finns tillgängliga på SMHI:s hemsida, beräknas havsnivåerna enligt detta värsta scenario stiga upp till 1,56 meter över dagens havsnivå fram till 2120, vilket innebär att om en extremväderhändelse lik Backafloden inträffade då kunde ett högsta tillfälligt vattenstånd om drygt 3,76 meter förväntas.

Med de reglerade höjderna på gatumarken samt planbestämmelse om lägsta golvnivå kommer det föreslagna området att i ett 100-årsperspektiv vara säkert från framtida höga havsnivåer.



Översvämningsutbredning då området höjs till +3.0 m. Blå områden svämmas över. Planområdet markerat med svart ring. Bild från VA-utredning Östra Höllviken, SWECO 2019-12-16.



Förslag på skydd på lång sikt. Gul linje visar schematisk placering av en eventuell framtida vall. Planområdet markerat med svart ring. Bild från VA-utredning Östra Höllviken, SWECO 2019-12-16.

Skyfall

I dagvattenutredning för planområdet har höjdsättningen utifrån extrem nederbörd studerats så att området vid ett 100-årsregn inte skadar byggnader eller skapar instängda områden och lågpunkter. Analyserna visar på att det går att exploatera och höja marknivå så länge skyfallsvägar tas i beaktande.

I detaljplanen säkerställs detta med angiven höjdsättning av gatumarken.

För att undvika översvämningsrisker och därmed skador på bebyggelse och anläggningar för den planerade bebyggelsen i planförslaget ska lägsta golvnivå på bottenplan minst ligga 200 mm över gatans höjd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskartan består marken inom och närmast planområdet av morängrovlera.



SGU jordartskarta.

En geoteknisk utredning har genomförts för planområdet (*Del av Stora Hammar 16:136, 16: 137 och Gottåkra 1:56 i Höllviken, Vellinge kommun, Utbyggnadsområde, Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoexperten*).

Byggnader bedöms kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i kontrollerad ny fyllning och/eller naturligt lagrad jord. Moränen/lermoränen kan påföras laster mellan 0,2 och 0,4 MPa utan risk för stabilitets- eller bärighetsproblem. Källare rekommenderas att utformas som vattentäta konstruktioner. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Matjorden ska utskiftas under geokonstruktioner och hårdgjorda ytor. Ledningar och kablar kan förläggas i mark på konventionellt sätt. Lermoränen och den leriga moränen är känsliga för uppmjukning vid vattenöverskott.

Förekommande morän/lermorän har hög kapillär stighöjd och starkt fukthållande förmåga varför stor omsorg ska iakttas vid utformning av de fuktskyddande åtgärderna.

Möjligheterna för infiltration/perkolation av dagvatten i jordlagren bedöms som begränsade beroende på lermoränens täta sammansättning.

Jordlagren bedöms som lättschaktade med normal maskinutrustning. Övre delen av kalkberget är medelsvår- till svårchaktat.

Markmiljöutredning

En miljöteknisk utredning har genomförts för planområdet, *Miljöteknisk markundersökning kv. Stora Hammar 16:136-137 och Gottåkra 1:56, Vellinge, Miljöfirman, 2021-10-19*.

Provtagning av jord utfördes i totalt 12 punkter inom undersökningsområdet, kv. Stora Hammar 16:136 - 137 och Gottåkra 1:56. Det uttogs jordprover ca 0,0 - 0,4 m och ca 0,4 - 0,8 m i provpunkterna. Av dessa har fyra samlingsprover tillverkats och analyserats på laboratorium.

Utredningen visar att inga föroreningar påvisades i den naturliga jorden. Baserat på utförd undersökning anses marken ej vara förorenad och vid framtida exploatering inom området anses inga åtgärder nödvändiga.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning med RRÄ-nummer: Stora Hammar 38. Fornlämningen som är delundersökt genom en arkeologisk utredning av Sydsvensk arkeologi 2012 (rapport 2012:37), vilken omfattade fastigheterna Stora Hammar 6:30, 16:136 och 16:137, består av minst 199 boplatslämningar inom ett område på ca 510x500 m. Under framtagandet av detaljplanen har det utförts en arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsens ställningstagande är att om ett långsiktigt bevarande av fornlämningen inte är möjligt måste den arkeologiskt dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. Efter samrådsskede har en arkeologisk undersökning för området utförts och resultatet från denna kommer att redovisas i nästkommande skede.

Byggnadsminnen

Inom och intill planområdet finns inga kända byggnadsminnen.

Kyrkligt kulturarv

Planområdet ligger inte inom ett kyrkligt kulturarv.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs idag av åkermark och är obebyggt. I dag möjliggörs långa utblickar i landskapet och över omgivande gårdar. Närmaste bebyggelse är Stora Hammars skola i väster.



Vänster bild tagen av Esplanaden med Stora Hammars skola till vänster i bilden.

Höger bild tagen av Esplanaden med Stora Hammars gamla kyrka i blickfånget och med Halörshallen på högra sidan av bilden.

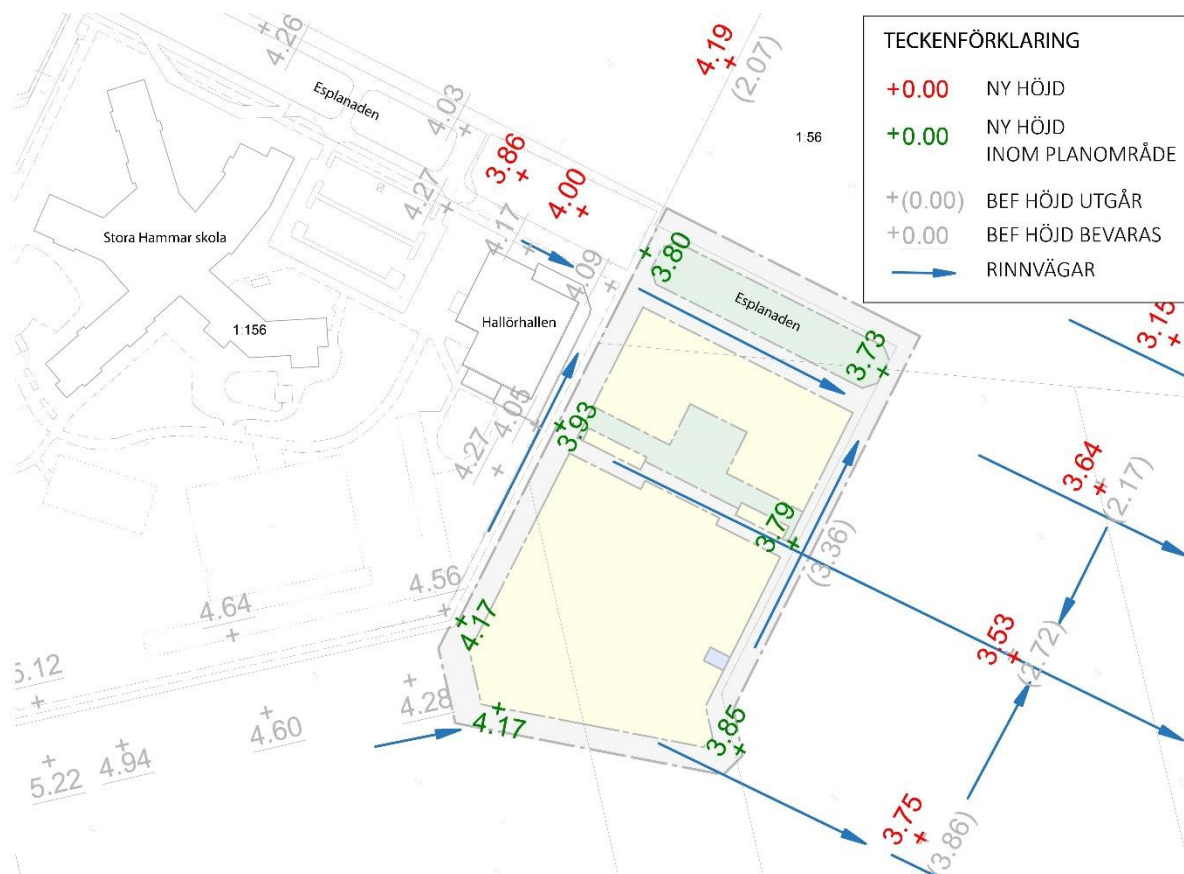


Bild tagen öster om Halörshallen. Planområdet ligger på vänster sida.



Marknivåer

Marknivåerna för Esplanaden och befintlig gång- och cykelbana ligger idag på nivåer mellan ca +4 till 4,9 meter (RH200). Marknivåer inom planområdet ligger som lägst på +2,8 meter i norra området (vid föreslagen förlängning av Esplanaden). Befintliga marknivåerna stiger inom planområdet, från +3,1 meter till +4,2 meter. Norconsult har i samband med genomförd dagvattenutredningen tagit fram ett förslag på framtida höjdsättning inom och i anslutning till planområdet. Resultatet redovisas i bilden nedan. Inom planområdet säkerställs angivna +höjder på plankartan.



Kartbild som visar befintliga och föreslagna markhöjder inom och i anslutning till planområdet.

Sociala funktioner

Intill planområdet ligger Stora Hammars Skola vilket är en F-9-skola. Här finns även förskola och en idrottshall – Hallörshallen. Söder om planområdet finns ytterligare en förskola, Henriks Hages förskola. I närområdet ligger flera andra skolor.

Närmaste lekplatser finns på gården till Stora Hammars skola. Det finns även en lekplats som kallas ”Utsiktslekplatsen” vid Granviksvägen väster om planområdet, kopplad till befintligt gång- och cykelnät.

I Höllviken finns bibliotek.

Teknik

VA och dagvatten

Inom planområdets östra och norra del ligger en befintlig spillvattenledning. Befintlig infrastruktur för vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggd fram till Stora Hammars skola och omfattas av kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Återvinning/sophantering

Närmaste återvinningscentral (ÅVC) är Lilla Hammars återvinningscentral som ligger ca 2 km från planområdet. Vid Toppenområdet och vid korsningen Stenbocksväg/Ängdalavägen finns återvinningsstationer.

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.

Elförsörjning

Planområdet ingår i E.ON distributionsområde för el. I dagsläget finns det två befintliga transformatorstationer i närområdet och området behöver en ny transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen. E.ON har i samråd med kommunen föreslagit lokalisering av ny transformatorstation i den östra delen av planområdet, vilken även kan försörja delar av framtida bebyggelse utanför planområdet.

Service

I Höllviken längs med Falsterbovägen finns ett varierat utbud av restauranger, dagligvaruhandel, butiker, kontor, tand- och läkarvård etc. Väster om planområdet (ca 1 km) ligger handelsområdet Toppenområdet med dagligvaruhandel, butiker, kontor och service.

Trafik

Området nås via Esplanaden som ansluter till Kungstorpsvägen i norr. Esplanaden har en enkelriktad körriktning. De anslutande lokalgatorna i planförslaget får dubbelriktad trafik.

Planområdet ansluter till det befintliga gång- och cykelstråk längs Esplanaden samt kring skolan, vilket gör att området har en god tillgänglighet till både service och kollektivtrafik.

En trafikutredning har tagits fram (PM Trafikutredning Stora Hammar, Ramböll 2022-06-02). Den alstrade trafiken antas ha samma resmönster som övriga Höllviken, det vill säga att trafiken från och till planområdet fördelas på ett likadant sätt som trafiken i övriga Höllviken. Resvaneundersökningen i Skåne för 2018 har använts som underlag till trafikfördelningen.



Figur 2. Trafikfördelningen för bilresor från planområdet. Denna har baserats på resvaneundersökningen i Skåne år 2018 med antagandet att den alstrade trafiken från planområdet har samma resmönster som övriga Höllviken.

Utredningen visar en framräknad trafikallsträng från det nya området, dess fördelning i vägnätet samt kapacitetsberäkning för relevanta korsningar (Väg 100/Stenbocks väg, Stenbocks väg/Falsterbovägen/Kungstorpssvägen och Kungstorpssvägen/Kämpingevägen). Då samtliga belastningsgrader ligger under acceptabla riktvärden bedöms inget särskilt åtgärdsbehov i studerade korsningar föreligga.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för busstrafik (linje 181 till Vellinge och Trelleborg) ligger längs Kungstorpssvägen ca 350 meter från planområdet. Bussen trafikerar under rusningstrafik var 30:e minut och under helger varannan timme. Inom ett avstånd på knappt 1,5 km finns busshållplats med busslinje Skåneexpressen 15 till Malmö och Skanör och 300 till Malmö och Falsterbo som trafikerar halvtimmesvis under hela dagen och timvis på helger samt linje 152 som trafikerar Höllviken. I den norra delen av Höllviken planeras en kollektivtrafiknod med hållplatsläge för superbuss, pendlarparkering, service mm etableras, vilket ytterligare kommer att öka tillgången till kollektivtrafik.

Busstrafik planeras att trafikera huvudstråket Esplanaden. Busshållplatsernas läge och utformning tas fram i samarbete med Skånetrafiken.

Parkering

Utgångspunkten gällande parkering för detaljplanen är kommunens parkeringsnorm. Genom politiskt beslut i framtagandet av detaljplanen görs några justeringar och en sammanvägd bedömning utifrån framtagen parkeringsutredning från exploatören samt tekniska avdelningens bedömning.

P-normen för ungdomsbostäder i flerbostadshus i planförslaget är satt till 1,2 plats per lägenhet inklusive besöksparkering. Kommunens bedömning är att detta är möjligt för smålägenheter 1-2:or samt fåtal 3:or i storlekarna 30-55 kvm.

För radhusen/kedjehusen anordnas en parkeringsplats på den egna tomten och en plats på gemensamma parkeringsgårdar med inramande häckar, dvs 2 parkeringsplatser per radhus/kedjehus.

I övrigt gäller parkeringsnormen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av detaljplanen krävs reglering av ingående fastigheter Stora Hammar 16:136 och 16:137 och del av Gottåkra 1:56. Se konsekvenser under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Natur

Grönområde

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.

Genomförandet av detaljplanen innebär ett första steg i realisering av den inre grönstrukturen med lokalt omhändertagande av dagvatten i den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken. Dagvatten hanteras med ett nytt dagvattenmagasin samt regnbäddar i gatumark som innebär positiva konsekvenser för såväl biologisk mångfald som för upplevelsevärden och rekreation.

Landskapsbild

Området utgörs idag av öppen jordbruksmark med långa siktlinjer. När området bebyggs förändras delar av det öppna landskapet och den bebyggda gränsen för Höllviken flyttas österut. Utbyggnaden utgör första etappen i en större utbyggnad av östra Höllviken med siktlinjer i kulturlandskapet som bland annat framhäver Stora Hammars gamla kyrka. Den föreslagna bebyggelsen har fått en lägre skala motsvarande 3,5 våningar som förhåller sig till den omgivande bebyggelsens skala samt riktning och blir en naturlig utvidgning av Höllviken i anslutning till Stora Hammars skola och Esplanaden.

Miljö

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

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Undersökningen har genomförts enligt avdelningens bedömningsmall och i samråd med kommunens miljöstrateg.

Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på något av de många riksintressen eller förordnanden som finns i Vellinge kommun. Användningen är därmed förenligt med 3:e och 4:e kapitlet i Miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids och är därmed förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken.

Samhällsbyggnadsavdelningen samlade bedömning är att den tillkommande bebyggelsen inte innebär en betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. Plan- och bygglagen och i 6 kap. Miljöbalken.

Jordbruksmark

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

Dagvatten

Exploateringen, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leder både till högre dagvattenflöde och ökad föroreningsbelastning. För att utjämna det framtida dagvattenflödet till det befintliga har den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet beräknats till ca 840 m³. För att omhänderta dagvattnet inom planområdet föreslås ett nedgrävt dagvattenmagasin samt regnbäddar som magasinerings- och reningsanläggningar inom allmän platsmark. Med föreslaget dagvattensystem i form av fördröjningsmagasin och regnbäddar kan dagvattnet både fördröjas och renas så att föroreningskoncentrationen i området minskar. Åtgärder på kvartersmark såsom gröna tak och genomsläppliga material kan ytterligare minska avrinningen från området.

Miljökvalitetsnormer

De miljökvalitetsnormer (MKN) som är relevanta i detta planarbete är MKN för vattenförekomster. Planen bedöms inte resultera i trafikmängder som påverkar MKN för luftkvalitet och MKN för omgivningsbuller gäller för kommuner med fler invånare än Vellinge eller för vägar med större antal fordon än vad som är relevant här.

Vatten

Den föreslagna utformningen av dagvattenhanteringen bedöms kunna ha kapacitet att omhänderta den förväntade mängden dagvatten på ett sätt som inte medför en försämring av vattenkvaliteten på recipienten eller grundvattenförekomsten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt framtagen bullerutredning 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 startbesked får inte ges för flerbostadshus förrän det redovisas att uteplats kan anordnas på bullerskyddad sida.

Klimatanpassning

För att undvika översvämningar vid skyfall och därmed skador på bebyggelse och anläggningar för den planerade bebyggelsen i planförslaget ska lägsta golvnivå på bottenplan minst ligga 200 mm över gatans höjd och förbud mot källare.

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

Sociala

Planen ger förutsättningar för bostäder för unga och unga familjer, vilket bidrar till en blandad befolkningssammansättning i Höllviken och kommunen. Planen ger goda förutsättningar för att skapa trygga miljöer med entréer mot gatorna och inom gemensam gårdsyta. Möjligheterna att som barn röra sig självständigt är goda med de gröna miljöer som planeras och närheten till cykelstråk. Närhet till kollektivtrafik och service underlättar vardagslivet och att dela på vardagssysslorna, vilket ger förutsättningar för ökad jämställdhet. Det centrala läget med närhet till service och kollektivtrafik minskar bilberoende och underlättar för fler att enkelt ta del av den service som finns. Föreslagna grönytor ger förutsättningar för goda boendekvaliteter.

Riksintresse

Naturvård

Planområdet omfattas av riksintresset för naturvård 3 kap 6§ (Måkläppen-Limhamnströskeln). Riksintresset är främst 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 uttrycket för riksintresset med odlingslandskap/naturbetesmark. Det finns varken öppen hagmark, ljunghed eller björkhage som beskrivs i registerbladet N 91. 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 eller i artportalen. De landbetingade värden som finns beskrivna i registerbladet N 91 ligger utanför planområdet norr om väg 100. Planförslaget bedöms därför 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 att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

Högexploaterad kust

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 fördjupade översiktsplan 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 Toppenområdet med väl utbyggd infrastruktur och pågående satsningar för utbyggnad och förbättring av den regionala kollektivtrafiken, 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.

Trafik

Motortrafik

Området har utfart mot Esplanaden som leder vidare mot centrum. En trafikutredning har tagits fram (PM Trafikutredning Stora Hammar, Ramböll 2022-06-02). Kapacitetsberäkningar har utförts i beräkningsprogrammet Capcal, där riktvärden för belastningsgraden för cirkulationsplatser ska ligga under 0,8 och för trevägskorsningar med väjningsplikt under 0,6. Utredningen visar att samtliga belastningsgrader ligger under acceptabla riktvärden och det bedöms att inget särskilt åtgärdsbehov i studerade korsningar föreligger (Väg 100/Stenbocks väg, Stenbocks väg/ Falsterbovägen/ Kungstorpsvägen och Kungstorpsvägen/Kämpingevägen).

Gång- och cykeltrafik

Planen har god koppling till och kompletterar befintligt gång- och cykelnät. Detta, tillsammans med läget nära service och busshållplats, ger goda förutsättningar att på ett säkert sätt röra sig till fots eller med cykel från den nya bebyggelsen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten genom planarkitekter Filip Evander och Johan Helgeson; och plan- och exploateringschef Martina Ljung (nuvarande bygglovschef Mentor Demjaha t.om. samråd).

Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, miljöstrateg Camilla Wadlund och kommunens konsult Lina Hägg på mark- och exploatering, trafikingenjör Jakob Fahlstedt, VA-ingenjör Jessica Persson samt tjänstemän på bygglovsenheten.

Konsulterande planförfattare har varit Åsa Samuelsson, Emma Pihl och Axel Hansson, FOJAB.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och Exploatering

Granskningshandling upprättad 2023-02-28

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson
Planarkitekt

Åsa Samuelsson
FOJAB Arkitekter