

## SAMRÅDSHANDLING

### 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 vit cirkel

	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 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 Ks § 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.

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.

## 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.



*Illustrationsplan över planområdet*

### **Genomförandetid**

Planen har en genomförandetid på 5 år.

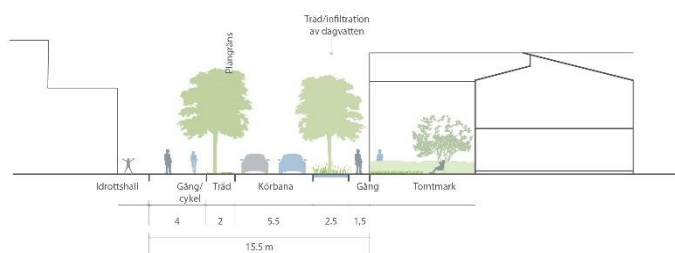
### **Allmän plats**

Planen omfattar allmän platsmark för gator och park.

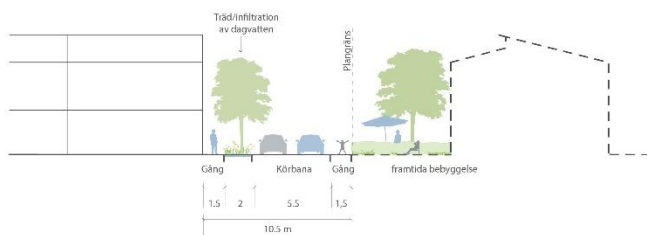
I öster, väster och söder planläggs för gata. I östra delen följer gatan befintlig spillvattenledning. I väster ansluter planområdet till intilliggande detaljplan för Stora Hammar 16:136 m fl med skola där gång- och cykelstråk samt trädrad är planlagt och utbyggt. Gatan byggs nu på med körbana, plats för dagvattenhantering i form av regnbäddar och träd samt trottoar.

I de inre delarna av planområdet planläggs grönytor för park mellan bebyggelsen, på liknande sätt som tallungarna 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.

Mellan flerbostadshusen och radhusen planeras ett genomgående öst-västligt grönstråk för rekreation och dagvattenhantering. Detta utgör starten på ett längre, sammanhängande grönstråk som kommer att fortsätta att utvecklas österut i kommande utbyggnadsetapper och leda vidare till ett planerat större naturområde i Höllvikens östra kant. Dagvattnet tas om hand ytligt och utnyttjas som ett tillskott i miljön där även ekologiska funktioner kan tillgodoses. Dagvattenhanteringen ska utformas för att även tillföra kvaliteter för vistelse i kombination med omhändertagandet av dagvatten. Viktiga aspekter är då en släntning och utformning som möjliggör dammar utan staket. Slänterna bör vara flacka med en lutning på max ca 1:6 och dammen bör utformas med fast botten, växter i kanterna och med trampstenar i de grundaste delarna. Det genomgående stråket planläggs som både gata och parkmark.



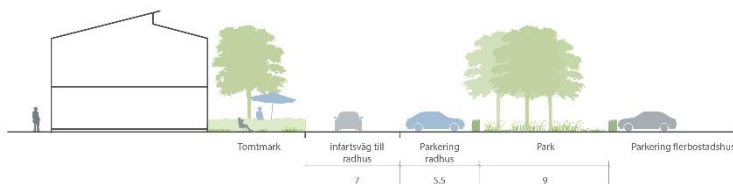
Principsektion A-A, gata i väster



Principsektion B-B, gata i öster



Principsektion C-C, Esplanaden



*Principsektion D-D, inre gata*

## Huvudmannskap

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

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Exploatören har tagit fram ett gestaltningsprogram 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 två våningar. Entréer vänds mot gatorna och förgårdsmarken domineras med häckinramning och grönska som skapar trädgårdsstadskänsla och bidrar till de gröna gaturummen.



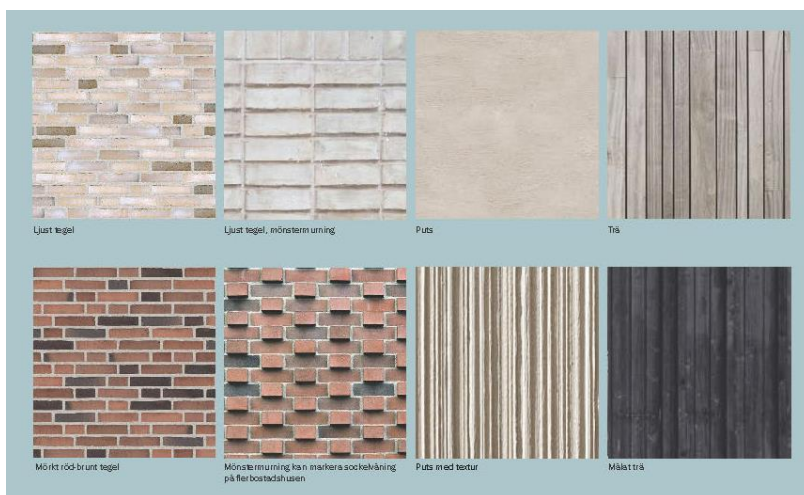
*Gestaltning av förgårdsmark (från Gestaltningsprogram)*

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. Korta fasadlängder ger förutsättningar för ett varierat uttryck och varierade bostadstyper längs med Esplanaden. Bebyggelsen uppförs som tre flerbostadshus i 3,5 våningar. Här planeras för ca 45-55 ungdomslägenheter om ca 30-55 kvm som är anpassade till att vara den första egna bostaden. Huvuddelen kommer att bestå av ettor och tvåor samt enstaka treor.



Vy över området från Esplanaden (bild Liljewall). I förlängningen syns Halörshallen.

För att bebyggelsen i planförslaget ska bli sammanhållen har ett gestaltningsprogram från exploatören tagits fram. Gestaltningsprogrammet visar 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 vegetationsbeklädda tak.





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

## 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 privat karaktär som skiljer sig från det publika gröonstråket i mitten av området.



Karaktär på gårdarna inne på kvartersmark (från Gestaltningssprogram)

Gårdarna präglas av en grön, lummig karaktär med inslag av synlig dagvattenhantering som dessutom kan bli ett interaktivt inslag för exempelvis lek. Radhusens trädgårdar utformas med terrasser i soliga lägen. Utanför varje trädgård finns det smitvägar till den gemensamma gården i mitten.

## Trafik och parkering

### Trafik

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

### Parkering

P-normen för ungdomsbostäder i flerbostadshus föreslås vara 1,2 plats per lgh 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 anordnas en parkeringsplats på den egna tomten och en plats på gemensamma parkeringsgårdar med inramande häckar.



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

## Dagvattenhantering

Inom planområdet gäller att det är lokalt omhändertagande av dagvatten för kvartersmark. I gestaltningsprogrammet föreslås olika lösningar av fördröjning av dagvatten inne på kvartersmark.



Karaktär på gestaltning av dagvattenhantering inne på tomterna (från Gestaltningsprogram)

## Ärendeinformation

Beslutande nämnd för detaljplanen är kommunstyrelsen.

Detaljplanens diarienummer är Ks 2020/448.722

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med ett standardförfarande då planen bedöms ha ett begränsat intresse för allmänheten, inte innebär betydande miljöpåverkan samt stämmer överens med kommunens översiktsplan och fördjupning av denna.

Ett standardförfarande innebär normalt sett att planen antas i kommunstyrelsen. Då ett exploateringsavtal ska tas fram tas ett beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

Planförslaget beräknas vara ute på samråd med start i februari 2022. Planförslaget beräknas vara ute på granskning sommaren 2022 och antas under hösten 2022.



# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Motiv till reglering

Detaljplanen reglerar allmän platsmark och kvartersmark. Planbestämmelserna i plankartan markeras inom parentes med (**fet**) stil. Motiven till planbestämmelserna är kopplade till beskrivningen av detaljplanens intentioner och plankartan med planbestämmelser.

### *Motiv till reglering av kvartersmark*

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

I den norra delen regleras bebyggelsen till endast flerbostadshus (**f1**). Byggnaderna är placerade mot Esplanaden och ska upplevas som tre hela våningar med en fjärde underordnad takvåning inom sadeltak eller som indragen takvåning med flackt tak. Högsta antal våningar regleras till tre våningar (**III**) med en fjärde underordnad takvåning (**v1**). För att motverka att vindar ska inredas som våning regleras detta med (**Vind får ej inredas**).

Byggnaderna till flerbostadshusen för uppföras till en högsta byggnadshöjd på 10 meter (**h2**) samt en nockhöjd om 17 respektive 14 meter för flerbostadshusen med bestämmelsen (**h4**). Nockhöjden för flerbostadshusen är kopplad till takutformningen för att säkerställa att byggnaderna inte upplevs som för höga. 17 m nockhöjd gäller för byggnad med tak med minst 45 graders taklutning och 14 m nockhöjd för byggnad med tak med mindre än 45 graders taklutning. Utöver antal våningar får takkupor och frontespis uppföras till 1/3 av underliggande våningsplans längd för att inte upplevas som för dominerande samt att byggnaderna ska vara friliggande med en längsta fasad på 27 meter (**b4**).

I södra delen av området regleras bebyggelsen till endast radhus och kedjehus (**f2**), vilket möjliggör fler än enbart radhus och ligger inom intentionerna för planens struktur.

Byggnaderna till rad- och kedjehusen får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 7 meter (**h1**) samt en nockhöjd på 10 meter (**h3**). För att säkerställa bebyggelsens volymer regleras högsta antal våningar (**II**).

För att säkerställa en lämplig exploatering av området i förhållande till områdets karaktär, tillgång till grönyta och parkeringsbehov regleras exploateringsgraden för radhusen med (**e1**) som tillåter en största byggnadsarea om 90 m<sup>2</sup> per radhus. Komplementbyggnad får uppföras till 20 kvm för att området inte ska upplevas som för tätt bebyggt. Högsta antal radhus är 30 st, för att motverka att det blir fler lägenheter.

Flerbostadshusen regleras med (**e2**) och (**e3**) som tillåter en största sammanlagd byggnadsarea om 1065 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaderna och en högsta byggnadsarea för komplementbyggnader till 320 m<sup>2</sup>.

Utformningen av bebyggelsen styrs för att skapa ett område med hög kvalitet och ett sammanhållet uttryck. För hela området regleras att fasadmateriäl ska vara trä, tegel eller puts, takmaterial på huvudbyggnad ska vara betongpannor, takpapp eller skiffer. Inslag av plåt och solceller medges.

Komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda.

Placeringen av bebyggelsen styrs för att skapa definierade gaturum. Bebyggelsen placeras i förgårdsmark, vilket regleras med bestämmelsen (**p1**). För att skapa levande gaturum ska entréer på samtliga hus orienteras mot gata, vilket regleras med bestämmelsen (**b2**).

Markens utnyttjande inom kvartersmark begränsas med prickmark och kryssmark. För att skapa möjlighet för en obebyggd grönyta mellan radhusen regleras marken med (**prickmark**) som inte får förses med byggnad. Även förgårdsmarken regleras med (**prickmark**).

Övriga delar inom kvartersmark som inte bebyggs med bostäder regleras med (**kryssmark**) och får endast bebyggas med komplementbyggnader. Utformningen av komplementbyggnader regleras så att de får en underordnad karaktär även om de sammanbyggs med huvudbyggnader.

Utformningen av tomter och parkeringsytor styrs för att säkerställa de gröna kvaliteterna i området. Avgränsningar och hägnader i tomtgräns ska ske med häck, buskar, spaljéer eller dylikt. Mur och plank får ej uppföras på förgårdsmark (**n3**). Gemensam parkering ska anordnas så att det ramas in med exempelvis häck, buskar, spaljéer eller dylikt, vilket regleras med bestämmelsen. Mark mellan radhusen regleras som markreservat för gemensamhetsanläggning (**g1**).

För att säkerställa att bebyggelsen placeras på ett sätt som skyddar mot översvämning regleras för hela området att lägsta golvnivå på bottenplan minst ska ligga 200 mm över gatans höjd samt lägsta nivå överkant färdigt golv i bostad ska vara + 3,0 meter. På grund av grundläggningsförhållanden får källare inte finnas förutom för flerbostadshuset, vilket regleras med (**b3**).

För att erforderliga mängder dagvatten ska kunna tas omhand regleras med **n2** att en sammanlagd fördröjningsvolym om 840 m<sup>3</sup> ska finnas inom allmän platsmark.

För att ytterligare öka infiltrering av vattnet inom området ska det inom kvartersmark finnas yta för fördröjning av dagvatten och på parkeringsytor anordnas genomsläpplig mark, vilket regleras med (**b1**).

För att säkerställa dagvattenhanteringen i området finns en allmän bestämmelse om att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse avseende dagvattenhantering har säkerställts, genom att åtgärder har vidtagits på tomten.

#### *Motiv till reglering av allmän platsmark*

Den allmänna platsmarken planläggs för (**PARK**) respektive (**GATA**).

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

För att säkerställa tillfart till bebyggelsen regleras gatorna med bestämmelsen (**GATA**). För att säkerställa utformningen på gatorna regleras de med bestämmelsen (**n1**), (träd ska planteras längs gatorna. Intentionen är att plantering ska ske i enlighet med illustrationen tillhörande planen.), (**gc-väg1**)(gång- och cykelväg).

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen löser in mark som omfattas av allmän plats.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen krävs reglering av ingående fastigheter Stora Hammar 16:136 och 16:137 samt Gottåkra 1:56. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning. I planområdet ingår ca 2100 kvm av Stora Hammar 16:136, ca 18995 kvm av 16:137 och 4425 kvm av Gottåkra 1:56.



Kartbild som visar förändringar av fastigheter

### Allmän platsmark

1. Gottåkra 1:56 avstår ca 1845 kvm till park
2. Gottåkra 1:56 avstår ca 2200 kvm till gata
3. Stora Hammar 16:137 avstår ca 1610 kvm till park
4. Stora Hammar 16:137 avstår ca 5075 kvm till gata
5. Stora Hammar 16:136 avstår ca 1440 kvm till gata.

### Kvartersmark

6. Del av Gottåkra 1:56, ca 380 kvm, regleras som flerbostadshus och bildar tillsammans med del av Stora Hammar 16:137 nedan en ny fastighet
7. Del av Stora Hammar 16:137, ca 3330 kvm, regleras som flerbostadshus

8. Del av Stora Hammar 16:137, ca 7540 kvm, regleras som rad- och kedjehusbebyggelse och bildar tillsammans med del av Stora Hammar 16:136 nedan upp till 30 nya fastigheter för rad- och kedjehus.
9. Del av Stora Hammar 16:136, ca 2100 kvm, regleras som rad- och kedjehusbebyggelse.

### **Rättigheter**

Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning, spillvattenledning, finns i mark planlagd för gata i planområdets östra del.

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska åtgärder**

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.

#### **Utbyggnad allmän plats**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. I exploateringsavtalet regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

#### **Utbyggnad vatten, avlopp och dagvattenhantering**

Spillvattenavledningar inom planområdet föreslås 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.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt och fördröjas på tomten innan det påförs det kommunala ledningsnätet. Utsläppskravet för dagvatten till befintligt nät/dikningsföretag är 0,8 l/s ha.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planavgift**

Planavtal ska tecknas mellan exploatören och Vellinge kommun innan planarbetet påbörjas. Samtliga kostnader för planarbetet ska bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i planavtal enligt antagen plantaxa.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

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

#### **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 för genomförandet av planen ska regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanens antagande.

#### **Tidplan**

Samråd påbörjas i februari 2022.  
Granskning planeras till sommaren 2022.  
Planen planeras antas i Kommunfullmäktige hösten 2022.

# PLANERINGSUNDERLAG

## Kommunala

### Detaljplan

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

### Grundkarta

Kommunens primärkarta, daterad 2021-11-11.

### 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 tas i samband med plansamråd.

## Utredningar

### Skugga

Solstudier har genomförts i samband med planarbetet av Liljewall.

### Dagvattenutredning

*VA-utredning Stora Hammar*, Norconsult, 2021-09-24. Kompletterad med PM 2021-12-09.

### 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*.

### 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), Geoexpertern, 2021-10-15*.

### Markmiljöutredning

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

### Bullerutredning

*PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken*, Ramböll 2019-09-12 togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken.

### Trafikutredning

*PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken*, Ramböll 2019-09-12 togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken.

### 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 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.



Utsnitt från intilliggande detaljplan angränsande planområdet i väster.

### Planbesked

Ansökan om planbesked från exploitören, 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

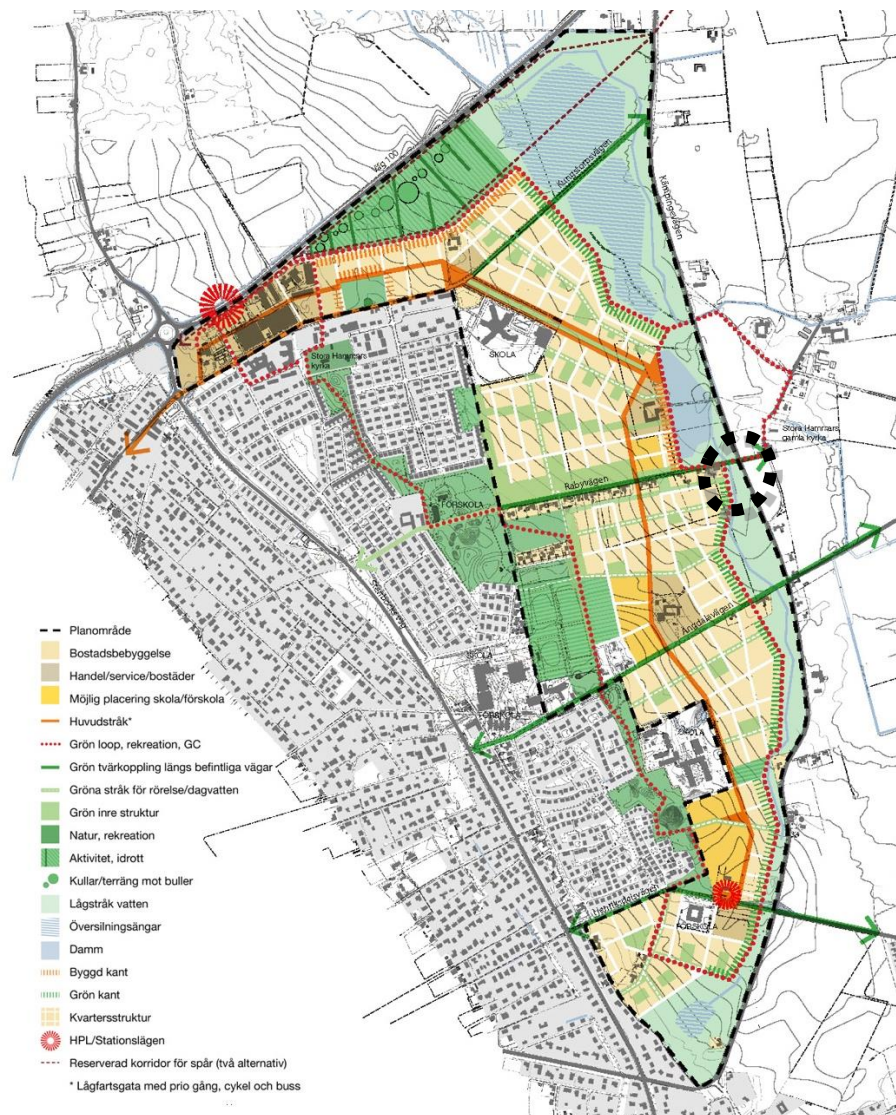
Enligt kommunens gällande översiktsplan, *Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050 (KF 2017-12-06 § 172)* har fastigheterna användningen prioriterad centrumutveckling alternativt förtätning samt komplettering med bostäder, service och verksamheter och bostadsbebyggelse, skede 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 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 karaktärsdragen för bebyggelse att utgå från i framtida planering och byggande inom området beskrivs i FÖP:en.

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 svart ring

## Riksintressen

### Naturvård

Planområdet berörs 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. Här finns ett sandvandringsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Området har stor art- och individrikedom av fåglar och är ett viktigt produktionsområde för sälar. I området förekommer även fågelrika strandängar, naturbetesmark, havsstrandäng, öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel.

## Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av 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.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Hela planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Jordbruksmarken i planområdet klassas som klass 10, vilket är den högsta på en tiogradig skala. I Vellinge kommun i stort utgörs ca 67 % av landarealen av jordbruksmark. All jordbruksmark i kommunen har gradering 8-10. 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 försvinner genom exploatering går därför inte att återställa. Jordbruksmark har därför starkt skydd i lagstiftningen och får endast exploateras i undantagsfall. 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.

Enligt miljöbalken finns det särskilda 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.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer som är relevanta i detta planarbete är MKN för vattenförekomster.

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 miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Foteviken är slutlig recipient för planrådets 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.

Planområdet ingår i ett större område som utgör vattenskyddsområde för Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar-Räng.

## Miljö

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt och fördröjas på tomten innan det påförs det kommunala ledningsnätet. Utsläppskravet för dagvatten till befintligt nät/dikningsföretag är 0,8 l/s per ha. För att utjämna det framtida dagvattenflödet till det befintliga har den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet beräknats till ca 840 m<sup>3</sup>. För



att omhänderta dagvattnet inom planområdet föreslås en dagvattendamm samt regnbäddar som magasinering- och reningsanläggningar. Genom att arbeta med andra material än konventionella, så som genomsläpplig beläggning och gröna tak, kan avrinningen från området minska och fördröjningsvolymen minska med uppskattningsvis ca 200 m<sup>3</sup>.

### Naturvärden

För Östra Höllviken i sin helhet har den samlade bedömningen gjorts att området inte hyser några större naturvärden, men de påträffade naturvårdsarterna indikerar att de små obrukade markområdena som finns i området är viktiga för både flora och insekter och bidrar med variation i jordbrukslandskapet. Planområdet omfattar inte några sådana områden. Inga naturvärdesobjekt har identifierats inom planområdet. Inom intilliggande område med skola har vanlig padda samt blåsippta påträffats.

### 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 §§, 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.

I samband med FÖP:en togs en bullerutredning fram (*PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken*, Ramböll 2019-09-12). Utifrån gällande riktvärden var bedömningen att det troligtvis går att bygga bostäder med hänsyn till de beräknade bullernivåerna i stora delar av FÖP-området, undantaget området mellan väg 100 och Kungstorpssvägen. I majoriteten av fallen bör även minst en uteplats vid respektive bostad kunna uppföras på tyst sida om bostaden som erhåller riktvärdena utan åtgärd.



Bedömd ekvivalent ljudnivå i området när hela Östra Höllviken är utbyggt. Planområdet markerat med svart ring. Bild från *PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken*, Ramböll.



Bedömd maximal ljudnivå i området när hela Östra Höllviken är utbyggt. Planområdet markerat med svart ring. Bild från PM Trafik & buller FÖP Östra Höllviken, Ramböll.

### Klimatanpassning och höga havsnivåer

Vellinge kommun har antagit en handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer samt planerar för att bygga en skyddsvall på Falsterbonäset. Den skyddsvall som planeras anläggas har en krönnivå på +3,0 m och har dimensionerats för att ge skydd mot extrema högvatten fram till år 2065. Exploateringsområdet Östra Höllviken ligger utanför det område som skyddas av den planerade vallen. För att undvika översvämningar och därmed skador på bebyggelse och anläggningar för den planerade bebyggelsen i Östra Höllviken föreslås en lägsta färdig golvnivå, som lägst + 3,0 m (RH2000). Denna nivå ligger över det beräknade 100-årshögvattnet år 2100 och extremhögvattnet år 2065. För att säkerställa skydd på längre sikt möjliggörs det ett uppförande av en vall inom våtmarksområdet inom den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken.



Översvämningssubredning 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.

## 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 iaktas 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.

## 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. För att få bättre kunskaper om fornlämningens vetenskapliga potential bör en förundersökning genomföras för fornlämningen.

## 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.

## Sociala funktioner

Intill planområdet ligger Stora Hammars Skola vilket är en F-9-skola. Här finns även förskola. 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 lekplats som kallas ”utsiktslekplatsen” vid Granviksvägen väster om planområdet kopplat till befintligt gång- och cykelnät.

I Höllviken finns bibliotek.

## **Teknik**

Inom planområdets östra och norra del ligger en befintlig spillvattenledning.

## **Service**

I Höllviken längs med Falsterbovägen finns ett varierat utbud av restauranger, dagligvaruhandel, butiker, kontor, tand- och läkarvård etc. Väster om planområdet 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.

Området har god koppling till Vellinges gång- och cykelnät genom befintligt gång- och cykelstråk intill skolan samt god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Närmaste hållplats för busstrafik (Linje 181 till Vellinge och Trelleborg) ligger längs Kungstorpsvägen ca 350 meter från planområdet. Bussen trafikerar under rusningstrafik var 30e minut och under helger varannan timme. Inom ett avstånd på knappt 1,5 km finns busshållplats med busslinje 100 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.

# **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 jordbruksmark. Planområdet innehåller inga naturvärden som bedöms vara höga. De föreslagna åtgärderna, med anläggande av damm för dagvattenhantering väntas kunna medföra positiva konsekvenser för såväl biologisk mångfald som för upplevelsevärden och rekreation, beroende på utformning.

### **Landskapsbild**

Området utgörs idag av öppen jordbruksmark med långa siktlinjer. När området bebyggs försvinner delar av det öppna landskapet och den bebyggda gränsen för Höllviken flyttas österut. Utbyggnaden utgör dock första etappen i en större utbyggnad av Östra Höllviken och kommer på sikt att upplevas som en naturlig utvidgning av Höllviken i anslutning till skolan 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 kapitlet i Miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm 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.

### **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 m<sup>3</sup>. För att omhänderta dagvattnet inom planområdet föreslås en dagvattendamm samt regnbäddar som magasinerings- och reningsanläggningar inom allmän platsmark. Inne på kvarteretsmark ska vattnet omhändertas lokalt. Åtgärder som ytterligare kan minska avrinningen från området är gröna tak och genomsläppliga material.

### **Miljö kvalitetsnormer**

De miljö kvalitetsnormer 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. Vattenkvaliteten kommer istället potentiellt förbättras till följd av att fördröjning av dagvattnet sker genom de föreslagna dagvattenlösningarna.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Beräkning av omgivningsbuller**

I anslutning till arbete med fördjupad översiktsplan har en bullerutredning tagits fram. Ekvivalent ljudnivå inom planområdet bedöms vara 45-50 dBA, utom allra närmast Esplanaden där bullernivån är 50-55 dBA, när hela området som omfattas av den fördjupade översiktsplanen är utbyggt. Maximal ljudnivå bedöms vara under 70 dBA för hela planområdet. Inga åtgärder bedöms krävas då riktvärden från bullerförordningen uppnås enligt utredning.

#### **Översvämning**

##### *Höga havsnivåer*

För att undvika översvämningar och därmed skador på bebyggelse och anläggningar för den planerade bebyggelsen i Östra Höllviken föreslås i dagvattenutredning, framtagen i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken, att området i enlighet med Vellinge kommuns riktlinjer anpassas till en lägsta färdig golvnivå om lägst + 3,0 m (RH2000). Denna nivå ligger över det beräknade 100-årshögvattnet år 2100 och extremhögvattnet år 2065, men inte med mycket marginal. För att säkerställa skydd på längre sikt möjliggörs det ett uppförande av en vall inom våtmarksområdet inom den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken.

##### *Skyfall*

I samband med planarbetet har skyfallsanalyser gjorts i dagvattenutredning för planområdet som översiktligt ger information om översvämningens risker från skyfall. Analyserna visar på att det går att exploatera och höja marknivå så länge skyfallsvägar tas i beaktande.

### **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. En risk finns dock att en stor del av den allmänna grönytan upptas av dagvattenhantering och delvis inte blir tillgänglig för lek och rekreation.

## **Riksintresse**

### **Naturvård**

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.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Värdena inom riksintresseområdet är främst kopplade till havet och kusten. Ev påverkan kan ske genom dagvatten. Bedömningen är dock att vattenkvaliteten med föreslagen hantering snarare förbättras än försämras.

### **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.

Planförslaget innebär en naturlig tätortsutveckling i ett centralt läge och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### **Jordbruksmark**

Planområdet utgörs i dagsläget av jordbruksmark av klass 10. Planen innebär att högklassig jordbruksmark bebyggs. Utbyggnaden bedöms dock utgöra en naturlig utveckling av Höllviken i ett centrum- och kollektivtrafikhöga läge och tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till kommunens bostadsförsörjningsbehov.

## **Trafik**

### **Motortrafik**

Området har utfart mot Esplanaden som leder vidare mot centrum.

### **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 byggenheten genom planarkitekt Filip Evander. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, miljöstrateg Camilla Wadlund, bygglovshandläggare Rebecka Asmari, trafikingenjör Jakob Fahlstedt, VA-ingenjör Jessica Persson och stadsarkitekt Maria-Koistinen Hellborg.

Konsult för planarbetet har varit Åsa Samuelsson och Emma Pihl, FOJAB.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2021-12-15

Mentor Demjaha  
Plan- och bygglovschef

Filip Evander  
Planarkitekt

Åsa Samuelsson  
FOJAB Arkitekter