

Förslag till detaljplan för
Vellinge norra centrum, Mejeriparken
Vellinge, Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Dnr: Ks 2022/129.722
Upprättandedatum 2025-04-30
Antagandedatum xxxx-xx-xx
Laga kraft datum xxxx-xx-xx



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Förslag till detaljplan för Vellinge norra centrum, Mejeriparken, Vellinge Vellinge kommun, Skåne län

Dnr: Ks 2022/129.722.

Planens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är att undersöka möjligheterna för förtätning och komplettering i Vellinge centrum. Prövningen omfattar bostäder, centrumverksamheter, grönområden samt infrastruktur, inklusive gator, gång- och cykelvägar, busshållplats och tekniska anläggningar. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse för att ta hänsyn till Vellinges karaktär och för att säkerställa en sammanhållen utveckling av området.

Planens huvuddrag

Detaljplaneförslaget möjliggör byggnation av både radhus, flerbostadshus och centrumnära service. Förslaget omfattar cirka 145 nya bostäder. Områdets struktur och bebyggelsens utformning har anpassats till höjder och karaktär som präglar Vellinge centrum. Bebyggelsen placeras nära gatan för att skapa ett levande gaturum och stärka livet mellan husen. Höjder, takutformning och fasadmateriäl styrs för att harmonisera med befintlig bebyggelse. För att möjliggöra effektiv dagvattenhantering och skapa gröna ytor för rekreation har två områden avsatts som parkmark med krav på fördröjning. De planerade gatorna, stråken och busshållplatsen inom området främjar god tillgänglighet till Vellinge centrum och angränsande områden. De nya grönytorerna ger allmänheten möjlighet att röra sig och vistas i området, samtidigt som de bidrar med höga vistelsevärden och förstärker ekologiska värden. I arbetet med detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram som fungerar som ett vägledande dokument med riktlinjer för gestaltning av bebyggelse, gator, stråk och platser samt grö- och blåstruktur.

Vad finns det för natur- och kulturvärden på och i direkt anslutning till platsen idag?

Naturvärden: Planområdet består huvudsakligen av hårdgjord yta i form av en parkeringsplats. Utöver det finns även trädalléer, buskage, mindre gräsytor och en privat trädgård.

En trädinventering har tagits fram där 14 naturvärdesträd har identifierats i området, varav ett bedömdes vara särskilt skyddsvärt, två bedömdes som skyddsvärda och de resterande som värdefulla. Det särskilt skyddsvärda trädet är en ask (rödlistad art - EN, starkt hotad) med flera strukturer av biologiskt värde, inklusive håligheter med mulm och vedblottor. Inom planområdet finns även en privat fastighet med tillhörande trädgård, där huvuddelen av övriga skyddsvärda träd återfinns.

Utöver dessa träd finns tre alléer med främst tysklönn. Även om träden i alléerna generellt är unga, är de av intresse eftersom de omfattas av biotopskydd. På en handfull av träden växer även den rödlistade och nära hotade (NT) laven elegant sköldlav.

Inom planområdet finns en del *reglerande ekosystemtjänster*: pollinering är en viktig tjänst som återfinns både bland buskage och trädrader samt inom den privata trädgården. Även luftrening, vattenreglering och lokal klimatreglering (skugga, lä) tillförs av alléerna och fristående träd. Viss bullerdämpning och visuell avskärmning är reglerande ekosystemtjänster som även tillförs av träd/buskage.

Kulturvärden: Planområdet angränsar till två av Vellinges märkesbyggnader som klassas som kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Norr om planområdet, på Perstorpsgatan finns den före detta spritfabriken som idag har blivit kontorshotell och i sydväst om planområdet på Börjesgatan finns A Börjessons spannmålsaffär. Inom planområdet finns även en byggnad på fastigheten Kajan 10 som omfattas av kulturmiljöskydd i gällande detaljplan.

Natur skyddad av miljöbalken - Natur och kulturmiljöer skyddad av miljöbalkens 7 kapitel har ett starkt skydd. Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berör ett genomförande av planen ett natura 2000-område? På vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 28§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av något Natura-2000 område.
Berör ett genomförande av planen ett naturreservat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av något naturreservat.
Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av något kulturresevat.
Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av naturminne.
Berör ett genomförande av planen ett strandskydds-område? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av Strandskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett miljöskydds-område? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av Miljöskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett vattenskydds-område? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§)			X	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. Enligt 3 § för vattenskyddsområdet får avloppsvatten, inklusive dagvatten, inte släppas ut på eller under markytan utan tillstånd. Detta innebär att dagvattenhanteringen i planområdet måste utformas med stor omsorg för att inte äventyra grundvattentäkterna. Föreslagna regnbäddar utformas för att hantera dagvatten utan att direkt infiltrera det i marken. Detta säkerställer att förorenat vatten inte når grundvattnet.
Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§) För vägledning: Se förordning (1998:1252) I förordningen ingår i huvudsak följande: • Alléer • Källa med omgivande våtmark i odlingsmark • Odlingsröse i jordbruksmark • Pilevall • Småvatten och våtmark i jordbruksmark • Stenmur i jordbruksmark • Åkersholme		X	Genomförandet av planen berör biotopskyddsområden enligt miljöbalken (7 kap. 11 §). De trädalléer som identifierats inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet, eftersom de består av minst fem lövträd planterade i enkel eller dubbel rad, varav mer än hälften av träden uppfyller kriterierna för vuxna träd (minst 20 cm i diameter i brösthöjd, alternativt en uppnådd ålder av 30 år). Eventuella åtgärder som innebär förändringar av alléerna, såsom borttagning av träd eller ingrepp i deras livsmiljö kräver dispens från Länsstyrelsen. Planen innebär att huvuddelen av alléerna kommer att avverkas.

Riksintressen – Riksintressen är skyddade av miljöbalkens 3 – 4 kapitel. Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresse för naturvård.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresset för friluftsliv.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kustzonen? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresse för kustzonen.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för yrkesfisket? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet eller område i direkt närhet omfattas inte av riksintresset för yrkesfisket.

Natur - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen spridningskorridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet består idag främst av hårdgjord mark som används för parkering och en drivmedelsstation, vilket begränsar möjligheterna för spridning av djur och växter. I planförslaget föreslås att en stor del av de befintliga träden tas bort, vilket initialt kan påverka spridningskorridorerna negativt. Samtidigt innebär förslaget sanering av förorenad mark och ett tillskott av grönska genom nyplantering av träd, anläggning av parkmiljöer och skapande av regnbäddar. Dessa åtgärder

				skapar nya spridningskorridorer och förbättrar förutsättningarna för biologisk mångfald på längre sikt, vilket sammantaget bedöms ha en positiv inverkan.
Innebär ett genomförande av planen irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?			X	Genomförandet av planen medför en irreversibel påverkan på miljön genom avverkning av vegetation, där befintliga träd, buskage och en privat trädgård försvinner. Samtidigt innebär planen åtgärder såsom sanering av förorenad mark och tillskott av grönska genom nyplanterade träd, parkmiljöer och regnbäddar, vilket bedöms ha en positiv inverkan för området som helhet.
Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.)		X		Genomförandet av planen kan påverka möjligheten för hotade djur och växter, eftersom planen innebär avverkning av naturvärdesträd, trädalléer samt två rödlistade askar, varav en är särskilt skyddsvärd. Asken är rödlistad då den minskar snabbt i takt på grund av en svampsjukdom. Uppväxta askar kan därför vara genetiskt värdefulla. Naturvärdesträd och delar av de trädalléer som identifierats i området utgör livsmiljöer för rödlistade och hotade arter, såsom den rödlistade och nära hotade laven elegant sköldlav och andra vedlevande organismer. Populationen av elegant sköldlav är dock numera ökande och arten är mycket vanlig i denna del av Skåne. Den förefaller inte ha några specifika substratkrav, då den ofta hittas även på unga träd och på flera olika trädslag. Avverkning av delar av alléerna eller förändringar i dessa miljöer kan dock minska deras överlevnadsmöjligheter i det direkta planområdet. Planen innebär samtidigt att platsen tillförs med mer grönska än tidigare, vilket kan skapa bättre förutsättningar för djur- och växtlivet på längre sikt.

				Åtgärder för särskilt skyddsvärda kan kräva samråd med länsstyrelsen.
Påverkar ett genomförande av planen att påverka sin närmiljö i form av vattenavrinning till recipient? Om ja, på vilket sätt?	X			Dagvattnet från området avleds till recipienten Höllviken, som är en del av Öresund. Höllvikens ekologiska status klassas som måttlig, och dess kemiska status klassas som "uppnår ej god" på grund av överskridna gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Trots att planen innebär exploatering, förväntas den totala hårdgjorda ytan minska jämfört med dagens förhållanden. Detta kan minska mängden vatten som rinner direkt till ledningsnätet och recipienten. Med föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder bedöms halten och mängden föroreningar i dagvattnet från planområdet minska jämfört med nuvarande nivåer. Planen bedöms därmed inte negativt påverka möjligheterna att uppnå de miljö kvalitetsnormer (MKN) som gäller för Höllviken.
Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			X	Planens genomförande förväntas ha en begränsad påverkan på grundvattennivåerna inom planområdet.
Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt?	X			Planen innebär att en tidigare asfalterad parkeringsplats tillgängliggörs för bostäder och parkmiljö. Det kommer fortfarande vara möjligt att röra sig genom området via gång- och cykelbanor. Parkmiljön bidrar dessutom till nya vistelseställen som främjar rekreation och social samvaro.
Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna inom planen eller i det direkta närområdet? Om ja, på vilket sätt?	X			Vatten: Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå de satta MKN för recipienten Höllviken eller grundvattnet i området. Snarare förväntas föreslagna

				åtgärder minska den totala mängden föroreningar som når recipienten, vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och hydrologisk balans. Luft: Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN). Markföroreningar: Planförslaget innebär sanering av marken som identifierats som förorenad, vilket är positivt för miljön och bidrar till att minska risken för spridning av föroreningar från den tidigare drivmedelsstationen.
Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna hos recipient? Om ja, på vilket sätt?			X	Genomförandet av planen bedöms inte försämrade möjligheterna att uppnå de satta MKN för recipienten Höllviken eller grundvattnet i området. Snarare förväntas föreslagna åtgärder minska den totala mängden föroreningar som når recipienten, vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och hydrologisk balans.

**Säkerhet och hälsa - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån
Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka? Om ja, på vilket sätt?	X			Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort samt att marken kommer att saneras för möjliggörandet av bostäder. Genom att ta bort drivmedelsstationen elimineras potentiella risker för oljeutsläpp, läckor eller andra miljöfarliga situationer. Detta minskar risken för jord- och vattenföroreningar och bidrar till en

				bättre miljö för de boende och omkringliggande områden.
Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc.) Om ja, på vilket sätt?			X	Planen innebär att en tidigare asfalterad parkeringsplats tillgängliggörs för bostäder och parkmiljö.
Påverkar ett genomförande av planen risk för ras och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt?			X	Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för skred eller ras.
Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?	X			Genom att möjliggöra ytor för parkmark och dagvattenhantering ökar mängden grönska i området. Gröna ytor kan absorbera vissa luftföroreningar och bidra till att minska mängden partiklar i luften. Dessutom kan växtligheten bidra till att producera syre och skapa en hälsosam och trivsamt miljö.

Påverkan på andra planer - Stödet är här huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt påverkar ett genomförande av den plan som här undersöks dessa planer ur ett miljöperspektiv?			X	
Naturvårdsprogram			X	Området berörs inte av naturvårdsprogrammet.

**Miljön idag - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån
Miljöbedömningsförordning**

Beskriv vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag. Se inledning av dokumentet.				
	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett miljöperspektiv?			X	Genomförandet av planförslaget innebär avverkning av rödlistade askar, inklusive en särskilt skyddsvärd ask (klass 1), samt större delen av de befintliga trädalléerna och huvuddelen av de naturvärdesträd som identifierats inom den privata fastigheten i planområdets nordöstra del. Genomförandet av planen påverkar även biotopskyddade alléer. Naturvärdesträd och delar av de trädalléer som identifierats i området utgör livsmiljöer för rödlistade och hotade arter, såsom den rödlistade och nära hotade laven elegant sköldlav och andra vedlevande organismer. Populationen av elegant sköldlav är dock numera ökande och arten är mycket vanlig i denna del av Skåne. Den förefaller inte ha några specifika substratkrav, då den ofta hittas även på unga träd och på flera olika trädslag. Avverkning av delar av alléerna eller förändringar i dessa miljöer kan dock minska deras överlevnadsmöjligheter inom planområdet. Planen innebär samtidigt att platsen tillförs med mer grönska än tidigare med bland annat nya parker, rainingardens och alléträd vilket sammantaget kan skapa bättre förutsättningar för djur-

				och växtlivet på längre sikt.
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv?	X			Genomförandet av planen innebär att den befintliga kulturhistoriska byggnaden på fastigheten Kajan 10 bevaras och skyddas med en planbestämmelse i plankartan. Den föreslagna bebyggelsen tar avstamp i och anpassas till den befintliga bebyggelsen i området, vilket bidrar till att de utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv värnas och förstärks.

Kommunens bedömning

Planförslaget innebär avverkning av rödlistade askar, inklusive en särskilt skyddsvärd ask (klass 1), samt större delen av de befintliga trädalléerna och huvuddelen av de naturvärdesträd som identifierats inom den privata fastigheten i planområdets nordöstra del. Genomförandet av planen påverkar även biotopskyddade alléer. Borttagande av träd innebär att befintliga naturvärden försvinner, samtidigt inkluderar förslaget åtgärder som sanering av förorenad mark, nyplantering av träd, skapande av parkmiljöer och anläggning av regnbäddar. Dessa insatser bidrar till att skapa nya naturmiljöer som kan bidra till nya naturvärden.

Dagvattenhanteringen är noggrant utformad för att skydda grundvattnet och minska föroreningsrisken. Markföroreningar saneras och drivmedelsstationen tas bort, vilket minskar miljö- och hälsorisker. Kulturmiljöskyddad bebyggelse bevaras och stärks genom planbestämmelser i plankartan, vilket säkerställer att dess värden skyddas och integreras i den framtida utvecklingen. Föreslagen bebyggelse tar avstamp i och anpassas till den befintliga bebyggelsen i området, vilket bidrar till att de utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv värnas och förstärks.

Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande.