

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för Östra Grevie 8:6 med flera, norr om folkhögskolan, Östra Grevie Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Genomförandefrågor	20
Planeringsunderlag	25
Planeringsförutsättningar	27
Konsekvenser.....	44
Medverkande	55

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

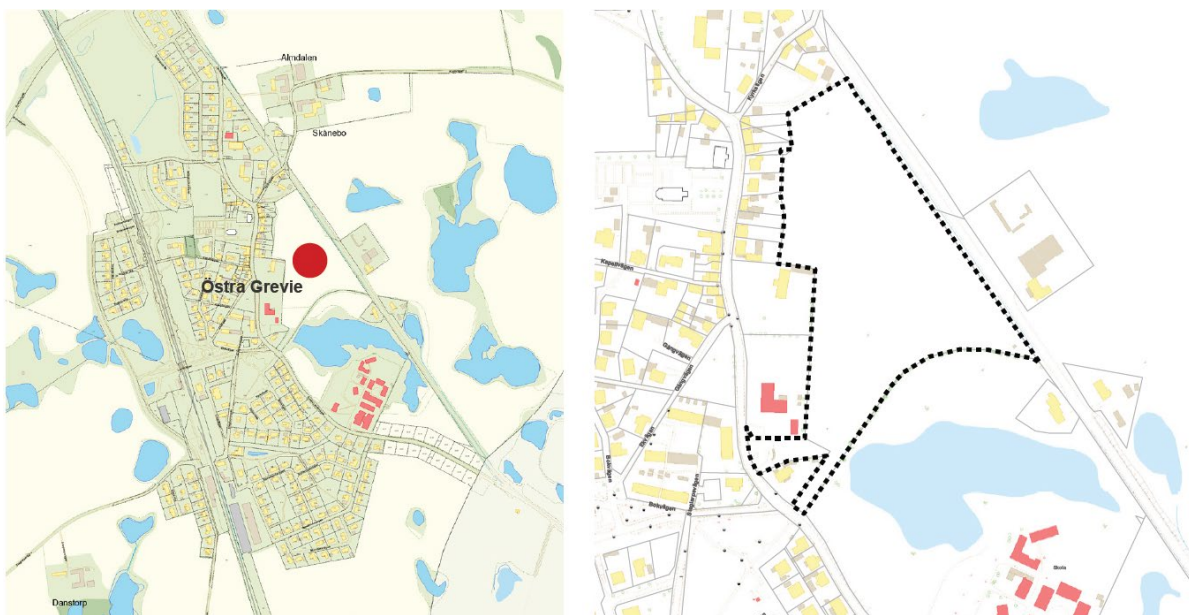
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder där bebyggelsens omfattning och utformning tar hänsyn till Östra Greves karaktär. Planen syftar också till att pröva lämpliga park- och naturområden med tillhörande dagvattenhantering. I prövningen ingår även infrastruktur så som gator, gång- och cykelstråk och skolbusshållplats samt teknisk infrastruktur.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Plandata

Området ligger i östra delen av Östra Grevie och omfattar cirka 3,7 hektar. Planområdet omfattar fastigheterna Östra Grevie 8:6, del av Östra Grevie 22:12 samt del av Östra Grevie 22:8, vilka samtliga är i privat ägo. I väster och norr angränsar området till befintlig bebyggelse och i öster avgränsas området av väg 101, mellan Malmö och Ystad. Söder om ligger en damm. I väster angränsar området även till Gamla Landsvägen.



Översiktskartor över planområdets placering i Östra Grevie.

Planens bakgrund och huvuddrag

Planområdet är utpekad för bostäder i skede 1 (0-20 år) i kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08 § 21 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

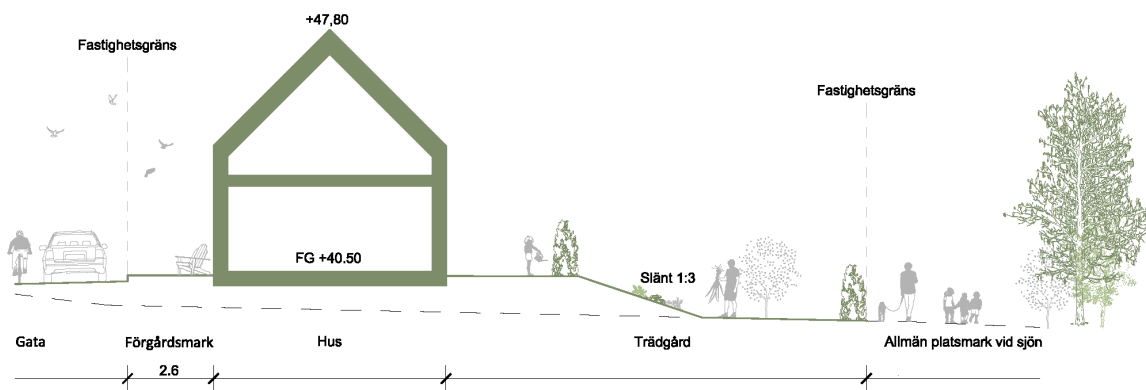
Detaljplanen möjliggör för bostäder i radhus, parhus och friliggande enbostadshus. Förslaget omfattar cirka 50 nya bostäder. Områdets struktur och bebyggelsens utformning har anpassats till Östra Grevies bykaraktär. Genom att bebyggelsens utformning eftersträvar skånsk byggnadstradition anpassas bebyggelsen till Östra Grevies karaktär. Gatan utformas slingrande och husen placeras intill gatan för att efterlikna karaktären längs med Gamla Landsvägen. Bebyggelsens höjd, takutformning och fasadmateriäl har reglerats för att anpassas till befintlig bebyggelse. Rad- och parhusens entréer riktas mot gatan för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum och bidra till trygghet. För att ta hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden har lämpliga områden planlagts för park- och naturmark. Planområdet kopplas samman med omkringliggande område genom ny gata och gång- och cykelstråk i sydväst. Kopplingarna till området och ny allmän park- och naturmark gör det även möjligt för allmänheten att vistas i området. I planområdet ingår även planläggning av skolbusshållplats. I nordväst planläggs del av befintlig bostadsfastighet som saknar detaljplan. I sydväst planläggs yta för bostadsmark för att säkerställa pågående markanvändning och möjliggöra att marken kan tillföras intilliggande bostadsfastighet. Ett genomförande av planen innebär att obebyggd mark bebyggs.

Genomförandetid

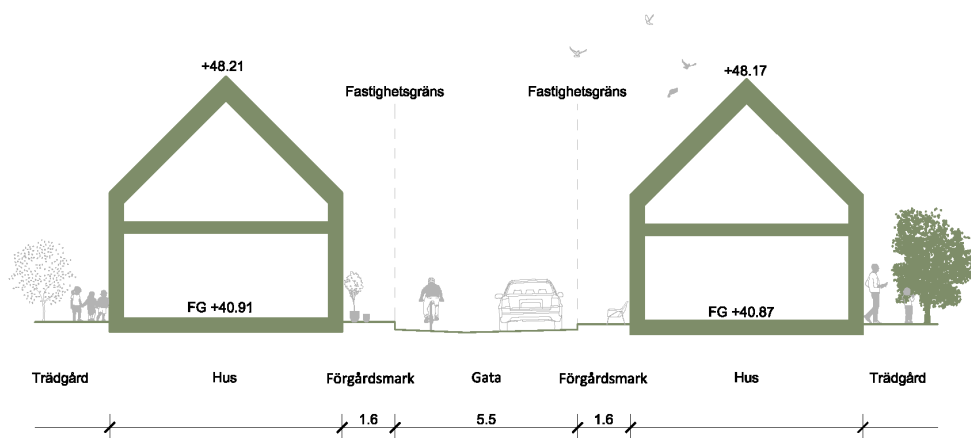
Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen får laga kraft.



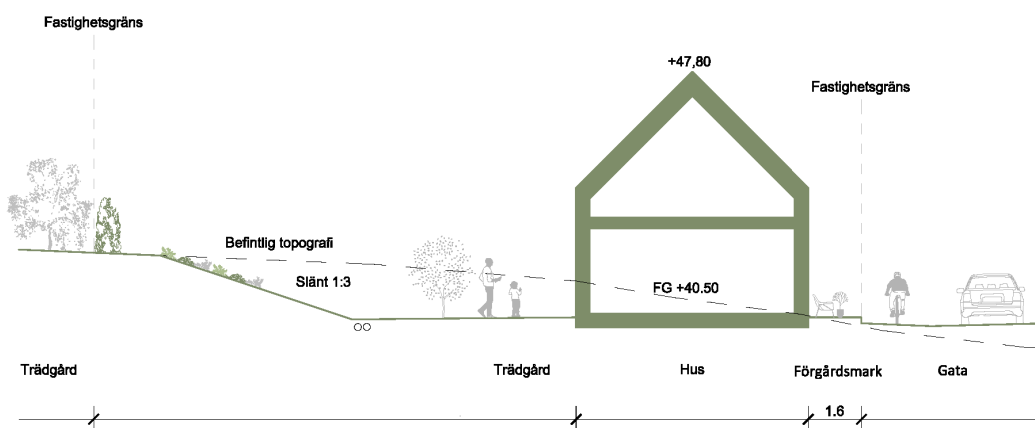
Illustrationsplan



PRINCIPSEKTION A-A, TRÄDGÅRD MOT SJÖN

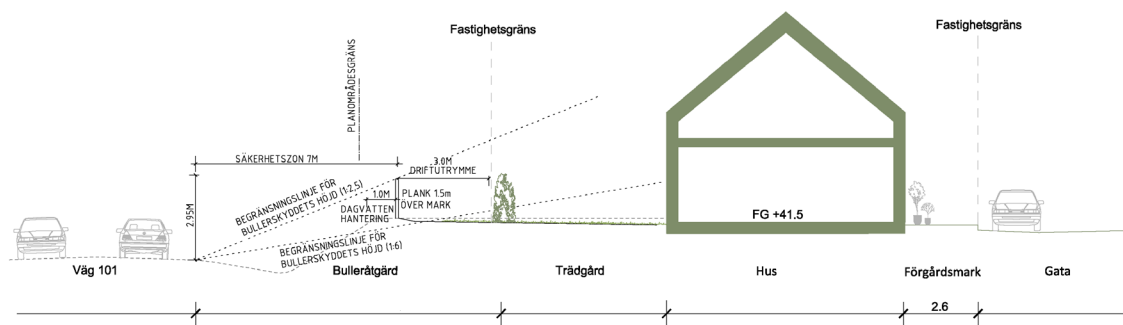


PRINCIPSEKTION B-B, GATURUM

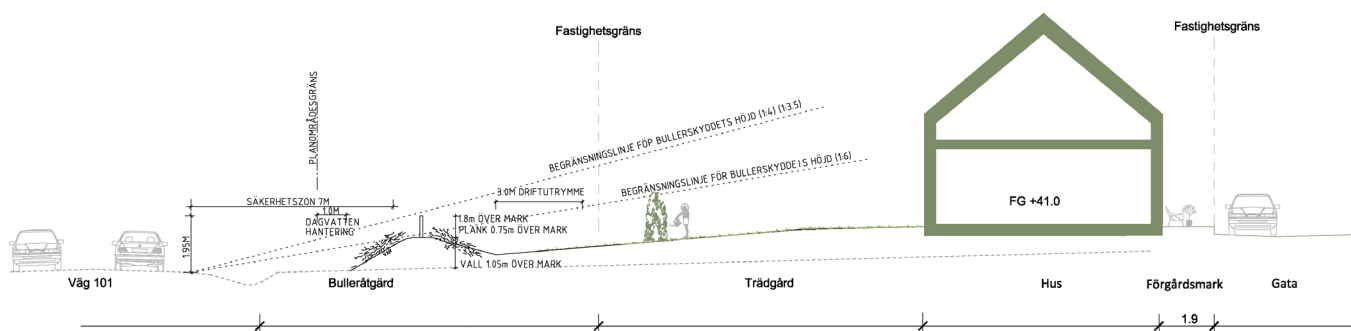


PRINCIPSEKTION C-C, TRÄDGÅRD

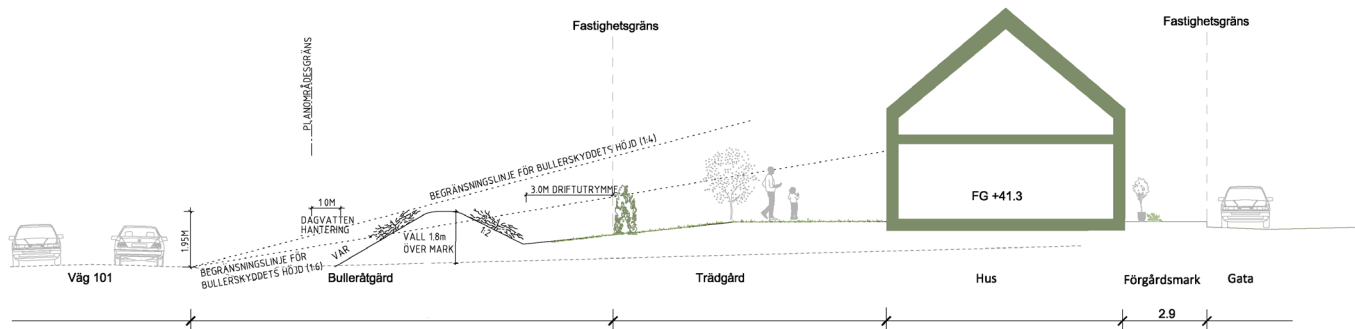
Exempel på principsektioner för området som visar gatubredder och hur områdets höjder skulle kunna hanteras. Var sektionerna är placerade går att utläsa i illustrationsplanen. Sektionerna är inte skalenliga.



PRINCIPSEKTION D-D, BULLERPLANK



PRINCIPSEKTION E-E, BULLERPLANK + VALL



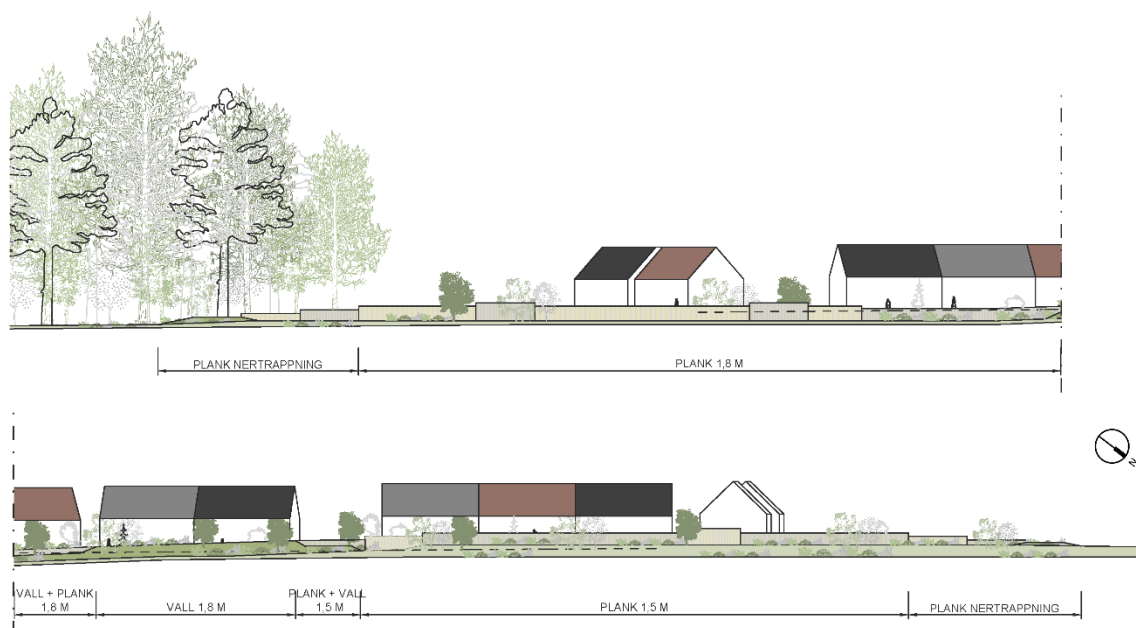
PRINCIPSEKTION F-F, BULLERVALL

Exempel på principsektioner för bullerskyddet med de olika alternativen med plank, vall+ plank och vall. Var sektionerna är placerade går att utläsa i illustrationsplanen. Sektionerna är inte skalnligna.

Allmän plats

NATUR OCH PARK

I norr och söder planläggs ytor för grönområden. Den norra ytan planläggs som parkmark och bevaras som grönyta då det utgör en lokal lågpunkt som enligt dagvattenutredningen inte bör exploateras. Sydvästra och sydöstra delen av området planläggs som park- och naturmark för att möjliggöra för två dagvattendammar för rening och fördröjning av dagvattnet. För att värna naturvärdena planläggs en remsa med naturmark närmst befintlig trädallé i söder där de högsta naturvärdena finns. Det knyter även an till grönområdet söder om planområdet med en damm med stigar som används för rekreation. Placeringen av fördröjningsdammen i sydöst avgränsas även för att inte hamna för nära trädallén. Längs med väg 101 säkerställs utrymme för bullerskydd som kan utföras som antingen vall, vall plus plank eller plank. Bullerskyddets höjd är mellan 1,5-1,8 meter över mark. Bullerskyddets utformning och utbredning ska i möjligaste mån utformas som vall eller vall plus plank för att anpassa sig till det böljande backlandskapet på östra sidan vägen. Där det inte är möjligt utformas skyddet som plank. Bullerskyddets utformning har även anpassats utifrån trafiksäkerheten, vägens säkerhetszon, vattenhantering och underhåll.



Illustrationen är sedd från väg 101 och visar hur bullerskyddet utformas som plank, vall + plank eller vall. Sektioner över bullerskyddet finns på föregående sida.

De nya grönyrtorna kan användas för lek och rekreation, vilket framför allt kan möjliggöras inom parkmarken i norr. Ett förslag för hur parken i norr kan utformas har tagits fram. Parkområdet har utformats för att kunna hantera skyfall och innehåller gångvägar, möjlighet till solhäng och en gröning för exempelvis agility eller lekar.



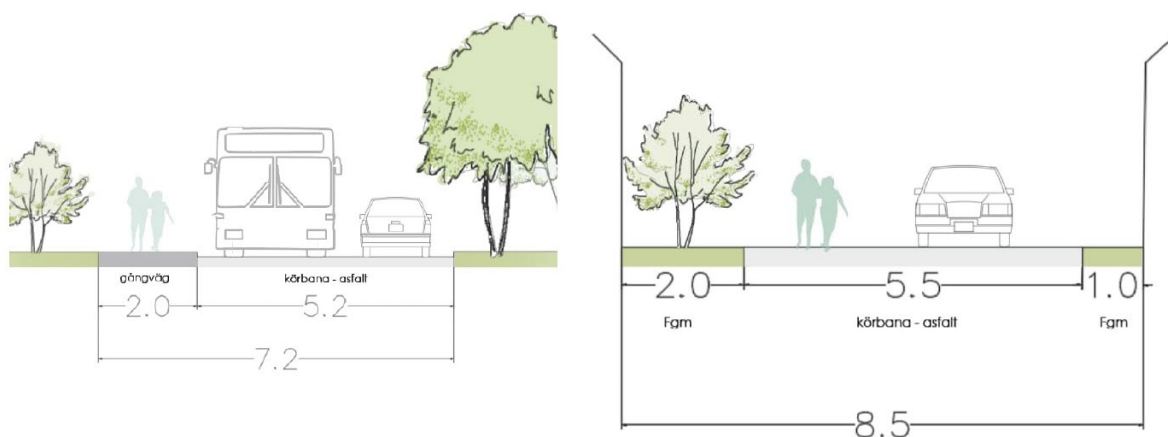
Illustrationen visar ett förslag på hur parken i norr kan utformas.

Inom naturmarken längst i söder blir det möjligt att röra sig längs med trädallén. Belysningen i närheten av den södra trädallén och områdets infart behöver anpassas för att ta hänsyn till fladdermössen. En fladdermusinventering har tagits fram som ger rekommendationer på skyddsåtgärder avseende belysning. Då grönområdena ligger i områdets entré är det viktigt att se över dess utformning för att de ska upplevas trygga. Utformning av grönytorna kommer studeras vidare i kommande skeden.

Inom parkmarken i sydväst möjliggörs för nytt gång- och cykelstråk mot skolbusshållplatsen och vidare mot övriga tätorten. För att kunna nå natur- och parkmarken skapas gång- och cykelkopplingar från/till gatan, vilket skapar en tillgänglighet inom området att kunna röra sig mellan bostadsområdet och grönytorna. Kopplingarna är minst 4 meter breda för att uppnå en god framkomlighet.

GATA

Detaljplanen möjliggör för nya gator i området med in- och utfart mot Gamla Landsvägen. Infartsgatan utformas 7,2 meter bred fördelat på en körbana på 5,2 meter och en gångbana på 2 meter. Inne i området utformas gatan 5,5 meter bred där gång- och cykeltrafikanter och motorfordon samselar. Gatan utformas på detta sätt för att likna andra bygator i tätorten och eftersträva en Östra Grevie-karaktär. Genom att hålla nere måttet på gatan uppnås också en småskalighet.



Till vänster visas gatusektion för infartsgatan. Till höger visas gatusektion i området. Gatusektionerna är inte skalenliga.

Skolbusshållplats

Intill Gamla Landsvägen, söder om förskolan, planläggs det för en skolbusshållplats. Platsen används idag för skolbusshållplats och marken arrenderas av kommunen. Planläggningen innebär att kommunen tar över huvudmannskapet. Platsens utformning har setts över för att se till att det finns tillräcklig yta för bussar och väderskydd samt att det ska vara möjligt för barn att röra sig säkert över Gamla Landsvägen och in till det nya området. Väderskydd är tänkt att placeras i sydöst och för att det ska vara möjligt att underhålla och ta sig runt väderskyddet regleras dess placering i förhållande till användningsgränsen i söder och öster. Utformning kommer studeras vidare i kommande detaljprojektering.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

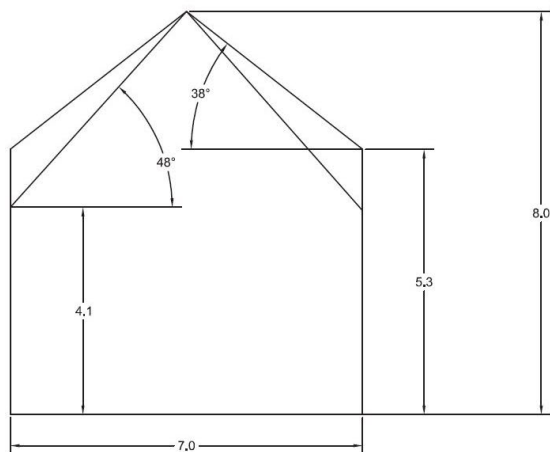
Bostäder

Bebyggelsestyp

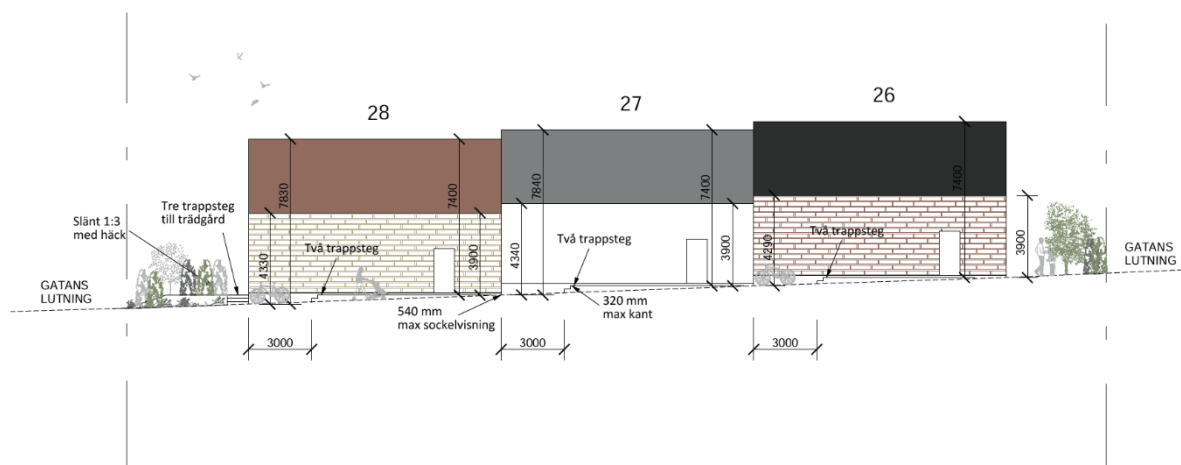
Planförslaget möjliggör för radhus, parhus och friliggande enbostadshus. Området utgörs huvudsakligen av radhus i grupper om tre och parhus. De friliggande enbostadshusen är placerade i områdets västra och södra del.

Hus höjd, tak och fasadutformning

Planområdet utformas för att ha en bykaraktär med tät småskalig bebyggelse. Bebyggelsen har en nockhöjd på 8 meter och en minsta takvinkel på 38 grader vilket motsvarar cirka 1,5 våningar. Husen ska utformas med sadeltak med möjlighet till kupor och frontespiser. Huvudbyggnadernas fasader ska utformas i tegel eller puts. Komplementbyggnader utformas med en nockhöjd på 4,5 meter. Husens höjd, fasad- och takutformning regleras för att anpassas till bebyggelsen i Östra Grevie och efterlikna skånsk byggnadstradition.



Bilden till vänster visar exempel på hur stora husen kan bli med en nockhöjd på 8 meter och en minsta takvinkel på 38 grader. Den visar även hus med en takvinkel på 48 grader. Skulle husen få ett annat byggnadsdjup och annan takvinkel förändras volymen på husen. Bilden till höger visar exempel på hur en gatuvy kan se ut i området.



Bilden visar ett exempel på bebyggelsens höjd i förhållande till gatan om bebyggelsen trappas.

Placering och entréer

Bebyggelsen placeras tätt på gatan med en smal förgårdsmark upp till maximalt 3 meter. Det innebär att husens placering kan variera, exempelvis kan vissa hus placeras dikt an gatan utan förgårdsmark och vissa hus kan ha en förgårdsmark på tre meter. Det möjliggör att husen kan placeras förskjutna i förhållande till varandra vilket bidrar till ett varierat intryck. Att husen placeras nära gatan bidrar även till att skapa ett tydligt gaturum. Eftersom stora delar av gatan svänger tillåts att del av huvudbyggnad kan placeras längre än tre meter från gatan för att det ska vara möjligt att placera byggnaderna i samma riktning i förhållande till varandra. Rad- och parhusen placeras med långsidan mot gatan. De friliggande enbostadshusen tillåts däremot variera med antingen gaveln eller långsidan mot gatan. Par- och radhusens entréer orienteras mot gatan för att bidra till ett levande och tryggt gaturum. Husens placering

i förhållande till gatan är reglerad för att efterlikna karaktären för den äldre bebyggelsen längs Gamla Landsvägen.



Bilden visar ett exempel på hur par- och radhus placeras nära gatan med möjlighet till en förskjutning i förhållande till varandra. Bebyggelsens långsida och entréer riktas mot gatan.

Komplementbyggnader, murar och plank samt del av huvudbyggnad som innehåller garage eller carport ska placeras minst 6 meter från allmän plats gata. Detta för att säkerställa att de hamnar längre in från gatan än huvudbyggnaden och möjliggöra för ytterligare en biluppställningsplats. Eftersom området är kuperat tillåts dock stödmurar upp till 1 meter mot allmän plats gata för att kunna ta upp höjdskillnader. Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Detta för att det ska vara möjligt att underhålla byggnaden från egen fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad och då gäller samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

För att reglera storleken på bebyggelsen regleras största byggnadsarea, vilket motsvarar byggnadens area på mark. Par- och radhus får maximalt ha en byggnadsarea på 100 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader på en byggnadsarea med maximalt 20 kvadratmeter. De friliggande enbostadshusen får maximalt ha en byggnadsarea på 140 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader på maximalt 40 kvadratmeter. Maximal byggnadsarea regleras för att säkerställa att alla bostadshus får tillgång till utemiljö och att undvika att husen i området inte blir för stora. Exploateringsgraden omfattar inte bygglovsbefriande åtgärder för en- och tvåbostadshus så som attefallshus och friggebodar, dessa får byggas utöver byggnadsarean.

Minsta fastighetsstorlek för rad- och parhus är 200 kvadratmeter och för friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek 400 kvadratmeter. Vid byggnation av rad- och parhus kan fastigheter indelas på flera sätt. Planbestämmelserna har anpassats så att det finns möjlighet att uppföra husen både med äganderättsform med enskilda fastigheter och bostadsrättsform på en större fastighet. Därför regleras inte största fastighetsstorlek.

Trädgård

Att husen placeras nära gatan möjliggör för att ge plats för större trädgårdar bakom husen och förgårdsmarken ger samtidigt möjlighet till planteringar och uteplatser framför.

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa Vellinge kommuns parkeringsnorm. För de friliggande enbostadshusen ska det finnas möjlighet att anordna två parkeringsplatser på den egna fastigheten. För par- och radhusen finns det dels möjlighet att anordna parkering på den enskilda fastigheten men det möjliggörs även för gemensamma parkeringsytor. Detta för att kunna möjliggöra för att par- och radhusen ska kunna placeras intill gatan. Enligt Boverkets byggregler ska det kunna anordnas en angöringsplats/parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från bostadsentrén.



Bild från parkeringsutredning som visar ett exempel på hur parkeringsplatser kan lösas för att klara parkeringsnormen.

Befintlig användning

I väster planläggs del av bostadsfastighet (Östra Grevie 22:8) med korsmark som utgör befintlig trädgård. Fastigheten är i övrigt planlagd, men en liten bit av bostadsfastighetens trädgård saknar detaljplan. Området planläggs med korsmark för att regleras på liknade sätt som resterande bostadsfastigheten.

Angränsande till fastigheten Östra Grevie 22:60 planläggs området för kors- och prickmark. Ytan är i dagsläget planlagt för allmänt ändamål, men används för privat odling. Området planläggs nu för bostadsändamål för att säkerställa pågående markanvändning och möjliggöra att marken kan tillföras bostadsfastigheten Östra Grevie 22:60. Planbestämmelsen korsmark har valts för att även tillåta komplementbyggnader. Närmst allmän plats har prickmark reglerats för att hindra exempelvis murar och plank mot den allmänna platsen så att det ska kännas tryggt att röra sig längs med gång- och cykelstråket.

Teknisk anläggning

I områdets sydöstra del finns en befintlig transformatorstation, denna kan utnyttjas för att säkerställa områdets elförsörjning. I plankartan planläggs befintlig transformatorstation genom E-område. Inom naturmarken finns utrymme för ledningar och tillfartsväg mellan området och transformatorstationen.

Befintligt

Planområdet består i huvudsak av jordbruksmark. Området avgränsas i norr och väster av befintlig bebyggelse, i öster av väg 101 samt i söder av en trädallé intill ett grönområde med en damm.

Närliggande bebyggelse består av äldre småhusbebyggelse. De flesta hus är 1,5 våning med branta sadeltak, entréerna är riktade mot Gamla Landsvägen och trädgårdarna mot planområdet. I sydväst ligger en förskola och söder om dammen ligger en folkhögskola. Öster om väg 101 ligger en tidigare bilverkstad.

Området upplevs natur- och landskapsnära då det kantas av många uppvuxna träd samt att det finns utblickar mot det kuperade odlingslandskapet med dödisgropar i öster.

Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för Östra Grevie 8:6 med flera, norr om folkhögskolan, Östra Grevie, Vellinge kommun.

Diarienummer: Ks 2021/284.722.

Kommunstyrelsen fattade beslut om att påbörja detaljplan för området 2022-02-08 § 21, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Då tillhörande exploateringsavtal kommer upprättas till detaljplanen kommer planen antas i kommunfullmäktige.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Bilden visar plankartan.

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

GATA	Gata Bestämmelsen reglerar gata för motorfordon, gående och cyklister samt möjliggör för skolbusshållplats. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till området och att säkerställa område för skolbusshållplats.
PARK	Park Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för översvämning i norr och ytor för fördröjning av dagvatten i söder. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för rekreation och gång- och cykelkoppling inom samt till och från området.
NATUR	Natur Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten och säkerställa att område med befintliga alléträd bevaras. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för rekreation och gång- och cykelkopplingar.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Bestämmelsen syftar även till att planlägga del av bostadsfastighet i nordväst som saknar detaljplan idag. Resterande del av bostadsfastigheten omfattas av befintlig detaljplan. I sydväst regleras även bostadsmark för att säkerställa pågående markanvändning och möjliggöra att marken kan tillföras intilliggande bostadsfastighet.
E ₁	Transformatorstation Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områdets behov av transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utförning av allmän plats

bullerskydd ₁	Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över marken Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, krävs ett bullerskydd på 1,5 meter över mark. Bullerskyddet kan uppföras som vall, vall plus skärm eller skärm.
bullerskydd ₂	Bullerskydd med en höjd av 1,8 meter över marken Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, krävs ett bullerskydd på 1,8 meter över mark. Bullerskyddet kan uppföras som vall, vall plus skärm eller skärm.
fördröjning ₁	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 330,0 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom planområdet omhändertas och renas. Planbestämmelsen reglerar att det finns tillräcklig fördröjningsvolym inom parkområdet.
fördröjning ₂	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 630,0 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom planområdet omhändertas och renas. Planbestämmelsen reglerar att det finns tillräcklig fördröjningsvolym inom naturområdet.

plac₁ **Väderskydd får placeras som närmst 1 meter från användningsgräns i söder och öster.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera avstånd mellan väderskydd och användningsgräns för att säkerställa att det är möjligt att underhålla och ta sig runt väderskyddet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Korsmark **Marken får endast förses med komplementbyggnad.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera var komplementbyggnad får uppföras. Korsmark närmst väg 101 säkerställer yta för parkering med tillhörande garage, carport och eventuella behov av miljörum. Korsmark på befintlig bostadsfastighet i nordväst regleras för att regleras på liknande sätt som övriga bostadsfastigheten. Korsmark i sydväst regleras för att möjliggöra att marken kan nyttjas för komplementbyggnader.

Prickmark **Marken får inte förses med byggnadsverk.**
Syftet med bestämmelsen är dels att reglera byggnadsverkens avstånd till park- och naturmarken. Detta för att exempelvis murar och plank inte ska uppföras i gräns så att det ska kännas tryggt att röra sig inom den allmänna platsen och längs med gång- och cykelstråken. För att säkerställa ett skyddsavstånd till hästkanstanjallén finns prickmark intill allén. Prickmark har även införts för underjordiska ledningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ **Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för huvudbyggnad är 8 meter för att i kombination med bestämmelse om takvinkel och sadeltak inrymma en bostad i 1,5 våning. Planbestämmelserna motiveras av att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Grevie's karaktär och samtidigt inrymmer en modern byggnad. Höjden på komplementbyggnad är satt för att denna ska ha en lägre höjd än huvudbyggnaden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar.

Takvinkel

o₁ 0,0 **Minsta takvinkel är angivet värde i grader.**
Bestämmelsen reglerar att minsta takvinkel för bebyggelsen är 38 grader. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska efterlikna Östra Grevie's karaktär och skånsk byggnadstradition genom att bebyggelsen får lutande takvinkel.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per rad- eller parhus**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per rad- eller parhus är 100 m². Syftet med bestämmelsen är att undvika för stora byggnadskroppar. Tillsammans med bestämmelse om byggnadsarea för komplementbyggnad och fastighetsstorlek är syftet att säkerställa tillgång till egen utemiljö.

e₂ 0,0 **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per friliggande enbostadshus**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 140 m². Syftet med bestämmelsen är att undvika för stora byggnadskroppar och samtidigt kunna inrymma en lite större byggnad än för rad- och parhus. Tillsammans med bestämmelse

om byggnadsarea för komplementbyggnad och fastighetsstorlek är syftet att säkerställa tillgång till egen utemiljö.

c₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvm per rad- eller parhus.

Bestämmelsen reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per rad- eller parhus är 20 kvm. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader för att tillsammans med bestämmelse om största byggnadsarea per rad- eller parhus och fastighetsstorlek säkerställa tillgång till egen utemiljö.

c₄ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm per friliggande enbostadshus.

Bestämmelsen reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader per friliggande enbostadshus är 40 kvm. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader för att tillsammans med bestämmelse om största byggnadsarea per friliggande enbostadshus och fastighetsstorlek säkerställa tillgång till egen utemiljö.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras max 3 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Där gatan svänger kan del av huvudbyggnad placeras på längre avstånd från gatan. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från övriga fastighetsgränser. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas avstånd till gatan för att skapa ett tydligt gaturum och samtidigt skapa en viss flexibilitet genom att sätta ett maxavstånd, vilket möjliggör för att husen kan förskjutas i förhållande till varandra. Eftersom stora delar av gatan svänger tillåts att del av huvudbyggnad kan placeras längre än tre meter från gatan för att det ska vara möjligt att placera byggnaderna i samma riktning i förhållande till varandra. Planbestämmelserna motiveras av att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Grevies karaktär. Avstånd till övriga fastighetsgränser har också reglerats för att skapa viss luftighet mellan husen eller alternativt att bygga samman rad- och parhusen.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot allmän plats gata.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en bebyggelse som efterliknar Östra Grevies karaktär. Bebyggelsen längs Gamla Landsvägen har huvudsakligen långsidan mot gatan.

p₃ Komplementbyggnader, murar och plank samt del av huvudbyggnad som innehåller garage eller carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Stödmurar upp till 1 meter är dock tillåtet mot allmän plats gata. I övrigt ska komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad, murar och plank placeras längre från gata än huvudbyggnad. Det möjliggör även för ytterligare en biluppställningsplats framför garage eller carport. Stödmurar upp till 1 meter tillåts mot allmän plats gata då området är kuperat och det kan finnas behov av stödmurar för att ta upp höjdskillnader. Syftet med att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns är för att det ska vara möjligt att underhålla byggnaden alternativt att komplementbyggnader kan byggas samman i gemensam fastighetsgräns.

Utformning

- f₁ Endast par- och radhus. Radhus får endast byggas i grupper om tre.**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus. För att skapa en luftighet i bebyggelsen får radhus endast byggas i grupper om tre. Att planområdet möjliggörs för småhus är för att efterlikna bebyggelsetyperna i Östra Grevie.
- f₂ Endast friliggande enbostadshus.**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus. Att planområdet möjliggörs för småhus är för att efterlikna bebyggelsetyperna i Östra Grevie.
- f₃ Entré ska orienteras mot allmän plats gata.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Entréer mot gata kan bidra till trygghet och ett flöde i gaturummet. Kompletterande entréer kan också uppföras.
- f₄ Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Takkupor och frontespiser får uppföras till en tredjedel av fasadlivets längd och till två tredjedelar av takets höjd.**
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska efterlikna Östra Grevies karaktär och skånsk byggnadstradition genom att taken utformas med sadeltak. Takkupor och frontespiser får uppföras men då endast till en tredjedel för att inte dessa ska bli för dominerande.
- f₅ Huvudbyggnad ska ha fasader av tegel eller puts.**
Syftet med bestämmelsen är huvudbyggnadernas fasader ska utformas likt närliggande byggnader för att efterlikna Östra Grevies karaktär och skånsk byggnadstradition.
- f₆ Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Bestämmelser för komplementbyggnad gäller för med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad.**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att komplementbyggnader ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnad, men att dessa fortfarande kan utformas likt övriga komplementbyggnader. För komplementbyggnader som sammanbyggs gäller därför samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader gällande exempelvis byggnadsarea och höjd.

Fastighetsstorlek

- d₁ 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².**
Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek. Syftet med planbestämmelsen är tillsammans med utnyttjandegrad att säkerställa friyta. Största fastighetsstorlek har inte reglerats för att det ska vara möjligt att både uppföra husen i äganderättsform och bostadsrättsform.

Skydd mot störningar

- m₁ Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över mark ska uppföras vid uteplats mot väg 101.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ljudnivåer för uteplats krävs ett bullerskydd på 1,5 meter över mark.

Villkor för startbesked

- a₁ **Startbesked får inte ges för rad- eller parhus förrän bullerskydd vid uteplats mot väg 101 har uppförts.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs och att det blir lämpligt för bostadsändamål. Planbestämmelsen säkerställer att bullerskydd uppförs vid uteplats för rad- och parhus med bestämmelse m1.
- a₂ **Startbesked får inte ges för enbostadshus förrän markförorening har avhjälppts.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras så att den blir lämplig för bostadsändamål.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar fastigheterna Östra Grevie 8:6, del av Östra Grevie 22:12 samt del av Östra Grevie 22:8, vilka samtliga är i privat ägo.

Markupplåtelse till kommunen för mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastigheten Östra Grevie 8:6 sker genom exploateringsavtalet. Mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastigheten Östra Grevie 22:12 förvärfvas av kommunen genom särskilt överlåtelseavtal.

Mark som utgör kvartersmark E-område avstyckas till en egen fastighet. Fastigheten för E-området förvärfvas av E.ON genom särskilt överlåtelseavtal som tecknas mellan E.ON och exploitören.

Den mark som planläggs som kvartersmark på fastigheten Östra Grevie 22:12 kommer genom överenskommelse om fastighetsreglering överlåtas till fastigheten Östra Grevie 22:60. Fastighetsägarna har tecknat en avsiktsförklaring där parterna är överens om att fastighetsregleringen ska genomföras så snart detaljplanen fått laga kraft.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13–15 §§.

Fastighetsrättsliga frågor

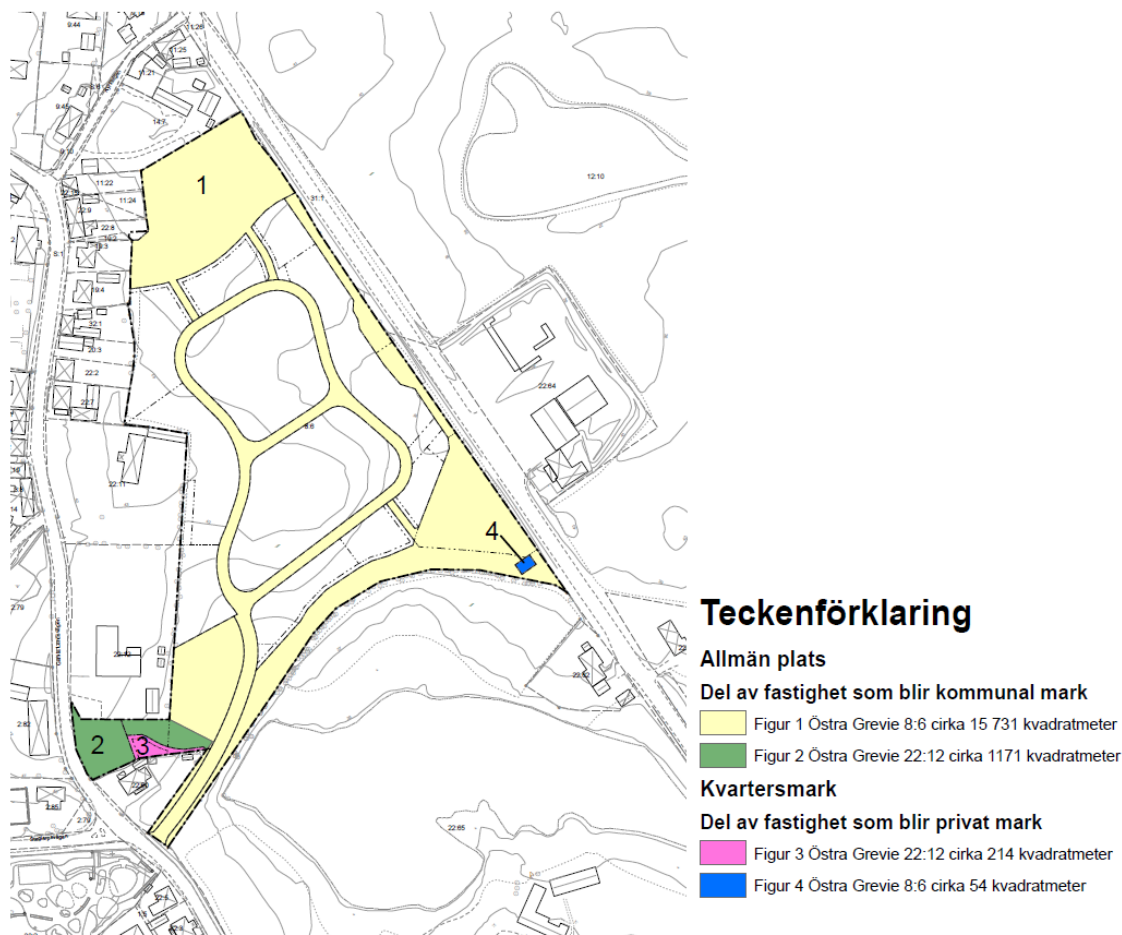
Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten.

Fastighetsägaren till Östra Grevie 8:6 och Vellinge kommun ansöker gemensamt om Lantmäteriförrättning i syfte att genomföra till följd av planen erforderlig fastighetsbildning inom Östra Grevie 8:6, såsom indelning av kvartersmark, överlåtelse av allmän platsmark, avstyckning av fastighet för transformatorstation och tillskapande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och rättigheter. Inom förrättningen hanteras även det kommunala förvärvet av mark för allmän plats på fastigheten Östra Grevie 22:12. All mark inom planen som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Den mark som planläggs som kvartersmark på fastigheten Östra Grevie 22:12 kommer genom överenskommelse om fastighetsreglering överlåtas till fastigheten Östra Grevie 22:60. Fastighetsägarna har tecknat en avsiktsförklaring där parterna är överens om att fastighetsregleringen ska genomföras så snart detaljplanen fått laga kraft. Denna fastighetsreglering hanteras i en separat förrättning som söks och bekostas av berörda fastighetsägare.

En mindre yta på fastigheten Östra Grevie 22:8 planläggs som kvartersmark i syfte att genom planläggningen säkerställa nuvarande användning. Planläggningen medför inget behov av fastighetsreglering.



Allmän platsmark

1. Ca 15 731 kvm av Östra Grevie 8:6 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
2. Ca 1171 kvm av Östra Grevie 22:12 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.

Kvartersmark

3. Ca 214 kvm av Östra Grevie 22:12 överförs genom fastighetsreglering till Östra Grevie 22:60.
4. Ca 54 kvm av Östra Grevie 8:6 avstyckas till en egen fastighet för E-område.

Rättigheter

Inom planområdet finns två ledningsrätter 1233-1895.1 för starkström samt 1233.1140.1 för tele. Ledningarna hamnar inom mark som planläggs för allmän plats. Ledningsrätterna bedöms inte påverkas och planläggningen medför inget behov av omprövning av ledningsrätterna.

Östra Grevie 8:6 belastas även av två avtalsservitut för elledning respektive starkströmsledning. Servituten är till förmån för fastigheter ägda av E.ON.

I det fall ledningar behöver flyttas för att genomföra avsedd exploatering bekostas ledningsflytt av exploatören. Det åligger Exploatören att kontakta ledningshavare vid eventuell omförläggning och tillse att eventuella servitut och ledningsrätter förändras i enlighet med omförläggningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elförsörjning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området planläggs ett E₁-område i detaljplanens sydöstra del. På platsen finns idag en befintlig transformatorstation. Ett minsta avstånd på 5 meter ska

upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Inom den intilliggande naturmarken finns utrymme för ledningar och tillfartsväg till transformatorstationen.

E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av ledningen bekostas av den part som initierar åtgärden.

Tele

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

Bullerskydd

För att klara riktvärdena för ekvivalentnivå vid fasad för bebyggelse närmst väg 101 kommer ett bullerskydd uppföras längs med vägen med en höjd på 1,5-1,8 meter över mark. Skyddet kommer att utformas antingen som en vall, vall plus skärm eller en skärm.

Brandskydd

Brandpost inom området föreslås anläggas enligt krav från räddningstjänsten. Exakt placering utreds under detaljprojekteringen.

Avfall

Återvinningstation finns i Östra Grevie intill Korrevägen och Lönnvägen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. I exploateringsavtal samt genom överenskommelser om fastighetsreglering regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som läggs inom allmän platsmark samt VA-anläggningar fram till förbindelsepunkter på kvarteretsmark. Varje bostad ingående i parhus, radhus och varje friliggande enbostadshus ska ha egen förbindelsepunkt. Befintliga spill- och dricksvattenledningar föreslås rivas och omförläggas inom området. Nya spill- och dricksvattenledningar tillkommer i området.

Det finns i dagsläget inget dagvattennät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Nederbörd som faller över området idag avleds ytledes och hamnar slutligen i närliggande dikningsföretag. Kommunen avser införa kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för detaljplaneområdet. Dagvatten från exploateringsområdet föreslås i framtiden VA-utredning samlas upp i ledningsnät för att slutligen fördröjas och renas i dagvattenmagasin inom planområdet. Därifrån avses dagvattnet släppas ut med stöd av överenskommelse till dikningsföretaget Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Grevie år 1900, via dammen vid Folkhögskolan. I beräkningarna i VA-utredningen har man utgått ifrån ett maxutsläpp till dikningsföretaget på 0,8 l/sek.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen, undantaget kostnader för utredningar direkt kopplade till ombyggnad av skolbusshållplats.

Fördelning av kostnader för utbyggnaden av området regleras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören inför antagandet av detaljplanen. Kostnader för utbyggnad av kvarteretsmark bekostas av exploatören. Exploatören bekostar dessutom samtliga kommunens kostnader för anläggandet av allmän plats och kommunala anläggningar, undantaget den yta som ska användas för skolbusshållplats. Exploatören ska även betala kommunens faktiska kostnader för VA-utbyggnad.

Kostnader för lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

Planavgift

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

Inlösen

Kommunen har rätt 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.

Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719). En grundprincip är att fastighetsägaren ska vara ekonomiskt skadelös efter intrånget. Vid inlösen av del av en fastighet ska ersättningen motsvara fastighetens marknadsvärdesminskning med ett tillägg om 25 %. I ersättningen för marknadsvärdesminskningen ingår ersättning för markintrång och fastighetstillbehör. Fastighetstillbehör omfattar byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som finns på fastigheten och som är tänkta att finnas där för stadigvarande bruk. Om det uppkommer andra ekonomiska skador till följd av att en fastighet avstår mark kan även dessa ersättas. Ett exempel kan vara vissa kostnadsökningar i verksamheter som bedrivs på en fastighet. Även andra än fastighetsägare kan vara berättigade till ersättning, exempelvis servitutshavare och nyttjanderättshavare/arrendator. Kommunens avsikt är att i första hand träffa frivilliga överenskommelser med berörda.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor såsom exempelvis parkeringar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmäteriförrättningar. Inriktningen är att exploatören ska inrätta eventuell gemensamhetsanläggning i samband med avstyckning av fastigheter. I det fall marken, som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen, vid anläggningens bildande inte är i samma ägares hand som de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen kan frågan om ersättning för markupplåtelse till gemensamhetsanläggning komma att prövas av Lantmäteriet. Ersättning bestäms då enligt anläggningslagens regler.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen kommer framöver att få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Planområdet kommer att ligga inom Kommunens verksamhetsområde för VA. Exploatören ska betala kommunens faktiska kostnader för utbyggnad av vatten- och avlopp till/från och inom planområdet. Då exploatören betalar de faktiska kostnaderna för VA-utbyggnaden kommer kommunen inte debitera fastigheterna inom exploateringsområdet några anläggningsavgifter för VA. Fastigheterna kommer efter anslutning betala bruksavgifter enligt kommunens VA-taxa.

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.

Ombyggnad av befintlig skolbusshållplats bekostas av Vellinge kommun.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av planen ska regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanens antagande. I exploateringsavtalet framgår att 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. Exploatörens ekonomiska åtagande säkras genom att exploatören ställer en godtagbar säkerhet såsom exempelvis en bankgaranti eller moderbolagsborgen som ska täcka de belopp som motsvarar exploatörens åtaganden. I det fall exploatören inte kan fullfölja sina åtaganden i exploateringsavtalet på grund av exempelvis konkurs färdigställer kommunen allmän platsmark som finansieras genom att kommunen löser in säkerheten.

Avtal med dikningsföretag

Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av dikningsföretaget Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Grevie år 1900 att släppa dagvatten till dikningsföretaget. 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.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag:

Kommunstyrelsen 2022-02-08 § 21

Beslut om samråd:

augusti 2023

Samråd:

september-oktober 2023

Granskning:

Q4 2025 – Q1 2026

Antagande:

Q2 2026

Laga kraft (om inte planen överklagas):

Q2 2026

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan: Förslag till byggnadsplan för del av Östra Grevie (Gamla byn) i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1978-11-21 (12-ÖSG-208, ÖG7). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.

Grundkarta

- Grundkarta Östra Grevie 8:6 m.fl, kvalitetskontrollerad 2025-11-10. Grundkartan finns på kommunens hemsida, kommunens arkiv och diariesystem.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, 2025-12-05, finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida, arkiv och diariesystem.

Undersökning mellan 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2023-08-11. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Utredningar

Dagsljus och skugga

- Skuggstudier, 2025-11-04, Semrén & Månsson Arkitekter AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Dagvattenhantering

- Östra Grevie 8:6 VA-utredning, 2023-03-16, Norconsult AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Naturvärdesinventering

- Naturvärdesinventering Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun – samt utvärdering av befintliga ekosystemtjänster, november 2022, Ekoll AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Geoteknisk utredning

- Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun. Exploateringsområde för bostadshus. Översiktlig geoteknisk undersökning. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Geotekniska rekommendationer, 2022-08-30, Geoexperten i Skåne AB på uppdrag av Örestadsvallen AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Resultat av markradonmätning med spårfilm kanister, 2022-09-19, Radonanalys – GJAB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Markmiljöutredning

- Miljöteknisk markundersökning kv Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2022-09-21, Miljöfirman Konsult Sverige AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning kv Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2024-03-06, Miljöfirman Konsult Sverige AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Bullerutredning

- Trafikbullerutredning Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2023-03-28, Tyréns AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Trafikutredning

- Trafikutredning Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2023-03-28, Tyréns AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Arkeologisk utredning

- Östra Grevie Förhistoriska boplatslämningar Skåne, Östra Grevie socken, Östra Grevie 22:65 m.fl., RAÄ 71, Vellinge kommun, 2008, Riksantikvarieämbetet. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Riskutredning

- Vellinge kommun - Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, 2008-03-27, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Parkeringsutredning

- Parkeringsutredning, 2025-11-04, Semrén & Månsson Arkitekter AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Fladdermusinventering

- Fladdermusinventering på Östra Grevie 8:6, Vellinge kommun, 2024-12-09, Ekoll AB på uppdrag av Örestadsvallen Fastighets AB. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

Annat

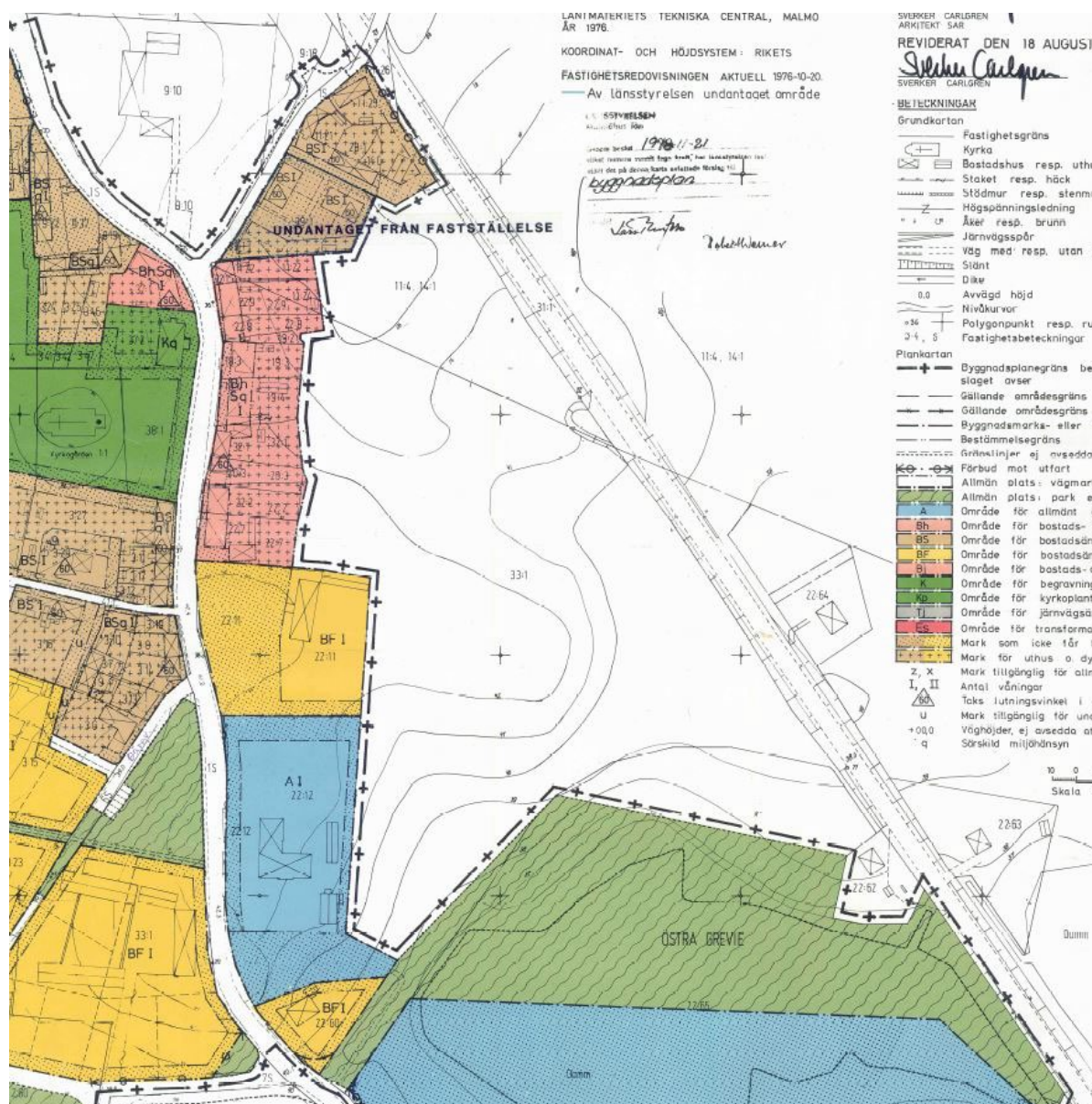
- Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun, 2019-04-24, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- Naturvårdsprogram – Vellinge kommun, 2015, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, 2023-04-24, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm. Finns på kommunens hemsida och arkiv.
- Frostin, E (1982). *Byarna vid landsvägen*, Vellinge: Vellinge kommun.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Största delen av planområdet är inte planlagt men västra delen omfattas av gällande detaljplan Förslag till byggnadsplan för del av Östra Grevie (Gamla byn) i Vellinge kommun (12-ÖSG-208), laga kraft 1978-11-21. Del av fastigheten Östra Grevie 8:6 som angränsar till Gamla Landsvägen är planlagt för allmän plats: park eller parkering och området söder om förskolan med befintlig skolbusshållplats är planlagt för allmänt ändamål.



Utsnitt från gällande detaljplan (12-ÖSG-208) från 1978.

Planbesked

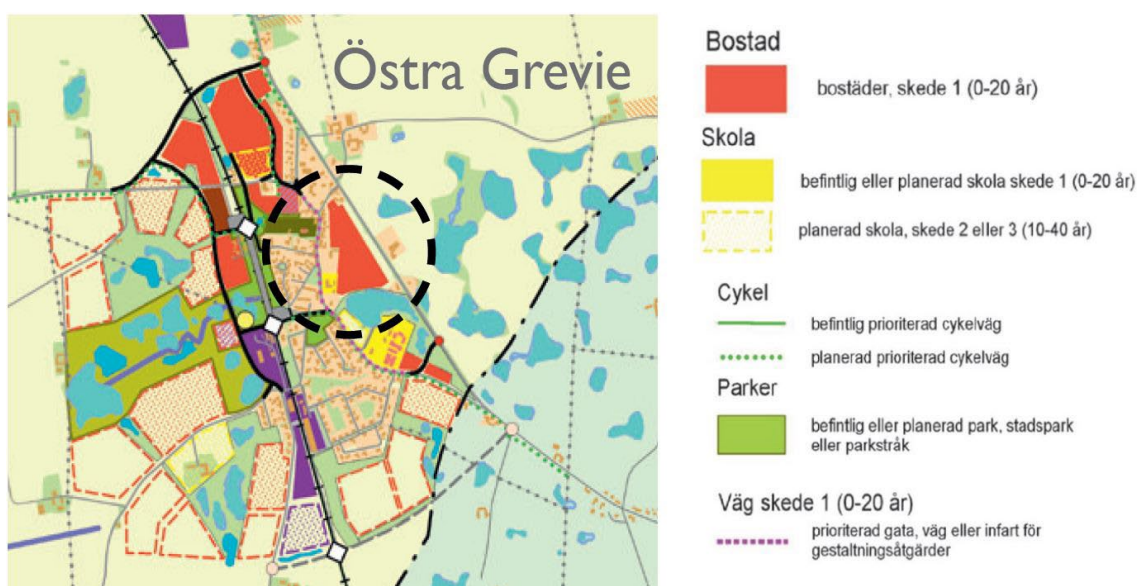
Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08 § 21 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Östra Grevie 8:6.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017 då området är utpekad för bostäder i skede 1 (0-20 år).

Gamla Landsvägen är utpekad som prioriterad väg för gestaltningsåtgärder. Lönnvägen och Gamla Landsvägen är utpekad för prioriterad cykelväg från stationen och söderut. Område sydväst om planområdet och Gamla Landsvägen är utpekad som park. Sydväst om dammen i anslutning till befintlig folkhögskola är området utpekad för planerad skola i skede 2 eller 3 (10-40 år). Väster om planområdet pekas även befintlig skola ut.

Planområdet ingår i karaktärsområdet för Arrie, Västra Ingelstad och Östra Grevie med mottot ”växande robusta byar i backarna utmed järnvägen”. Enligt översiktsplanen skapar utbyggnaden av pågatågsstationerna förutsättningar för bland annat expansion i byarna. I den framtida utvecklingen av karaktärsområdet uppmuntras en ökad byggnation av bland annat fler bostäder för att följa regionala mål om en hållbar utveckling genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Byarna ska utvecklas och förstärkas utifrån respektive bys gestaltningsidentitet och utbyggnaden ska ske gradvis nära kopplat till utbyggnaden av pågatågsstationerna.



Utsnitt från kommunens översiktsplan där planområdet är utpekad för bostäder i skede 1. Planområdet är markerat med en cirkel i kartan.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård ”Backlandskapet söder om Romeleåsen”. Riksintresset breder ut sig över ett större område där sju kommuner berörs och endast en mindre del finns i Vellinge kommun. Moränbacklandskapet sydväst om Romeleåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Förutsättningar för bevarande är bland annat fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Planområdet ligger precis i gränsen till riksintressets område och avgränsas av väg 101. Kärnvärdena för Backlandskapet såsom våtmarkskomplex, naturbetesmarker med t ex buskrik utmark, torr- och fuktängar samt rik- och fattigkärr bedöms inte applicerbart på planområdet. Planområdet anses inte heller vara jämförbart med de representativa odlingslandskapen Hyby backar, Häckeberga och Börringesjön, som statuerar exempel på odlingskontinuitet, småskalighet och bebyggelsekontinuitet i backlandskapet.

Riksintresseområdet har ett rikt djurliv med mycket vilt och en rik häckfågelfauna. Det är även huvudsakligt utbredningsområde för åtlig groda i landet och även lövgroda förekommer. Enligt artportalen är närmast kända lokaler för lövgroda belägna nordost om Svedala (mellan Skurup och Genarp). Lövgroda har inte observerats i planområdet. Åtlig groda och åkergroda har rapporterats in vid dammen som är belägen söder om planområdet. Enligt naturvärdesinventeringen bedöms jordbruksmarken inte vara attraktiv för groddjur.

Riksintresseområdet hyser en rik häckfågelfauna, bl.a. glada, svarttärna, grågås, kungsörn, pungmes och sommargylling. Relevanta fågelarter som enligt naturvärdesinventeringen bedöms kunna häcka eller utnyttja dammen eller området intill planområdet som livsmiljö är bl a rördrom, gravand, skedand, bläsand, rörsångare och sävsparv. Andra fågelarter som kan tänkas utnyttja området i dammens närhet såsom buskar, skogsmiljöer och trädgårdar är björktrast, rödvingetrast, grönfink och ärtsångare. Inga av dessa fågelarter bedöms dock nyttja själva inventeringsområdet för födosök eller häckning då det huvudsakligen består av öppen mark.

Vilt förekommer i området kring Östra Greve, framför allt rådjur och annat småvilt. Själva planområdet består dock av åkermark utan större intilliggande områden av löv- och ädellövskog, till skillnad från de mer viltrika områdena inom Backlandskapet kring Yddingesjön, Börringesjön och Genarpsområdet mot Romeleåsen, där både kronhjort och dovhjort förekommer.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området består av jordbruksmark. För motiv kring ianspråktagande se planens konsekvenser.

Miljökvalitetsnormer

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).

Vatten

Recipient för planområdet är Albäcken som ansluter nedströms dikningsföretagen som avvattnar planområdet. Den ekologiska statusen för Albäcken bedöms som dålig och den kemiska statusen bedöms som ej god.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från en damm. Normalt gäller strandskyddet 100 meter från strandkanten vid vattenområden. Om strandskyddet tidigare upphävs via detaljplan återinträder strandskyddet i samband med ny planläggning.

I detta fall bedöms planområdet inte omfattas av strandskydd. Detta på grund av länsstyrelsens beslut 1996-12-12, dnr 231-7907/94. I länsstyrelsen beslut står följande: ”Områden, som angivits som strandskyddsområde på de kartor, som hör till detta beslut, omfattas av strandskyddsförordnande. För områden, som inte angivits som strandskyddsområde på nämnda kartor, gäller ej förordnande om strandskydd.” Dammen är inte utpekad i dessa kartor. Genom detta beslut finns inget strandskydd för dammen och det kan därmed inte heller återinträda. Planområdet berörs därmed inte av strandskydd och det krävs inget upphävande.

Dagvatten

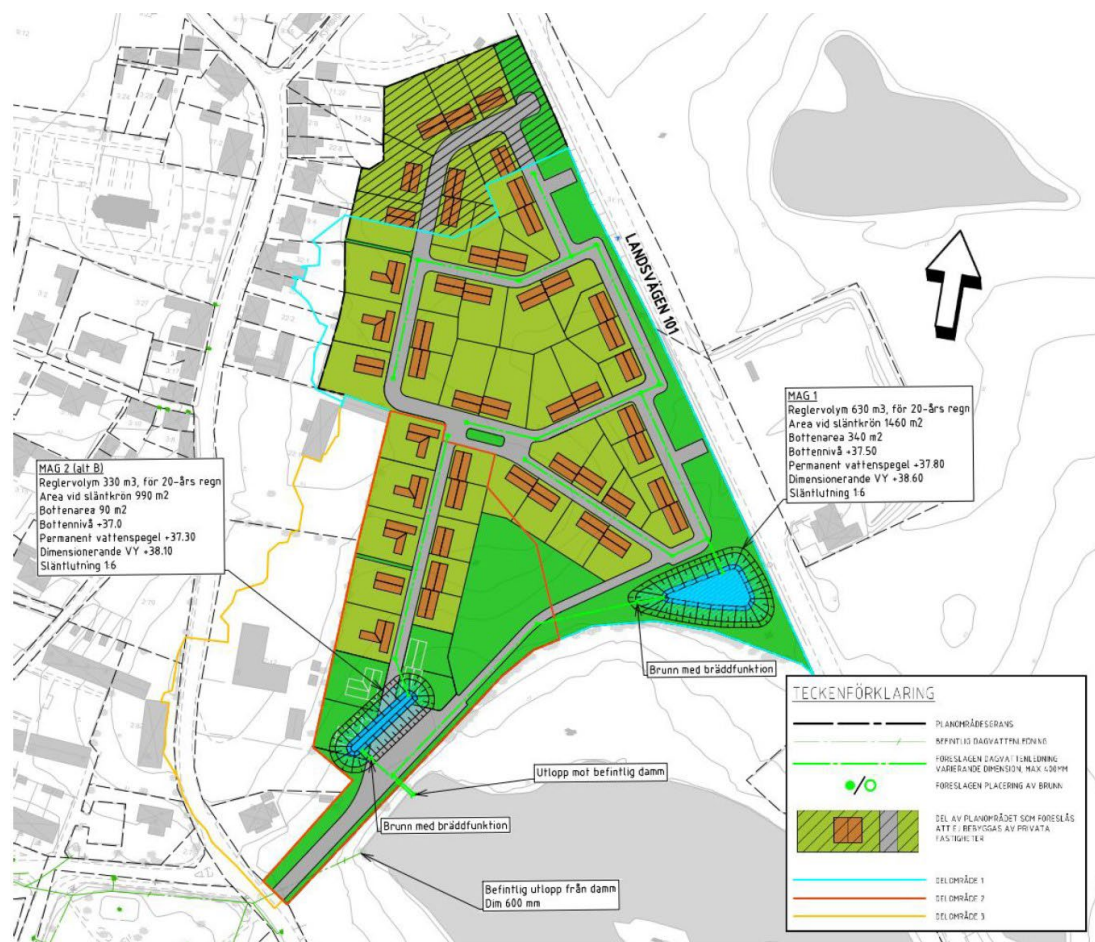
En VA-utredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2023-03-16, som anger befintliga förhållanden och föreslår dagvattenlösningar utifrån föreslagen exploatering.

Det finns i dagsläget inget dagvattennät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Nederbörd som faller över området idag avleds ytledes och hamnar slutligen i två närliggande dikningsföretag. Sydväst om Östra Greve ansluter dikningsföretagen till recipienten Albäcken. I utredningen antas det södra dikningsföretaget (Nr. 1, 3, 5 m.fl. Hemman i Östra Greve år 1900) vara lämpligast recipient för planområdet, vilket innebär att dagvattnet slutligen leds till dammen söder om planområdet. Ett antagande har gjorts om ett maxflöde på 0,8 l/s till dikningsföretaget. 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. För att exploateringen ska klara sagda flödeskrav behöver 960 m³ fördröjningsvolym skapas inom planområdet. I dagvattenutredningen har beräkningarna utgått från ett 20-årsregn och en klimatfaktor 1,3.

I utredningen föreslås fördröjningen fördelas i två dagvattendammar som placeras i sydvästra och sydöstra delen av planområdet. Utredningen föreslår två alternativ varav alternativ B har valts i planförslaget. Övergripande innebär föreslagen lösning att dagvatten samlas upp i ledningsnät och för att slutligen fördröjas och renas i ett av två dagvattenmagasin. Damarna föreslås ha en permanent vattenspiegel vilket skapar förutsättningar för rening av dagvattnet. Dessa planläggs inom natur- och parkmark. För att hantera dagvatten från intilliggande område föreslås dagvattnet samlas upp i föreslaget dagvattensystem för att fördröjas i dammen i sydväst.

Ur ett skyfallsperspektiv är planområdet inte särskilt problematiskt. Delavrinningsområden och därmed även rinnvägar bibehålls någorlunda om framtida höjdsättning utförs enligt utredningens förslag. Framtida gator inom området föreslås höjdsättas så att dessa kan fungera som huvudstråk vid skyfall. Planområdets nordligaste del föreslås dock lämnas oexploaterad i sin helhet och främst bevaras som en grönyta. Detta då området utgör en lokal lågpunkt med högre översvämningssrisk och som dessutom är svår att kompensera ifall den exploateras. Att fylla igen lågpunkten resulterar annars i olägenhet för intilliggande och nedströms belägna områden. Justering av befintliga marknivåer i lågpunkten kan vid behov utföras, så länge lågpunktens totala volym (ca 2400 m³) bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Området kan exempelvis användas som en aktivitetsyta med möjlighet till översvämning vid stora skyfall.



Utdrag från VA-utredning som visar föreslagna dagvattendammar och skrafferad yta i norr som i sin helhet ej bör bebyggas. Bilden visar ett tidigare bebyggelseförslag som inte längre är aktuellt bland annat på grund av förutsättningarna kring hanteringen av dagvatten.

Naturvärden

Naturvårdsprogram

I naturvårdsprogrammet för Vellinge kommun från 2015 är det sydsånska backlandskapet öster om planområdet utpekad. Delar av området är som tidigare nämnts av riksintresse för naturvård och omfattas av landskapsbildsskydd. En del av området, längre ifrån planområdet, är även riksintresse för kulturmiljö. Området är ett utpräglat jordbrukslandskap som karaktäriseras av mjukt böljande kullar, gravhögar och småvatten. Utmärkande för området är det stora antalet småvatten som ligger utspridda i landskapet. Dessa är huvudsakligen dödisgropar som bildades när isen drog sig tillbaka under den senaste istiden. Småsjöarna har både ett landskapsmorfologiskt värde och är betydelsefullt för fåglar, groddjur och vilt. I landskapet finns även åkerholmar som i många fall ingått i ängs- eller betesmarker och kan därför hysa en intressant flora med hotade arter. Betesmark och impediment bidrar även till biologisk mångfald.

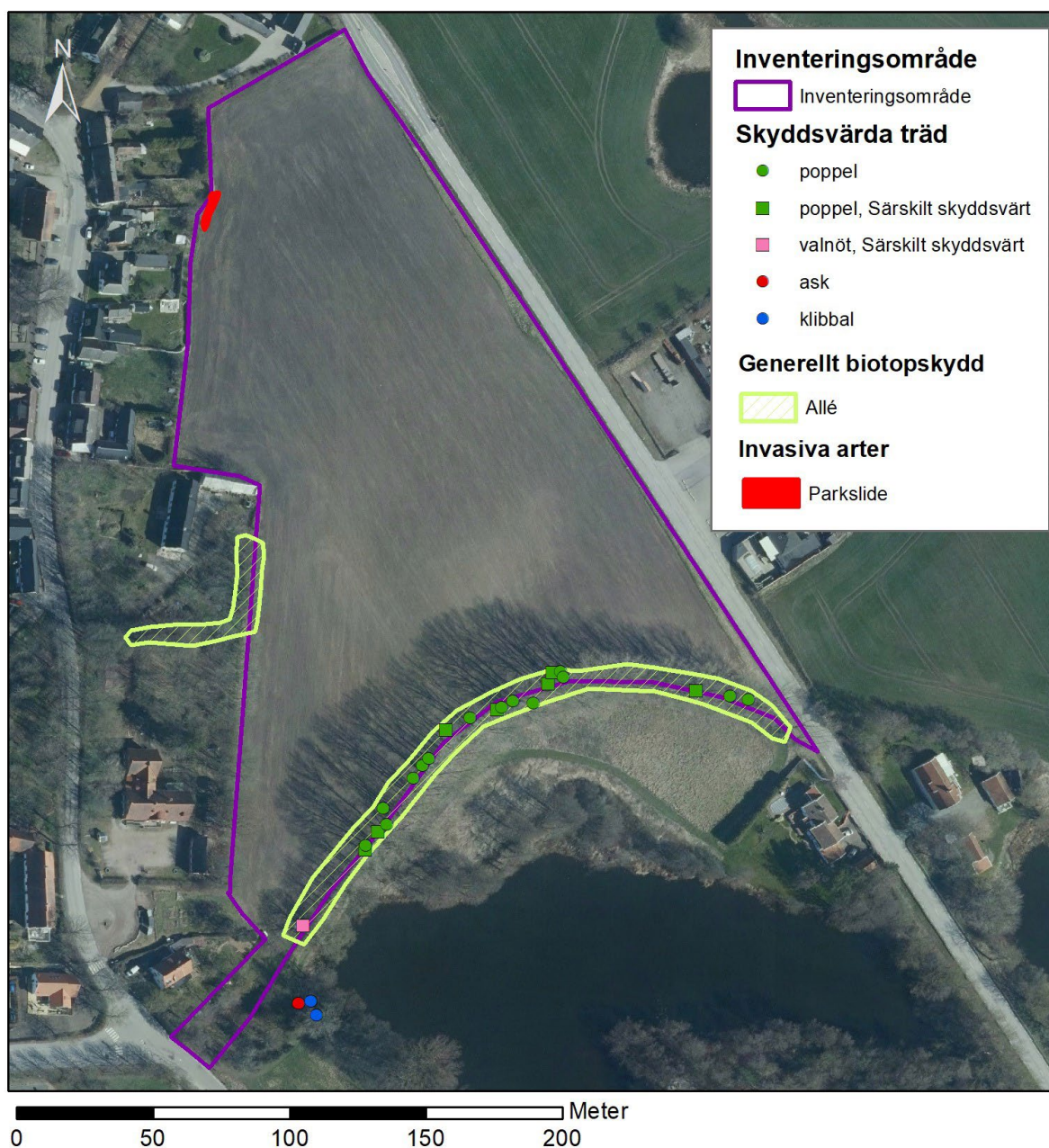
Enligt naturvårdsprogrammet är det rimligt att Östra Greve utvecklas enligt ställningstagande i översiktsplanen om hänsyn tas till de biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. Områdena bör planeras så att grönområden skapas och gröna korridorer bibehålls för att underlätta för vilt. Det är också positivt att skapa en öppen och lokal dagvattenhantering. Planområdet angränsar till sydsånska backlandskapet, men berörs inte. Aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen och innehåller grönområden samt gröna stråk. Öppna dagvattenhanteringar kommer skapas och de biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet (allé) har beaktats. Vidare kommer vid utformandet av den allmänna platsmarken nya biotoper skapas (bland annat dagvattendammar) som kompletterar de befintliga. Sammantaget bedöms därför förslaget gå i linje med naturvårdsprogrammet.

Landskapsbildsskydd

Angränsande område "Back- och småsjölandskapet" omfattas även av landskapsbildsskydd, vilket är en äldre skyddsform som inte finns i miljöbalken, men är fortfarande gällande. Skyddet finns till för att skydda värdet av framför allt den visuella upplevelsen av landskapet och åtgärder inom detta område kan kräva dispens från länsstyrelsen.

Naturvärdesinventering samt ekosystemtjänstanalys

En naturvärdesinventering har tagits fram av Ekoll AB, daterad november 2022. Utredningen visar att de största naturvärdena är knutna till poppelallén som angränsar planområdet i söder. Enligt utredning bör poppelallén inte påverkas negativt. I övrigt finns inga större naturvärden inom inventeringsområdet.



Utdrag från naturvärdesinventering som visar funna naturvårdsarter, invasiva arter, värdeelement och biotopskyddade objekt.

Inom området identifierades ett naturvårdsobjekt Poppelallén, vilken har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och omfattas av biotopskydd. Allén är cirka 200 meter lång och består av äldre popplar (ca 70 år) samt ett större valnötsträd. Inom objektet finns även grov död ved och högstubbar. Ett antal träd har pekats ut som skyddsvärda inom inventeringsområdet, samtliga återfinns inom poppelallén. Totalt består allén av 22 skyddsvärda träd varav 8 klassas som särskilt skyddsvärda. Det finns sedan tidigare inrapporterat årlig groda och åkergröda vid dammen söder om planområdet. Alla groddjur i Sverige är fridlysta. Enligt utredningen bedöms troligen groddjuren som leker i torvmossen utnyttja död ved och håligheter i trädstammarna vid marken i poppelallén för skydd och övervintring, varför det är viktigt att dessa strukturer finns kvar även i framtiden. I dagsläget bedöms jordbruksmarken inte vara attraktiv för groddjur. Tillkommande trädgårdar, parkmark och dagvattendammar kan dock bidra till nya livs-, reproduktions- och övervintringsmiljöer. Vägar bör inte anläggas intill poppelallén utan skyddsåtgärder för groddjuren. Poppelallén bör inte heller få någon direkt belysning riktad på sig med tanke på trolig förekomst av insekter och fladdermöss.

Förutom allén i söder har en ung hästkastanjeallé identifierats som angränsar planområdet i väster, vilket också omfattas av biotopskydd. Allén beskrivs dock vara märkbart påverkad av sjukdom. I invente-

ringsområdet har även parkslide hittats, vilket är en invasiv art. En ask och två klibbalar noterades strax utanför inventeringsområdet i sydväst. Samtliga är skyddsvärda träd.

Den enda naturvårdsart som hittades under inventeringen är asken. Den naturvårdsart som tidigare rapporterats in inom planområdet var åkerkål (år 2002). Åkerkålen bedöms inte ha någon regelbunden förekomst inom området eftersom marken bedöms vara för näringspåverkad för att passa arten.

Åkermarken inom planområdet samt buskar och träd som angränsar planområdet i väster bedöms ha ett lågt naturvärde. Områdena kan dock ha ett visst värde för exempelvis fåglar, vilt och mer lättspredda arter, och kan även fungera som spridningsväg, tillfällig uppehållsplats och för födosök. Men utgör oftast inte de viktigaste livsmiljöerna för exempelvis reproduktion och övervintring.

Ekosystemtjänstanalys

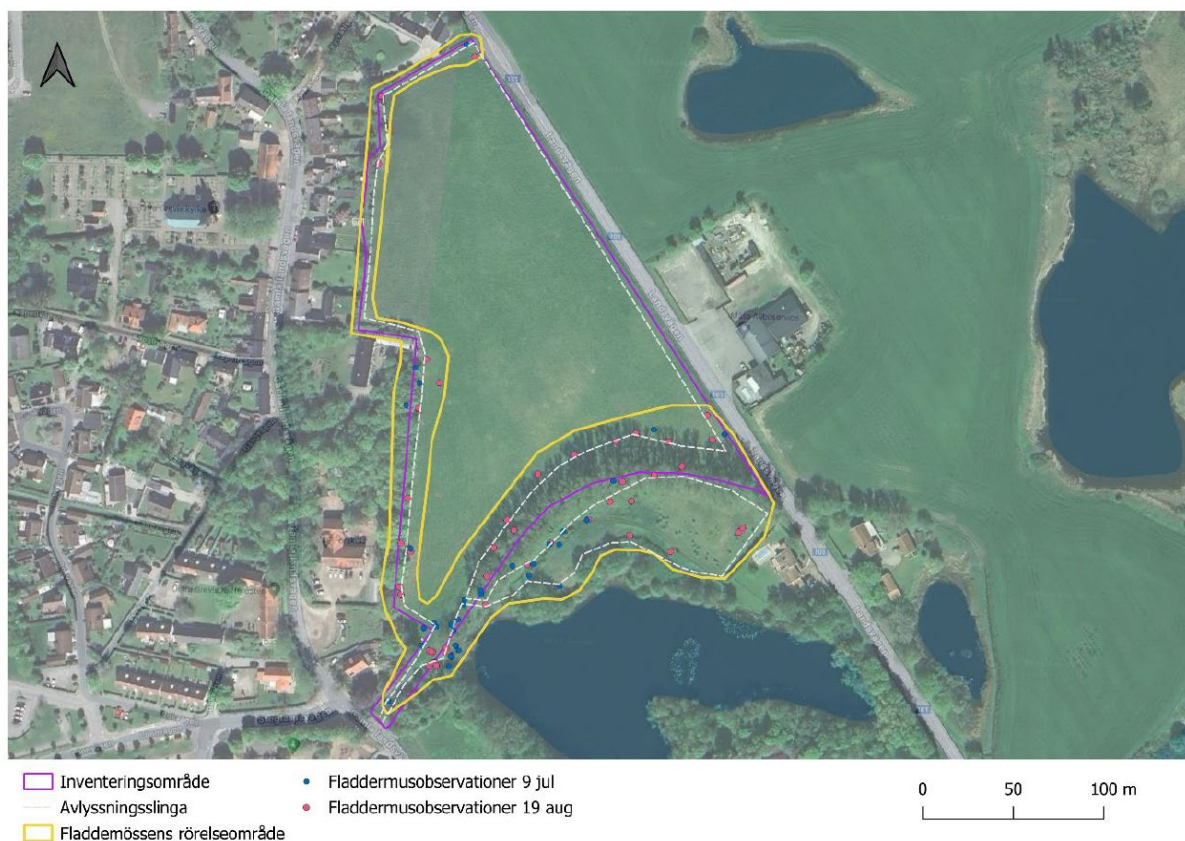
I naturvärdesinventeringen har även en ekosystemtjänstanalys gjorts. Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturen ger oss människor och som på olika sätt bidrar till människors välfärd och livskvalitet. En ekosystemtjänstanalys har gjorts för att visa på vilka konsekvenser planförslaget får för ekosystemtjänsterna, samt hur dessa kan bevaras och utvecklas.

Ekosystemtjänstanalysen visar att det finns flera ekosystemtjänster inom området varav de flesta är knutna till poppelallén. Allén med dess gamla träd och död ved bidrar med *stödjande ekosystemtjänster* som exempelvis biologisk mångfald och förutsättningar för livsmiljöer. Även den icke upplysta stigen intill poppelallén utgör bra spridningskorridorer för många organismer och utmärkta jaktmöjligheter för fladdermöss. Förekomsten av många stödjande ekosystemtjänster ger bra förutsättningar för många andra ekosystemtjänster. Alléerna och buskagen bidrar till flera *reglerande ekosystemtjänster* såsom behagligare lokalklimat, visuell avskärmning, stormskydd och erosionskontroll. Området erbjuder även bo- och häckningsplatser för flertalet fåglar och livsmiljö för gnagare, vilt, fladdermöss, groddjur och ryggradslösa djur. Dessa bidrar i sin tur till fröspridning och pollinering. Närheten till dammen med omgivning söder om området bidrar till *kulturella ekosystemtjänster* genom exempelvis stigar som används för rekreation. Stora delar av själva planområdet är dock jordbruksmark vilket innebär att den i nuläget inte är tillgänglig för allmänheten. *Försörjande ekosystemtjänster* är de som bidrar till någon form av produktion till nytta för oss människor i form av grödor, energiskog, timmer med mera. Undersökningsområdet ger för tillfället inga sådana tjänster eftersom det är gröngödslingsväxter på åkermarken. Det antas att livsmedelsproduktion pågår andra år, exempelvis spannmål.

Fladdermusinventering

Då naturvärdesinventeringen indikerade på förekomst av fladdermöss har en fladdermusinventering tagits fram av Ekoll AB, daterad december 2024. Enligt artskyddsförordningen är alla fladdermusarter som förekommer i Sverige fridlysta. Området besöktes nattetid vid två tillfällen, den 9 juli och 19 augusti 2024. Inventeringen visar att fladdermöss nyttjar trädridåer som angränsar planområdet både i väster och söder samt en remsa av åkermarken närmast träden för födosök. Fladdermöss observerades även sydost om inventeringsområdet, mellan den södra trädridån och trädridån längs våtmarken.

Den södra allén (poppelallén) bedöms ha betydelse för fladdermössen. Inom allén finns grova träd med håligheter och mulm samt död ved, vilket är en miljö som får stor betydelse för fladdermössen i ett annars öppet landskap. Träden läar, vilket gynnar fladdermössens födosök och erbjuder skydd från predatorer. Trädens håligheter kan även fungera som boplatser och daggömma. Jagande fladdermöss observerades både norr och söder om poppelallén. Närhet till dammen i söder (utanför området) ger god tillgång till insekter för dem att jaga. Även den västra trädridån, med en kastanjeallé i norra kanten av trädridån, verkar fungera som jaktstråk för fladdermössen. Fladdermössen nyttjar inte den stora öppna ytan av åkermark som jaktmark utan väljer att flyga i närhet till trädridåerna. Det går dock inte att utesluta att åkermarken i träda kan bidra till en viss insektsproduktion men troligtvis är då ytan söder om inventeringsområdet (mellan poppelallén och trädridån längs våtmarken) av större vikt. Vill man ändå kompensera förlusten av denna yta kan man skapa örtrika ytor inom planområdet.



Utdrag från fladdermusinventeringen som visar var fladdermöss observerades vid de två inventeringstillfällena.

Jaktstråken omfattas inte av fridlysningsbestämmelserna men det bedöms som positivt att trädgångarna bevaras och därmed även jaktstråken och spridningsmöjligheterna för fladdermöss. Dessutom kan inte uteslutas att fladdermössen utnyttjar åtminstone den södra trädridån som har gamla grova träd med håligheter som boplatser och daggömmor. I dagsläget förekommer inte störande belysning inom området vilket är av betydelse för fladdermöss och insekter.

I fladdermusinventeringen föreslås skyddsåtgärder för fladdermössen. Fladdermöss är nattaktiva och påverkas således negativt av belysning. För att undvika konflikter med fladdermössen i området är det viktigt att inte belysa den södra trädridån där dessa kan tänkas ha sina boplatser och daggömmor. Vid infarten till området kan det bli nödvändigt med gatubelysning för människors trygghet och säkerhet. Det bedöms då viktigt att försöka minimera konflikten med jagande fladdermöss genom att ha lågt sittande belysning med längre våglängder. Belysningen ska vara riktad neråt mot gatan och avskärmande träd mot den södra trädridån bör behållas. Belysning av exempelvis naturmiljöer och stigar för att öka känslan av trygghet kan göras under årets mörkaste månader då fladdermössen inte är aktiva (november till och med februari).

I den västra trädridån hittades inga potentiella boplatser eller daggömmor utan denna utgör endast ett jaktstråk. Detaljplanens utformning gör att den inte påverkas av någon ljusförorening men det går dock inte att utesluta att de kommande fastighetsägarna väljer att lysa upp sin tomt. Sannolikheten för att fastigheterna lysas upp på ett sådant sätt att fladdermössen påverkas negativt bedöms emellertid som liten. Information till fastighetsägarna om fladdermöss kan eventuellt minska risken ytterligare.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från väg 101. En bullerutredning har tagits fram, se mer under planens konsekvenser.

Risk för olyckor

Planområdet ligger intill väg 101 som trafikeras av transporter med farligt gods. Enligt Riktlinjer för bebyggelse intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, daterad 2008-03-27, ska det finnas ett skyddsavstånd på 12 meter till väg 101s vägmitt. Skyddsavståndet gäller både för bostäder och parkering.

Risk för översvämning

I planområdets norra del finns en lokal lågpunkt med högre översvämningsrisk, som kommer fyllas upp vid ett 100-årsregn. Ytan är svår att kompensera för om den exploateras. Om lågpunkten fylls igen resulterar det i olägenhet för intilliggande och nedströms belägna områden. Enligt VA-utredningen bör därför ytan fortsatt agera lågpunkt och lämnas oexploaterad i sin helhet. Justering av befintliga marknivåer i lågpunkten kan vid behov utföras, så länge lågpunktens totala volym (ca 2400 m³) bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Ytan kan nyttjas som parkmark.



Utdrag från VA-utredning som visar översvämningsyta i norr. Bilden visar ett tidigare bebyggelseförslag som inte längre är aktuellt bland annat på grund av översvämningsrisken.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av GeoExperten AB, daterad 2022-08-30.

Undersökningen visar att de översta jordlagren utgörs av matjord med undantag för en punkt som hade fyllning med matjord med tegelinslag. Matjorden underlagras mestadels av sand eller morän.

Enligt de geotekniska rekommendationerna för grundläggning är det generellt inom planområdet gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper för uppförande av radhus och enfamiljshus. Husen kan på sedvanligt sätt grundläggas med hel- eller kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda grundplattor eller plintar i kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad oorganisk jord. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Kablar och ledningar kan i mark ”grundläggas” på sedvanligt sätt. För mer information se utredning.

Radon

Radonmätningar har utvärderats av Radonanalys GJAB i Lund, daterad 2022-09-19. Mätningarna visar på att det ena mätvärdet tyder på radonhalt inom högriskintervallet, vilket ev. kan bero på förekomst av organiskt avfall. Det andra mätvärdet ligger inom lågriskintervallet och mätvärdet kan bero på närheten till grundvattenytan. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det innebär att det åtminstone behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation inom området, men mätpunkten inom högriskintervallet behöver utredas.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning utfördes av Miljöfirman Konsult Sverige AB, daterad 2022-09-21.

Provtagningen gjordes för sex punkter inom planområdet. Undersökningen visade halter av arsenik i ett ytligt samlingsprov i norra delen av planområdet. Området bedömdes som ej förorenat baserat på utförd undersökning.

Utifrån inkomna synpunkter från länsstyrelsen att provtagningen hade gjorts för glest för att kunna dra tillräckliga slutsatser har en kompletterande markteknisk markundersökning utförts mellan samråd och granskning, daterad 2024-03-06. Undersökningen kompletterades med tätare provtagning, där området

delades in i nio delområden med fem provgropar i varje delområde. Resultatet visar att i ett av nio delområden bedöms området som förorenat på grund av halt av PAH med hög molekylvikt i ytlig jord som har halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Underliggande jord uppfyllde riktvärden för känslig markanvändning och även riktvärde för mindre än ringa risk. I övrigt har inga halter påträffats över riktvärdena för känslig markanvändning och övriga åtta delområden bedöms ej förorenade. Inom område där förorening påträffats krävs sanering, vilket säkerställs i plankartan genom planbestämmelse. Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet.

De halter av arsenik som påvisades i tidigare undersökning bedöms troligtvis vara en mindre lokal förorening som uppkommit i samband med samlingsprovet. Området i stort bedöms uppfylla känslig markanvändning gällande metaller.

Eftersom föroreningar påvisats ska detta redovisas till Miljöförvaltningen, vilket har gjorts.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen ligger grundvattennivån på cirka 2,5-4,8 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +35,87 och +38,45. I två av borrhålen noterades inga fria vattenytor vid stopp på 4,8 respektive 6 meters djup. De uppmätta vattenytorna bedöms inte utgöra några grundvattenytor utan är markvatten och vatten som huvudsakligen kanaliserat till sandskikt och grov moränjord. Enligt VA-utredningen riskerar således inte grundvatten tränga upp i de öppna dagvattenlösningarna.

Den geotekniska undersökningen visar att området består mestadels av matjord i de översta jordlagren som underlagras av sand och morän. Lermorän är tät och lämpar sig inte för infiltration. Infiltration till större djup än det översta matjordslagret lämpar sig därför inte i området enligt VA-utredningen.

I området finns tre större avrinningsområden med olika rinnvägar som leder söderut mot dammen.

Kulturmiljö

I kulturmiljöprogrammet från 2019 beskrivs kulturmiljövärden i Östra Grevie. Östra Grevie beskrivs vara en kyrkby belägen längs den Gamla Landsvägen mellan Malmö och Ystad (väg 101) i gränslandet mellan Söderslätt och backlandskapet i nordost. I likhet med andra skånska byar genomgick byn enskifte i början av 1800-talet och gårdar flyttades ut ur bymiljön. De gårdar som hade de bästa byggnaderna och de främsta planteringarna av träd, frukt och bär fick ligga kvar. Samtidigt upplevde landsbygden en stor befolkningsökning och byarna förtätades med gathus och hantverkshus. I samband med framdragandet av Malmö-Kontinentens Järnväg (MKontJ) anlades stationen i byn 1898. Detta medförde en ny expansion som varade en bit in på 1900-talet. Lokaltrafiken på järnvägen nedlades på 1970-talet men på senare år har Östra Grevie fått tillbaka spårbunden persontrafik med hållplats och upplever nu en påtaglig tillväxt. Östra Grevie karaktäriseras av den slingrande byvägen/landsvägen genom byn medan merparten av trafiken sedan 1960-talet går förbi på väg 101 i en sträckning utanför byn.

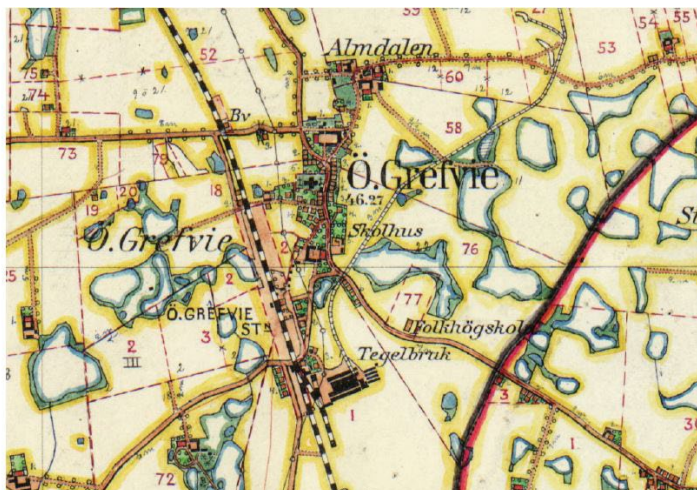
Planområdet angränsar till den äldre bebyggelsen i Östra Grevie från tidigt 1900-tal som ligger längs med Gamla Landsvägen. Närliggande gatuhus omfattas av q-bestämmelse i gällande detaljplan för att skydda kulturmiljön. q-bestämmelsen anger "Särskild miljöhänsyn", vilket innebär att befintlig bebyggelse är av kulturhistoriskt värde och får ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- och tillbyggnad. Vid uppförande av ny byggnad ska den ansluta till omgivande bebyggelse i material, färg, storlek och karaktäristiska detaljer. Frostin beskriver i boken "Byarna vid Landsvägen" att gården på angränsande fastighet Östra Grevie 22:11 är en av de gårdar som fick ligga kvar i tätorten när byn enskiftades i början på 1800-talet. Gården som ligger på fastigheterna Östra Grevie 2:80 och 2:82 fick också ligga kvar och var den största gården vid den tidpunkten (Frostin s.110,112). Enligt kulturmiljöprogrammet speglar de kvarliggande gårdarna och gatuhusen den agrara byn och 1800-talets kraftiga befolkningsökning. Den äldre bebyggelsen i Östra Grevie karaktäriseras av typiska skånska längor i korsvirke eller lersten/tegel, ofta vitputsade och med branta sadeltak.



Bilderna på gatuhusen längs Gamla Landsvägen som är q-märkta. Till vänster bebyggelse som angränsar planområdet och till höger bild från kulturmiljöprogrammet som visar gatuhus och kyrkan väster om Gamla Landsvägen.

Väster om planområdet ligger även en tidigare folkskola från 1911 som idag används som förskola. Byggnaden utgör enligt kulturmiljöprogrammet märkesbyggnad i Östra Grevie. I kulturmiljöprogrammet pekas även folkhögskolan från 1914 och kyrkan från 1897 ut som märkesbyggnader i Östra Grevie. Östra Grevie kyrka med kyrktomt från 1897 utgör kulturminne och är statligt skyddad. Kulturmiljöprogrammet pekar även ut kyrkan som landmärke. Bykärnan mellan folkskolan och kyrkan präglas av högbevuxna lövträd som förstärks av kyrkogårdens inslag av trädrader. Närliggande vägar Gamla Landsvägen och Kyrkstigen har även, enligt kulturmiljöprogrammet, ett kulturvärde då det är medeltida (eller äldre) vägar.

Vid planområdet finns en gammal banvall som tidigare använts som smalspårig järnväg för att hämta lera till tegelbruket. Tegelbruket i Östra Grevie uppfördes kring slutet av 1800-talet och lades ner hundra år senare 1998. Banvallen ligger söder om området, norr om dammen och syns som en slänt kantad av en trädallé.



Till vänster utdrag från kulturmiljöprogrammet med utpekade byggnader. Till höger häradeekonomiska kartan 1910-15 där det går att se att banvallen tidigare korsade planområdet.

Kulturmiljöstråk

I Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram (2006-12-13) är landsväg 101 utpekad som kulturmiljöstråk. Landsvägen sträcker sig från Malmö till Ystad. Vägen finns tydligt återgiven på skånska rekognosceringskartan från 1812-1820, vilken visar på att vägen stämmer väl överens med dagens sträckning. Vägen har varit en huvudväg som knyter samman byar, bygder och städer. Karaktäristisk för vägen är att den går i ett landskap där det går att urskilja ett flackt landskap i söder (Söderslätt) och ett kuperat landskap med små vattenhål eller dödisgröpar i norr (Backlandskapet).

I programmet beskrivs motivet för bevarande. Kulturmiljövärdet utgörs bland annat av vägens långa kontinuitet och att den går att spåra till åtminstone tidigt 1800-tal, men den är troligen äldre än så. Ett

starkt skäl till ett bevarande är att vägen i huvudsak är intakt och till stor del ligger i samma sträckning som på 1800-talet. Kulturmiljövärde utgörs även av att det längs vägen finns en heterogen och för byarna karaktäristisk bebyggelse med spår från olika verksamheter och tidsepoker. Det finns även värden längs med sträckan som bidrar till sträckans kulturmiljövärden, såsom alléträd, gravhögar och gästgiverier som kan kopplas till resandet längs med vägen och rester av äldre vägsystem som bland annat bro, runsten och milstenar.

Vid Östra Grevie sträckte sig landsvägen rakt igenom byn. Med ökad trafik uppstod behov av att förbättra landsvägen och eftersom husen låg nära gatan var det på vissa ställen omöjligt att bredda. Väg 101:s vägsträcka som angränsar till planområdet är en nyare sträckning. Landsvägens ursprungliga sträckning som går att återfinna i rekognosceringskartan sammanfaller i huvudsak med Gamla Landsvägen.

Fornlämningar

Planområdet är beläget inom ett fornlämningsrikt område. Hela Östra Grevie kyrkby utgör fornlämning i form av medeltida bytomt. Inom planområdet finns två utpekade boplatsområden. Med anledning av att det tidigare pågått planarbete i området finns det sedan tidigare en arkeologisk utredning från mars 2008, vilken togs fram av Riksantikvarieämbetet på uppdrag av länsstyrelsen. I undersökningen påträffades lager, gropar, stolphål och hårdar. Lager och gropar i nordvästra delen av utredningsområdet tolkas som sentida avfallsreceptorer. Stolphål/stenlyft i anslutning till dessa är att betrakta som mycket osäkra. De påträffade hårdarna är av förhistorisk karaktär, men saknar fynd. De gropar och stolphål/-stenlyft som fanns i anslutning till hårdarna var fyndtomma. Öster om området går väg 101 från 1930-talet. Det är sannolikt att de påträffade anläggningarna utgör utkanten av en boplatz som har försvunnit i samband med vägbygget, eller med den grustäkt som enligt lokalbefolkningen funnits här.

Riksantikvarieämbetet bedömde att inga fortsatta antikvariska åtgärder vara nödvändiga.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i östra delen av Östra Grevie och består av jordbruksmark. Området avgränsas i norr och väster av befintlig bebyggelse, i öster av väg 101 och i söder av ett grönområde med en damm. Mot öster finns utblickar mot det kuperade odlingslandskapet med dödisgropar (Backlandskapet) och i söder kantas området av en trädallé.

Marken är högst i mitten av planområdet och sluttar mot söder, öster och norr. Markhöjder inom området varierar mellan 42 och 35 meter över havet.

Närliggande bebyggelse består mestadels av äldre småhusbebyggelse som ligger längs Gamla Landsvägen. De flesta husen har entréer mot Gamla Landsvägen och trädgårdar/baktomter mot planområdet. Fastigheterna består både av stora tomter med många uppvuxna träd samt djupa, långsmala bytomter. De flesta hus är 1,5 våning med branta sadeltak. I sydväst ligger en förskola och söder om dammen ligger en folkhögskola. Öster om väg 101 ligger en tidigare bilverkstad.



Översta bilden visar bebyggelse vid Gamla Landsvägen sett från planområdet.

Bilden visar också att höjderna varierar i området. Bilden längst ner till vänster visar utblickarna från planområdet mot Backlandskapet i öster.

Bilden längst ner till höger visar trädallén som kantar området i söder.



Kartan visar planområdet i förhållande till övriga Östra Grevie.

Lek- och rekreationsområden

Sydväst om planområdet finns en park med lekplats, bandyplan och fotbollsmål. För att nå parken behöver Gamla Landsvägen passeras. Området direkt söder om planområdet vid dammen är planlagt för allmän plats: park eller plantering. Kring dammen finns stigar som används för rekreation.

Sociala

Östra Grevie består mestadels av småhusbebyggelse. Enligt målen i bostadsförsörjningsprogrammet ska kommunens befolkningstillväxt skjutas till de centrala och östra delarna av kommunen, där Östra Grevie är en av tillväxtorterna. Enligt riktlinjerna för bostadsförsörjning kan ytterligare ca 85-115 bostäder tillkomma i Östra Grevie fram till och med 2030, varav planområdet utgör cirka 50 stycken av dessa. I Östra Grevie förväntas det framför allt ske en inflyttning av barnfamiljer med förskolebarn.

Planområdet består mestadels av jordbruksmark, vilket gör att området idag är otillgängligt för allmänheten. Intill allén och dammen söder om området är det möjligt att röra sig längs stigar. Området skulle kunna upplevas som otryggt under dygnets mörka timmar.

Teknik

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Området innefattar ingen befintlig spill- eller dricksvattenhantering idag och ligger precis utanför verksamhetsområde för vatten och spill. Exploateringen innebär att området kommer omfattas av verksamhetsområdet och att ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. En befintlig dricksvattenledning och en spillvattenledning finns inom planområdet. En dricksvattenmodellering som gjorts över hela Vellinge kommun visar på en begränsad kapacitet i det befintliga nätet för Östra Grevie. För att öka trycket och på sikt få en tillfredsställande vattenförsörjning för den framtida exploateringen, behöver de åtgärder som presenterats i parallellt utförd dricksvattenmodellering vidtas.

Förslag:

En VA-utredning har utförts av Norconsult, daterad 2022-11-10, som föreslår att de befintliga spill- och dricksvattenledningar rivs och omförläggs inom området. Nya dricks- och spillvattenledningar anläggs inom området.

Brandpost inom området föreslås anläggas enligt krav från räddningstjänsten. Exakt placering utreds under detaljprojekteringen.

El, tele och fiber

Befintliga ledningar för el, tele och fiber finns längs väg 101. Ledningar för el och tele finns även längs Gamla Landsvägen och söder om planområdet. I sydöstra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation.

Avfall

Återvinningstation finns i Östra Grevie intill Korrevägen och Lönnvägen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Service

Direkt väster om planområdet ligger Östra Grevie förskola. I Östra Grevie finns det även planlagt för ytterligare en förskola cirka 150 meter nordväst om planområdet, men som ännu inte är byggd. Närmsta grundskola (F-9) ligger i Västra Ingelstad drygt 3 kilometer norr om planområdet. I Östra Grevie finns det också en folkhögskola som ligger i närheten av planområdet, söder om dammen.

Vellinge centrum ligger drygt 7 kilometer från Östra Grevie. Där finns äldreboenden, vårdcentral och kommersiell service såsom livsmedelsbutiker och apotek.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2023-03-28, som delvis ligger till grund för beskrivningen av trafikförutsättningarna.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med Lönnvägen drygt 100 meter från planrådets gräns. Den trafikeras av busslinje 144 Anderslöv–Östra Grevie–Västra Ingelstad–Malmö Persborg och busslinje 379 Östra Grevie–Västra Ingelstad–Arrie–Vellinge. Busslinje 144 har även busshållplats vid folkhögskolan cirka 150 meter söder om planområdet. I Östra Grevie finns tågstation som ligger cirka 350–400 meter från planområdet. Stationen trafikeras av tåg som går mellan Trelleborg och Helsingborg, via bland annat Malmö, Lund, Kävlinge och Landskrona.

Turtätheten för tågen är två turer per timme. Busslinje 144 har två turer per timme under rusningstid och busslinje 379 trafikeras på vardagar med ett par turer per dag.

Intill Gamla Landsvägen, söder om förskolan, ligger Östra Grevies enda skolbusshållplats. Då det inte finns någon grundskola i Östra Grevie skjutsas elever från hållplatsen till grundskola i Västra Ingelstad och Vellinge. Skolbusshållplatsen ligger på arrenderad mark som idag inte ägs av kommunen. I trafikutredningen har tänkbara lägen för ny skolbusshållplats studerats utifrån ett tillgänglighets- och utformningsperspektiv. Utredningen kommer fram till att den bör ligga kvar i befintligt läge. Läget ligger centralt i Östra Grevie och har goda gång- och cykelförbindelser till/från övriga byn. Det har även god tillgänglighet för barn som kommer bo i planområdet.

Gång- och cykelstråk

Utmed Gamla Landsvägen finns trottoar på västra sidan, men ingen separerad gång- och cykelväg. Över Gamla Landsvägen vid skolbusshållplatsen finns ett övergångsställe. Vid stationen längs Lönnvägen finns separerad gång- och cykelväg och övergångsställe. Från Östra Grevie norrut mot Västra Ingelstad längs väg 101 finns gång- och cykelväg och söderut mot Alstad planerar Trafikverket bygga ut en gång- och cykelväg. Förbi planområdet längs väg 101 finns ingen gång- och cykelbana.

I trafikutredningen har befintligt gång- och cykelnät setts över. Enligt utredningen bedöms det finnas goda förutsättningar för gående och cyklister i Östra Grevie och gång- och cykelnätet täcker alla målpunkter i byn. De större huvudgatorna är försedda med gångbanor och lokalatorna bedöms ha en utformning som är trygg och trafiksäker för gående och cyklister att färdas i blandtrafik. Det finns även ett finmaskigt gång- och cykelvägnät som kompletterar lokalatorna och knyter ihop de olika bostadsområdena i byn med varandra och med tågstationen i väster. Det finns dock ett mindre antal brister som planområdet berörs av. Längs med Gamla Landsvägen saknas hastighetssäkrade passager, vilket kan göra att vägen upplevs som en barriär för barn och unga. Korsningen vid Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen kan ses som särskilt viktigt då förskolan, skolbusshållplats och lekplats finns i närheten.

Bilvägar

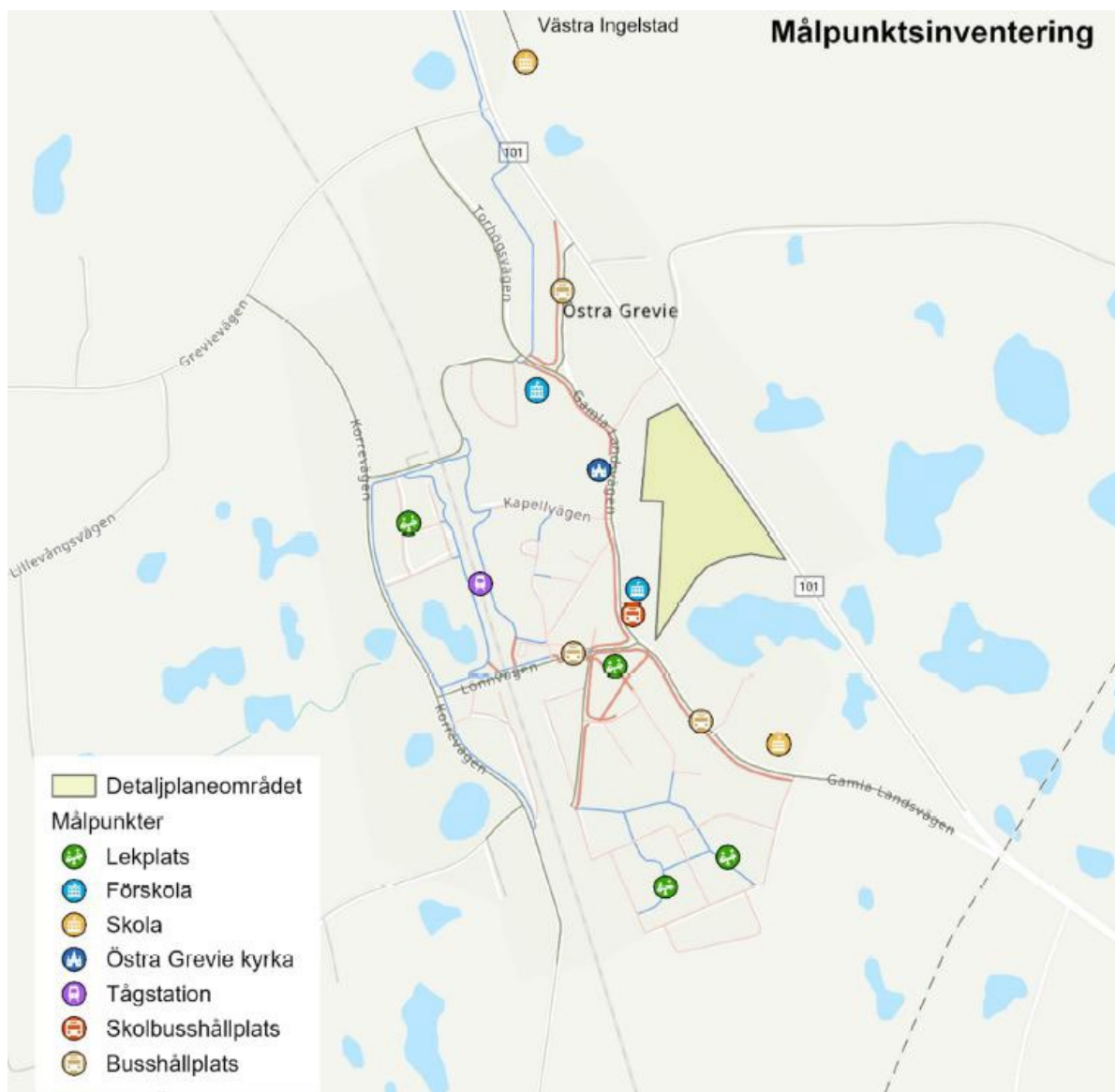
Planområdet nås via Gamla Landsvägen vilken har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och fungerar som huvudgata i Östra Grevie. Öster om planområdet ligger väg 101 med en hastighetsbegränsning på 60 respektive 80 km/h som fungerar som huvudväg förbi byn. Väg 101 kan nås via Gamla Landsvägen som kopplar vidare norrut mot Malmö och söder ut mot Ystad/Trelleborg. Via Steglarpsvägen/Lönnvägen är det möjligt att ta sig till tågstationen och vidare västerut. Steglarpsvägen/Lönnvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och fungerar också som huvudgata. Väghållare för Gamla Landsvägen, Steglarpsvägen och Lönnvägen är kommunen och väghållare för väg 101 är Trafikverket.

Målpunktsinventering:

I trafikutredningen har en målpunktsinventering gjorts. Det finns ett begränsat antal målpunkter i Östra Grevie som kan tänkas påverka trafiksituationen för boende inom det nya planområdet. Målpunkter för de som åker kollektivt är tågstationen och närliggande busshållplatser.

För barn och unga finns det däremot ett flertal målpunkter i Östra Grevie av betydelse, bland annat lekplatser, förskola och skolbusshållplats. Närmaste lekplats ligger på andra sidan Gamla Landsvägen i förhållande till planområdet vilket gör att det blir viktigt att skapa en säker passage över Gamla Landsvägen för barn. Närmsta förskola finns angränsande till planområdet och det finns även planlagt för ytterligare en förskola cirka 150 meter norr om planområdet, som inte är utbyggd. För att nå förskolan, som inte är utbyggd, behöver Gamla Landsvägen korsas. Skolbusshållplatsen ligger söder om befintlig förskola, där grundskoleelever kan få skjuts till grundskolan i Västra Ingelstad. I anslutning till denna finns övergångsställe över Gamla Landsvägen. Grundskolan i Västra Ingelstad ligger cirka 3,5 kilometer från Östra Grevie.

Andra målpunkter i byn är Östra Grevie kyrka och Östra Grevie folkhögskola. Dessa bedöms dock ej vara av lika stor betydelse för boende i planområdet som övriga målpunkter.



Utdrag ur trafikutredningen. Kartan visar identifierade målpunkter.

Trafikmängder:

Trafikmätningar har utförts på Gamla Landsvägen och Lönnvägen år 2022. På väg 101 gjordes mätningar mellan år 2015 och 2021. Mätningarna visar att det är ungefär 3000 fordon per dygn som kör på väg 101 förbi detaljplaneområdet. Inom Östra Grevie är det ungefär 500 fordon som passerar den föreslagna anslutningen till Gamla Landsvägen.

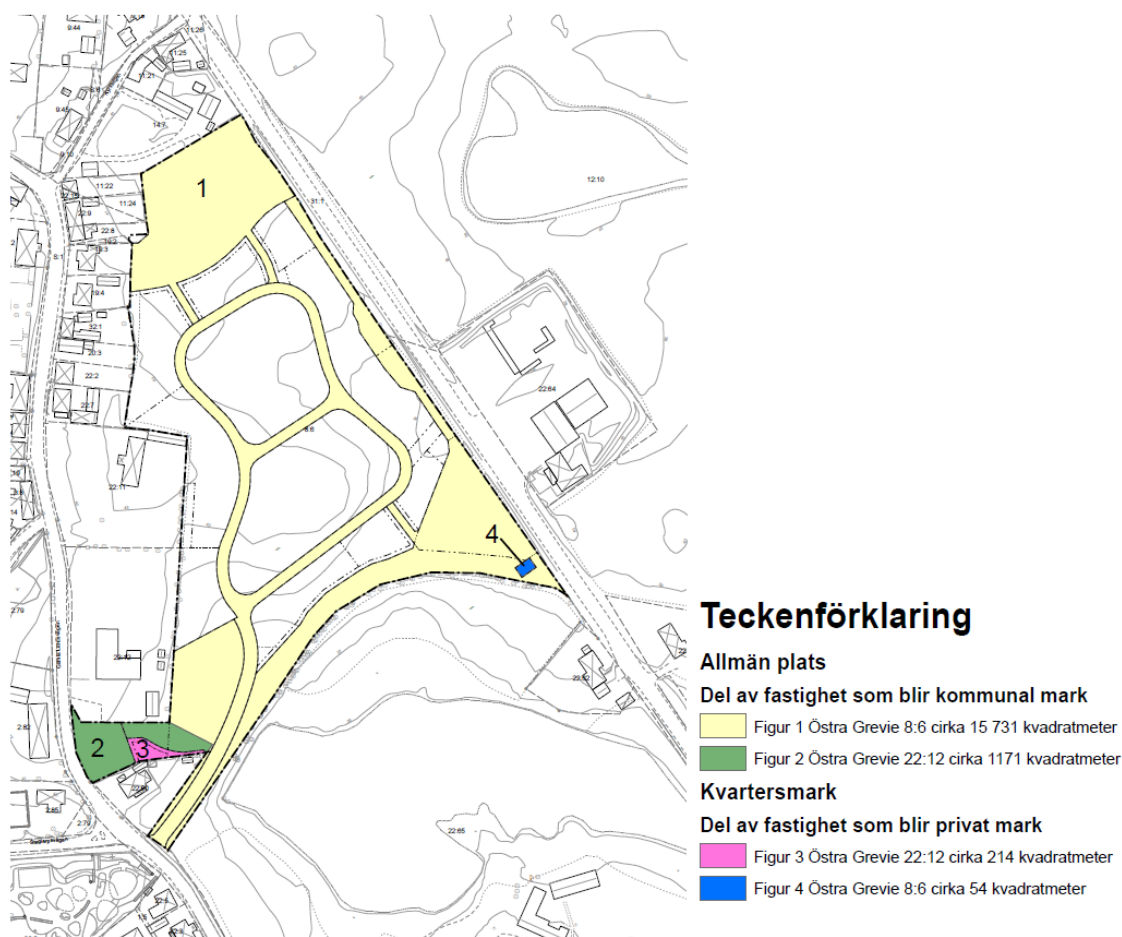
KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförandet av detaljplanen kommer fastigheten Östra Grevie 8:6 påverkas av fastighetsbildningsåtgärder genom indelning av kvartersmark, överlåtelse av allmän platsmark, avstyckning av fastighet för transformatorstation och tillskapande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och rättigheter. Mark som utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet.

Fastigheten Östra Grevie 22:12 kommer påverkas dels av att mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats genom fastighetsreglering kommer överföras till lämplig intilliggande kommunägd fastighet, dels av att den mark som planläggs som kvartersmark på fastigheten genom överenskommelse om fastighetsreglering kommer överföras till fastigheten Östra Grevie 22:60. Kvarvarande fastighet bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämplig för sitt ändamål.

En mindre yta på fastigheten Östra Grevie 22:8 planläggs som kvartersmark i syfte att genom planläggningen säkerställa nuvarande användning. Planläggningen medför inget behov av fastighetsbildning.



Allmän platsmark

1. Ca 15 731 kvm av Östra Grevie 8:6 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.
2. Ca 1171 kvm av Östra Grevie 22:12 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.

Kvartersmark

3. Ca 214 kvm av Östra Grevie 22:12 överförs genom fastighetsreglering till Östra Grevie 22:60.
4. Ca 54 kvm av Östra Grevie 8:6 avstyckas till en egen fastighet för E-område.

Natur

Grönområden

Enligt naturvärdesinventeringen är de största naturvärdena knutna till poppelallén som angränsar planområdet i söder. Denna planläggs som naturmark med ett skyddsavstånd på minst cirka 2 meter utanför trädkrona. Inom naturmarken avgränsas fördröjningsdammen med egenskapsgräns så att även dammen inte hamnar för nära träden. Poppelallén bedöms därmed ha samma förutsättningar efter planläggning. Enligt utredningen bör inte heller poppelallén ha någon direkt belysning med tanke på troligt förekommande insekter och fladdermöss.

Fladdermusinventeringen visar att det förekommer fladdermöss vid poppelallén och att den är av betydelse för fladdermössen. Att den bevaras är således av vikt för att inte påverka fladdermössen negativt. Den västra trädridån utgör ett jaktstråk för fladdermössen, vilket inte omfattas av fridlysningsbestämmelser. För fladdermössens spridningsmöjligheter är det dock positivt att trädungarna bevaras. Hästkastanjeallén som omfattas av biotopskydd bevaras genom prickmark och flertalet övriga träd i väster ligger helt eller delvis utanför planområdet.

Eftersom fladdermöss påverkas negativt av belysning är det även viktigt att de skyddsåtgärder som föreslås kring belysning följs. Poppelallén ska inte förses med belysning, gatubelysningen vid infartsvägen behöver anpassas och om naturmiljön behöver belysas ska det anpassas till årets mörkare månader när fladdermössen inte är aktiva. Utifrån planens utformning bedöms inte västra trädridån påverkas av någon ljusförorening. Rekommendationer kring belysning får tas med i kommande projektering för att undvika påverkan på fladdermössen.

Groddjuren bedöms inte heller påverkas negativt av planen enligt naturvärdesinventeringen. Tillkommande trädgårdar och dagvattendammar kan bidra till nya livs- och reproduktionsmiljöer. Den nya infartsvägen direkt norr om poppelallén skulle dock kunna utgöra en ökad risk för trafikdödlighet för groddjuren. Enligt trafikutredningen är trafiktillskottet från planområdet begränsat. Därför bedöms påverkan på groddjuren i dagsläget som begränsad. Skulle den nya dammen i framtiden bidra till att grodor rör sig över vägen får ställning tas i framtida skeden om det behöver vidtas några åtgärder, i dagsläget bedöms inte detta som aktuellt.

Hästkastanjeallén omfattas av biotopskydd. De flesta trädstammarna ligger strax utanför planområdet men trädkronorna sträcker sig innanför planområdet. Träden har en stamdiameter på cirka 30 cm vilket motsvarar ett skyddsavstånd på cirka 4,5 meter. För att inte allén ska påverkas negativt planläggs marken som angränsar träden med prickmark, vilket reglerar att inga byggnadsverk får uppföras. Prickmarken har en utbredning på 5,5 meter från fastighetsgräns för att få ett tillräckligt skyddsavstånd utifrån trädens stamdiameter och trädkronor. Det säkerställer att inga byggnadsverk kan uppföras intill träden vilket hade kunnat påverka träden negativt. Planläggningen bedöms därmed ge förutsättningar för att hästkastanjeallén ska finnas kvar. Föroreningar har påträffats inom marken som berör alléträdens rotsystem och marken behöver därför saneras för att vara lämplig för bostadsändamål. Länsstyrelsen har beslutat att lämna dispens från biotopskyddet för åtgärden. Åtgärden syftar inte till att skada eller ta bort alléträden och planeras utföras så att rötterna i möjligaste mån inte skadas.

Naturvårdsarten ask och de två skyddsvärda klibbalarna ligger utanför planområdet och påverkas därmed inte av exploateringen. Den invasiva arten parkslide hamnar inom den allmänna platsen och hur den ska hanteras får bedömas i senare skeden.

Genom att angränsande poppelallé och övriga omgivande grönbåstrukturer finns kvar bevaras de viktigaste spridningskorridorerna. Åkermarken som exploateras kan utgöra en spridningskorridor, men på grund av dess låga biotopkvalitéer (naturvärde) bedöms den inte vara lika viktig. Planförslaget innebär även att nya spridningskorridorer kan tillkomma i nya grönområden och trädgårdar beroende på deras utformning.

Ekosystemtjänstanalysen visar att de flesta ekosystemtjänsterna inom området är de naturvärden, funktioner och upplevelser som är knutna till poppelallén i södra delen av området. Poppelallén bevaras genom att planläggas som naturmark. Däremot kommer den försörjande ekosystemtjänsten livsmedels-

produktion gå förlorad när åkermarken exploateras. Här kommer även ekosystemtjänsten pollinering påverkas negativt eftersom de blommande växterna som finns på åkermarken i dag försvinner. Beroende på hur gemensamma parkytor och privata trädgårdar utformas och sköts finns det dock möjligheter för pollinering. Detsamma gäller tillkommande stödjande ekosystemtjänster i form av livsmiljöer och biologisk mångfald, som är beroende av utformningen av tillkommande parkytor, dagvattenytor och trädgårdar. En tillkommande reglerande ekosystemtjänst är rening och reglering av vatten i och med den planerade öppna dagvattenhanteringen. Det finns även bra förutsättningar att förbättra de kulturella ekosystemtjänsterna social interaktion, mentalt välbefinnande och fysisk hälsa genom att tillföra exempelvis stigar, mötesplatser och ytor anpassade för lek.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande kommer innebära att landskapsbilden förändras då oexploaterad jordbruksmark bebyggs. Utsikten för befintlig bebyggelse kommer att påverkas då åkermark försvinner och planläggs för bostäder eller parkmark. För att möta befintlig bebyggelsestruktur läggs nya trädgårdar mot befintliga och bebyggelsen placeras intill gatan. Närmast allén i söder är det planlagt för allmän platsmark för att ta hänsyn till naturvärdena.

Landskapsbildsskydd

Angränsande område ”Back- och småsjölandskapet” omfattas även av landskapsbildsskydd. Skyddet finns till för att skydda värdet av framför allt den visuella upplevelsen av landskapet. Detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbildsskyddet då planområdet ligger utanför det skyddade området.

Miljö

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

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Undersökningen finns som bilaga till detaljplanen. Bedömningen är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från en damm. Eftersom planområdet inte anses omfattas av strandskyddet bedöms planen inte påverka strandskyddet. Se planens förutsättningar.

Dagvatten

Exploateringen innebär att dagvattenflödena och mängden föroreningar kommer öka då andelen hårdgjorda ytor ökar när oexploaterad mark ska bebyggas. För att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet föreslås i dagvattenutredningen två dagvattendammar med en total fördröjningsvolym på 960 m³, vilka planläggs inom allmän platsmark. Dagvattendammarna föreslås ha en permanent vattenspiegel vilket skapar förutsättningar för rening av dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Planen kommer innebära en viss trafikökning men i trafikutredningen bedöms trafiktillskottet som begränsat och påverkan på vägnätet är liten. Planområdet ligger inom gångavstånd till tågstation och busshållplats vilket möjliggör för hållbart resande.

Vatten

Mängden föroreningar kommer öka då en oexploaterad yta ska bebyggas. Enligt VA-utredningen bedöms föreslagna åtgärder med öppna dagvattenmagasin rena tillräckligt för att miljökvalitetsnormen för recipienten inte ska försämrast.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande finns riktvärden för trafikbuller utomhus vid nybyggnation av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Vissa riktvärden ändrades 1 juli 2017 (SFS 2017:359), dessa ändrade riktvärden ska tillämpas retroaktivt i mål och ärenden påbörjade från och med 2 januari 2015.

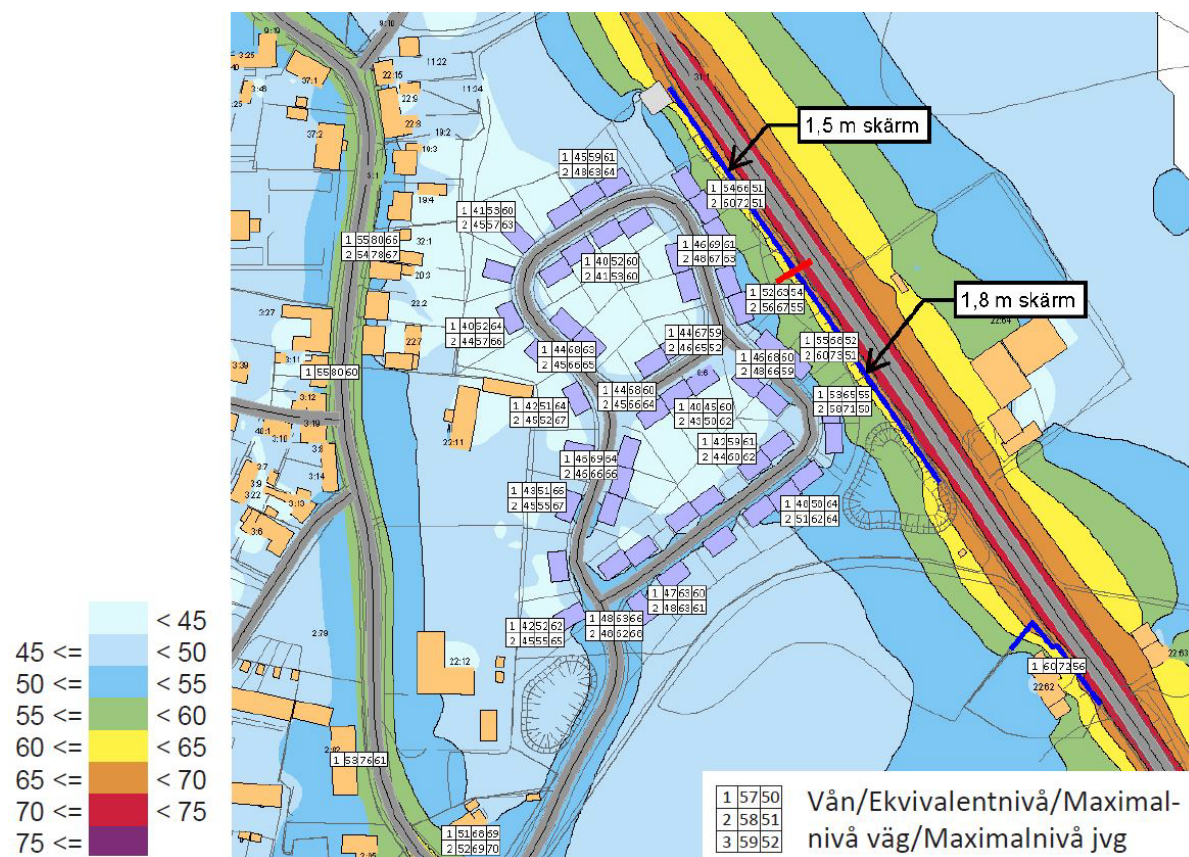
I förordningen anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller samma värden, men ekvivalent nivån vid fasad är istället 65 dBA. Om riktvärdet för 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad ändå överskrids (för bostad över 35 kvm) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid 22–06 klaras. Om maximalnivån för uteplats ändå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00-22.00.

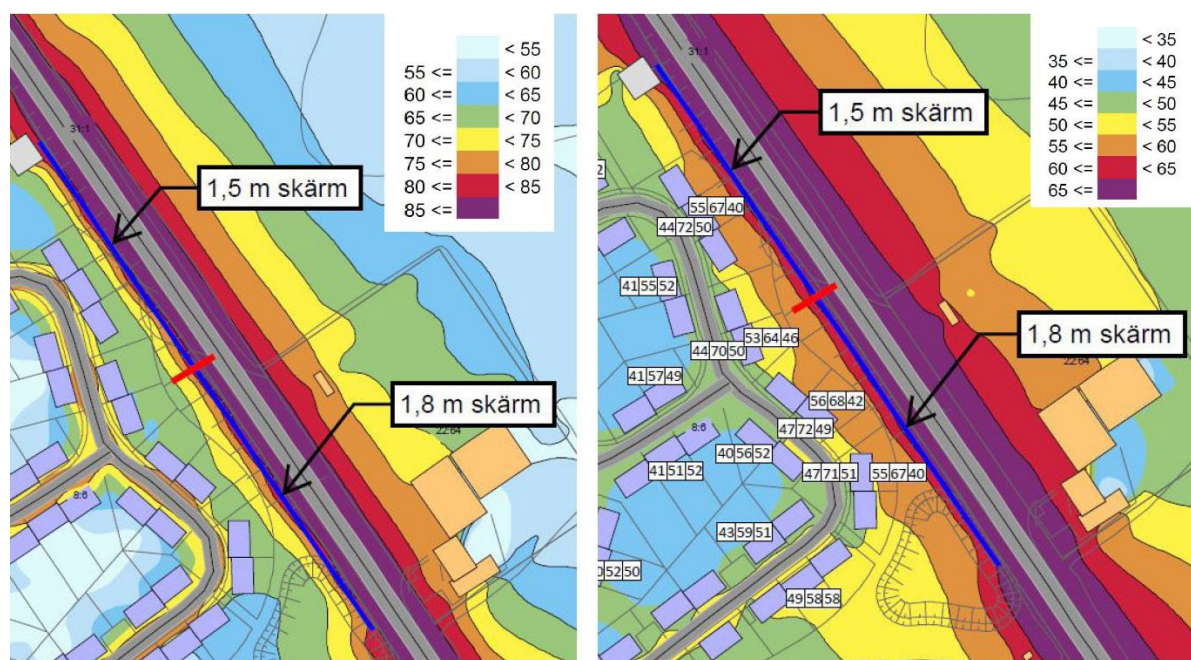
En trafikbullerutredning har tagits fram av Tyréns daterad 2023-03-28. Utredningen visar att det krävs åtgärder för att klara riktvärdena i planområdets östra del, mot väg 101. Övrig bebyggelse i området klarar riktvärdena. Utredningen har utgått från ljudnivåer vid prognosåret 2040.

För att klara riktvärdena för ekvivalentnivå vid fasad för bebyggelse närmst väg 101 krävs ett bullerskydd längs med vägen med en höjd på 1,5-1,8 meter över mark. Skyddet kan utformas antingen som en vall, vall plus skärm eller en skärm. Skyddet kan utformas på olika sätt längs med sträckan så länge höjden för skyddet uppfylls. Detta regleras i detaljplanen med en planbestämmelse om bullerskydd inom naturmarken.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras med ett bullerskydd.

För att klara riktvärdena för uteplats för bebyggelsen mot väg 101 krävs ytterligare åtgärder. Genom kompletterande lokala skärmar vid uteplatserna på östra sidan av bostadshusen kan riktvärdena klaras. De lokala skärmarna behöver minst vara 1,5 meter höga, vilket regleras med hjälp av planbestämmelse. Planbestämmelse om villkor för startbesked finns även för att säkerställa att skärmarna uppförs innan startbesked för berörda radhus eller parhus ges.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan till vänster maximal ljudnivå och kartan till höger visar ekvivalent ljudnivå för uteplats. Det visar att det krävs kompletterande bullerskydd för uteplats.

Maximalnivåerna vid fasad är även något höga för bebyggelsen i öster, även med bullerskydd mot väg 101. För maximalnivåerna utomhus vid fasad finns dock inga riktvärden. Men för att klara BBR:s riktvärden för trafikbuller inomhus kommer det behövas ljudkrav på fasad och fönster. Vilka åtgärder som slutligen kommer att vidtas studeras närmare och bestäms i samband med bygglov när den planerade bebyggelsens slutliga utformning och placering har bestämts.

Trafikbullerutredning visar även att den tillkommande trafiken från planområdet har viss påverkan på ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse, men att de beräknade ljudnivåerna vid dessa ligger under riktvärdet vid befintlig bebyggelse byggd före 1997. Planerad bebyggelse medför även att delar av befintlig bebyggelse utmed Gamla Landsvägen får något lägre ljudnivåer på baksidan, från väg 101.

Översvämning

Planområdets nordligaste del föreslås lämnas oexploaterad och planläggas som parkmark. Detta då området utgör en lokal lågpunkt med högre översvämningsrisk, som är svår att kompensera på annan yta. En del av ytan som i utredningen föreslås att inte bebyggas är i planförslaget planlagd som kvartersmark för bostäder och parkering. Detta bedöms vara möjligt då det enligt utredningen kan utföras justering av befintliga marknivåer i lågpunkten vid behov, så länge lågpunktens totala volym bibehålls och så länge befintliga rinnvägar inte ändras. Parkmarken kommer därför i kommande skeden behöva justeras så att den totala volymen (ca 2400 m³) bibehålls och ryms inom parkmarken. Detta för att inte skapa olägenhet för intilliggande och nedströms belägna områden.

Olyckor

Planområdet ligger intill väg 101 som trafikeras av transporter med farligt gods, där det ska finnas ett skyddsavstånd på 12 meter från vägmitt. I detaljplanen har bebyggelsen och tillhörande parkering anpassats efter skyddsavståndet. Närmst vägen finns ett bullerskydd. För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Bullerskyddets utformning har anpassats utifrån trafiksäkerheten och vägens säkerhetszon.

Sociala

Barn

Barn berörs av detaljplanens genomförande då barn kommer att bo och röra sig inom planområdet. Idag bedöms området i stort vara otillgängligt för barn då området utgörs av jordbruksmark.

Inom området kommer det finnas möjlighet för lek för barn inom varje enskild tomt. Barn inom området kommer ha god tillgång till olika typer av grönområden, som kan användas för lek och rekreation. I detaljplanen avsätts ytor för parkmark och söder om planområdet finns ett naturområde med en damm med stigar som används för rekreation. På andra sidan Gamla Landsvägen finns en park med bland annat lekplats, bandyplan och fotbollsmål.

Gång- och cykelvägarna från området skapar kopplingar för barn som ska röra sig till förskola, skolbusshållplats, busshållplats och tågstation. Från området till skolbusshållplatsen tillskapas en separerad gång- och cykelväg och längs med infartsgatan finns en gångväg. Korsningen Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen föreslås höjas upp för att hastighetssäkra passagerarna över Gamla Landsvägen både vid områdets infart och vid skolbusshållplatsen. Detta för att skapa säkra passager över Gamla Landsvägen för att inte begränsa barns rörlighet.

Jämlikhet

Jämlikhet handlar om hur planens konsekvenser påverkar olika grupper i samhället. Det kan exempelvis handla om att området ska kännas inkluderande för människor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionshinder. Eftersom det är ett brett begrepp har området i detta fall analyserats utifrån ett trygghet-, tillgänglighet- och barnperspektiv.

Trygghet

Hur ett område utformas kan påverka den upplevda tryggheten. I en detaljplan fastslås markanvändning, gång- och cykelvägars sträckning och viss byggnadsutformning som exempelvis var entréer ska placeras. Detta är faktorer som påverkar upplevelsen och användningen av den byggda miljön, vilket därmed även har inverkan på tryggheten. Vellinge kommun har som mål att använda verktyget BoTryggt för att utveckla trygghetsaspekten i de tidiga planskedena. Planområdet har analyserats utifrån riktlinjerna i BoTryggt.

I områdets gator samlas trafiken för att koncentrera flödet och bidra till ökad rörelse längs gatorna. Bebyggelsen placeras intill gatan för att skapa ett tydligt gaturum. Rad- och parhusens entréer förläggs mot gatan, vilket även kan leda till ett levande gaturum och främjar orienterbarheten i området. Att trafikslagen samlas och ligger i anslutning till bebyggelsen där entréer riktas mot gatan ger förutsättningar för liv och rörelse i gaturummet, vilket kan bidra till ökad trygghet. Det bidrar till att tydliggöra att gatorna utgör huvudstråk i området. Att områdets gator är tydliga och att det är enkelt att orientera sig i området kan också påverka tryggheten. Bebyggelsens placering intill gatan bidrar även till en ökad uppsyn över gatan vilket kan bidra till en trygghetskänsla.

Planområdet kopplas ihop med närliggande områden i sydvästra delen. För att förbättra kopplingen till skolbusshållplatsen och förskola möjliggörs det för en gång- och cykelväg inom parkmarken. Gångbana finns längs infartsvägen. Det skapar möjlighet till två alternativa stråk till och från planområdet för fotgängare och cyklister. Kopplingar till planområdet bedöms skapa god tillgänglighet till målpunkter såsom förskola, skolbusshållplats och tågstation. Korsningen Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen höjs upp vilket minskar barriäreffekten och skapar en trafiksäker passage för de som ska ta sig över vägen. Genom kopplingarna integreras området med övriga byn och dess målpunkter. Inom planområdet kopplas grönytor och gator ihop med gång- och cykelstråk för att det ska vara lätt att röra sig och orientera sig i området. Parken i norr kopplas ihop med två gång- och cykelstråk för att den inte ska bli för isolerad och det ska finnas alternativa vägar ifall något skulle hända. Att gång- och cykelstråken placeras med uppsikt från intilliggande bebyggelse kan främja den upplevda tryggheten. Om dessa upplevs som otrygga finns alternativet att röra sig längs gatorna i området som utgör huvudstråk.

För att skapa en trygg miljö gäller det att ha en balans mellan bebyggelse och öppna ytor. Detta för att inte skapa stora och lågt utnyttjade ytor som kan upplevas otrygga. Då det i områdets entré planläggs för parkyta för att bland annat hantera dagvattnet är det viktigt i kommande skeden att se över hur denna utformas för att inte den ska upplevas otrygg. Den intilliggande huvudgatan in i området bidrar dock till en ökad uppsikt, vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Utifrån BoTryggs riktlinjer är det positivt ur ett trygghetsperspektiv att skapa en mix av funktioner för att platser och områden ska vara attraktiva för olika människor dygnet runt. Denna riktlinje måste dock ses utifrån tätortens storlek. Det är inte möjligt att planera in alla funktioner i detaljplanens område utan det måste istället ses ur ett större perspektiv kring vilka funktioner som finns i hela Östra Grevie. Planen innehåller en ny park vilket bidrar till att tillföra något till övriga Östra Grevie. Exakt innehåll av parken styrs inte i detaljplan utan måste följas upp i kommande detaljprojektering. Det blir också möjligt för allmänheten att röra sig genom området vilket kan bidra till nya promenadstråk för de som bor i Östra Grevie. Befolkningstätheten i ett område kan också bidra till en mix av funktioner. Detta behöver också ses utifrån tätortens storlek. Antalet bostäder i området (tätheten) har planerats i förhållande till tätortens storlek och med utgångspunkt att planera för ett område som har en Östra Grevie-karaktär.

Belysning är ytterligare en aspekt som kan påverka den upplevda tryggheten. I närheten av trädridåerna intill området finns fladdermöss som påverkas negativt av belysning. Vid områdets infart kan det bli nödvändigt med belysning för att den ska upplevas trygg. I fladdermusinventeringen ges rekommendationer hur belysningen kan utformas vid infarten för att undvika påverkan på fladdermössen. Var belysning är lämpligt är något som får ses över i kommande skeden och rekommendationerna från fladdermusinventeringen får tas med i kommande projektering.

Tillgänglighet

Byggnation av området innebär att området blir mer tillgänglig för allmänheten då det blir möjligt att röra sig igenom området. Planområdet tillförs med ny allmän parkmark och kopplas till omkringliggande område vilket gör det möjligt för närboende att röra sig och vistas i området. Kopplingarna till planområdet skapar tillgänglighet till övriga byn och dess målpunkter. Området planläggs inom gångavstånd till busshållplats och tågstation, vilket gör att området får en god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan detta även ses som positivt då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Korsningen Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen höjs upp för att skapa säker passage över vägen som ska vara trygg och tillgänglig för alla.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård ”Backlandskapet söder om Romeleåsen”. Planområdet ligger precis i gränsen till riksintressets område och avgränsas av riksväg 101. Kärnvärderna för Backlandskapet såsom våtmarkskomplex, naturbetesmarker med t ex buskrik utmark, torr- och fuktängar samt rik- och fattigkärr bedöms inte applicerbart på planområdet. Planområdet anses inte heller vara jämförbart med de representativa odlingslandskapen för riksintresset i fråga; Hyby backar, Håckeberga och Börringesjön, som statuerar exempel på odlingskontinuitet, småskalighet och bebyggelsekontinuitet i backlandskapet. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Riksintresseområdet har ett rikt djurliv med mycket vilt och en rik häckfågelfauna. Det är även huvudsakligt utbredningsområde för ätlig groda i landet och även lövgroda förekommer. Exploateringen av planområdet sker på åkermark. Enligt naturvärdesinventeringen bedöms vissa fågelarter kunna häcka och nyttja området kring dammen i söder. Däremot bedöms ingen av fågelarterna nyttja själva inventeringsområdet för födosök eller häckning då det huvudsakligen består av öppen mark. Ingen av de fåglar som naturvärdesinventeringen bedömer kunna finnas i närheten av området är inte heller någon de nämns som exempel på häckfåglar i riksintresset beskrivning. Åkermarken bedöms inte heller vara attraktiv för de potentiella groddjursarterna som kan, och har, rapporterats från närliggande damm-område. Åkermarken är för torr och saknar strukturer som stenhögar och död ved för att fungera som födosöks- och övervintringsmiljö. Vilt kan förekomma inom planområdet men saknar det intilliggande

löv- och ädelskogsområdet som de mer viltrika områdena inom riksintresseområdet består av. Bedömningen är således att åkermarken inte utgör den viktigaste livsmiljön för den rika fauna som beskrivs för riksintresseområdet. Exploateringen bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Den sammantagna bedömningen är att detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består av cirka 3,5 hektar jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. En avvägning ska göras mellan olika intressen, vilket innebär i denna detaljplan att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot intresset av att till skapa nya bostäder.

Jordbruksmarkens värde

Eftersom jordbruksmarken enligt miljöbalken är av nationell betydelse finns det ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken. En bedömning behöver göras om jordbruksmarken är brukningsvärd. Vad som är brukningsvärd jordbruksmark förtydligas i propositionen (1985/86:3), där det står att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmarken består av åkermark med klass 8. Eftersom marken har använts för jordbruksproduktion bedöms aktuell jordbruksmark vara brukningsvärd.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt lagstiftningen är det endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. I propositionen förtydligas att det som kan vara ett väsentligt samhällsintresse är exempelvis bostadsförsörjningsbehovet. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 finns det mål om ett tillskott på ca 85-115 bostäder i Östra Grevie före 2030, varav av planområdet utgör cirka 50 stycken av dessa. Behovet av att bygga nya bostäder i Östra Grevie kan därför anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Förutom att exploateringen ska utgöra ett väsentligt samhällsintresse ska det även göras en lokaliseringsprövning som motiverar att aktuell plats är lämplig för ianspråktagandet.

Planområdet är utpekade i översiktsplanen som bostäder i skede 1 (0-20 år) och anses som ett lämpligt område för bostäder. I översiktsplanen finns en eftersträvan att det största befolkningstillskottet ska ske i de mellersta och östra delarna för att få en balanserad tillväxt i kommunen, vilket innebär en inriktning mot tillväxt i de östra kommundelarna. Östra Grevie bedöms således som en lämplig tätort att utveckla för att möta bostadsförsörjningsbehovet.

I Östra Grevie finns flertal bostadsområden utpekade i översiktsplanen och samtliga områden berör jordbruksmark. Tätorten är omgiven av jordbruksmark och om tätorten ska växa krävs det att jordbruksmark tas i anspråk. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 400 meter till tågstationen. I översiktsplanen uppmuntras en byggnation av bostäder, service och verksamheter i de östra tätorterna för att efterfölja de regionala målen som påpekar vikten av en hållbar utveckling genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Enligt översiktsplanens mål och riktlinjerna för jordbrukslandskapet ska jordbruksmarken värnas genom att planera för nyexploatering i nära anslutning till befintliga tätorter och byar på ett sätt som minskar behovet av att bebygga och göra intrång på högklassig åkermark ute i det fria orörda jordbrukslandskapet. Planområdet kan anses vara en sådan typ av exploatering

då det ligger intill befintlig bebyggelse och är tydligt avgränsat från övrigt landskap med väg 101. I förhållande till övriga utpekade områden i Östra Grevie bedöms därför aktuellt område som lämpligt att exploatera då det är utpekad som skede 1 i översiktsplanen, ligger i ett kollektivtrafikhärläge och är en naturlig utveckling av tätorten.

Sammanvägd bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdet går i linje med översiktsplanen och följer det övergripande målet för bostadsbyggande om att de mellersta och östra kommundelarna ska växa. Området bedöms som lämpligt att exploatera då det ligger intill befintlig bebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge och är tydligt avgränsat från övrigt jordbrukslandskap. Den sammantagna bedömningen är således att tätorts- och kollektivtrafikhärlära bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2023-03-28, som bland annat visar planförslagets trafikallstring och analyserar planförslagets gång- och cykelkopplingar.

Motortrafik

Planförslaget alstrar 293 resor med bil per dygn och 32 resor med kollektivtrafik per dygn. Dessa 293 bilresor motsvarar ungefär 216 fordonsrörelser per dygn (ÅDT) som alstras av boende inom planområdet och ger en färdmedelsandel på 71 % för bilar. Till trafiken alstrad av boende tillkommer så kallad nyttotrafik på 15% för besökare, sophantering, leveranser, hantverkare mm. Inklusiv nyttotrafik beräknas planområdet alstra knappt 250 fordon/dygn.

I trafikutredningen har en trafikfördelningsanalys gjorts för att uppskatta hur den alstrade trafiken sprids ut på befintligt vägnät. Trafikmängden för prognosåret 2040 för befintliga vägar har beräknats som inkluderar trafikmängden från planområdet samt kapaciteten i korsningar. Kapacitetsberäkningar för valda korsningar visar på att trafiktillskottet från planområdet inte medför några framkomlighetsproblem. Enligt trafikutredningen är trafiktillskottet från planområdet begränsat och påverkan på trafiksituationen på vägnätet är liten.

Gång- och cykel

Planförslaget alstrar 25 resor per dygn med cykel, 54 resor per dygn till fots och 8 resor per dygn med annat färdmedel.

Gångbana längs infartsvägen och gång- och cykelväg inom parkmarken skapar kopplingar mot tågstationen, busshållplatser, lekplats, förskola och skolbusshållplats. Gång- och cykelvägen inom parkmarken skapar en genkoppling till skolbusshållplatsen och förskola från planområdet. Inom park- och naturmark möjliggörs det för gång- och cykelstråk för att området ska vara tillgängligt för fotgängare och cyklister. För att det ska vara lätt att röra sig genom området kopplas grönytor och gator ihop.

Idag saknar Gamla Landsvägen hastighetssäkrade passager vilket kan göra att vägen upplevs som en barriär. Korsningen Gamla Landsvägen/Steglarpsvägen föreslås höjas upp för att hastighetssäkra passagera och minska barriären över vägen. Den bedöms som viktig för barn och unga då förskolan, skolbusshållplats och lekplats finns i närheten. Korsningen blir också viktig för de som ska röra sig till tågstation och busshållplats. För att barn ska kunna ta sig till lekplatsen på ett trafiksäkert sätt föreslås ett nytt övergångställe från planområdets infartsväg till lekplatsen och befintligt övergångställe vid skolbusshållplatsen bedöms viktigt att behålla. Eftersom korsningen ligger utanför planområdet säkerställs byggnationen av denna via exploateringsavtal och kommer byggas ut i samband med utbyggnad av allmän plats inom planen.

Eftersom det saknas gång- och cykelbana längs Gamla Landsvägen får cyklister cykla i blandtrafik.

Enligt trafikutredningen kan cykling i blandtrafik accepteras vid 40 km/h om flödena är mindre än 300 fordon/timme, vilket prognosen visar att trafikmängderna understiger.

Annat

Kulturmiljö

I Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram är väg 101 utpekad som kulturmiljöstråk. Ett starkt skäl till kulturmiljöstråkets bevarande är att vägen i huvudsak är intakt och ligger i samma sträckning som på 1800-talet. Landsvägens ursprungliga sträckning går längs med Gamla Landsvägen och kulturmiljövärdet bedöms därför främst kopplas till denna väg. Eftersom väg 101:s sträckning förbi planområdet är en nyare sträckning bedöms inte ny bebyggelse intill väg 101 påverka kulturmiljövärdet. Planförslaget innebär dock att mot Gamla Landsvägen tillförs en ny infartsgata och befintlig skolbusshållplats planläggs. Eftersom gatan planläggs där det redan finns ett släpp in till området och skolbusshållplatsen planläggs där det finns en idag påverkar detta inte några kulturvärden längs stråket. Planförslaget bedöms därmed inte påverka kulturmiljöstråkets värden.

Från väg 101 kommer landskapsbilden och det visuella mötet mot den äldre bykärnan att påverkas när planen genomförs då det tillförs bebyggelse och det inte längre kommer vara möjligt att se den äldre bebyggelsen från vägen. Parkens lokalisering i norr bibehåller dock siktlinjer mot kyrkan från väg 101. Här kommer det inte finnas behov av bullerskydd, vilket gör det möjligt att se kyrkan från vägen. Bullerskyddet är det som i första hand blir synligt från väg 101 och i möjligaste mån har det utformats som vall eller vall plus plank för att anpassa sig till det böljande backlandskapet på östra sidan vägen. Där det inte varit möjligt har det utformats som plank.



Bilderna visar hur bullerskyddet utformas som plank, vall + plank och vall. Övre bilden visar bullerskyddet uppifrån och nedre bilden visar bullerskyddet från väg 101. Fler bilder och sektioner finns under planförslag.

Den gamla banvallen som ligger intill trädallén söder om området påverkas inte då den planläggs som allmän platsmark naturmark.

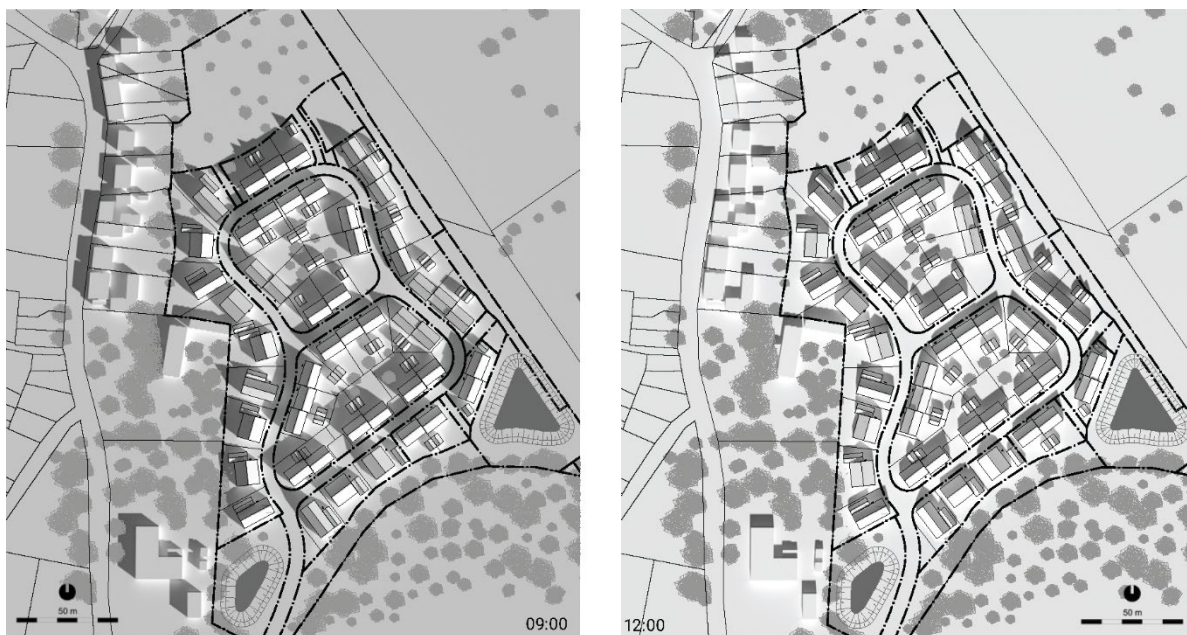
Stadsbild/fysisk miljö:

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring i den befintliga miljön och stadsbilden genom att byggnader tillförs på platsen. Planområdets bebyggelse och gata har utformats för att anpassas till Östra Grevies karaktär. Exempelvis är den nya bebyggelsen cirka 1,5 våningar med sadeltak för att eftersträva samma karaktär som husen längs med Gamla Landsvägen och gatan utformas slingrande likt Gamla Landsvägen.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram som visar hur skuggförhållandena är under fyra tillfällen under året, vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Under vår- och höstdagjämning är skuggförhållandena samma varför dessa redovisas gemensamt. Utredningen visar att några närliggande fastigheter påverkas av skuggbildning av tillkommande bebyggelse. Närliggande fastigheter påverkas endast under förmiddagen under vår- och höstdagjämning och då påverkas endast en bit av trädgården på några av fastigheterna. Beroende på hur byggrätten utnyttjas kan dock skuggbildningen bli annorlunda. Om exempelvis komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns kan dessa skugga närliggande fastighet.

I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Utredningen visar att befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att ha tillgång till direkt solljus vilket gör att kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande. Även befintliga och tillkommande trädgårdar kommer att ha tillgång till solljus.



Utdrag ur sol- och skuggstudie. Bilderna visar skuggförhållandena vid höst- och vårdagjämning kl 9 respektive kl 12.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska enheten
- Bygglövsenheten
- Miljöenheten
- Trygghet.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2025-12-01

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Elin Hallström
Planarkitekt