

Fördjupad översiktsplan för
Lilla Hammars näs (södra delen)
Vellinge kommun, Skåne län



Robert Werner arkitektkontor
21 april 2006

Innehållsförteckning

Inledning

<i>Bakgrund och syfte</i>	3
<i>Läge och avgränsning</i>	3

Planeringsförutsättningar

<i>Historisk bakgrund</i>	4
<i>Fornlämningar</i>	4
<i>Natur- och kulturmiljö</i>	5
<i>Fritid och friluftsliv</i>	5
<i>Geologi och grundförhållanden</i>	5
<i>Bebyggelsemiljö</i>	5
<i>Verksamheter, näringsliv</i>	6
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	6
<i>Kommunikation och trafik</i>	6
<i>Gällande planer och restriktioner</i>	6
<i>Markägoförhållanden</i>	6

Planförslag

<i>Mål och utbyggnadsprinciper</i>	7
<i>Vägnät och trafik</i>	7
<i>Gång-, cykel och ridväg</i>	7
<i>Kollektivtrafik</i>	7
<i>Grönområde, landskap</i>	8
<i>Bostäder</i>	8
<i>Verksamheter</i>	9
<i>Teknisk service</i>	9
<i>Vindkraft, master</i>	9
<i>Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling</i>	10

Konsekvenser

<i>Hållbar utveckling</i>	10
<i>Riksintresse, allmänna intressen</i>	10
<i>Landskapsbild</i>	11
<i>Natur- och kulturmiljö</i>	11
<i>Bostäder</i>	11
<i>Verksamheter</i>	11
<i>Trafik och buller</i>	11
<i>Hälsa och säkerhet</i>	12

Genomförande, arrende 12

<i>Karta befintliga förhållanden</i>	13
<i>Karta planförslag</i>	15

Fördjupad översiktsplanen för Lilla Hammars näs (södra delen), Vellinge kommun

Inledning

Bakgrund och syfte

Enligt kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 23 januari 2002 ska området norr om väg 100 bibehålla sin karaktär av öppet landskap med viss bebyggelse placerad på sådant sätt att utblickarna inte störs.

I det kulturhistoriskt intressanta landskapet på Lilla Hammars näs utnyttjas marken huvudsakligen för jordbruksnäring och för hästverksamhet. De markområden som inte utnyttjas för jordbruksdriften används som betes- och rasthagar.

Kommunen vill säkerställa mark för hagar, ridstigar samt gång- och cykelvägar i översiktsplanen så att ridskolans verksamhet säkerställs.

Fotevikens Maritima Center ligger inom området och har vid vissa speciella arrangemang behov av extra parkeringsplatser.

Ledningsgruppen för fysisk planering har ställt sig positiv till viss kompletteringsbebyggelse dels vid E-ONs transformatorstation dels utmed Foteviksvägen.

SYSAV:s återvinningscentral ligger inom området.

Ett planprogram har upprättats av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen den 27 februari 2004. Den fördjupade översiktsplanen redovisar i huvudsak de frågeställningar som tagits upp i planprogrammet.

Läge och avgränsning



Orienteringskarta

Planområdet är beläget norr om Höllviken och utgör den sydvästra delen av Lilla Hammars näs. I söder gränsar området till väg 100 och den nordöstra infarten till Höllviken. I öster går gränsen öster om Foteviksvägen med kringliggande jordbruksmark och ett enstaka bostadshus. I väster utgör strandlinjen mot Öresund gräns och i norr bildar Foteviksvägen gräns.

Planområdet omfattar drygt 7 ha.

Planeringsförutsättningar

Historisk bakgrund

Vid Näset har mötts sjöfart från norr genom Öresund och från de danska öarna, som undvikit att passera det ökända Falsterborevet, och kanske ännu mera utpräglad, från söder och öster inne i Östersjön, där man hyst samma fruktan. Detta är sannolikt den yttersta grunden för aktiviteterna i området. På båda sidor av näset har uppstått hamnar, närmast i Kämpingebukten och i Foteviken, senare Höllviken.

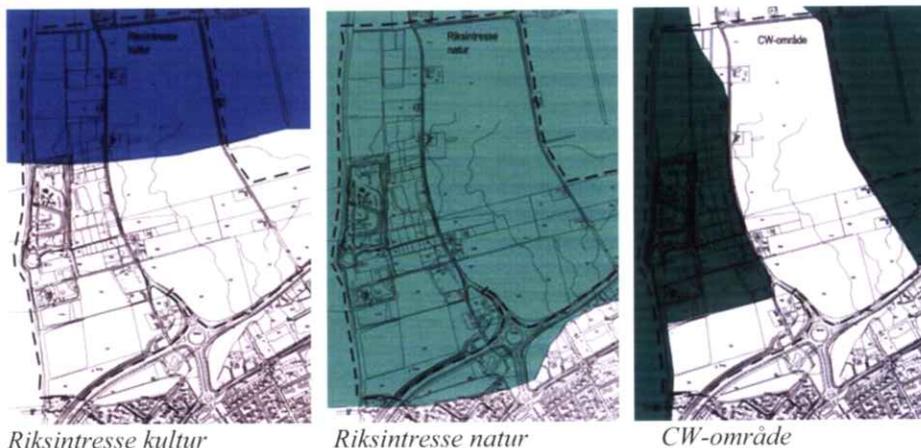
På vången söder om Lilla Hammars by fanns på 1560-talet en åker som hette "Lille Vies ager". Ett "Vi" var en hednisk kultplats med rötter tillbaka till tiden före kristnandet. Dessa platser har ofta legat vid kusten och haft nära samband med kungamakten. I Foteviken stämmer det väl då man tror det funnits en kungsgård strax sydväst om Lilla Hammars by.

Ett "Vi"-område i direkt anslutning till en kungsgård, en hamn och den marknadsplats som omtalas i området för året 1134 innebär att det med stor sannolikhet funnits en helig offerlund eller mindre tempel i närheten.

I modern tid har området, med hjälp av nutida maskinteknik, huvudsakligen utnyttjats för jordbruksändamål. Hussamlingarna i Videholm och Lilla Hammar har efterhand kompletterats med modern bebyggelse i anslutning till vägsystemet.

Fornlämningar

Lilla Hammars näs utgör en historisk plats där kända fornlämningar finns utanför planområdet. Öster om planområdet på Lilla Hammar 4:3 finns en hög (fornlämning 30 enligt fornlämningsinventering utförd av Riksantikvarieämbetet 1985). I söder och nordväst har flatmarksgravar påträffats.



Riksintresse kultur

Riksintresse natur

CW-område

Natur- och kulturmiljö

Området är i huvudsak plant med en svag lutning mot väster och Höllviken. I nordväst finns den före detta deponikullen, som är cirka 5 meter högre än omgivande mark. Större träd finns i anslutning till befintlig bebyggelse och längs kustlinjen. Övriga delar av planområdet utgörs av uppodlad mark alternativt ängsmark, betesmark och hagar.

Planområdet ligger inom område som, enligt länsstyrelsen, är av riksintresse för naturvården. Den norra delen av planområdet är dessutom av riksintresse för kulturmiljövården. Större delen av området väster om Halörsvägen och öster om Foteviksvägen ingår i CW-området och Natura 2000.

Kustlinjen och vattenområdet i väster omfattas av landskapsbildsskydd enligt f.d. naturvårdslagen 19 §.

Fritid och friluftsliv

Hela Lilla Hammars näs är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Strandområdet omfattas av utökat strandskydd dvs. 300 meter från strandlinjen.

Geologi och grundförhållanden

Grundundersökningar har gjorts i samband med tidigare planläggning i planområdets västra del. Marken består av ett övre skikt av sandig mulljord som är underlagrad av moränlera. Grundvattnet står relativt högt på grund av närheten till Öresund.

En geoteknisk undersökning ska göras i samband med bygglovsprövningen.

Marken är lågriskområde för radon. Radonmätning ska göras i samband med den geotekniska undersökningen.

Bebyggelsemiljö

Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet utgörs av enstaka hus utmed Halörsvägen och Foteviksvägen. Norr om planområdet ligger den tätare bebyggelsen i Lilla Hammars by.

Verksamheter, näringsliv

I sydväst närmast väg 100 i "Röda ladan" finns diverse verksamheter bland annat cateringfirma med storkök. Norr om Lillhagens ridhus finns en gårdsbutik. På den tidigare deponikullen ligger SYSAV:s återvinningscentral och Fotevikens Maritima Center. Inom Fotevikens Maritima Center bedrivs bland annat undervisning samt restaurang- och övernattningsverksamhet. Omedelbart öster om kullen finns Lillhagens ridanläggning med såväl ridskoleverksamhet som uppstallning av privathästar. Anläggningen omfattar två ridhus och stallar med uppställningsmöjlighet för cirka 60 hästar.

Jordbruk med delvis grönsaksodling är den dominerande näringen inom planområdet.

I den södra delen har E-ON en transformatorstation med bland annat in- och utgående 130 kV-kabel.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns två gårdsbutiker. I planområdets direkta närområde är servicen i princip heltäckande med Höllvikens centrum och Toppengallerian.

Kommunikation och trafik

Vid trafikräkning i augusti 2003 konstaterades att 2 300 fordon/årsmedeldygn belastar vägsystemet söder om ridhuset. Ungefär 2/3 orsakas av Sysavs återvinningscentral. Norr om ridhuset är trafikmängden 650 fordon/årsmedeldygn.

Gällande planer och restriktioner

Lillhagens ridhus, Fotevikens Maritima Center och Lilla Hammar återvinningscentral ligger inom detaljplanelagt område.

Bebyggelsen norr om planområdet i Videholm och Lilla Hammar utgör samlad bebyggelse.

För övriga delar gäller att stor restriktivitet ska iakttas vid ny bebyggelse.

Planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattnet.



Dp-lagt och saml bebyggelse

Markägoförhållanden

Vellinge kommun äger området där Fotevikens Maritima Center och återvinningscentralen bedriver sina verksamheter. Området där ridhus och stallar är uppförda ägs av ridskolan. Övrig mark är i privat ägo.

Planförslag

Mål och utbyggnadsprinciper

Avsikten med den fördjupade översiktsplanen är att skapa en långsiktig lösning och ett klargörande av utvecklingsmöjligheterna för befintliga verksamheter. Samtidigt ges utrymme för viss komplettering av bebyggelsen utan att områdets särdrag påverkas negativt.

Vägnät och trafik

I den södra delen av planområdet finns de mest trafikalkonstrande anläggningarna. Periodvis är det mycket trafik till såväl SYSAV:s återvinningscentral som Fotevikens Maritima Center. Även Lillhagens ridanläggning är trafikalkonstrande med större hästtransporter. För att undvika hindrande parkeringar ges Fotevikens Maritima Center möjlighet att utnyttja ridklubbens tävlingsbana, söder om Museivägen, till extra parkering vid sina större evenemang (2 ggr/år).

Den stora trafikbelastningen vid infarten till området vid rondellen innebär att en fördelning av trafiken bör finnas. Ur tillgänglighetssynpunkt till såväl verksamheter som fastigheter är det viktigt att infart till Foteviksvägen även i fortsättningen kan ske direkt från väg 100. In- och utfart föreslås även i fortsättningen vara medlöpande. Korsande trafik tillåts inte.

Gång-, cykel och ridväg

Några anvisade och iordningställda gång- cykel och/eller ridvägar finns inte inom planområdet. Befintliga stråk har tillkommit genom muntliga överenskommelser.

Rekreativstråket utmed kusten föreslås bli förlagt en bit in på land. Huvudstråket planeras mellan ridanläggningen och deponikullen.

Mellan Halörsvägen och Foteviksvägens föreslås en rid-, gång- och cykelväg, som också ska kunna användas som markväg/infart till de föreslagna hästgårdarna i öster. Utmed Foteviksvägen och Halörsvägen föreslås ridvägar. Syftet med dessa är huvudsakligen att förbättra tillgängligheten inom området och möjliggöra säker ridning skild från biltrafiken. Ordnade ridvägar medför också mindre slitage och okynnesridning på bland annat jordbruksmarken.

De redovisade sträckningarna ska ses som möjliga lokaliseringar. Vid ett eventuellt genomförande kommer överenskommelser att träffas med berörda markägare. I nära anslutning till vissa sträckningar finns rödlistade arter, bland annat Ängskorn. Hänsyn kommer att tas till dessa vid genomförandet.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik finns inte inom planområdet. Närmaste busshållplats för linje 100 till Malmö och Skanör-Falsterbo finns på Falsterbovägen söder om planområdet. Pendlarparkering och cykelparkering finns i anslutning till hållplatsen, som kan nå säkert via en gång- och cykeltunnel under väg 100.

Diskussioner pågår om att på lång sikt återuppta järnvägstrafiken till i första hand Höllviken men även vidare ner mot Falsterbonäset. Det reservat som redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen har överförs till den fördjupade översiktsplanen. Sträckan finns ännu inte med i banverkets långtidsplaner varför såväl tidsperspektivet som lokaliseringen är osäkra.

Grönområde, landskap

Den föreslagna bebyggelsen har lokaliserats så att landskapsbilden och upplevelsen av området inte ska påverkas negativt. Befintliga utblickar över vattnet för trafikanter mot Höllviken bibehålls. Från motsatt håll får bebyggelsen stöd i befintliga verksamheter. Områdets karaktär med hästgagar och spridd bebyggelse blandat med jordbrukslandskapet förstärks.

Bostäder

I den östra delen, utmed Foteviksvägen möjliggör planen att fyra hästgårdar uppförs. Fastigheterna föreslås bli ca 6 000 kvm vardera och byggnaderna ska placeras så att de inte inkräktar på utblickarna över näset. Stora krav på byggnadernas utformning avseende kulturhistorisk anpassning kommer att ställas.



Bebyggelse utmed Halörsvägen

Mellan E-ONs transformatorstation och Lilla Hammar 1:83 finns en tomt som är avsedd för grönsakslager med tillhörande byggnad. Tomten föreslås nu kunna utnyttjas för två enbostadshus. En översiktlig utredning avseende elektromagnetisk strålning från transformatorstationen har gjorts. Enligt denna påverkas inte fastigheten av strålning från själva anläggningen. För 130 kV-kabeln genom fastigheten överstiger den elektromagnetiska strålningen 0,2 mikrotezla 4 meter från kabelpaketets mitt.



Två tomter föreslås framför transformatorstationen

Verksamheter

För återvinningscentralen och Fotevikens Maritima Center föreslås inga förändringar. Verksamheterna är redan detaljplanelagda. Diskussion och inledande undersökning om en eventuell omlokalisering av återvinningsstationen har inletts.

Lillhagens ridanläggning påverkas av den fördjupade översiktsplanen genom att en utökning av antalet hagar föreslås öster om Halörsvägen och att långsiktiga arrendelösningar/köp eftersträvas.

I del av stallbyggnaden på Lilla Hammar 1:83 bedriver Bruchetta (fd Cecilias kök) en cateringverksamhet med storkök. På samma fastighet bedrivs dessutom gårdsbutik och uthyrning av stallplats för häst. Utrymme för ca 20 hästar finns. Dessa verksamheter ska finnas kvar och översiktsplanen ger dem också möjlighet att utvecklas. Verksamheterna får dock inte vara störande för kringliggande bostäder. I samband med den framtida utvecklingen av fastigheten bör det finnas möjlighet avstycka bostadsdelen från övrig verksamhet. Ytterligare byggnadsvolymer tillåts dock inte.

Teknisk service

Befintlig transformatorstation kommer att finnas kvar.

Två 130 kV-kablar är kopplade till transformatorstationen. Kablarna kan inte flyttas utan stora kostnader och tidskrävande tillstånd. Kablarna berör även de i öster föreslagna hästgårdarna.

En 20 kV-kabel vid föreslagna tomter i anslutning till transformatorstationen korsar den föreslagna tomten och måste därför sannolikt flyttas.

Vindkraft, master

Vindkraftverk, master och andra större anordningar ska inte tillåtas inom planområdet.

Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling

Ny bebyggelse tillåts endast inom de områden som föreslås på plankartan. Fastighetsbildning och bygglovgivning ska bedömas utifrån denna fördjupade översiktsplan samt 2:a och 3:e kapitlet i plan- och bygglagen.

Ny bebyggelse ska anpassas till den skånska byggnadstraditionen med låga smala vitputsade bostadshus. Taklutningen ska vara 38 – 45 grader och takmaterialet lertegel, takpapp med trekantslist eller planplåt. Information om detaljutformning finns på Miljö- och Stadsbyggnadskontorets informationsblad om bland annat fönster, takutformning, skorstenar mm. Ekonomibyggnader och stall ska också vara putsade alternativt kan de utföras i trä.

Konsekvenser

Hållbar utveckling

De inom området redovisade förändringarna i form av kompletteringsbebyggelse föreslås bli lokaliserade antingen så att de har annan bebyggelse i direkt närhet eller i en mindre grupp med för området karaktäristiskt avstånd sinsemellan.

En utbyggnad av järnvägen kan få betydande negativa konsekvenser för landskapet men positiva för miljön.

Riksintresse, allmänna intressen

CW-området, riksintresset för naturvård och friluftslivet påverkas delvis av planförslaget.

De nya tomterna i sydväst placeras i anslutning till befintlig bebyggelse vid transformatorstationen. Tomterna utmed Foteviksvägen kan betraktas som mindre komplettering med god anpassning avseende lokalisering och utformning till övrig bebyggelse inom området.

Området kommer huvudsakligen att behålla den karaktär som finns idag. Föreslagna förändringar (hästgårdar och järnvägsreservat) sker i områdets utkant och i närheten av befintliga ingrepp i form av väg 100, SYSAV:s anläggning. Fotevikens Maritima Center och ridanläggningen.

Intrånget i CW-området och riksintresseområdet för naturvård kan därmed inte anses motverka intentionerna i intressena.

Tillgängligheten till området förbättras i samband med att gångstråken kompletteras varför de föreslagna åtgärderna är till nytta för riksintresset för friluftslivet.

Landskapsbild

Området kompletteras med 2 enbostadstomter, placerade i anslutning till befintlig verksamhet, och fyra hästgårdar med hagar i enlighet med övrig bebyggelse på Lilla Hammars näs. Byggnaderna ska placeras så att landskapsbilden med utblickar över Öresund och Foteviken inte störs.



Utblickarna över Öresund ska bibehållas

Natur- och kulturmiljö

De redovisade kompletteringarna inom planområdet har anpassats till befintlig miljö varför påverkningarna på natur- och kulturmiljön är försumbara.

Bostäder

Ingen ny bebyggelse lokaliseras närmre pågående verksamheter än redan befintliga bostäder. Förhållandena för befintliga bostäder förändras inte.

Verksamheter

Fotevikens Maritima Center, SYSAV:s återvinningscentral och Lillhagens ridskola är detaljplanelagda och deras förutsättningar förändras inte. Med anledning av visst behov av utökning av återvinningscentralen håller Vellinge kommun på att utreda alternativa lokaliseringar.

Fotevikens Maritima Center ges möjlighet att vid större evenemang utnyttja ridklubben's tävlingsbana för extra parkering.

Lillhagens ridskola ges möjlighet att utöka sitt bestånd av hagar genom att mark kan arrenderas öster om Halörsvägen.

Verksamheten på Lilla Hammar 1:83 (Bruchetta) ska finnas kvar och kunna utvecklas.

Trafik och buller

De föreslagna hästgårdarna i öster placeras ca 200 meter och de västra bostadstomterna ca 170 meter från väg 100. En översiktlig bullerberäkning visar att riksdagens riktvärden för vägtrafikbuller därmed underskrids utan att bullerskydd behöver uppföras.

Hälsa och säkerhet

Den elektromagnetiska strålningen från transformatorstationen med elkablar kommer att understiga 0,2 mikrotezla för såväl nya som befintliga bostadshus.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" bör avståndet mellan återvinningscentralen och bostäder inte överstiga 200 meter vid mellanlagring av farligt avfall och 500 meter vid omlastning av avfall. Inga nya bostäder föreslås närmre SYSAV:s återvinningscentral än 200 meter medan två nya bostäder föreslås inom 500 metersradien. För närvarande finns sju bostäder närmre anläggningen än 500 meter.

Genomförande, arrende

Fotevikens Maritima Center, återvinningscentralens verksamheter och Lillhagens ridanläggning regleras i gällande detaljplan. För att långsiktigt kunna säkerställa ridanläggningens utrymmesbehov ska 15-åriga arrendeavtal eller köpeavtal tecknas. Ytterligare markbyten eller arrendeavtal kan bli aktuella men dessa påverkar inte planerad markanvändning.

Hästgårdarna utmed Foteviksvägen måste prövas genom detaljplaneläggning innan fastighetsbildning och bygglovprövning. Planavtal ska tecknas med markägarna.

De föreslagna tomterna utmed Foteviksvägen ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär att fastighetsägarna svarar för samtliga kostnader vid anslutning till det kommunala VA-nätet. Enskilda anläggningar tillåts inte.

Fastighetsbildning och bygglov för hästgårdarna utmed Foteviksvägen kan prövas efter att den fördjupade översiktsplanen antagits.

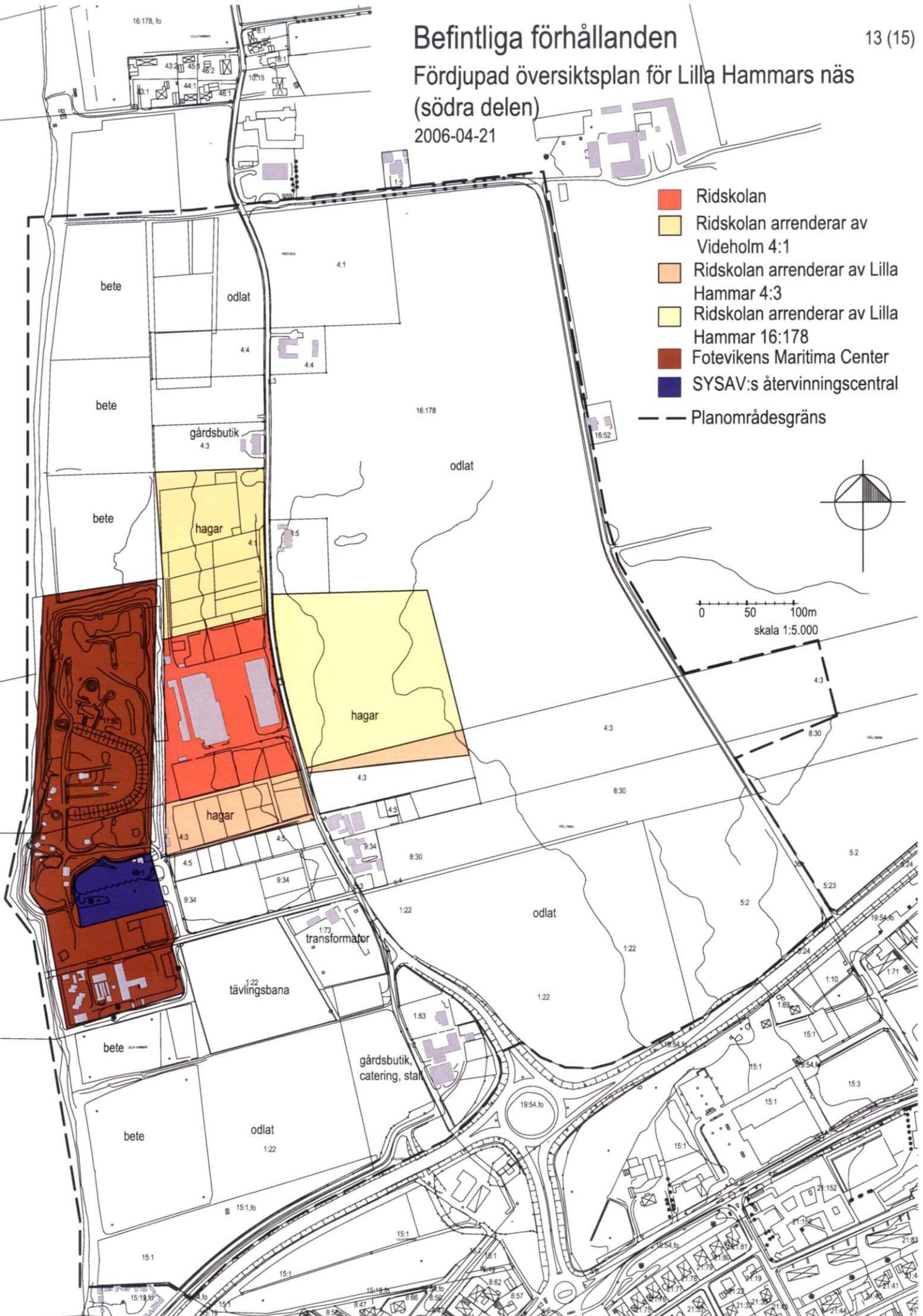
Ytterligare utredning om elektromagnetisk strålning med anledning av bebyggelse söder om transformatorstationen är inte nödvändig. Fastigheternas avgränsning och byggnadernas placering måste anpassas till 130-kV-kabeln. Beroende på hur byggnaderna placeras kan det bli aktuellt att flytta befintlig 20 kV-kabel utmed Birgittavägen.

Befintliga förhållanden

13 (15)

Fördjupad översiktsplan för Lilla Hammars näs (södra delen)

2006-04-21



- Ridskolan
- Ridskolan arrenderar av Videholm 4:1
- Ridskolan arrenderar av Lilla Hammar 4:3
- Ridskolan arrenderar av Lilla Hammar 16:178
- Fotevikens Maritima Center
- SYSAV:s återvinningscentral
- Planområdesgräns

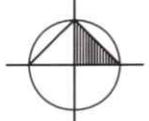
0 50 100m
skala 1:5.000



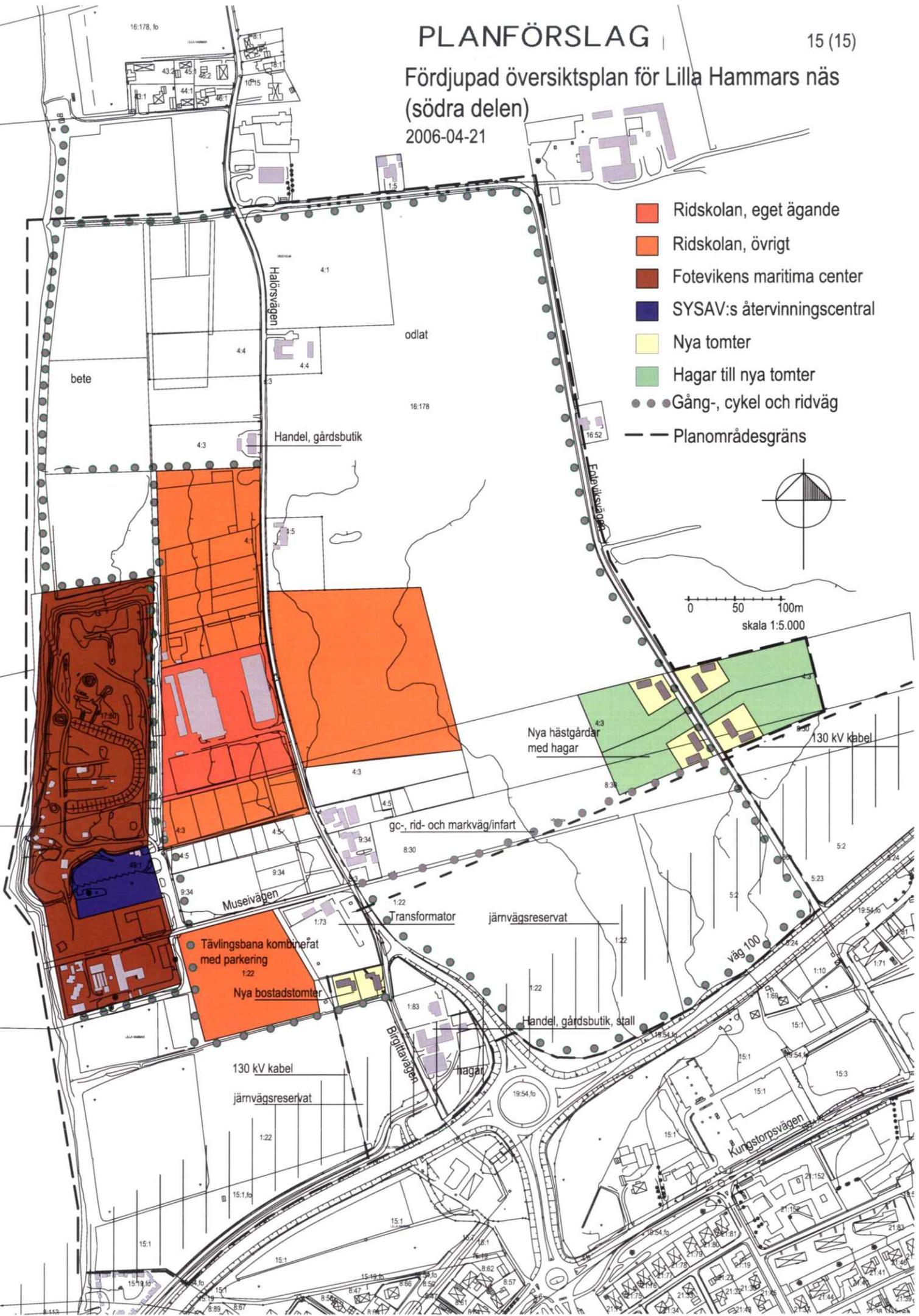
Fördjupad översiktsplan för Lilla Hammars näs (södra delen)

2006-04-21

-  Ridskolan, eget ägande
-  Ridskolan, övrigt
-  Fotevikens maritima center
-  SYSAV:s återvinningscentral
-  Nya tomter
-  Hagar till nya tomter
-  Gång-, cykel och ridväg
-  Planområdesgräns



0 50 100m
skala 1:5.000





FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR LILLA HAMMARS NÄS (SÖDRA DELEN)
ANTAGANDEHANDLING

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I VELLINGE KOMMUN