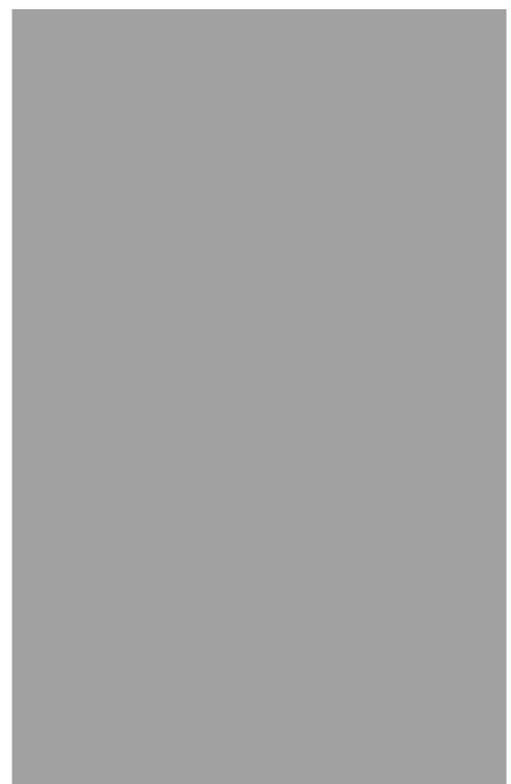




VELLINGE KRONAN

FÖRDJUPAD
ÖVERSIKTSPLAN

Kommunfullmäktiges beslut att anta denna fördjupad översiktsplan vann laga kraft 2005-10-06.



VELLINGE KRONAN

F Ö R D J U P A D ÖVERSIKTSPLAN

Vellinge kommun - Skåne län
Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen
i Vellinge **2005-05-23**



KRABBE ARKITEKTER AB
Peter Krabbe Michel Krabbe

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Inledning	6
2.1	Bakgrund	6
2.2	Orientering planområde	6
2.3	Önskad bebyggelse- och samhällsutveckling	7
3	Förutsättningar	10
3.1	Historisk bakgrund, fornlämningar	10
3.2	Natur- och kulturmiljö	13
3.3	Bebyggelsemiljö	14
3.4	Geologi och grundförhållanden	17
3.5	Verksamheter, näringsliv	17
3.6	Offentlig och kommersiell service	18
3.7	Fritid och friluftsliv	18
3.8	Kommunikationer och trafik	18
3.9	Teknisk infrastruktur	18
3.10	Markägförhållanden	20
3.11	Gällande planer och restriktioner	20
3.12	Allmänna intressen	20
4	Planförslaget	24
4.1	Utbyggnadsprinciper	24
4.2	Trafiksystem, vägnät	24
4.3	Gång- och cykelvägar	25
4.4	Kollektivtrafik	25
4.5	Grönområden och landskap	26
4.6	Bostäder	26
4.7	Verksamheter	28
4.8	Offentlig och kommersiell service	28
4.9	Teknisk service	28
4.10	Vindkraft	28
4.11	Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling	29
5	Konsekvensbedömning	32
5.1	Ekologisk hållbarhet	32
5.2	Riksintressen	32
5.3	Landskapsbild	32
5.4	Kulturmiljö	33
5.5	Verksamheter	34
5.6	Vatten och mark	34
5.7	Trafikbuller	34
5.8	Robusthet	34
	Plankarta	35

Vellinge Kronan har liksom Vellinge Väster, söder därom, ett särskilt utsatt läge som jordbruksområde i det attraktiva kustlandskapet mellan Vellinge tätort och Öresund. Den höga kvaliteten på jordbruksmarken ger jordbruksintresset en ekonomisk tyngd mot bostadsbyggandets expansion. Likväl finns en tydlig trend mot en blandkultur, där de boendes intresse för ridning och hästhållning tar allt större arealer i anspråk för därmed sammanhängande fritidsaktiviteter eller mindre näringsfång. Ett boende med djur och natur är ett boende med livskvalitet och ett viktigt alternativ till tätortsboendet. Ett kvarvarande och levande jordbruk är en förutsättning för ett bevarande av landskapsbilden och därmed även områdets attraktivitet för övrigt boende. Någon motsättning i detta avseende finns därför inte, en naturlig balans råder mellan förekommande intressen.

Någon nämnvärd förtätning av bebyggelsen i det öppna landskapet medges inte.

Utbyggnad

Bostadsbebyggelsen utökas med sammanlagt ett 20-tal tomter, placerade främst i anslutning till den befintliga bebyggelsen i områdets centrala delar, tätbebyggelsen utefter Lilla vägen (Kronan Södra) och Kronan Norra.

Utbyggnaden utefter Lilla vägen sker så att bystrukturen bevaras och vägdragningen ändras något för att underlätta framkomligheten för fordon. Byggrätt tillskapas för ett tiotal tomter. Minsta tillåtna tomtarea skall här vara 800 kvm. Ytan medger byggande av uthus och mindre stallbyggnader på rimligt avstånd från angränsande bebyggelse. En alternativ dragning av Lilla vägen där den norra anslutningen till Ängavägen slopas har studerats under samrådet och valts bort i det fortsatta planarbetet. Infarten till Lilla vägen i öster rätas också ut i syfte att öka trafiksäkerheten och framkomligheten.

Nio nya byggrätter medges inom Kronan Norra. Bebyggelsen utefter vägen kan utökas med en sammanhängande bebyggelse utefter dess norra sida, i anslutning till det täta vegetationspartiet på fastigheterna 59: 35 och 59:36, och i anslutning till Ängavägen. Minsta tomtstorlek skall här vara 2000 kvm i syfte att skydda vegetationen mot alltför hårdhänt utglesning. Utblicken mot söder och öster lämnas fri.

Pågående markanvändning som jordbruk eller betesmark avses fortsätta.

Perifert belägna verksamheter på f.d. lantgårdar tillåts fortsätta utan tillkommande inskränkningar. Verksamheter utan anknytning till gårdsbebyggelse, landskap eller odling hänvisas till mark inom tätbebyggt område.

Vellingebäckens flöde till strandängarna har stor betydelse för områdets ekologiska system. Kompletterad med en pileträdsplantering, skulle även dess kulturhistoriska roll i landskapsbilden understrykas visuellt.



Planområdets läge

2 **INLEDNING**

2.1 **Bakgrund**

Det nya seklet kommer att innebära radikalt förändrade förutsättningar för vår region. Den numera färdigbyggda Öresundsbron och därmed sammanhängande infrastruktur kommer att placera Vellinge strategiskt i en av norra Europas största storstadsregioner. Hur kommer detta att påverka efterfrågan på bostäder, samhällsservice och mark för industrietableringar? Vilka kvaliteter kommer då att kännas viktigast? Kommer vi att kunna behålla det öppna jordbrukslandskapet? Är vår beredskap tillräcklig för att möta krav på förändringar och vad skall då prioriteras?

Vellinge kommun är genom den nyligen upprättade översiktsplanen väl förberett för den kommande utvecklingen. Områden för förtätad småhusbebyggelse planeras i anslutning till ett flertal befintliga tätortsstrukturer. Detta ger utrymme för en mer restriktiv syn på utbyggnad inom områden som fortfarande präglas av det öppna jordbrukslandskapet. Vellinge Kronan är ett sådant område, men som ändå står på tröskeln till ökad förtätning. Viss småindustri och jordbruksanknuten verksamhet i form av hästuppfödning och ridsportanläggningar kan innebära högre trafikbelastning och ett tätortsliknande blandsamhälle, där verksamheter, bostäder och jordbruksmark avlöser varannat. Det kraftigt ökade intresset för ridning och hästhållning skapar här en ny boendeform, som domineras av större och mindre hästgårdar med egna stallplatser och hagmarker.

Utvecklingen inom Vellinge Kronan är intressant genom framväxten av detta urbaniserade jordbrukslandskap, där djurhållning och livet på landet kombineras med ett tätortsnära boende med oinskränkt serviceutbud. Vår tidigare vana att strikt separera de ensligt belägna gårdarna i jordbrukslandskapet från det tätortsavgränsade boendet ifrågasätts .

Planförslaget avser att pröva om en sådan utveckling kan styras på ett lämpligt sätt. Syftet skall vara att skydda grundstrukturen beträffande bebyggelse, vägsystem och vegetation i ett oexploaterat landskapsutsnitt. I samma syfte har nyligen en fördjupad översiktsplan för det angränsande området Vellinge Väster upprättats.

Landskapsbilden har ett högt kulturhistoriskt och estetiskt värde. Stora delar av planläggningsområdet är klassat som riksintresseområden för både kulturminnesvärden och naturvärden. Dessa intressen skall värnas. Samtidigt kan inte människans funktionsutrymme i ett attraktivt område förbises.

2.2 **Orientering planområde**

Vellinge Kronan ligger knappt en kilometer väster om Vellinge tätort och E6:an. Området finns markerat på plankartan och begränsas i öster av väg E6. I söder följer gränsen väg 585

fram till Vellinge Väster och därefter den norra gränsen till Vellinge Västers fördjupade översiktsplaneområde. I norr går gränsen i odlingslandskapet i höjd med fornminnet Frisbjär. I väster begränsas området av vällen som skiljer jordbruksmarken från de naturskyddade strandängarna. Totala ytan uppgår till ca 3,1 kvadratkilometer.

2.3 Önskad bebyggelse- och samhällsutveckling

Stommen i bebyggelsestrukturen utgörs av utskiftade gårdar förbundna med landsvägen genom räta skaftvägar. Utmed landsvägen samt längs skaftvägarna har sedan den samlade bebyggelsen etablerats. Karaktäristiskt för Vellinge Kronan är den ständiga närvaron av det vidsträckt landskapet som flikar sig in i bebyggelsen och erbjuder vida utblickar.

Bostadsbebyggelsen är framförallt lokaliserad längs skaftet ut mot gården Krongården samt i själva bystrukturen Kronan. Övervägande delen av byggnadsbeståndet har tillkommit före förra sekelskiftet. Befintliga mindre verksamheter inskränker sig till ett fåtal, etablerade inom de större gårdarna. Dessa utgör inget hot mot landskapsbilden, utan är genom sin begränsade omfattning väl integrerade i bebyggelsen. Ett undantag är det f.d. reningsverkets tomt nära motorvägen, som har mer industriell karaktär.

Det omgivande jordbrukslandskapet är fullständigt uppodlat och mycket flackt sånär som på de långsträckt backåsarna, karaktäristiska för landskapet. På vissa ställen reser de sig markant, likt gravhögar, ur den flacka åkern. Åkerbruket har med tiden jämnat ut höjdryggarna till ett mjukt, svepande landskap. Skaftvägarna som löper ut från landsvägen är mer eller mindre rätvinkliga och följer fastighetsindelningens ruttmönster. Den högre växtligheten i odlingslandskapet är markant endast i anslutning till bebyggelsen och vissa vägvagnsgrändar.

De frågor som skall besvaras genom planarbetet är dels frågan om vilken omfattning verksamheterna skall tillåtas få, dels frågan om omfattning och förtätningsgrad för bostadsbebyggelsen.

Befintliga verksamheter är till stor del fokuserade på hästhållning och hästuppfödning. Såväl stallar som hästagar för bete och ridning är väl anpassade till landskapet och upplevs som ett naturligt inslag i området. En planrelaterad begränsning av den kommersiella hästhållningen är knappast motiverad, undantaget relevanta skyddsavstånd till bebyggelsekoncentrationer.

Den ekonomiska aspekten på jordens avkastningsvärde torde skapa en rimlig balans mellan odlade ytor och betesmark. Även framkomligheten på det enskilda vägnätet och därmed sammanhängande störningar påverkar hästuppfödningens tillväxtpotentialer.

De mindre verksamheter i form av verkstäder och fämansföretag, som för närvarande finns inom området, innebär inget störande inslag i landskapet så länge som verksamheterna bedrivs på de befintliga f.d. lantgårdarna, utplacerade i landskapet och på betryggande avstånd från bostadsbebyggelsen. Någon nämnvärd utökning av dessa verksamheter är inte önskvärd.

Bostadsbebyggelsen har uppstått genom avstyckningar från de större lantgårdarna, först till s.k. koställen och sedan till bostäder för lantarbetare. Dessa koställen har nu fått ökad aktualitet genom sin användbarhet som hästgårdar. Genom förekomsten av stall- och ekonomibyggnader skapas gårdsformer som passar väl in i landskapet. Tillhörande beteshagar förhindrar en oönskad förtätning och bibehåller landskapets grönstruktur. En fortsatt komplettering av bostadsbebyggelsen bör bygga vidare på detta fundament, något som kan åstadkommas genom att tillkommande bebyggelse styrs till befintliga bebyggelsekoncentrationer eller områden som inte påverkar landskapets helhetsbild.



Jordbruket, beteshagarna och utblickarna mot havet samspelar inom Vellinge Kronan.



Planområde Vellinge Kronan
Befintliga förhållanden

- jordbruk
- bostäder
- verksamhet
- djurhållning
- samfällad mark

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Historisk bakgrund, fornlämningar

Trakten omkring Vellinge är en mycket gammal kulturbyggd. Orter vars namn slutar på -inge tillhör våra äldsta och kan härledas till äldre järnåldern och folkvandringstiden (300 f Kr till 500 e Kr). Inom området väster om Vellinge finns flertalet fornlämningar från både sten- och bronsålder. Förutom fynd av enstaka föremål finns två flatmarksgravar, en bronsåldershög samt spår av en boplats. Många fornminnen torde dock ha förstörts under århundradenas lopp då den bördiga jorden brukats av bönder.

Vellinge Kronan har under historisk tid framförallt utgjorts av odlingsmark tillhörande Vellinge by. På storskifteskartan från 1770 framgår att Vellinge utgjordes av 30-35 medelstora och större gårdar. Jorden runt bykärnan organiserades enligt trevångssystemet vilket resulterade i en omfattande ägoblandning och tegindelning av åkern. Vångarna odlades med en treårig rotationsperiod, där två vångar årligen såddes och den tredje låg i träda. Varje gård hade del i både högvärdig och mindre bördig jord, betesmark på strandängarna samt del i allmän mark. Grundstrukturen i landskapsbilden var i princip stabil under hela medeltiden fram till enskiftesperioden vid 1800-talets början. Den stora omvandlingen av det gamla kulturlandskapet genomdrevs i och med enskiftet. Åkertegarna slogs då samman till större fastigheter och gårdarna flyttades ut på sina samlade ägor. Förändringen väckte starkt motstånd bland bönderna då den gamla, etablerade bygemenskapen splittrades.

Under loppet av 1800-talet etableras bebyggelsen väster om Vellinge. Vellinge by genomgick två enskiften, fastställda 1806 och 1810. År 1806 skiftades gårdarna: 10, 14, 16, 19, 22, 24, 30 samt 38. 1810 skiftades resterande gårdar. Den glesa gårdsbebyggelsen förtätades gradvis i takt med den stora befolkningsökningen och på kartor från mitten av 1800-talet kan detta spåras i en omfattande hemmansklyvning. Det största bebyggelsestillskottet väster om Vellinge tillkom från omkring 1840 till slutet på seklet och utgjordes av små koställen med några tunnland mark. Bebyggelsestrukturen har sedan dess endast utökats marginellt, ca 15% av bostadsbebyggelsen har tillkommit under 1900-talet. Fastighetsbilden från enskiftet ligger än i dag kvar nästan oförändrad men hemmansklyvningar, lagaskiften och avstyckningar har förtätat bilden. Strandängarna funktion som betesmark har däremot inte genomgått några större förändringar.

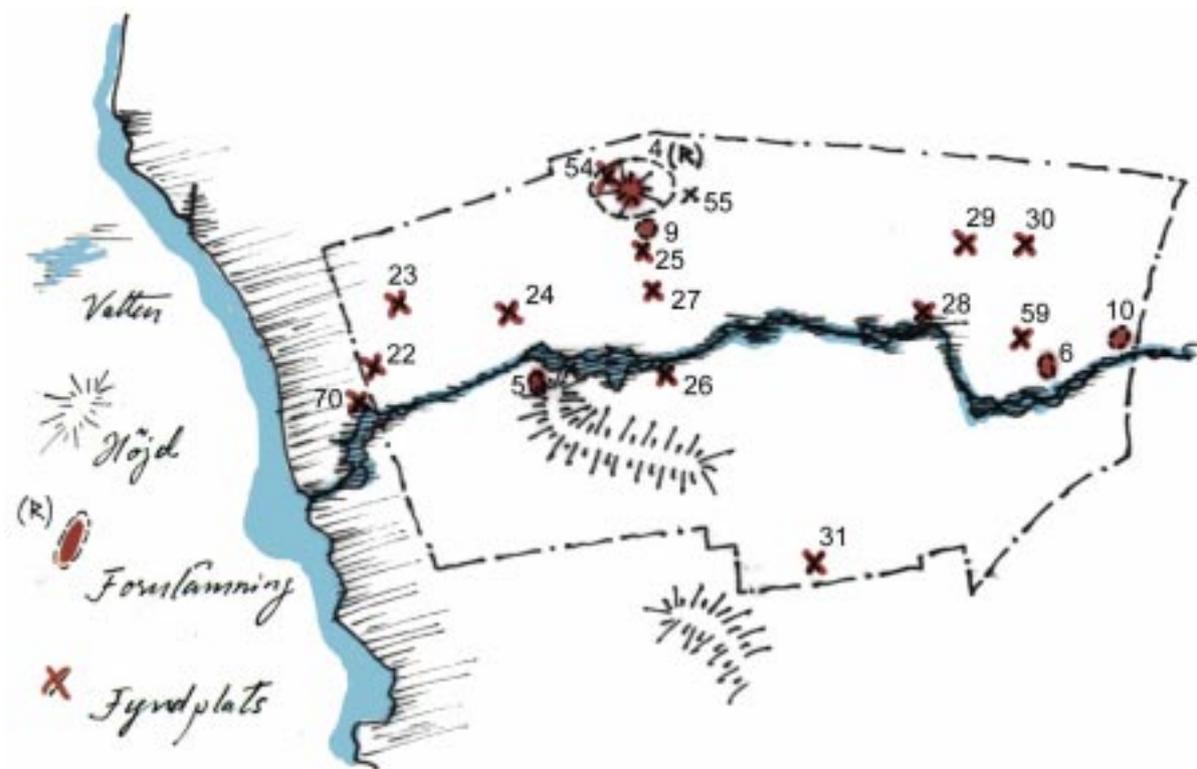
Ett karaktäristiskt inslag i landskapsbilden från jordbrukets expansionsperiod var slättens många väderkvarnar. Utöver effektiviseringen som enskiftet innebar gjordes en genomgripande förändring av markutnyttjandet. Nya redskap och växtföljder samt en utdikning av tidigare ängsstråk och våtmarker bidrog väsentligt till den ökade avkastningen. Vellinge hade hela sju väderkvarnar varav kvarnen i Kvarnvik räknades som en av de bästa i orten. En stubbamölla

har funnits nära f.d. reningsverkets tomt.

Fornfynden i form av redskap och vapen koncentrerar sig till området utefter Vellingebäckens sänka, medan fynd av gravar och gravplatser främst återfinns på höjdryggarna Frisbjär och Kylebjär.

Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering från 1985 omfattar följande fynd inom planområdet:

(Inga ytterligare fynd har registrerats.)



Nr.4: Flatmarksgravar i en låg moränhöjd, Frisbjär
Fastighet: Vellinge 17:26

Nr.5: Flatmarksgravar i grusås, Kylebjär
Fastighet: Vellinge s:12

Nr.6: Stenåldersboplats vid Vellingebäcken
Fastighet: Vellinge 15:8

Nr. 9: Höglignande bildning, Hunnehög
Fastighet: Vellinge s:10

Nr. 10: Boplatslager
Fastighet: Vellinge 15:8

Nr. 22: Fyndplats i flintrik lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 11:2

Nr. 23: Lösfynd av flinta
Fastighet: Vellinge 11:2

Nr. 24: Lösfynd av flintredskap
Fastighet: Vellinge 4:21

Nr. 25: Fyndplats, flintyx i flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 1:8

Nr. 26: Fyndplats, stenyxor i flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 1:8

Nr. 27: Lösfynd, flintdolk och flintyxor
Fastighet: Vellinge 1:8

Nr. 28: Lösfynd, flintyx
Fastighet: Vellinge 15:6

Nr. 29: Fyndplats av flintyxor
Fastighet: Vellinge 15:6

Nr. 30: Fyndplats av flintyxor
Fastighet: Vellinge 15:10

Nr. 54: Flatmarksgrav, grushöjd i lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 17:26

Nr. 55: Gravkammare/stensättning under flat mark, åkermark
Fastighet: Vellinge 17:26

Nr. 59: Plats för gårdskvarn, stubbamölla, förhöjning i flack åkermark
Fastighet: Vellinge 15:6

Nr. 70: Bebyggelselämning inom tomtvall, strandäng
Fastighet: Vellinge s

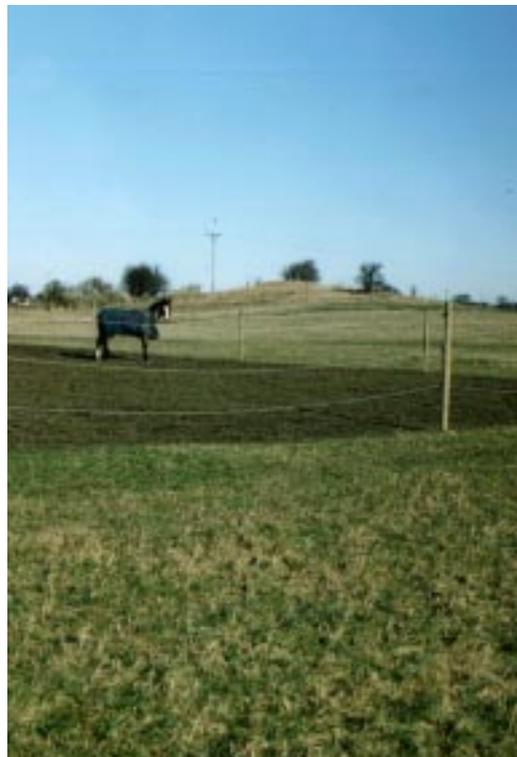
3.2 Natur- och kulturmiljö

De kraftiga trädgångarna runt de utskiftade gårdarna utgör tydliga växtelement i landskapet tillsammans med trädrader, alléer och pilevallar. Gårdarnas ekonomibyggnader gränsar ofta direkt mot åkern medan boningshus och trädgård är inbäddad i lummig grönska. De dominerande trädslagen är alm, ask, kastanj, oxel, lönn, lind, björk, pil och poppel. I trädgårdarna förekommer ofta fruktträd som äpple, päron, plommon och körsbär. De kringgårdande häckarna utgörs till stor del av liguster, hagtorn och syren. Spirea förekommer vid yngre bebyggelse.

Höjdryggen vid Frishjär samt den hästskoformade åsen Kylebjär dominerar landskapsbilden. Vellingebäckens fära från motorvägen i öster till sitt utlopp vid strandängarna avtecknar sig tydligt i landskapet. Vid Kylebjär skär den in i grusåsens sida och bildar naturens enda dramatiska



Vellingebäcken vid Kylebjär



Frishjär avtecknas i landskapet

parti, tyvärr har en skjutbana med tillhörande byggnader anlagts i den känsliga terrängen. Väg 525, Ängavägen, följer grusåsen från Vellinge Väster upp mot Kylebjär, för att sedan något bryskt kasta sig över bäckfåran till den gamla Ängavägens sträckning från Vellinge i öster. Från Petersro med sitt täta trädbestånd leder den smala Karlabacken på ett närmast sakralt sätt upp till Frisbjärs begravningskulle.

Bebyggelsen i Kronans by stöder sig mot sydslutningen från Kylebjärs utlöpare. Ett avvikande landskapsutsnitt utgör planteringarna inom Krongårdens avstyckade partier i väster. Raka trädrader med högvuxna popplar delar kvarteret med sin trädgårdsliknande vegetation, skarpt avgränsat från det omgivande jordbrukslandskapet.

Havet skymtar i väster. Gårdarna gömmer sig i sina trädholmar.



3.3 Bebyggelsemiljö

Byggnadsbeståndet inom Vellinge Kronan består idag dels av större jordbruksfastigheter med gårdar från enskiftesreformen och dels av små gårdar, forna koställen, med tillhörande mark. På de större gårdarna bedrivs lantbruk med inslag av småskalig verkstadsverksamhet medan koställena har blivit mycket populära hästgårdar. Dessa har i stor utsträckning byggts till,



Lilla vägen med tätbebyggelsen Kronans by

breddats eller byggts om. Bostadshusen är till övervägande del vitputsade med tegel-, eternit- eller papptak. De äldre husen har en takvinkel som är 45 grader eller brantare. Skorstenarna, putsade eller i tegel, är placerade i nock och huset möter marken via en mörkmålade, positiv sockel som inte är högre än ett par decimeter.

De små koställena från 1890-talet byggdes ofta av ekonomiska skäl av soltorkat lertegel. Väggytan vitputsades. Takutsprängen hölls korta och vindskivorna smala. Gårdarnas proportionering ger ett nätt och kompakt intryck. Väggytan dominerar över fönsterytan och takytan över väggytan och bredden överstiger sällan 6 meter. Fönstren i gårdarnas boningshus har vertikal proportion med mittpost, ursprungligen spröjsade, medan gårdsbyggnaderna ofta har små liggande fönster med stickbågsvalv och fönsterbågar av gjutjärn. Takkupor förekommer i olika utformning men har tillkommit senare. Gårdar som har byggts om efter 1960-talet avviker ofta från den gamla skånelängans proportioner, särskilt beträffande huskroppens bredd.

Speciellt för Vellinge Kronan är den samlade bebyggelsen utefter Lilla vägen, med sin starka bykaraktär. Husen ligger i rad utefter en bygata och bildar en enhet som tydligt urskiljer sig i jordbrukslandskapet. En mindre hussamling finns utefter vägen Kronan Norra, mot Krongården, där också den täta vegetationen gömmer ett par mindre tomter.

De fåtaliga villorna som är byggda under 1900-talet, skiljer sig från den äldre gårdsbebyggelsen både beträffande materialval och placeringen på tomten. I fasad är gult tegel vanligt men även andra material förekommer. Villorna är indragna på fastigheten så att trädgården ramar in huset mot vägen. Tomtgränsen markeras tydligt av en omgärdande häck eller ett staket. De äldre boningshusen och gårdarna däremot ligger i nära kontakt med vägen utan skarp gräns mellan väg och gårdsplan.

Det unika i miljön inom Vellinge Kronan är inte främst de enskilda gårdarnas kulturhistoriska värde utan den helhet eller struktur de tillsammans utgör. En växelverkan mellan boningshus som trycker sig mot vägen, hästagar insprängda mellan husen och vida utblickar över åkermarkerna skapar både intimitet och en stark prägel av öppen landsbygd. Vägnätet i anslutning till Ängavägen utgörs av smala, grusade vägskaft som löper ut i landskapet. Ofta slutar vägen som en återvändsgränd vid en gård eller vid strandängarna. Detta att vägnätet inte tillåter genomfart skapar en stark lokal och privat känsla, något som också skapar social kontroll och bidrar till en samhörighetskänsla åt de boende i området. Viktigt att observera är att landsbygdskaraktären inte har förvanskats genom gruppbebyggelse. I ett fåtal fall har fantasin fått alltför fritt utlopp och resulterat i avvikande ombyggnader eller artfrämmande trähus och skjul. Kommunens f.d. reningsverk är en skönhetsfläck i landskapet, liksom skjutbanan vid Kylebjär och den som upplag använda tomten 3:23 inom Kronans by.



Kronans by, vy från Kylebjärs sluttning i norr.

3.4 Geologi och grundförhållanden

Marken inom Vellinge Kronan utgöres av morän och moränlera. Höjdryggen som väg 525 följer är en rullstensås, bildad av inlandsisens avsmältning. Utefter strandlinjen är moränleran överlagrad av sand.

3.5 Verksamheter, näringsliv

Följande verksamheter är etablerade inom planområdet:

Vapex Fastighet 15:11
kommentar: postorderlager för vapen- och maskindelar,
f.d. kommunalt reningsverk

Wellpoint Maskin AB Fastighet 58:7
kommentar: försäljning av bevattningsutrustning

Däckerian Fastighet 59:57
kommentar: verkstad för bildäck

Swedish Stables, hästhållning Fastighet 17:26



Vellinge Plåts verkstad vid Falsterbovägen.

Vellinge Plåt AB Fastighet 13:3

kommentar: mindre plåtverkstad, belägen i anslutning till Falsterbovägen.

Fastighet 59:36

kommentar: ospecificerad verksamhet med inriktning mot bilskrot.

Fastighet 3:23

kommentar: ospecificerad verksamhet med inriktning mot skrotupplag.

3.6 Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom Vellinge tätort.

3.7 Fritid och friluftsliv

Utöver den samfällda mark som omfattar delar av den icke odlingsbara marken utefter höjdryggen saknas allmänt tillgänglig mark för friluftsliv. I gengäld är de stora tomterna de främsta föremålen för de boendes fritidsintressen.

De natursköna strandängarna väster om planområdet är ett värdefullt komplement för promenader och naturupplevelser. Strandängarna omfattas av ett flertal riksintressen.

3.8 Kommunikationer och trafik

Väghållare för allmän väg nr 525, Ängavägen, är Vägverket. Övriga väghållare inom området är: Västra Vellinge vägsamfällighet, Åkeshögsvägens samfällighet samt Ängsbo vägförening. Därutöver finns enskilda vägar.

Den allmänna landsvägen är asfalterad och uppmäter en bredd mellan 5 och 6.5 meter.

Mellan körbanan och åkern löper ett dike. Vägren saknas. Övriga vägar är grus- eller markvägar. Grusvägarna mäter en bredd på ca fyra meter och ligger ofta i samma nivå som intilliggande åker- eller hagmark utan åtskiljande dike.

Särskilda gång- och cykelvägar saknas inom området.

3.9 Teknisk infrastruktur

Området är till största del anslutet till det kommunala va-nätet. Vellinge tätort betjäns av ledningar utefter Vellingebäcken till huvudledningen, Klagshamnsledningen, som löper i nord- sydlig riktning genom Kronans by. Fortsatt utbyggnad av bostäder eller verksamheter kommer att kräva anslutning till det befintliga eller ett utbyggt va-nät.



Markägoförhållanden

- jordbrukare
- enskilda fastighetsägare
- kommunal mark
- samfärd mark



Vatten- och avloppsnätet (Klagshamnsledningen med Vellingeanslutning)

Möjlighet till IT-anlutning finns genom telenätet.

3.10 Markägförhållanden

Området utgörs av jordbruksfastigheter med delvis arrenderad jordbruksmark, små privatägda enfamiljsgårdar, villatomter samt fastigheter ägda av enfamiljsföretag. Vellinge kommun äger endast mark inom området i anslutning till pumpstationer etc.

3.11 Gällande planer och restriktioner

Följande riktlinjer i kommunens gällande översiktsplan berör Vellinge Kronan: Lovgivningen inom Vellinge Kronan skall ske enligt allmän lämplighetsprövning. Utökad lovplikt kan bli aktuell för ekonomibyggnader för jordbrukets behov. Stor restriktivitet skall iakttas vid bebyggelse och vid avstyckningar. Vidare skall bebyggelsens utformning anpassas till lokal byggnadstradition och landskapsbild. Husens proportioner, taklutning, materialval och färgsättning måste studeras med särskild omsorg och anpassas till den ursprungliga bebyggelsen. Större delen av området förbehålls under överskådlig tid uteslutande jordbruket. Tillståndspliktiga förändringar kommer att prövas bl a med hänsyn till landskapsbilden för att bibehålla den nuvarande spridda gårdsbebyggelsen, befintlig växtlighet och kustkontakten genom det öppna landskapet. Kommunen rekommenderar särskilt noggrann tillståndsprövning för att skydda kulturminnesvärdsintressena.

Kommunala beslut:

Kommunens allmänna målsättning är att verka för att det öppna jordbrukslandskapet med kustkontakt skall bibehållas och att storskalighet motverkas. Detta kan bl a uppnås genom att begränsa etableringen av ny verksamhet och större anläggningar samt att förhindra förändringar av markanvändningen. Hänsyn skall tas till kulturminnesvärdens intressen och till det långsiktiga behovet av brukningsvärd jord.

3.12 Allmänna intressen

Planområdet omfattar mark av riksintresse för kulturminnesvärden, naturvärden och kustzonen. Övriga allmänna intressen som berör planområdet är Miljöbalkens krav på skydd av värdefulla områden, ekologiskt känsliga områden och vattendrag.

Område med **kulturmiljövärden av riksintresse** enligt 2 kap 6§ NRL är M128: Foteviken - Glostorp. Området består av vidsträckt öppen slättbygd utmed Öresundskusten med

förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet med talrika och landskapsdominerande fornlämningsmiljöer samt flera kyrkbyar. Uttryck för riksintresset inom planområdet är skifteslandskapet med bevarat vägnät, uppfartsvägar, alléer, pilevallar och bruksvägar ut till kusten.

Riksintresseområde för naturvärden omfattar planområdet väster om en linje genom Kronan. Nordväst om planområdet ansluter Eskilstorps ängars naturreservat. För strandängarna väster om planområdet gäller förordnande om landskapsbildsskydd, även detta område är aktuellt för ombildning till naturreservat.

Riksintresset kustzonen behandlas i Miljöbalkens 4:e kapitel under benämningen högexploaterad kust, där bevarandebalansen är prioriterade framför exploatering. Syftet är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för rörligt friluftsliv och upplevelsen av landskapet.

Områdets natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Stora obetydligt påverkade områden kan enligt Miljöbalken 3 kap. 2§ vara aktuella att skyddas från framtida större ingrepp och påverkan. Syftet med miljöbalkens bestämmelse är att skydda större opåverkade land- och vattenområdens karaktär samt att uppnå ett långsiktigt och övergripande resursutnyttjande. Vellingeslätten väster med havsområdet är ett sådant större, opåverkat område som avses i miljöbalken.

Det lokala och regionala behovet av rekreationsområden och allemansrättsligt tillgänglig mark, jordbrukets behov samt bevarandet av det kulturgeografiska landskapet mellan regionens tätorter är de huvudsakliga motiven för bevarandet av större, orörda områden.

Strandområdet väster om Kronan omfattas av våtmarkskonventionen, **Convention on Wetlands**, som syftar till att öka skyddet för olika typer av våtmarker. Bedömningen av CW-områdena tillkom som skydd för utsatta eller hotade fågelarter, men har senare kommit att få en mer allmän botanisk och zoologisk karaktär då våtmarker är av stor vikt för den biologiska mångfalden och det ekologiska systemet som helhet.

Området ingår också i **SPA-område** inom ramen för Natura 2000, med uppgift att skydda särskilt viktiga rastlokaler för flyttande fåglar.

Strandängarna väster om planområdet har enligt länsstyrelsens inventering särskilt höga naturvärden och är betydelsefulla för bevarandet av kulturlandskapet. De har en lång historia med oförändrad användning som hävdad betesmark och innehåller stor biologisk mångfald, exklusiva växtarter och hotade grodarter. Ett flertal vadarfåglar häckar uteslutande i dessa områden.

Vattendragen i Vellinge kommun utgörs av ett antal större eller mindre bäckar som mynnar i havet. Planområdet genomkorsas av Vellingebäcken, som avvattnar tätorten med omland. Bäckens randzon är av stor betydelse för såväl naturvärden som landskapsbilden. Det kulturhistoriska landskapet och förekomsten av fornlämningar har starkt fokus på bäckfåran i dess egenskap av forntida förbindelseled mellan Vellinge by och havet.

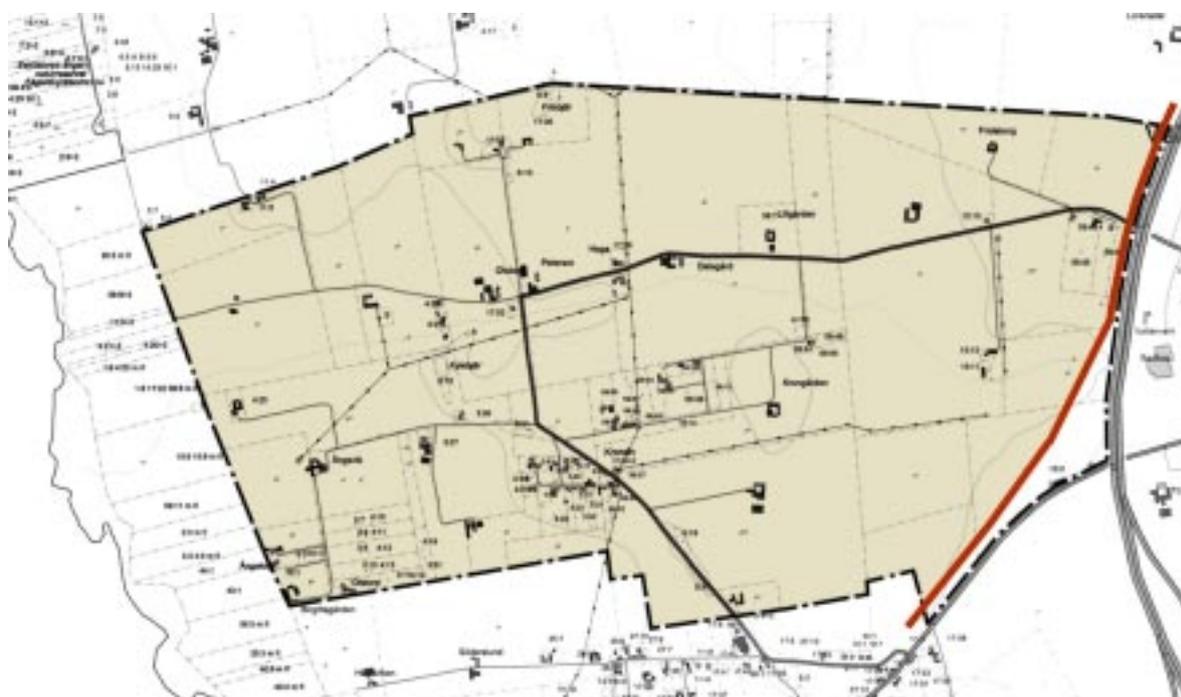
Planområdet öster om Kronan utgör **skyddsområde för vattentäkt**. Länsstyrelsen har fastställt skyddsföreskrifter för Vellinge kommuns grundvattentäkter. Avsikten är att skydda vattentäkterna mot föroreningar som kan skada vattenförsörjningen.

Naturvårdsverket har fastställt riktvärden för **luftkvalitet** i tätorter. De största luftföroreningskällorna är industrin, trafiken och energiproduktionen. Planområdet påverkas av kväveoxider och kolväten från trafiken på främst väg E6. Halmbränning på åkrar kan förorsaka höga halter av stoft och luktande ämnen.

Riktvärden för maximalt tillåtet **vägrafikbuller** har utgetts av Naturvårdsverket. Skyddsavståndet till väg E6 bör vara minst 150 meter för att uppställda gränsvärden inte skall överskridas. Bebyggelse inom skyddsavståndet kräver skyddsåtgärder i form av bullerplank, vallar eller andra bullerdämpande åtgärder.



Riksintresseområde för naturvården



Riksintresseområde för kulturminnesvården

4.1 Utbyggnadsprinciper

Den fördjupade översiktsplanen för Vellinge Kronan avser i första hand att styra fördelningen av tillgänglig mark mellan de två huvudintressena, fortsatta avstyckningar för nya bostäder å ena sidan och jordbrukets behov å den andra. Inom jordbruket har hästhållningen en särställning genom aktuella krav på skyddsavstånd till bostäder.

Samtidigt måste mark avsättas för grönområden och naturmark för att långsiktigt garantera en hög boendekvalitet. Vellingebäcken har sedan urminnes tider utgjort en vattenförbindelse mellan det bosättningsområde som sedermera utvecklats till Vellinge tätort och havet väster om strandängarna. Hela dalgången, flankerad av höjdryggarna Frisbjär och Kylebjär utgör ett sammanhängande kulturområde som bör uppmärksammas i planeringen. Tätorten har på ett olyckligt sätt genom motorvägen skurits av från denna gamla förbindelse med havet.

Möjligheten att tydliggöra naturområdet utefter bäckfåran till strandängarna är av väsentlig betydelse för Vellinge tätort. Ett arbete pågår i enlighet med EU:s miljöbestämmelser med syfte att genom skyddszoner runt bäckfåran restaurera flora, fauna och vattendrag.

Tillkommande tomter för bostadsbebyggelse inplaceras enligt gängse bymönster, så att tomterna gränsar direkt till det öppna landskapet utefter minst en sida och till byvägen utefter den motstående. Därmed garanteras den fria utblicken över landskapet. Genom att införa en undre gräns för tillkommande tomters area om 800 resp. 2000 kvm kan bebyggelsen indirekt styras mot mindre gårdar snarare än mot typhus. Komplettering med ny bebyggelse tillåts främst i anslutning till redan befintlig inom koncentrationerna utefter Lilla vägen och Norra Kronan. Vellinge Kronan, precis som angränsande Vellinge Väster, lämpar sig särskilt för mindre hästgårdar, en framtoning som för närvarande i hög grad präglar området. Den privata hästhållningen får därför ett skydd i planen. Inom Kronan Norra skapas även en bebyggelseenhet inom den skyddande vegetationen vid den f.d. vinbärsodlingen.

Den samfällda marken består främst av de svårodlade höjdryggarna, vilka samtidigt utgör de mest natursköna och kulturhistoriskt intressanta partierna. I praktiken fungerar dessa, tillsammans med bäckfåran, som grönområde och skyddar landskapsbilden mot fortsatt utslätning av nivåskillnaderna.

Någon gränsdragning görs inte i planen mellan jordbruksmark och mark för hästhållning i större skala. En växelverkan mellan dessa verksamheter kan förutsättas fortsättningsvis.

4.2 Trafiksystem, vägnät

Väg 525, Ängavägen, kommer även fortsättningsvis att vara huvudstråket genom Vellinge Kronan. Vägen är den enda med hårdgjord yta. Anslutningspunkter både vid Falsterbovägen och vid Norrevångsgatan inne i Vellinge medger rundkörning genom området och god kontakt med tätortens olika serviceutbud.

Gårdsbebyggelsen matas huvudsakligen från den norra anslutningen av Ängavägen till Norrevångsgatan, medan den samlade bebyggelsen vid Lilla vägen även utnyttjar den södra förbindelsen över Falsterbovägen.

Det samfällda vägnätet kompletterar Ängavägen. Samfällda vägar är Karlabacken, Västergårdsvägen, Ängsviksvägen, Lilla vägen och Norra Kronan.

Tillgängligheten till strandängarna väster om planområdet är för närvarande inte helt tillfredsställande genom att den lämpligaste tillfarten, över 11:2, utgöres av enskild väg. Möjlighet till begränsad biluppställning och vändning för besökande finns dock i anslutning till strandvallen.

En förändring av dragningen av Lilla vägen i syfte att underlätta in- och utfart föreslås (se plankarta).

4.3 Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg löper utefter väg 585 hela vägen från Vellinge till Höllviken. Från denna finns förbindelse med Ängavägen.

Någon vidare utbyggnad av gång- och cykelvägarna är inte planerad.

4.4 Kollektivtrafik

Väg 585 trafikeras av buss 182 med drygt 10 dubbelturer månd- fred och 4-5 dubbelturer lörd- sönd.

Busslinjetrafiken kompletteras med närtrafik med taxi som trafikutövare, Hållplatser är belägna vid Dalaro och vid Ängavägens anslutning till Falsterbovägen. Dessa hållplatser kommer att ligga i anslutning till rondellerna. En hållplats för skolbuss finns vid Kronans by. Försörjningen av kollektivtrafik får därmed anses vara tillfredsställande.



Vellingebäckens fåra utgör en grön förbindelse mellan tätorten och havet.

Motorvägsbussarnas hållplats ligger i planområdets östra gräns, vid Ängavägens korsning med motorvägen.

4.5 Grönområden och landskap

Landskapsbilden präglas dels av det öppna jordbrukslandskapet, dels av naturpartierna i anslutning till höjdryggen och slutligen av hästgårdarna med sina betesmarker. Den fria åkermarken står i kontrast mot den lummiga växtligheten vid gårdar, trädgårdar och alléer. Tillväxten sker genom avstyckningar utefter det befintliga vägnätet.

I områdets mitt ligger den samfällda naturmarken med grusasryggen som bildar Kylebjär och Frisbjär.

Den nord-sydliga grusasryggen korsar den öst-västliga dalsänkan utefter Vellingebäcken och bildar därvid det intressantaste naturpartiet, strax norr om Kylebjär. Vellingebäckens fåra är försedd med 10 m breda skydds-zoner, besädda med gräs i syfte att stimulera tillväxt av insekter och smådjur. Skyddszonerna avser också att förhindra försurning och förgiftning av vattendrag i anslutning till odlad mark.

Genom att nya tomter utanför området vid Lilla vägen får en undre gräns för tillåten area som sätts vid 2000 kvm garanteras att även tomtmarken får en grön karaktär genom trädgårdar eller hagmark. Avsikten är att Vellinge Kronan, liksom Vellinge Väster, skall få en profil där djurhållning prioriteras. Resultatet blir ett levande landskap där odlingsmark, beteshagar och trädgårdar blandas samtidigt som bebyggelsen får en utformning som mindre gårdar eller bybebyggelse, snarare än som traditionell villabebyggelse.

För jordbruket planeras inga förändringar utöver den förlust av mark som kan bli aktuell för nytillkommande tomter och utökning av vissa verksamheter.

4.6 Bostäder

Den största koncentrationen av bostäder finns idag inom Kronans by utefter Lilla vägen och Norra Kronan. Planförslaget medger här komplettering av bebyggelsen efter detaljplane-läggning med c:a 20 tomter, främst på lucktomter och på ett sådant sätt att den skyddande vegetationen inom Norra Kronan kan utnyttjas som trädgårdsmark och visuellt stöd för bebyggelsen. Tillkommande tomter skall ha en area överstigande 2000 kvm, vilket gynnar djurhållning och hästgårdar, något som dominerar inom området idag. Vid Lilla vägen tillåts på grund av den redan rådande, täta strukturen, tomter med yta överstigande 800 kvm. Någon ytterligare bebyggelse av de fria jordbruksarealerna är inte motiverad, undantaget ett fåtal tomter utefter Ängavägens norra sträckning. Avstyckningsmöjligheterna begränsas därför inom Vellinge Kronan till nämnda omfattning.



Befintlig bebyggelse vid Kronan Norra.



Tomten 59:36 erbjuder en lummig miljö för nybebyggelse.



Lilla vägen, vy mot väster.

Totalt sett innebär planförslaget en mycket måttlig utbyggnad av bostäder. Möjligheterna till fortsatt utbyggnad i ett längre perspektiv är små. Styrningen av tomtstorlekar, både vad gäller tillkommande tomter och avstyckning från befintliga, avser att ge Vellinge Kronan en fortsatt grön karaktär, där symbiosen med jordbrukslandskapet skall vara vägledande. Skapandet av hästgårdar ger en alternativ boendeform, som här får möjlighet att utvecklas i form av samlad bebyggelse.

På plankartan anges vilka områden som omfattas av krav på detaljplanläggning innan bygglov kan beviljas.

4.7 Verksamheter

Flertalet verksamheter inom planområdet saknar behov av expansionsutrymme utanför egen tomtmark. Verksamheter som bör upphöra är upplagen inom 3:23, 15:11 och 59:36.

4.8 Offentlig och kommersiell service

På grund av områdets glesa struktur och närheten till Vellinge tätort, saknas offentlig och kommersiell service inom området. Avståndet till Vellinge centrum är 2 km.

4.9 Teknisk service

Genom områdets västra del, i nord- sydlig riktning löper Klagshamnsledningen, innehållande vatten- och avloppsförsörjning. En öst- västlig anslutning utefter Vellingebäcken kan byggas ut för anslutning av tillkommande bebyggelse.

Elförsörjning finns för hela området.

4.10 Vindkraft

Skånes kustområde är ett av de områden som enligt 4 kap. Miljöbalken är av riksintresse som helhet, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vellinge Kronan ligger inom detta område.

Utmed hela kusten i Vellinge utbreder sig en naturtyp som saknar motstycke i landet. Det flacka och öppna landskapet består av sandiga och näringsfattiga strandängar, som till stor del utnyttjas för betesdrift. Kuststräckan är av riksintresse såväl för kulturmiljövärden som naturvärden. Enligt

länets naturvårdsprogram har området högsta värde med avseende på de samlade biologiska, kulturhistoriska och landskapsbildsmässiga värdena och enligt Kulturminnesvårdsprogrammet för Skåne är det av speciellt kulturhistoriskt intresse. Vellinge Kronan exemplifierar övergången från strandängar till den öppna odlingsbygden. Här karaktäriseras landskapet av utspridda gårdar, rullstensåsar, pilevallar och utflödet av inlandets avvattningsdiken och bäckar. Närheten till kusten formar landskapets karaktär.

Kuststräckan runt Foteviken ingår i CW-område, en internationellt viktig våtmarksmiljö, bl.a. beroende på det rika fågellivet. Konventionens syfte är att slå vakt om de värden som finns och att förhindra åtgärder som påverkar områdets karaktär. Det kan även gälla åtgärder som vidtas utanför CW-området.

Foteviken, Höllviken och stora delar av Falsterbohalvön har utpekats som ett Natura 2000-område, vilket innebär att det av regeringen har förklarats som särskilt skydds- eller bevarandeområde för växter och djur. Området ingår i ett europeiskt nät av skyddsvärda områden. I direktivet står angivet att alla nya planer och projekt som kan påverka ett Natura 2000-område på ett betydande sätt måste utformas med tanke på de naturvärden som gjort att området inlemmats i nätet.

Länsstyrelserna i f.d. Malmöhus och Kristianstad län har i en gemensam rapport tagit fram riktlinjer för etablering av vindkraftverk i Skåne. I denna utredning redovisas det aktuella landskapspartiet som konfliktområde p.g.a. de många starka motstående intressena. Enligt rapporten bör hela kuststräckan undantas från vindkraftsetablering.

Vellinge kommun har i sin översiktsplan understrukt vikten av att bibehålla kustlandskapet oexploaterat.

Genom sin annorlunda skala och genom sina roterande vingar dominerar vindkraftverk det landskap de placeras i och kan därför allvarligt skada en känslig landskapsbild. Landskapet inom Vellinge Kronan bedöms som mycket känsligt för exploatering, i synnerhet med höga anläggningar som exponeras vida omkring i omgivningen. Etablering av vindkraftverk inom planområdet skulle påtagligt skada de riksintressanta kultur- och naturmiljövärdena i området och härigenom stå i strid med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken. Vindkraftetablering inom Vellinge Kronan bör därför inte komma till stånd.

4.11 Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling

Inom planområdet tillåts ny bebyggelse endast enligt plankarta.

Inom område för bostäder är hästhållning tillåten i samlad bebyggelse. Detta gäller endast hästar för privatbruk.

På varje fastighet inom område för bostäder får endast en huvudbyggnad uppföras jämte gårdsbyggnader och uthus. Huvudbyggnaden får endast innehålla en lägenhet.

Nybildad bostadsfastighet skall ha en area om minst 2000 m². Undantag utgör området vid Lilla vägen inom Kronans by, där en minsta tomtarea av 800 kvm tillåtes i syfte att bibehålla existerande fastighetsstrukturer.

Verksamheter såsom handel, hantverk och lätt industri får inte utökas över befintlig omfattning och ej nyetableras inom planområdet.

Inom hela planområdet får bostad anordnas för rörelseidkare i anslutning till verksamheten.

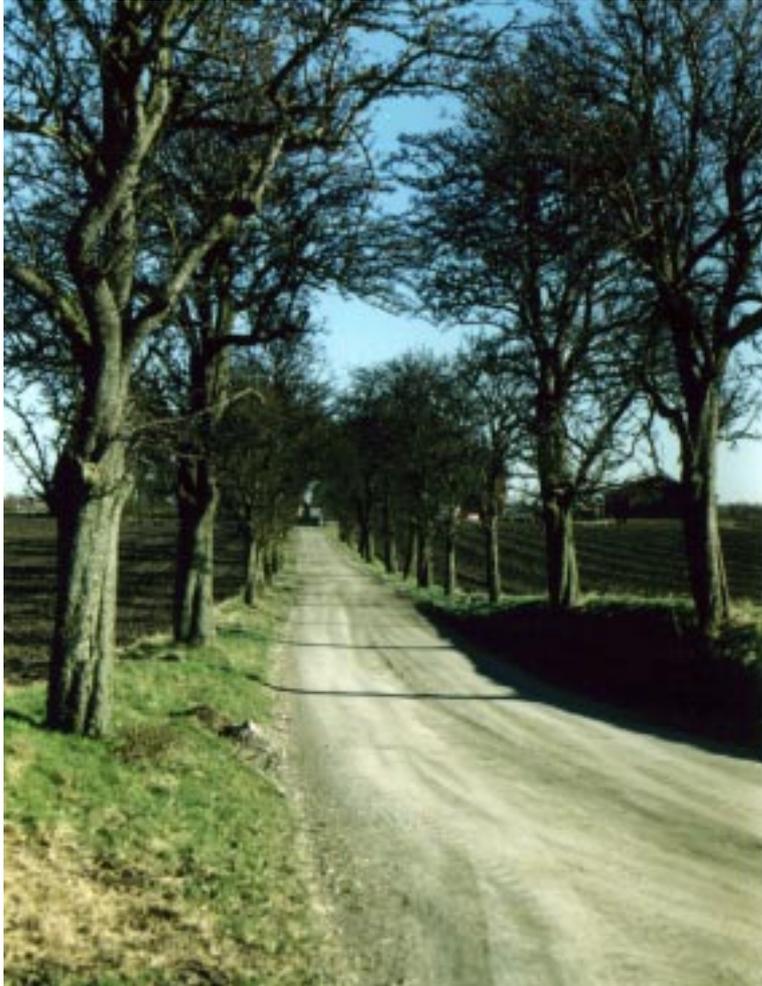
Nya bostads- och gårdsbyggnader skall utformas i enlighet med skånsk byggnadstradition. För vidare information beträffande utformning hänvisas till stadsbyggnadskontorets informationsblad om byggnadsvård och bebyggelseanpassning vad gäller fönster, takkupor, skorstenar och takfot på skånska hus.

Bostadshus och gårdsbyggnader skall ha smala huskroppar med sadeltak i lutning lägst 40 grader. Väggytor bör vara putsade eller av tegel och takytor belagda med takpannor, papp eller falsad plåt. Normal färgsättning är vita fasader med tegelröda eller svarta tak. Uthus av trä bör färgas faluröda.

Planområdet utgör värdefull miljö.

Ekonomibygnader skall till sin proportionering, material- och färgval anpassas till landskapet.

Antalet tillkommande tomter inom Kronan Norra och Södra motiverar att krav på detaljplan införs för dessa områden innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas.



En vacker allé leder fram till gården 59:54. (vänster)

I fortsättningen av Ängvägen öppnar sig havet och strandängarna. (nedan)



5 **KONSEKVENSBEDÖMNING**

5.1 **Ekologisk hållbarhet**

Principen för ett kretsloppssamhälle är att vad som utvinns ur naturen skall användas, återvinnas och tas om hand utan att naturen skadas. Detta skall ske med minsta möjliga förbrukning av naturresurser.

Inom samhälls- och husbyggandet finns dels en kortsiktig och dels en långsiktig aspekt på detta synsätt. Den kortsiktiga är inriktad på användning av rätt byggmaterial, återvinning av byggskräp och energibesparande byggmetoder, medan den långsiktiga avser energibesparande värme- och vattensystem och en samhällsupbyggnad som minskar användningen av exempelvis transportenergi.

En detaljreglering av byggandet är mindre lämplig i en översiktsplan. Däremot kan den långsiktiga förbrukningen av vatten och energi påverkas i den fysiska planeringen.

En minskning av den totala värmeförbrukningen åstadkommes på byggnadsnivå genom ökade isoleringsmängder, utnyttjande av passiv och aktiv solenergi och återvinning ur frånluft. Vattenförbrukningen kan minskas genom ett system för infiltration och rening av dagvatten och grävatten. Dagvatten kan återinfiltreras direkt i marken genom öppna vattendrag eller, om husutformningen tillåter, användas i ett grävattensystem (lätt förorenat hushållspillvatten) för fortsatt rening och infiltration i dammar med rotzoner.

Den samfällda marken bildar ett centralt grönområde som genom sin växtlighet bidrar till biologisk mångfald. De öppna dikena inverkar också positivt på fågel- och djurlivet.

5.2 **Riksintressen**

Planförslagets begränsade utbyggnadsnöjligheter bedöms inte strida mot riksintressena för kustzonen, kulturmiljövården eller naturvården. Tillkommande tomter har förlagts främst i anslutning till redan existerande bebyggelse och på mark som redan tagits i anspråk för boenderelaterat nyttjande. Tillgängligheten till naturmark förbättras.

5.3 **Landskapsbild**

Landskapsbildens domineras idag av de rena jordbruksarealerna och höjdryggen som genomkorsar området och bildar ett blickfång från alla väderstreck.

Jordbrukslandskapet avgränsas från den samlade bebyggelsen genom den samfällda vägen mot Krongården. Bebyggelsen är till största delen belägen norr om denna väg, vilket skapar en distinkt gräns mot åkermarken, understrykt av den höga vegetationen inom bebyggelseområdet. Vägarna markeras ofta genom rader av alléträd.

Jordbrukslandskapet med sina gårdar kommer inte att påverkas av planförslaget. Inte heller

höjdryggen förändras av föreslagna åtgärder, topografin skyddas även av det samfällda ägandet av marken.

Förtätning av bostadsbebyggelsen innebär att avgränsningen mot åkermarken blir skarpare, samtidigt bildar tillkommande vegetation runt hus och trädgårdar en tilltalande lummighet som klär in bybebyggelsen i en mjuk övergång mot jordbrukslandskapet.

De ytor som tas i anspråk för ny bebyggelse utgöres idag av privat, ej odlad mark. Områdets flora och fauna kommer därför inte att påverkas av föreslagen bebyggelse. Känsliga och sällsynta arter är koncentrerade till naturområdena Frisbjär, Kylebjär och Vellinge ängar.

5.4 Kulturmiljö

Vellinge Kronan utgör till stor del område av riksintresse för kulturmiljön. Aspekter som bör bevakas är ianspråkstagandet av värdefull jordbruksmark, intrång i eventuella fornlämningar och påverkan på historisk bebyggelsemiljö.

Vellinge Kronan är på alla sidor omgivet av högvärdig jordbruksmark. Tillkomsten av nya bostadsfastigheter inkräktar inte nämnvärt på befintliga odlingsområden.

Exploateringsgraden ökas något för de mer centrala, redan bebyggda delarna av området.

Antalet nya bostäder begränsas till blygsamma 20-talet. Därmed finns en klar målsättning att begränsa intrånget i jordbruksmark under överskådlig framtid.

Sannolikheten att påträffa fornlämningar är störst på de höglänta delarna. Höjdryggen ligger till stor del på samfällad mark och berörs därför inte av exploatering. Arkeologiska undersökningar bör utföras i samband med detaljplaneringen. Inga kända fyndplatser finns dock inom det område som kan bebyggas.



Olsborgs gård ligger vackert inbäddad i omgivande trädalléer.

Till den historiska bebyggelsemiljön hör de gårdar som fortfarande brukar den aktuella jordbruksmarken. Gårdarna uppfördes efter skiftesreformen i början av 1800-talet och har gradvis förändrats efter jordbrukets krav. Det har varit en målsättning för planarbetet att gårdarna skall kunna finnas kvar i landskapet och ha kontakt med grönområden och andra friytor. Vid färd utefter landsvägen skall gårdarna kunna uppfattas som en naturlig del av landskapet, med bibehållna trädholmar och omland.

5.5 Verksamheter

Vellinge Väster innehåller inga miljöstörande verksamheter.

5.6 Vatten och mark

Planområdets östra delar ligger inom Länsstyrelsen fastställt vattenskyddsområde. Avsikten med skyddsområdet är att skydda vattentäkter mot föroreningar som kan vara till skada för vattenförsörjningen. Föreslagen exploatering bedöms inte medföra sådan skada. Marken inom Vellinge Kronan innehåller inga kända förekomster av markradon. Mätning av markradon skall göras i samband med detaljplaneläggning.

5.7 Trafikbuller

Ängavägen är lågt belastad och kräver ingen skyddszon mot trafikbuller. Väg E6 gränsar som motorväg till planområdet i öster. Skyddsavståndet 150 meter berör tre befintliga fastigheter utefter Ängavägen. Ingen tillkommande bebyggelse planeras inom detta.

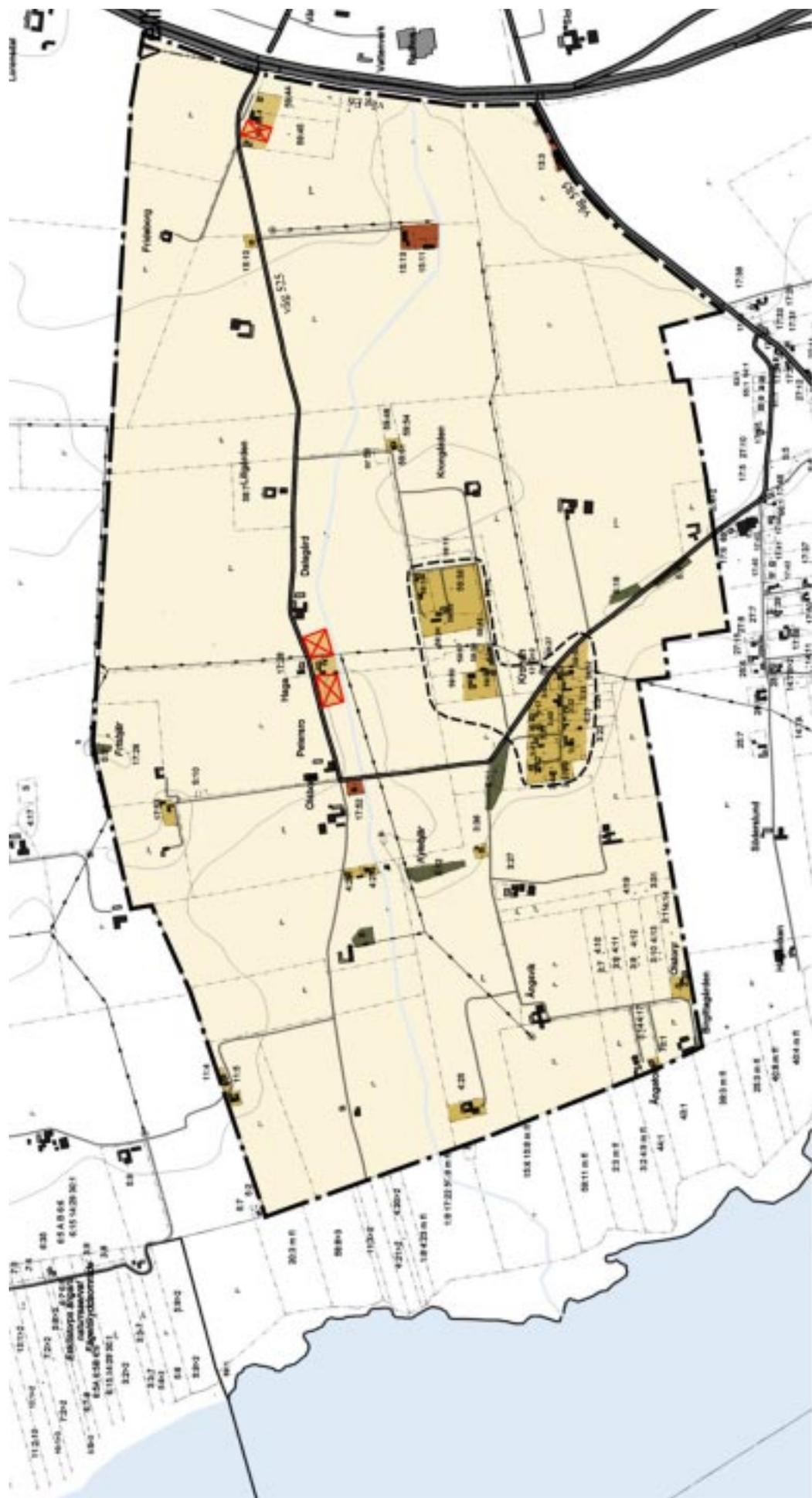
5.8 Robusthet

Faktorer som påverkar områdets robusthet i positiv riktning är bl.a. den ekologiska inriktningen med omgivande jordbruk och grönområden som kan konverteras till odlingsmark, lokalt omhändertagande av dagvatten, låg energiförbrukning och korta avstånd till samhällsfunktioner.

Den rika jordbruksbygden i Vellinge kommun och det måttliga invånarantalet ger goda möjligheter till självförsörjning med baslivsmedel.

Vägnätet är välutvecklat och allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd.

En utbyggnad av befintliga bystrukturer ökar den sociala gemenskapen och tryggheten samt motverkar risken för överfall och brottslig verksamhet.



Stilkenmärkte markerar utöver detalplanens område

planens område

område som skall detalplanläggas

innan bygglagen för ny bebyggelse kan beviljas

(gäller ej område kompletteringsgränd)

planlinje

bosträder, höghägningsfält

verksamhet

sannfärdig mark, ej uppstodad



PLANKARTA VELLINGE KRONAN