



VELLINGE VÄSTER

FÖRDJUPAD
ÖVERSIKTSPLAN

ANTAGANDEHANDLING

Kommunfullmäktiges beslut att anta denna fördjupad översiktsplan vann laga kraft 2002-02-28.

ANTAGANDEHANDLING

VELLINGE VÄSTER

F Ö R D J U P A D
Ö V E R S I K T S P L A N

Vellinge - Vellinge kommun - Skåne län
Stadsbyggnadskontoret i Vellinge

2 0 0 0 - 0 2 - 2 4

reviderad

2001-12-03



KRABBE ARKITEKTER AB
Peter Krabbe Michel Krabbe



Planområdets läge

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	16
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	18
3.11	Gällande planer och restriktioner	20
4	Planförslaget	22
4.1	Utbyggnadsprinciper	22
4.2	Trafiksystem, vägnät	22
4.3	Gång- och cykelvägar	24
4.4	Kollektivtrafik	24
4.5	Grönområden och landskap	24
4.6	Bostäder	26
4.7	Verksamheter	27
4.8	Offentlig och kommersiell service	28
4.9	Teknisk service	28
4.10	Vindkraft	28
4.11	Riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling	29
	Plankarta	31
	Del av plankarta, detaljplaneområden	33
	Illustration av tillkommande tomter	35
5	Konsekvensbedömning	36
5.1	Ekologisk hållbarhet	36
5.2	Riksintressen	36
5.3	Landskapsbild	36
5.4	Kulturmiljö	37
5.5	Verksamheter	38
5.6	Vatten och mark	38
5.7	Trafikbuller	38
5.8	Robusthet	39

Vellinge Väster står inför ett förändringstryck. Den attraktiva bostadsmiljö som områdets nuvarande karaktär ger skapar ökad efterfrågan på byggbar mark för bostäder. Hur skall en utbyggnad av bostäder kunna ske utan att karaktären av hästgårdar i lantlig, men ändå tätorts-nära miljö går förlorad?

Befintliga anläggningar för växtodling och försäljning av trädgårdsprodukter växer snabbt. Tillgängliga markarealer måste fördelas mellan olika användningsområden. Anläggningar måste integreras i landskapet så att natur- och kulturvärden inte går förlorade. Konflikt-punkter i ökade trafikflöden måste undvikas.

Trafik

Genomfartstrafiken på Falsterbovägen ges ett dämpat tempo genom införandet av två minirondeller på var sida om det mest tätbebyggda och kuperade avsnittet, från avtagsvägen mot Kronan till en punkt söder om Vellingeblomman. Till rondellerna samlas flertalet större anslutningsvägar till såväl bostäder som verksamheter. Befintliga vägkorsningar med sned anslutning och dålig sikt försvinner därmed. Vellingeblommans utfart mot Falsterbovägen, som för närvarande är områdets största potentiella trafikproblem, styrs över den södra rondellen istället.

Utbyggnad

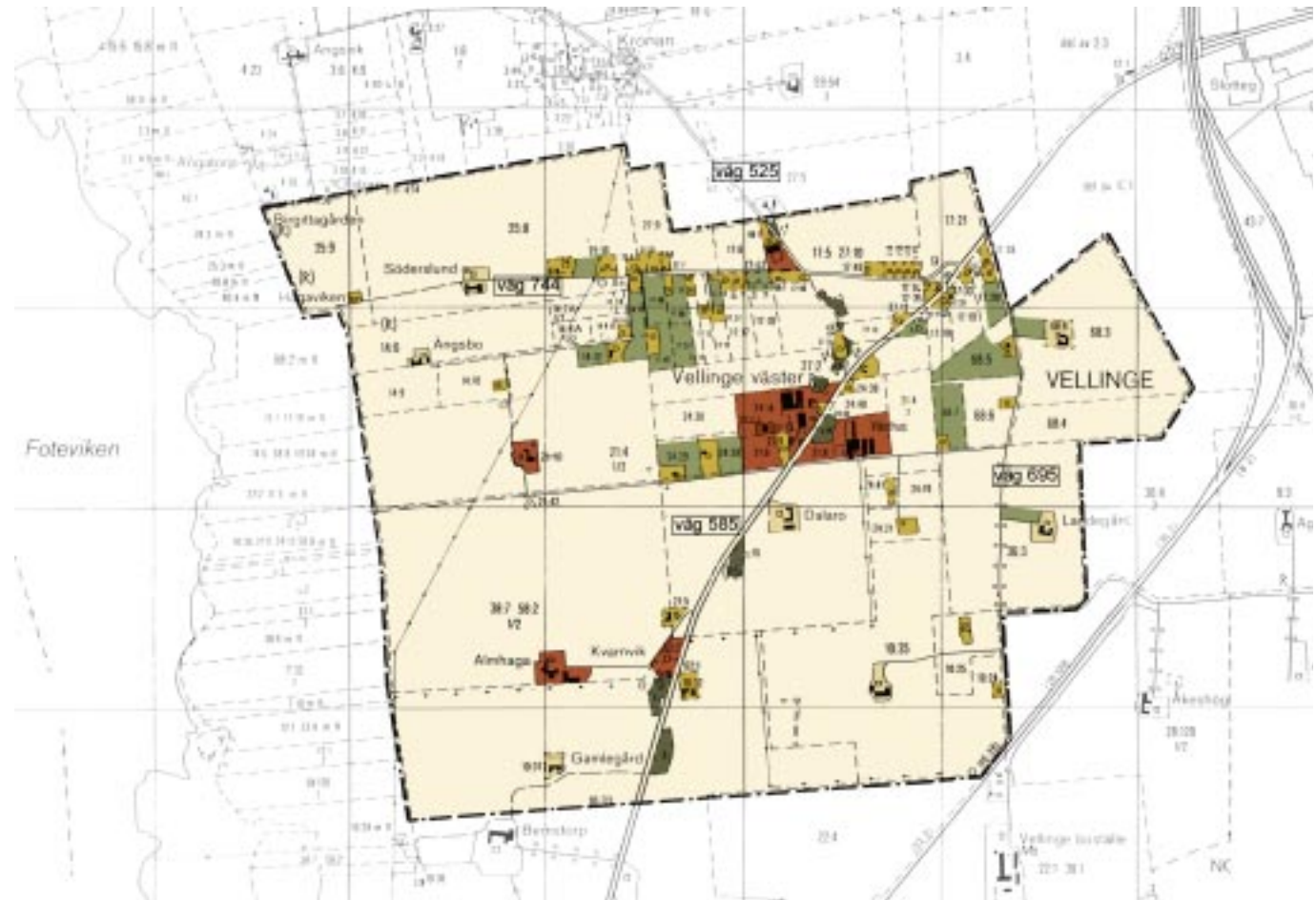
Bostadsbebyggelsen förtätas med sammanlagt 14 tomter, placerade i anslutning till det befintliga vägnätet i områdets norra och östra delar. Utbyggnaden sker så att kvartersbildning undviks, tomterna följer vägsträckningarna och får en sådan storlek att hästhållning prioriteras. Minsta tillåtna tomtarea skall vara 2000 kvm. Ytan medger byggande av uthus och stallbyggnader på rimligt avstånd från angränsande bebyggelse.

Användningsområde för växtodlingarna avsätts med utrymme för kommande expansion. I syfte att skilja verksamheterna från bostadsbebyggelsen införs ett grönområde i en ring runt odlings- och försäljningsområdet. Grönområdet bidrar till att landskapsbilden kan bevaras och de fria utblickarna hålls öppna.

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 tätbyggt område.



**Planområde Vellinge Väster
Nuvarande förhållanden**

- gård
- bostäder
- verksamhet
- jordbruk
- betesmark
- naturområde

2 **INLEDNING**

2.1 **Bakgrund**

Vi står på tröskeln till 2000-talet. Sekelskiftet kommer att innebära radikalt förändrade förutsättningar för vår region. Bygandet av 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? Är vår beredskap tillräcklig för att möta sådana förändringar och vad skall prioriteras?

Vellinge kommun är 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 Väster är ett sådant område, men som ändå står på tröskeln till ökad förtätning. Viss småindustri och jordbruksanknuten försäljning i form av blomsterodlingar och trädgårdsprodukter medför högre trafikbelastning och ett tätortslignande bordsamhälle, där verksamheter, bostäder och jordbruksmark avlöser varannat. Ett kraftigt ökat intresse för ridning och hästhållning skapar här en ny boendeform, som domineras av större och mindre hästgårdar med egna stallplatser och hagmarker. Utvecklingen inom Vellinge Väster är intressant genom framväxten av detta urbaniserade jordbrukslandskap, där djurhållning och livet på landet kombineras med ett tätortsnära boende med oinskränkt serviceutbud. Vi får därmed en utveckling liknande övriga tätbefolkade områden i Europa. Vår tidigare vana att strikt separera de enligt belägna gårdarna i jordbrukslandskapet från det tätortsavgränsade boendet ifrågasätts inom Vellinge Väster. 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. Landskapsbilden har ett högt kulturhistoriskt och estetiskt värde. Stora delar av planläggningsområdet är klassat som riksintresseområden för både kulturminnesvården och naturvården. Dessa intressen skall värnas. Samtidigt kan inte människans funktionsutrymme i ett attraktivt område förbises.

2.2 **Orientering planområde**

Vellinge väster ligger knappt en kilometer sydväst om Vellinge tätort och E6:an. Området finns markerat på plankartan och begränsas i öster av vägen mellan fastighet 17:38 och väg 100 samt inkluderar fastigheterna 68:3, 68:4 och 36:3 längs vägen. I söder följer gränsen kraftledningen ut mot Gamlegård och strandängarna och i väster löper gränsen mellan odlingsmarken och strandbetet. I norr går gränsen i odlingslandskapet söder om

bebyggelsesamlingen Kronan.
Totala ytan uppgår till ca 41.3 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 väster är den ständiga närvaron av det vidsträckta landskapet som flikar sig in i bebyggelsen och erbjuder vida utblickar. Bostadsbebyggelsen är framförallt lokaliserad längs skaftet ut mot gården Söderslund samt längs väg 585 mot Falsterbo. Övervägande delen av byggnadsbeståndet har tillkommit före 1913. Längs väg 525 och framförallt Falsterbovägen har ett antal mindre verksamheter etablerat sig, bland annat växthus med försäljning. Dessa utgör ett naturligt inslag i landskapsbilden och skapar en identitet åt Vellinge väster. Det omgivande jordbrukslandskapet är fullständigt uppodlat och mycket flackt sånär som på de långsträckta backåsarna, karaktäristiska för landskapet. På vissa ställen reser de sig markant, likt gravhögar, ur den flacka åkern medan de vid bebyggelsen kring växthusen är mindre påtagliga. Under århundradenas lopp har moränåsarna nyttjats som grustäkter vilket med stor sannolikhet förklarar Falsterbovägens dragning genom landskapet. Vägen skär igenom eller intill åsarna. Skaftvägarna som löper ut från landsvägen är mer eller mindre rätvinkliga och följer fastighetsindelningens ruttmönster. Växtligheten i odlingslandskapet är markant endast i anslutning till bebyggelsen.

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 genom Vellingeblommans och Eknes blomsterodlings anläggningar till stor del fokuserade på växtodling och försäljning av trädgårdsprodukter. Såväl växthusen som frilandsodlingarna är väl anpassade till landskapet och upplevs som ett naturligt inslag i området. Likväl måste en gräns sättas för verksamheternas expansionsmöjligheter med tanke på balansen inom området. Även trafikfrågorna och därmed sammanhängande störningar påverkar företagens tillväxtpotentialer.

De mindre verksamheter i form av smidesverkstäder och snickerier m.m. 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 småindustrier är inte önskvärd. Ett särskilt problem utgör etablerade företag som normalt hänvisas till industriområden, som

exempelvis Bil & Däckhuset med stor exponering av begagnade bilar. Denna typ av verksamheter kan inte sägas vara förenlig med önskad landskapsvård. 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 undre gränsen för nytillkommande fastigheters yta sättes förhållandevis högt.



Jordbruket, beteshagarna och utblickarna mot havet samspelar på Vellinge Väster

*Kapitel 3 är baserat på ett utredningsarbete som utförts
för stadsbyggnadskontoret av Charlotte von Brömssen*

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Historisk bakgrund, fornlämningar

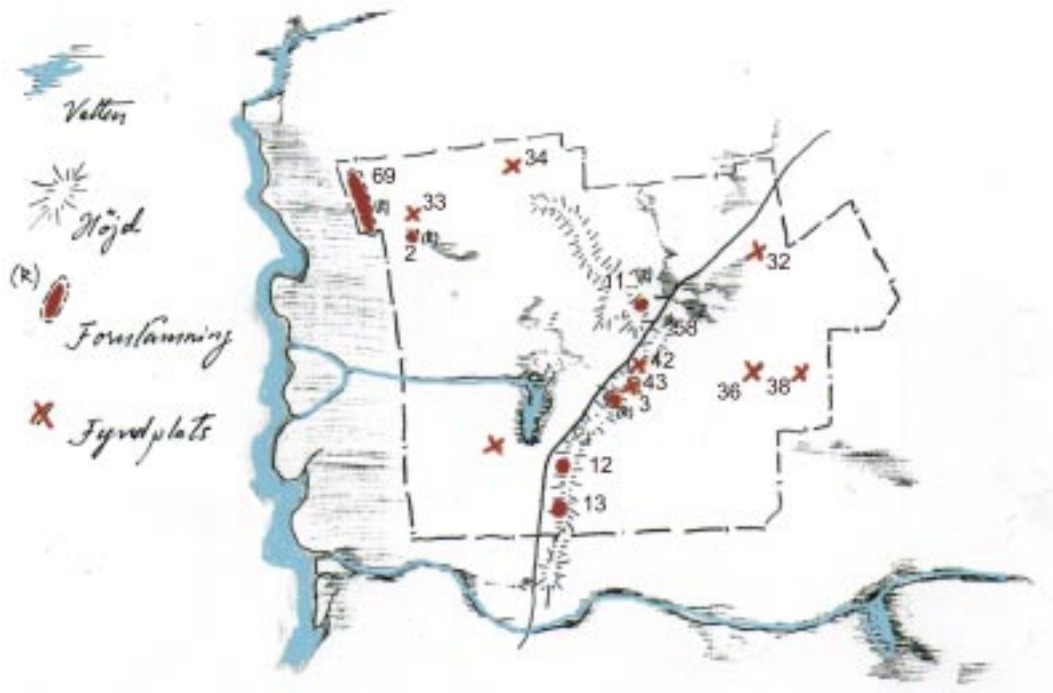
Trakten omkring Vellinge är en mycket gammal kulturbyggd. Orter vars namn slutar på -inge tillhör våra äldsta och kan härledas till äldre järnåldern och folkvandringstiden (300 f Kr till 500 e Kr). Inom området Vellinge väster finns flertalet fornlämningar från både sten- och bronsålder. Förutom fynd 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 väster 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 på Vellinge väster. Vellinge by genomgick två enskiften, fastställda 1806 och 1810. År 1806 skiftades gårdarna: 10, 14, 16, 19, 22, 24, 30 samt 38, alla utom två belägna inom planområdet för Vellinge väster. 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 bebyggelsetillskottet på Vellinge väster 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 efter 1913. 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. Vid den

långsträckt backåsen lät år 1843 Nils Andersson uppföra en ståtlig mölla av holländsk typ i tre våningar. Den låg 30 meter från landsvägen mellan Vellinge och Skanör, som då löpte väster om åsen, parallellt med denna. Möllan ödelades dock genom en eldsvåda 1893 men i dess ställe uppfördes samma år en befintlig holländare från 1855, som flyttades från Malmö. Den var i sex våningar och försedd med segelbana, genomkörsel och två franska kvarnstenar på vardera 10 spann, samt en mindre svensk. Nils Olsson i Aggary var möllans byggmästare. Verksamheten växte med åren och 1936 infördes motordrift, ett sista led i väderkvarnarnas historia. Elektriciteten inträdde med tiden som drivkraft och trängde igenom till den sista av Vellinges sju väderkvarnar.



Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering från 1985 omfattar följande fynd inom planområdet:

(Inga ytterligare fynd har registrerats.)

Nr.2: Flatmarksgravar i en låg moränhöjd

Fastighet: Vellinge 14:6 och 25:8

Nr.3: Flatmarksgravar i grusås

Fastighet: Vellinge s

Nr.11:Hög, grusås i flack lermark
Fastighet: Vellinge s

Nr. 12: Höglignande bildning, naturlig förhöjning
Fastighet: Vellinge s

Nr. 13: Höglignande bildning
Fastighet: Vellinge s

Nr.31: Väghållningssten
Fastighet: Vellinge 27:5

Nr. 32: Fyndplats i flack åkermark
Fastighet: Vellinge 17:19

Nr. 33: Fyndplats, krönläge av låg moränrygg i lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 25:2 A

Nr. 34: Fyndplats i flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 25:2 A

Nr. 36: Fyndplats i flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 36:1 B

Nr. 38: Lösfynd, förvaras av Sven Landgren, Landegård
Fastighet: Vellinge36:1 B

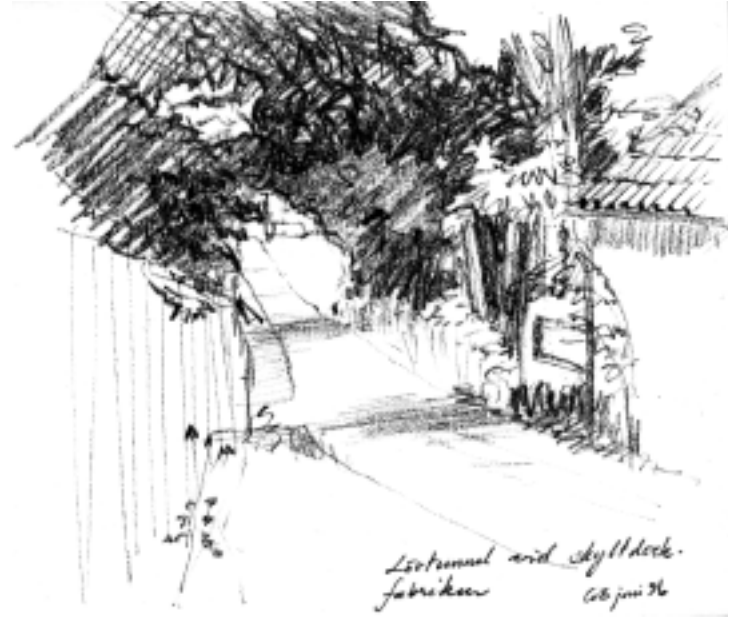
Nr.42: Lösfynd, förvaras på Dalaro
Fastighet: Vellinge 21:4

Nr. 43: Fyndplats i flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 21:4

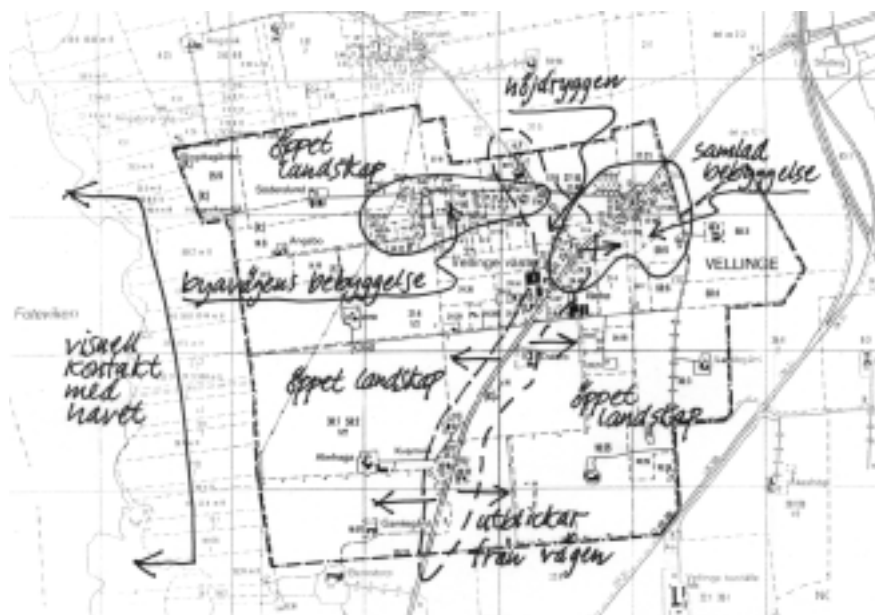
Nr. 69: Boplats (?), flack lermark, åkermark
Fastighet: Vellinge 25:2 B

3.2 Natur- och kulturmiljö

De kraftiga träddungarna runt de utskiftade gårdarna utgör tydliga växt-element i landskapet tillsammans med trädrader, alléer och pilevallar. Gårdarnas ekonomibyggnader gränsar ofta direkt mot åkern medan boningshus och trädgård är inbäddad i lummig grönska. Längs Falsterbovägen avgränsas bebyggelsen mot landskapet av framförallt friväxande häckar kompletterade med träd medan häcken mot landsvägen hålls klippt alternativt utgörs av ett staket. Där grusåsen kulminerar skapas en höjdskillnad mot vägen som tas upp av stödmurar. Växt-husen omgärdas till viss del av poppelhägn. Vid Kvarnvik finns en mycket vacker oxelrad som kantade den gamla vägdragningen förbi kvarnen. 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.



Falsterbovägen följer höjdyggens krön.



Höjdryggen med sina kullar dominerar landskapsbilden. Falsterbovägen slingrar sig mjukt fram nära krönet vilket ger intressanta utblickar över det omgivande landskapet. Havet skymtar i väster. Gårdarna gömmer sig i sina trädholmar.

3.3 Bebyggelsemiljö

Byggnadsbeståndet på Vellinge väster 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 verkstads- eller industriverksamhet medan koställena har blivit mycket populära hästgårdar. Dessa har i stor utsträckning byggts till, breddats eller rivits för att på samma grund låta uppföra en modernare byggnad. Husen på Vellinge väster är till övervägande del vitputsade med tegel-, eternit- eller papptak. Gavelröstena är företrädesvis av brunmålat trä eller eternit och gårdarna byggda före 1913 har en takvinkel som är 45 grader eller brantare. Skorstenarna, putsade eller i tegel, är placerade i nock och huset möter marken via en mörkmålad, positiv sockel som inte är högre än ett par decimeter.

De små koställena från 1890-talet byggdes ofta av ekonomiska skäl av soltorkat lertegel med förstärkta hörn i bränt tegel. Väggytan vitputsades medan teglet i knutarna ofta lämnades oputsat. Takutsprängen hölls korta och vindskivorna smala. Gårdarnas proportionering ger ett nätt och kompakt intryck. Väggytan dominerar över fönsterytan och takytan över väggytan



Från höjdryggen skymtar havet.



Gamlegård kan anas i landskapet.



Dalarno tittar fram ur sin trädgård.

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 är idag vanligt förekommande 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.

De fåtaliga villorna, byggda efter 1913, skiljer sig från den äldre gårdsbebyggelsen både beträffande materialval och placeringen på tomten. I fasad är gult tegel vanligt men även vitmålat skivmaterial 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 entréplats vilket skapar en öppen gårdsplan. Murar och staket ansluter i stor utsträckning till husen istället för att kringgärda dem. Detta är karaktäristiskt framförallt för bebyggelsen ut mot Söderslund. Marken utanför entrén är ofta hårdjord genom en enkel stenbeläggning och ligger i samma nivå som grusvägen och åkern.

Det unika i miljön på Vellinge väster 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, hästhagar insprängda mellan husen och vida utblickar över åkermarkerna skapar både intimitet och en stark prägel av öppen landsbygd. Vägnätet i området ut mot Söderslund och Ängsbo, där större delen av den samlade bebyggelsen ligger, 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 landsbygds-karaktären inte har tagit form av grupp- eller bybebyggelse.



Hästgårdarna dominerar bebyggelsen

3.4 Geologi och grundförhållanden

Marken inom Vellinge Väster utgöres av morän och moränlera. Höjdryggen som korsas av väg 585 är en rullstensås, bildad av inlandsisens avsmältning. Utefter strandlinjen är moränleran överlagrad av sand.

3.5 Verksamheter, näringsliv

Följande verksamheter är etablerade inom planområdet:

Bil & Däckhuset i Fastighet 21:7

Vellinge AB

kommentar: verkstad samt bilförsäljningsverksamhet

Eknes Blomsterodling Fastighet 21:8

Hellbergs Snickeri Fastighet 21:10

kommentar: verksamheten genererar viss störande trafik för de boende i fastighet 24:29

Strömfors Inredningar AB Fastighet 17:47

DGL Din Grönsaksleverantör Fastighet 38:7

Vellinge blomman Fastighet 24:14 m.fl.

Vellinge Trävaror AB Fastighet 62:1 och 62



Vellingeblomman



Hellbergs snickeri



Eknes växthus är väl integrerade i landskapsbilden

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 Falsterbovägen, väg nr 585, samt allmän väg nr 525 är Vägverket. Övriga väghållare inom området är: Västra Vellinge vägsamfällighet, Åkeshögsvägens samfällighet samt Ängsbo vägförening. Därutöver finns enskilda vägar.

De allmänna landsvägarna är asfalterade och uppmäter en bredd mellan 6.5 och 8.5 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 i samma nivå som intilliggande åker- eller hagmark utan åtskiljande dike.

Övriga vägar är grus- eller markvägar. Grusvägarna mäter en bredd på ca fyra meter och ligger i samma nivå som intilliggande åker- eller hagmark utan åtskiljande dike.

En nyanlagd gång- och cykelväg löper utefter Falsterbovägens hela sträckning.

3.9 Teknisk infrastruktur

Området är till största del anslutet till det kommunala va-nätet. Fortsatt utbyggnad av bostäder eller verksamheter kommer att kräva anslutning till det befintliga eller ett utbyggt va-nät. Möjlighet till IT-anslutning 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 inom området jordbruksfastigheten 68:3.



Markägförhållanden



Vatten- och avloppsnätet (Klagshamnsledningen med anslutningar)

3.11 Gällande planer och restriktioner

Följande riktlinjer i kommunens gällande översiktsplan berör Vellinge väster:

Lovgivningen på Vellinge väster 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.

Planområdet innefattar mark av riksintresse både för kulturminnesvärden och naturvärden och kustzonen.

Området väster om Falsterbovägen är av Riksantikvarieämbetet fastställt som riksintresseområde för kulturminnesvärden.

Naturvårdsverkets avgränsning för naturvårdsområde av riksintresse löper ca 1,5 kilometer innanför strandlinjen. Föreslaget förordnande enligt 7§ NVL föreligger för ett mindre område söder om Kvarnvik. Området föreslås bli naturvårdsområde.

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.



Riksintresseområde för naturvården



Riksintresseområde för kulturminnesvården

4.1 Utbyggnadsprinciper

Den fördjupade översiktsplanen för Vellinge Väster avser i första hand att styra fördelningen av tillgänglig mark mellan de två huvudintressena i områdets centrala avsnitt, avstyckningar för nya bostäder å ena sidan och verksamheternas expansionsbehov å den andra. I det senare fallet är det Vellingeblommans verksamhet som svarar för merparten av tillväxten.

Samtidigt måste mark avsättas för grönområden och naturmark för att långsiktigt garantera en hög boendekvalitet. Hotbilden består av en sammanväxning av verksamhetsytor och boendeytor och därmed en inlåsning av jordbruksmark, som då snabbt förvandlas till impediment. Även trafikfrågorna måste lösas i ett tidigt skede för att området skall få ett bestående värde. Verksamheten inom Vellingeblomman blir allt mer inriktad på detaljhandel, med ett stort trafikflöde och parkeringsbehov som följd. Anläggningens läge vid det mest kuperade avsnittet av höjdryggen gör trafiksäkerhetsfrågorna akuta. Parkeringsplatsernas inpassning i landskapet måste studeras noga för att undvika att landskapsbilden tar skada.

Planförslagets grundprincip är att separera verksamhetsområdet för växtodling från bostadsområdet genom ett sammanhängande grönområde från väst till sydost.

Bostadsbebyggelsen kommer därmed att omfatta grönområdet, där växthusodlingarna upptar den sydvästra delen.

Tomterna för bostadsbebyggelse inplaceras så att alla tomter gränsar direkt till grönområde utefter minst en sida och till väg utefter den motstående. Därmed garanteras den fria utblicken över landskapet. Genom att införa en undre gräns för tillkommande tomters area om 2000 kvm kan bebyggelsen indirekt styras mot mindre gårdar snarare än mot typhus. Avståndet till angränsande bebyggelse blir till gagn för landskapsbilden samtidigt som uthus och komplementbyggnader kan bidra till en såväl insynsskyddad som klimatskyddad närmiljö. Förhoppningen är att andelen anlagd trädgårdsmark blir liten i förhållande till mark för beteshagar och smädjurshållning. Till skillnad mot ett traditionellt bostadsområde i tätortsmiljö lämpar sig därmed Vellinge Väster särskilt för mindre hästgårdar, en framtoning som för närvarande i hög grad präglar området.

I det planerade grönområdet ingår idag dels samfällad mark med högt naturvärde i anslutning till höjdryggen, dels jordbruksmark. Avsikten är att jordbruksmarken skall brukas även fortsättningsvis, för att kanske i framtiden övergå till mark för rekreation eller ridsport. Den ekonomiska utvecklingen lär styra om så sker eller inte. Principen är att landskapets gröna karaktär skyddas och att de olika användningsområdena hålls isär.

4.2 Trafiksystem, vägnät

Väg 585 kommer även fortsättningsvis att vara huvudstråket genom Vellinge Väster. Ett behov finns att markera den mest tätbebyggda delen av vägsträckningen i syfte att dämpa

hastigheten och därmed trafikbullerstörningarna, samtidigt som trafiksäkerheten ökar. Den valda metoden innebär att två minirondeller anläggs, en i var ände av det centrala avsnittet, och att anslutande vägar koncentreras dit.

Den största trafiksäkerhetsrisken inom avsnittet utgörs för närvarande av in- och utfarten vid Vellingeblommans anläggning. Speciellt vid utfart mot väg 585 uppstår problem med dålig sikt. Genom införandet av rondellerna kan utfarten istället styras över den södra rondellen, medan infarten, som har större betydelse vid företagsexponeringen, kan behållas direkt från väg 585. Antalet direktutfarter från övriga fastigheter mot väg 585 kan minimeras om det sekundära vägsystemet får en tydligare struktur.

Gårdsbebyggelsen matas huvudsakligen från den norra rondellen över väg 525 mot Kronan och samfällda vägarna 744 mot Söderslund och 695 söderut. En förbättring av väg 695 från den södra rondellen planeras på längre sikt för att få en bättre trafikföring till den framtida utbyggnaden.

Tillgängligheten till strandängarna väster om planområdet är för närvarande inte helt tillfredsställande genom att den lämpligaste tillfarten, från Dalaro, utgörs av enskild väg. Möjlighet till biluppställning bör anordnas vid strandvallen.



Vellingeblommans nuvarande utfart mot väg 585 har mycket dåliga siktförhållanden

4.3 Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg löper utefter väg 585 hela vägen från Vellinge till Höllviken. Från denna finns förbindelse över det samfällda vägnätet till strandängarna över Söderslund. Möjlighet till promenader inom de naturskyddade strandängarna finns genom den naturstig som löper utefter strandvallen i nord-sydlig riktning. Genom att strandängarna tillhör område för Natura 2000 kan inte gångvägar anläggas inom området.



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 väg 525. Dessa hållplatser kommer att ligga i anslutning till rondellerna. Ytterligare en hållplats finns inom planområdet vid Kvarnvik. Försörjningen av kollektivtrafik får därmed anses vara väl tillgodosedd.

4.5 Grönområden och landskap

Landskapsbilden präglas dels av det öppna jordbrukslandskapet, dels av naturpartierna i anslutning till höjdryggen och slutligen av de mindre hästgårdarna med sina betesmarker. Den fria åkermarken står i kontrast mot den lummiga växtligheten vid gårdar, trädgårdar och alléer. De allt större växthusanläggningarna med sina svällande besöksparkeringar bryter av i landskapet. Tillväxten sker genom avstyckningar utefter det befintliga vägnätet. Planförslaget försöker styra denna tillväxt så att grönytor och friytor långsiktigt kan bevaras eller brukas. Bebyggelseområdena får inte tillåtas växa samman på ett sådant sätt att åtkomligheten och det inre sammanhanget mellan grönytorna bryts. Ett sammanhängande grönområde planeras därför i en zon från väster mot söder, inplacerat så att växthusodlingarna skiljs från bebyggelseområdena. Denna buffertzoon bör fungera som ett långsiktigt skyddat grönområde, fritt från bebyggelse. I områdets mitt ligger den samfällda naturmarken med grusåsryggen. I båda ändarna har området kontakt med angränsande jordbruksmark. Vad är då ett grönområde, beläget i ett jordbrukslandskap? Marken brukas idag för odling av

olika grödor. Denna användning kommer att fortgå under överskådlig tid. Primärt är att behålla det gröna landskapet, inte att skapa strövmråden eller parkytor. Odlingsmöjligheten försvinner dock om området styckas alltför mycket eller skärs av från intilliggande jordbruksmark. Fastighetsbildningen får därför inte tillåtas försvåra områdets fortbestånd. I en framtid kan området få en mer allmän användning om samhället eller samfälligheten då är moget att svara för en högre boendekvalitet, kanske som ridområde eller utflyktspark. I detta skede måste vi begränsa oss till att avsätta möjligheterna.

Befintliga och nytillkommande tomter gränsar i de flesta fall till det ovan skisserade grönområdet. Genom att nya tomter 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 Väster skall få en profil där djurhållning prioriteras. Resultatet blir ett levande landskap där odlingsmark, beteshagar och trädgårdar blandas samtidigt som bebyggelsen hålls isär och får en utformning som mindre gårdar, snarare än som traditionell villabebyggelse.



Falsterbovägens norra sida kompletteras med en trädrad för att ge den norra entrén rumskänsla. (övre bilden)

Skolbussen har en farlig passage från den smala S. Ängavägen till Falsterbovägen. Den södra entrén markeras med en rondell förutom av sina två kastanjer. (nedre bilden)

Områdets centrala avsnitt, mellan väg 744 i norr och väg 695 i söder, innehåller flertalet av de avstyckade gårdarna och bostadshusen och skiljer sig därför påtagligt från det omgivande jordbrukslandskapet, en skillnad som understrykes av de kuperade grusåspartierna i dess mitt. I syfte att markera detta mer tätbefolkade område, som förutom ett flertal direktutfarter mot Falsterbovägen också omfattar in- och utfarten till Vellingeblomman, föreslås två minirondeller som entréer till avsnittet. Den södra entrén understrykes idag av två kastanjer som flankerar Falsterbovägen. Den norra entrén får sin rums känsla förstärkt av en trädrad mot den öppna jordbruksmarken i norr.

För jordbruket planeras inga förändringar utöver den förlust av mark som kan bli aktuell för nytillkommande tomter och utökning av vissa verksamheter. Som påpekats ovan måste marken inom grönområdet hållas åtkomlig för jordbruk under överskådlig tid.

4.6 Bostäder

Den största koncentrationen av bostäder finns idag väster om väg 585, utefter samfällda vägen 744 (Vellinge Väster byaväg) mot Söderslund. Planförslaget medger här komplettering av bebyggelsen med totalt sex tomter, främst på lucktomter och på ett sådant sätt att grönytor



Byvägen mot Söderslund

kan bibehållas i anslutning till alla tomter. En kamformad bebyggelsestruktur ger möjlighet till beteshagar mellan husgrupperna, åtkomliga från flertalet tomter. Tillkommande tomter skall ha en area överstigande 2000 kvm, vilket gynnar djurhållning och hästgårdar, något som dominerar inom området idag. Bebyggelsen begränsas inom denna del av Vellinge Väster till nämnda omfattning.

Öster om väg 585 finns en gles bebyggelse i anslutning till väg 695 mot Landegård. Denna sida är den minst kontroversiella för nybebyggelse med tanke på riksintressena. En förtätning utefter vägen bör vara möjlig på samma villkor som nämnts ovan, d.v.s. minsta tomstorlekar

lägst 2000 kvm och enkla tomtrader med gräns mot grönområden eller vägar. Utrymme finns på denna sida om väg 585 för c:a 8 nya tomter. Bebyggelsen bör inte tillåtas expandera söder om väg 695 (S. Ängavägen). En omläggning av denna väg från planerad rondell vid Dalaro skulle gynna den nya bebyggelsestrukturen och skapa ökad trafiksäkerhet för såväl tillkommande som befintlig bebyggelse.

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 Väster 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 bilaga till plankartan anges vilka områden som omfattas av krav på detaljplaneläggning innan bygglov kan beviljas.

4.7 Verksamheter

Flertalet verksamheter inom planområdet saknar behov av expansionsutrymme utanför egen tomtmark. Undantaget är växthusodlingarna inom Vellingeblommans och Eknes verksamheter. För dessa företag avsätts i planförslaget lämpliga markområden för framtida utveckling. Företagen bedöms ha en verksamhet som är lämplig i förhållande till landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Växthusodlingar kan svårligen integreras inom ett industriområde. Förutsättningen är likväl att rimlig hänsyn kan tas till intilliggande bostäder såväl vad gäller byggnadsvolymer som trafikflöden. Det skyddande grönområde som planeras omgärda verksamhetsområdet får därför inte inskränkas genom annan användning än jordbruk eller natur.

Parkeringsplatser för besökande kunder måste delas upp och avgränsas med vegetation för att undvika massiva inslag av biluppställning i landskapet. Infart till Vellingeblomman kan tillåtas från väg 585, medan utfart får anordnas över planerad minirondell söder om anläggningen. Siktförhållanden och nivåskillnader vid nuvarande anslutning medger inte en trafiksäker utfart. Även in- och utfart till Eknes växthus från väg 585 är olämpligt utformad för närvarande genom sin sneda anslutning och får därför också en omläggning till samma rondell.

Krav på detaljplaneläggning innan bygglov kan beviljas införs för Vellingeblommans och Eknäs område (se bilaga till plankarta).

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 i Vellinge Västers byaväg med förgreningar söderut är utbyggnadsbar 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 Väster 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 Väster 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 inlemmas 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 understrukit 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 Väster 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 Väster 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. Hänsyn till grannfastigheters bostäder och uteplatser skall tas vid placering av nya stallanläggningar och rasthagar. Radonmätning skall utföras innan ny bebyggelse uppföres.

Nybildad bostadsfastighet skall ha en area om minst 2000 m².

Verksamheter såsom handel, hantverk och lätt industri får endast etableras inom angivet område. Område för odling får även innehålla byggnader för växthus, försäljning och tillhörande verksamhet.

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.

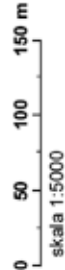
Bostadshus och gårdsbyggnader skall ha smala huskroppar med sadeltak i lutning lägst 40 grader. Väggytor bör vara putsade eller av tegel och takytor belagda med taktegel, papp eller falsad plåt. Normal färgsättning är vita fasader med tegelröda eller svarta tak. Uthus av trä färgas faluröda.

Planområdet utgör värdefull miljö.

Ekonomibyggnader skall till sin proportionering, material- och färgval anpassas till landskapet. Maximal byggnadsbredd är 12 meter.



Områden som skall
detaljplanläggas
innan bygglov kan
beviljas. (Gäller ej
mindre kompletterings-
åtgärd)



**DEL AV
PLANKARTA
VELLINGE VÄSTER
DETALJPLANEOMRADEN**

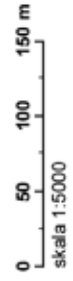
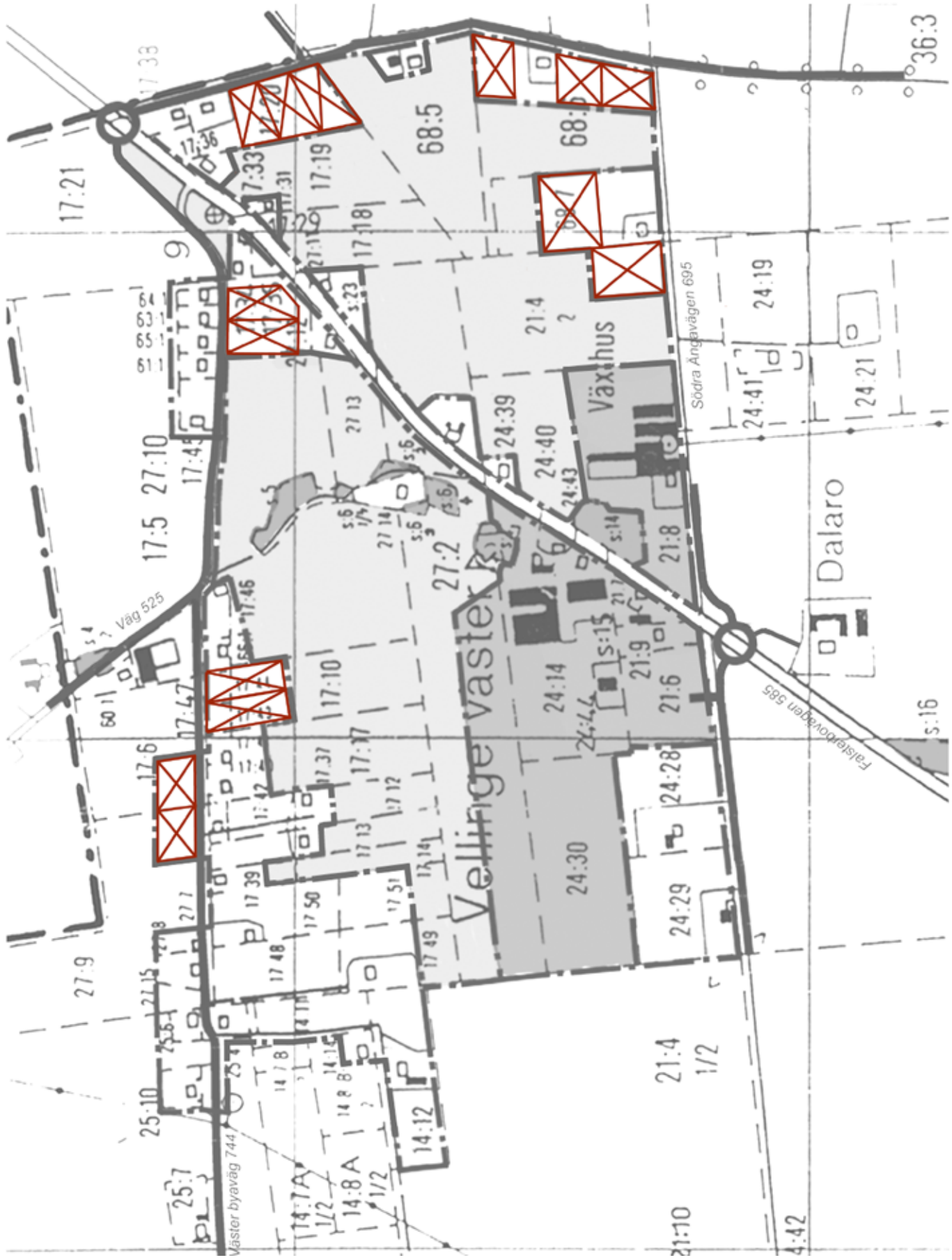


ILLUSTRATION
AV TILKKOMMANDE
TOMTER
VELLINGE VASTER

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.

Det centrala grönområdet skall genom sin växtlighet bidra till biologisk mångfald. De öppna dikena inverkar också positivt på fågel- och djurlivet. Mellan bostäder och verksamheter öppnas gröna stråk för främst betesdjur.

5.2 **Riksintressen**

Planförslagets begränsade utbyggnadsnjuligheter bedöms inte strida mot riksintressena för kustzonen, kulturmiljövården eller naturvården. Tillkommande tomter har förlagts främst i de östra, mindre känsliga delarna av området.

5.3 **Landskapsbild**

Landskapsbildens domineras idag av de rena jordbruksarealerna och höjdryggen som genomkorsar området och bildar ett blickfång från alla väderstreck. Bebyggelsen är koncentrerad till området i anslutning till den topografiskt intressantare höjdryggen.

Jordbrukslandskapet avgränsas från den samlade bebyggelsen genom de samfälliga vägarna mot Söderslund och Landegård. Bebyggelsen är till största delen belägen söder respektive väster om dessa vägar, vilket skapar en distinkt gräns genom väg och trädgårdsvegetation mot åkermarken. Vägarna markeras genom rader av pileträd.

Jordbrukslandskapet med sina gårdar kommer inte att påverkas av planförslaget. Inte heller höjdryggen förändras av föreslagna åtgärder, topografin skyddas genom det byggförbud som införandet av grönområdet i praktiken innebär. Förtätning av bostadsbebyggelsen innebär att avgränsningen mot åkermarken blir skarpare, samtidigt bildar tillkommande



Höjdryggens backlandskap



Landskapet linjeras av diken och trädrader.

vegetation runt hus och trädgårdar en tilltalande lummighet som klär in höjdryggens sluttningar i en mjuk övergång mot jordbrukslandskapet.

De problem för landskapsbilden som kan förutses sammanhänger med de parkeringsytor som behövs för besökande till växthusanläggningarna. Fördelning av biluppställningen och avgränsning med hjälp av lämplig vegetation hör till de frågor som får lösas i detaljplanearbetet.

De ytor som tas i anspråk för ny bebyggelse utgöres idag av privat odlingsmark. Områdets flora och fauna kommer därför inte att påverkas av föreslagen bebyggelse. Känsliga och sällsynta arter är koncentrerade till naturområdena Bernstorps backar och Vellinge ängar.

5.4 Kulturmiljö

Vellinge Väster 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 Väster är på alla sidor omgivet av högvärdig jordbruksmark. Tillkomsten av nya bostadsfastigheter och verksamhetsytor förutsätter därför att jordbruksmarken tas i anspråk. Exploateringsgraden ökas något för de mer centrala delarna av området. Antalet nya bostäder begränsas till blygsamma 14 st. Vellingeblomman får ett utökat verksamhetsområde, beläget så att det kan visuellt avskiljas från landsvägen. Därmed finns en klar målsättning att begränsa intrånget i jordbruksmark under överskådlig framtid.

Sannolikheten att påträffa fornlämningar är störst på de höglänta delarna närmast befintlig bebyggelse. Höjdryggen ligger till stor del på samfälld mark inom grönområdet 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. 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 Väster innehåller inga kända förekomster av markradon. Mätning av markradon skall göras i samband med detaljplanläggning.

5.7 Trafikbuller

Väg 585 - Falsterbovägen - är relativt trafikbelastad genom att den södra anslutningen till Vellinge tätort från väg 100 ännu inte är byggd. Kommunens generella beräknade skyddsavstånd är 51 - 100 meter. I det centrala avsnittet är hastigheten begränsad till 50 km/tim, vilket minskar bullerstörningarna. Även den kuperade terrängen utefter höjdryggen har dämpande effekt. De bostäder som är drabbade är befintliga hus och gårdar, byggda under 1800-talet. Den tillkommande bebyggelsen är huvudsakligen belägen utanför skyddszonen. På sikt beräknas trafikbelastningen minska genom att väg 100 blir ett bättre vägval för genomfartstrafik till och förbi Vellinge tätort.

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.



Den enskilda vägen västerut från Dalaro leder fram till Fotevikens strandängar. Strandängarna ingår i CW-område (Convention of Wetlands) till skydd för fågellivet.