

Förslag till detaljplan för  
del av Lilla Hammar 1:22 med flera, Handelsområdet Östra Höllviken  
Höllviken, Vellinge kommun



Översigtskarta med området (vitstreckat) som omfattas av detaljplanen

# Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Ks 2019/823

Upprättandedatum 2024-10-25

Antagandedatum xxxx-xx-xx

Laga kraft datum xxxx-xx-xx

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	4
Syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen .....	5
Hela detaljplanen .....	5
Allmän plats .....	7
Kvartersmark .....	8
Befintligt .....	12
Ärendeinformation .....	13
Motiv till detaljplanens regleringar .....	14
Genomförandefrågor .....	20
Mark- och utrymmesförvärv .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Tekniska frågor .....	22
Ekonomiska frågor .....	23
Organisatoriska frågor .....	25
Prövning enligt annan lagstiftning .....	25
Planeringsunderlag .....	26
Kommunala .....	26
Utredningar .....	26
Planeringsförutsättningar .....	28
Kommunala .....	28
Statliga .....	32
Riksintressen .....	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	35
Miljökvalitetsnormer .....	35
Mellankommunala intressen .....	36
Miljö .....	36
Hälsa och säkerhet .....	40
Markförhållanden och geologiska förhållanden .....	43
Hydrologiska förhållanden .....	44
Kulturmiljö .....	45
Fysisk miljö .....	45
Sociala .....	47
Teknik .....	47
Trafik .....	48

Konsekvenser .....	50
Fastigheter och rättigheter .....	50
Natur.....	50
Miljö.....	50
Miljökvalitetsnormer .....	51
Hälsa och säkerhet.....	51
Sociala.....	52
Riksintressen.....	53
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	54
Trafik .....	54
Mellankommunala frågor .....	57
Medverkande.....	57

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett redan etablerat handelsområde, busstation med pendlarparkering och naturmark i östra Höllviken. Planförslaget innebär en utbyggnad av den befintliga Toppengallerian i öst, utbyggnad av nya centrumfunktioner i väst samt nytt stationsläge för regionbussar utmed Väg 100. Norr om Väg 100 möjliggörs en ny pendlarparkering i anslutning till stationsläget. Detaljplaneförslaget medger även en mer flexibel användning och andra möjligheter till utveckling för befintliga verksamheter. I förslaget ingår även utveckling av infrastruktur såsom gator, gång- och cykelstråk, anläggningar för dagvattenhantering, grönstruktur, busshållplatser samt teknisk infrastruktur.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

#### Plandata

Planområdet ligger i nordöstra Höllviken och avgränsas av Kungstorpsvägen i söder, Stenbocks väg i väster, odlingsmark i norr och öster. En mindre grönyta söder om Kungstorpsvägen inkluderas även i planen. I norr inkluderas en mindre del av odlingsmarken norr om Väg 100 för att möjliggöra pendlarparkering i anknypning till det planerade nya stationsläget.



Översiktskarta med planområdets läge (vitstreckat) i Höllviken.

#### Planens bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-19 att bevilja planuppdrag till Samhällsbyggnadsavdelningen, Plan- och exploateringsenheten gällande ny detaljplan för Lilla Hammar 1:22 med flera inklusive handelsområdet och nytt stationsläge för regionbussar längs Väg 100. Uppdraget innefattar prövning av planläggning av den befintliga Toppengallerian med kringliggande service och verksamhetsområde samt tillkommande centrumutveckling och nytt stationsläge längs Väg 100, inom aktuellt område.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050 (KF 2017-12-06 § 172) är trafiken till Falsterbonäset en av kommunens viktigaste frågor att hantera för den framtida utvecklingen. Det finns en kapacitetsbrist i nuvarande system som skapar trängsel, dålig framkomlighet och negativa miljöeffekter. I maj 2019 avtalade kommunstyrelsen att, tillsammans med Skånetrafiken, genomföra stora satsningar på högkvalitativ kollektivtrafik till Falsterbonäset (dnr Ks 2019/380).



Syftet med projektet var att öka kapaciteten och göra kollektivtrafiken mer attraktiv med en effektivare och bekvämare linje 15, tidigare linje 100. I projektet planerades för en ändrad linjedragning och nya stationer vid bland annat Väg 100 i höjd med Toppengallerian. Kommunens målbild är att förbättra hela resan, från dörr-till-dörr samt att stationsområdena integreras väl i tätorterna. Ambitionen är därför att de nya busstationerna ska vara attraktiva platser som tar vara på den lokala karaktären och där man enkelt kan byta mellan färdmedel. Utvecklingen av en ny station i anslutning till handelsområdet är ytterligare ett steg mot kommunens långsiktiga arbete för kapacitetsstark kollektivtrafik samt att öka andelen som reser kollektivt.

I samband med planerat nytt stationsläge finns incitament att ta ett större grepp om handelsområdet och entrén till Höllviken enligt Översiktsplan 2010 och Planprogram för Lilla Hammar 1:22 med flera, inklusive Toppenområdet och nytt stationsläge utmed väg 100. Att samutnyttja stationen med service är en effektiv markanvändning och kan både öka stationens attraktivitet och förenkla vardagslivet för pendlarna. Handelsområdet är idag en viktig målpunkt med olika typer av service dit många åker med bil. Den nya stationen vid handelsområdet kommer innebära en fast punkt med tillgång till högkvalitativ kollektivtrafik och fler människor kommer röra sig i området. En attraktiv kollektivtrafiknod har på så sätt potential att fungera som en katalysator för till exempel service och arbetsplatser samt vara drivkraft för områdets utveckling. Syftet med att utveckla hela handelsområdet är att ta vara på kollektivtrafikens strukturbildande effekt, underlätta rörelser i vardagen mellan målpunkter, förbättra trafiksituationen för parkering och oskyddade trafikanter samt skapa en tydlig och vacker entré till Höllviken. Effektmål är ett ökat resande med kollektivtrafik, god tillgänglighet till kollektivtrafiken samt att invånarna blir motiverade och inspirerade att använda den. Med en genomtänkt och karaktärsanpassad gestaltning kan även entrén till Höllvikens stärkas.

### Planens huvuddrag



Illustrationsplan. (Fojab)

Förslaget omfattar ny kollektivtrafiknod, med pendlarparkering norr om Väg 100, samt befintligt handelsområde med Toppengallerian, Formtoppen, Halörshuset och djurkliniken i öster samt bensinmack, biltvätt, äldre gårdsmiljö med bostadshus och beteshage i väster.

Förslaget möjliggör utbyggnad av Toppengallerian i öst, utbyggnad av nya centrumfunktioner i väst (kontor/service/handel med mera) samt infrastruktur såsom gator, gång- och cykelstråk, anläggningar för dagvattenhantering, naturmark, busshållplatser samt teknisk infrastruktur. Den medger även en mer flexibel användning, och andra möjligheter till utveckling, för befintliga verksamheter.

Områdets struktur och bebyggelsens utformning har anpassats till den befintliga strukturen och framtida kollektivtrafiknods påverkan på rörelserna i området. Den nya bebyggelsen i öster ska utformas med gavelmotiv mot norr och söder, liknande befintliga miljöer, och västra delen ges möjligheten att utveckla en egen karaktär. Bebyggelsen regleras för att anpassas till befintlig bebyggelse gällande höjd, takutformning och fasadmaterial. Entréer mot Brädgårdsvägen och gång- och cykelväg utmed bebyggelsen ska främja ett levande gatuliv som även bidrar till trygghetskänslan i området. Lämpliga områden har planlagts som park- och naturmark, dels för dagvattenhantering dels för utveckling av natur- och rekreationsvärden i området. Nya kopplingar och grönområden gör det även möjligt för allmänheten att röra sig genom och vistas i området. Ett genomförande av planen innebär att en viss del obebyggd mark, i form av beteshage och jordbruksmark, bebyggs i den västra och norra delen av planområdet.

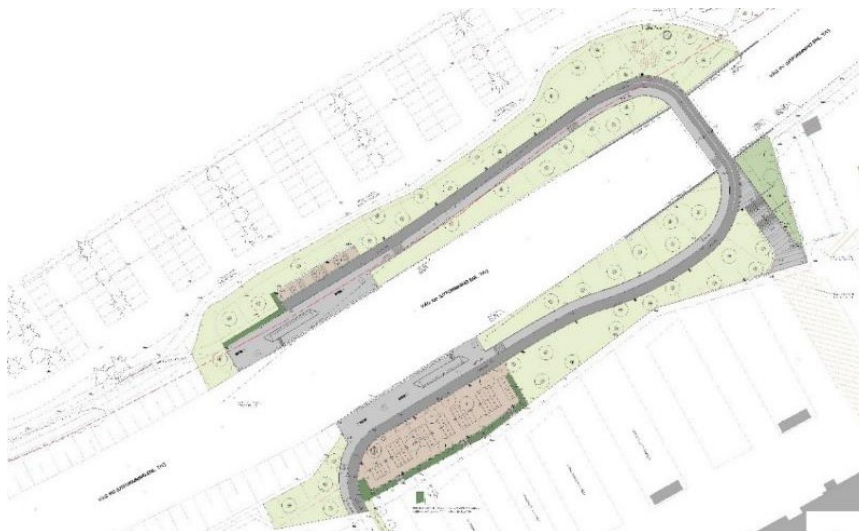
### Genomförandetid

Detaljplaneförslaget har en genomförandetid på 60 månader (5år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Allmän plats

### VÄG, TORG och P-PLATS

I planområdets norra delar planläggs Väg 100 med tillhörande hållplatslägen för regionbuss på respektive sida av vägen. Hållplatserna utformas med cykelparkering, väderskyddade sittplatser och trädplantering.



Utformning av stationsläget. (231101, Edge)

En gång- och cykeltunnel under Väg 100 möjliggör förbindelse mellan de båda hållplatslägena. I anslutning till hållplatsläget norr om Väg 100 möjliggörs en pendlarparkering med infart från Östra Halörsvägen.

## **GATA**

De befintliga delarna av Kungstorpsvägen och Brädgårdsvägen inom planområdet planläggs som GATA. Planförslaget innebär att Brädgårdsvägen dras om i öster och får en ny dragning norr om den stora parkeringen i stället för framför entréerna. Gatan kopplas ihop med ny lokalgata som möjliggörs i planområdets västra del. Korsningspunkten vid Kungstorpsvägen/Brädgårdsvägen i planområdets östra del föreslås flyttas till nytt läge längre österut och föreslås utformas likt dagens korsning och med samma reglering, flervägsväjning med väglins (välvd upphöjning i korsningens mitt). Ett sammanhängande cykelvägnät till den nya kollektivtrafiknoden och målpunkter inom handelsområdet möjliggörs. Den nya gatustrukturen syftar till att tydliggöra trafikrörelser för fordon och skapa trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter (cyklister och gående) inom området.

Inom GATA föreslås gröna inslag i form av planteringar. Dessa ska gestaltas dels med trädtrader dels med regnbäddar för att främja dagvattenhanteringen i området.

Pendlarparkering möjliggörs i planområdet norra del i anslutning till det nya stationsläget norr om Väg 100. En ny infartsväg från Östra Halörsvägen till den föreslagna pendlarparkeringen norr om Väg 100 planläggs som GATA. Cykelparkering möjliggörs i stationsläget omedelbara närhet.

Ytor för avlämning/hämtning vid busstationen möjliggörs i fickor längs Brädgårdsvägen.

## **NATUR och PARK**

I planområdets västra del planläggs ytor för NATUR där största delen av fördröjningen av dagvatten och skyfall ska ske. Inom detta naturområde bör en kombinerad gång- och cykelväg om minst tre meter anläggas som förbinder Kungstorpsvägen med Brädgårdsvägen och den nya busshållplatsen och vidare mot tunneln under Väg 100.

I sydvästra delen planläggs en befintlig grönyta för PARK, i anslutning till Kungstorpsvägen och enfamiljshuset söder om, som föreslås att ej förändras.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

## **Kvartersmark**

### **Centrumfunktioner**

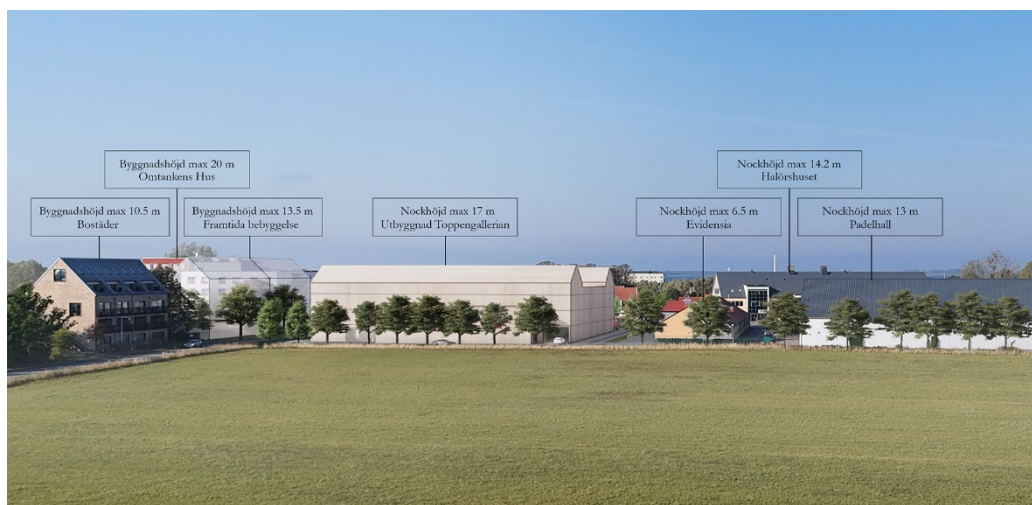
Verksamhetsområdet utvecklas med ny bebyggelse, tydligare trafikrörelser för fordon och trygga stråk för gående och cyklister. Ny bebyggelse möjliggörs väster om Brädgårdsvägen med centrumfunktioner så som handel, service, kontor och restaurang. I öster möjliggörs en tillbyggnad av Toppengallerian med centrumfunktioner i bottenvåningen, dock ej dagligvaror, och parkering i ovanförliggande våningar. Förslaget medger också en mer flexibel användning av befintliga områden än gällande detaljplaner vilket innebär bättre möjligheter för nuvarande verksamheter att utvecklas.



## Östra delen

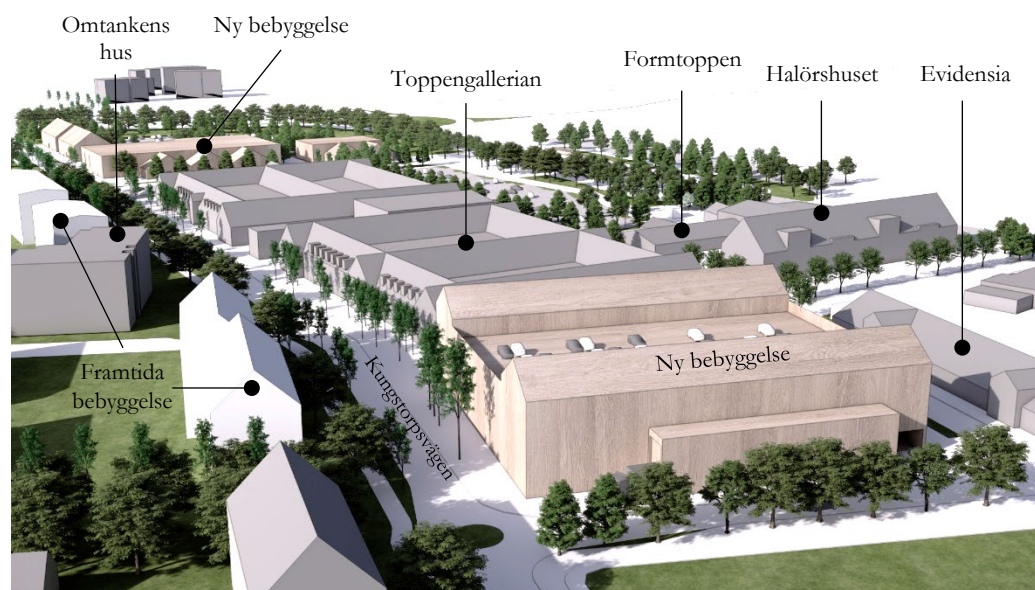
Den nya bebyggelsen byggs ihop med befintlig galleria och rymmer centrumverksamhet i markplan med två ovanförliggande våningsplan för parkering samt möjlighet att parkera på taket. Den nya bebyggelsen tillåts ha en högre höjd än den befintliga gallerian.

Befintlig galleria har en totalhöjd på 11,5 meter medan den nya bebyggelsens höjder varierar från 5 meter upp till 17 meter. Då utbyggnaden av Toppengallerian ligger i ett exponerat läge är det viktigt att bryta upp den nya byggnadsvolymen och minska det storskaliga uttrycket med både vertikala och horisontella strukturer.



Visualisering. Utbyggnad av Toppengallerian mitt i bilden. (Fojab)

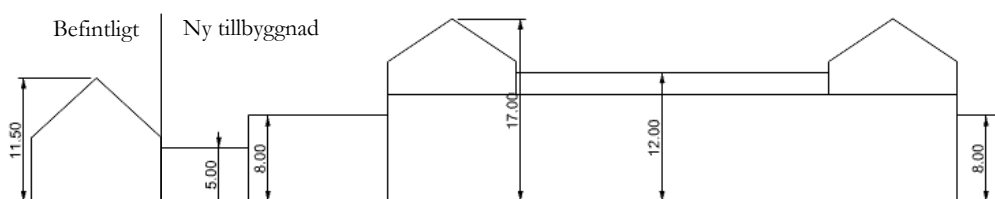
Utgångspunkten är att byggnaden utvecklas med liknande karaktär som befintlig bebyggelse. Nockhöjden för mittenskeppet blir 12 meter och för byggnadsdelarna med gavelmotiv 17 meter. Förslaget säkerställer dessa gavelmotiv mot norr och söder och medger takkupor och frontespiser liknande intilliggande bebyggelse.



Skiss. Tillbyggnad av Toppengallerian närmast i bild med gavelmotiv liknande intilliggande bebyggelse. (Fojab)

Särskild omsorg ska läggas på utformning av byggnadens fasader där ramp för in- och utfart till parkeringshuset ska integreras i byggnaden. Byggnadens bottenvåning ska bidra till gaturummet och entréer ska främst placeras mot entrétorget i Brädgårdsvägen i norr samt mot Kungstorpsvägen i söder.

Befintlig och ny bebyggelse ska vara tydligt avskilda med en uppglasad lågdel emellan och med entréer från såväl Brädgårdsvägen som Kungstorpsvägen. Den sammanbyggda delen kommer fungera som en passage som förbinder dessa två gator. Passagen mellan nytt och befintligt ska vara inbjudande och tillgänglig för passage under gallerians öppettider.

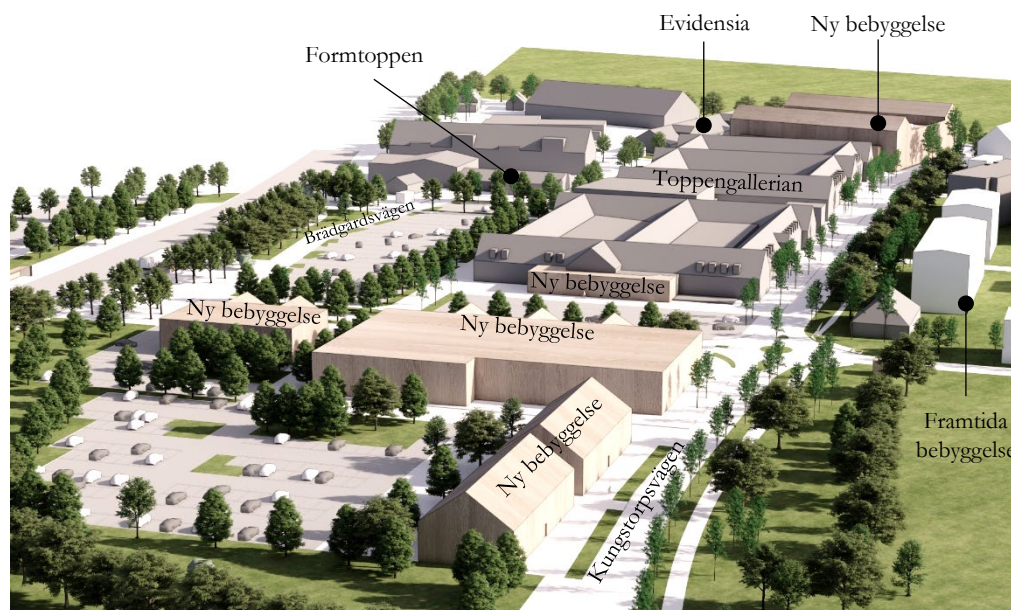


Sektionskiss av tillbyggnad av Toppengallerian från väster till öster. Tillåten nockhöjd i meter. (Fojab)

### Västra delen

Den västra delen av området bidrar till att forma entrén till handelsområdet och ska därför ges särskild omsorg. De mindre byggnaderna längs Kungstorpsvägen utformas med entréer och långsida mot gatan. Skalan på byggnaderna hålls nere genom gestaltning med sadeltak i östvästlig riktning.

Inom området medges en större byggrätt för centrumverksamhet. Byggnadens huvudentré ska placeras mot Brädgårdsvägen och/eller mot norr. Placering av kaj för inlastning möjliggörs i väster så att den inte exponeras mot Kungstorpsvägen eller Brädgårdsvägen. Bebyggelsens skala kan tas ner med flera gavlar och sadeltak mot Brädgårdsvägen, dels för att främja den mänskliga skalan i området dels för att efterlikna karaktären på befintlig bebyggelse. Det mindre kvarteret i norr har liknande möjlighet till utformning med entréer och gavlar mot Brädgårdsvägen.



Skiss från väster. Bebyggelse med entréer mot Kungstorpsvägen. (Fojab)



## Generella utformningsprinciper

Upplevelsen i ögonhöjd är avgörande för handelsområdets attraktivitet och bebyggelse ska utformas med mål att skapa en mänsklig skala. Befintliga och nya byggnader regleras därför med totalhöjd och fasad- och takutformning regleras till viss del för att anpassas till den redan existerande miljön och bebyggelsen i området.

## Placering och entréer

Entréer och dörrar till byggnaderna i området bidrar till variation i fasaderna och bör utformas omsorgsfullt. Fasader med baksideskaraktär, d.v.s. slutna fasader, avfallshantering, lastintag etc., ska undvikas där det är möjligt för att bidra till trygghetsaspekten i området. Känslan av ett livligt gatuliv främjas genom genomtänkt placering av entréer, fönster och aktiva bottenvåningar.

Ny bebyggelse placeras utmed befintlig infrastruktur en till tre meter från allmän plats. Entréer i västra området placeras mot närmaste gång- och cykelstråk för att bidra till livliga och trygga gaturum. Den nya entréplatsen till Toppengallerian i öster tillåts ha mer förgårdsmark för att möjliggöra framtida icke-permanenta verksamheter, exempelvis foodtrucks och torgförsäljning. Detta bidrar till ett varierat intryck med förskjutningar i fasadlivet.

Färdig golvhöjd i den västra delen av området ska vara minst +4,1 meter över nollplanet. För att tillgängliggöra entréer till bebyggelsen kommer det att krävas olika tekniska lösningar för båda mark och entréer, exempelvis förhöjda socklar, trappor och ramper. Färdig golvhöjd för Toppengallerians tillbyggnad bör vara minst +5 meter över nollplanet för att anpassas väl till befintlig intilliggande bebyggelse och markmiljö.



Skiss mot väster. Gavelmotiv, sadeltak och entréer mot Brädgårdsgatan bryter ner skalan och skapar en välkomnande entré. (Fojab)

## Utnyttjandegrad

Fastigheterna som får utvecklas regleras med bestämmelser gällande exempelvis maximal tillåten bruttoarea, nockhöjder och takutformning. I den östra delen kan Toppengallerian utökas med ca 3100 kvm BTA ny handel och 9000 kvm för parkering i våningarna ovanför handeln och i den västra delen tillåts centrumverksamhet upp till 5800 kvm BTA samt

tillhörande markparkering. Prickmark och korsmark reglerar strategiska ytor där byggnader ej får utvecklas och exempelvis förgårdsmark eller platser kan skapas.

### Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa Vellinge kommuns parkeringsnorm. En särskild parkeringsutredning har tagits fram i enlighet med Vellinge kommuns parkeringsnorm. Utredningen visar på möjligheter till samutnyttjande och mobilitetsåtgärder som kan främja hållbara transporter. Bilparkering för kunder till det befintliga handelsområdet sker fortsatt huvudsakligen på markparkering samt i det tillkommande parkeringshuset i öster (ca 300 bilplatser). Parkeringarna väster och norr om Toppengallerian får ny gestaltning, dels för att möjliggöra säkrare stråk för gående och cyklister, dels för att få bort biltrafiken från handelsn entrépunkter. För att täcka behovet av de nya verksamheterna väster om Brädgårdsvägen tillkommer markparkering även i den delen av området (ca 160 bilplatser). Parkeringen för Formtoppen i nordost omläggs för att skapa bättre och säkrare rörelser i området.

Cykelparkering på kvartersmark möjliggörs i anslutning till entréerna till verksamheterna i området.

### Befintligt

Planområdet består av ett etablerat handelsområde med ett flertal olika verksamheter så som dagligvaruhandel, byggvaruhandel, träningslokaler, biograf, caféer, blomsterhandel, restauranger, kontorsverksamhet etc. I anslutning till Toppengallerian, på den västra sidan, finns en äldre gårdsmiljö med tillhörande kultiverad gräsmark bevarad. I den västra delen finns också en drivmedelstation, bilverkstad och tvätt, som planeras att avvecklas. Norr om Väg 100 består marken av åkermark.



Foto på området från väster med Stenbocks väg i förgrunden. (Ramböll)

## Ärendesinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för del av Lilla Hammar 1:22 med flera, Handelsområdet Östra Höllviken, Höllviken, Vellinge kommun.

Diarienummer: Ks 2019/823.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2019-11-19 § 231, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades. Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med standardutförande. Då tillhörande exploateringsavtal kommer upprättas till detaljplanen kommer planen antas i Kommunfullmäktige.



## Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta samråd. (Fojab)

### Användning av allmän plats

GATA	<p><b>Gata</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till både handelsområdet och pendelparkeringen. Inom GATA ska körbana, trygga gång- och cykelvägar och flertalet planteringar/regnbäddar samt busshållplatser utvecklas för att säkerställa trafiksäkra stråk och gröna inslag, som även kan ta hand om dagvatten.</p>
NATUR	<p><b>Natur</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för natur och fördröjning av dagvatten samt bevarande av befintlig poppelallé längs Väg 100 och Stenbocks väg.</p>
PARK	<p><b>Park</b></p> <p>Större delen av området är inte detaljplanelagt och syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytan för park.</p>
P-PLATS <sub>1</sub>	<p><b>Pendlarparkering, ej bebyggelse</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för pendlarparkering. Regnbäddar och planteringar ska finnas.</p>
TORG	<p><b>Torg</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för stationsläget och dess omedelbara närhet.</p>
VÄG	<p><b>Väg</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för Väg 100 och delar av stationsläget.</p>

## Användning av kvartersmark

C	<p><b>Centrum</b></p> <p>Bestämmelsen reglerar byggnation av centrumverksamhet såsom handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet.</p>
C <sub>1</sub>	<p><b>Centrum, dock ej dagligvaruhandel</b></p> <p>Bestämmelsen reglerar byggnation av centrumverksamhet såsom handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet. Dagligvaruhandel ej tillåten.</p>
E	<p><b>Tekniska anläggningar</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa teknisk anläggning såsom transformatorstation.</p>
P	<p><b>Parkering</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkering för verksamma och besökare i området.</p>
P <sub>1</sub>	<p><b>Parkering, ej i markplan.</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkering i parkeringshus, ej i markplan, för verksamma och besökare i området. Markplan ska utvecklas med centrum funktioner för att skapa en aktiv bottenvåning.</p>

## Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

### Utformning av allmän plats

träd <sub>1</sub>	<p><b>Träd med stamdiameter 20 cm eller större får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk och ska i så fall ersättas med likvärdigt träd</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att större träd bevaras eller ersätts med likvärdigt träd vid fällning.</p>
fördröjning <sub>1</sub>	<p><b>Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 3900 m<sup>3</sup> ska finnas.</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten inom naturområdet innan vattnet leds vidare till befintligt ledningsnät.</p>
fördröjning <sub>2</sub>	<p><b>Fördröjningsmagasin för dagvatten men en volym av 875 m<sup>3</sup> ska finnas.</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten i GATA, exempelvis genom nedsänkta regnbäddar.</p>
fördröjning <sub>3</sub>	<p><b>Fördröjningsmagasin för dagvatten men en volym av 150 m<sup>3</sup> ska finnas.</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten på parkeringsytan, exempelvis genom nedsänkta regnbäddar.</p>
tunnel <sub>1</sub>	<p><b>Gång- och cykeltunnel</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för gång- och cykeltunnel under Väg 100 för att främja rörelser till och från stationsläget.</p>
<i>Ändrad lovplikt</i>	
a <sub>1</sub>	<p><b>Marklov krävs även för avverkning av träd med stamdiameter 20 cm eller större</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att kravställa marklov för avverkning av träd med stamdiameter av 20 cm eller större.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsning av markens utnyttjande*

PRICKMARK

#### **Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte förses med byggnad och yta frigörs dels för förgårdsmark dels för platsbildningar.

KORSMARK

#### **Komplementbyggnad och skärmtak med högsta höjd 2,5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast anläggning av komplementbyggnad för kundvagnar för centrumverksamhet i området får ske.

### *Höjd på byggnadsverk*

h<sub>1</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 3 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för nätstationer inom området är tre meter. Planbestämmelsen motiveras av att skapa en miljö där de tekniska anläggningarna inte påverkar området nämnvärt med sin närvaro.

h<sub>2</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är fem meter. Planbestämmelsen motiveras av att bebyggelsen ska ha en lägre höjd vid entrézonerna till gallerian.

h<sub>3</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 8 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är åtta meter. Planbestämmelsen motiveras av att säkerställa nuvarande höjder på befintlig bebyggelse och för att skapa goda förutsättningar för ny verksamhet.

h<sub>4</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 11 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är 11 meter. Planbestämmelsen motiveras av att säkerställa nuvarande höjder på befintlig bebyggelse och tillåta samma höjd på ny bebyggelse vid den västra entrén till området.

h<sub>5</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 12 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är 12 meter. Planbestämmelsen motiveras av att skapa en miljö som efterliknar Östra Höllvikens befintliga karaktär samt anpassas efter intilliggande bebyggelse.

h<sub>6</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 15 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är 15 meter. Planbestämmelsen motiveras av att säkerställa nuvarande höjder på befintlig bebyggelse.

h<sub>7</sub>

#### **Högsta nockhöjd är 17 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för bebyggelsen är 17 meter. Planbestämmelsen motiveras av att byggnaden ska kunna rymma centrumverksamheter i markplan, parkering i tre våningsplan och teknikutrymme högst upp.

### *Markens anordnande och vegetation*

n<sub>1</sub>

#### **Träd med stamdiameter 20 cm eller större får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk och ska i så fall ersättas med likvärdigt träd**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga träd bevaras eller ersätts med likvärdigt träd vid eventuell säkerhetsrisk eller sjukdom.

n<sub>2</sub> **Markens höjd får inte vara lägre än 2,75 meter eller högre än 3,1 meter över angivet nollplan.**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera markens lägsta och högsta höjd och säkerställa skyfallshanteringen i området.

n<sub>3</sub> **Markens höjd får inte vara lägre än 3,9 meter över angivet nollplan**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera markens lägsta höjd för att säkerställa framkomlighet för utrymningsvägar med hänsyn till framtida havsnivåhöjning och översvämningsrisk i området.

n<sub>4</sub> **Området ska planteras och får inte användas till upplag eller parkering**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett planterat skyddsområde som ej används till upplag eller parkering. Avsikten är att området ska ge ett prydligt intryck från Väg 100 samt att verksamhetsområdet ska skyddas något från trafikstörningar.

### *Placering*

p<sub>1</sub> **Byggnad ska placeras med gavelmotiv mot norr och söder**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera att bebyggelsens utformning och att områdets karaktär kvarstår och utvecklas.

p<sub>2</sub> **Byggnad ska placeras med tre gavelmotiv mot öster**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera att bebyggelsens utformning och skala samt att områdets karaktär med gavelmotiv kvarstår och utvecklas.

p<sub>3</sub> **Byggnad ska placeras med två gavelmotiv mot öster**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera att bebyggelsens utformning och skala samt att områdets karaktär med gavelmotiv kvarstår och utvecklas.  
Syftet med bestämmelsen är reglera in och utfarter i området på grund av trafiksäkerhet.

### *Stängsel, utfart och annan utgång*

o<sub>1</sub> **Största takvinkel är 30 grader**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera största takvinkel för bebyggelsen.

### *Utformning*

f<sub>1</sub> **Huvuddelen av fasad ska utgöras av tegel eller puts**  
Bestämmelsen reglerar att huvuddelen av fasad ska utgöras av tegel eller puts. Syftet med bestämmelsen är att huvuddelen av bebyggelsen i området ska ha en sammanhållande gestaltning.

f<sub>2</sub> **Huvuddelen av byggnadsverk ska utgöras av glas och entréer ska placeras i norr- och söderfasad**  
Bestämmelsen reglerar att huvuddelen av byggnadsverket/passagen ska utgöras av glas. Syftet med bestämmelsen är att reglera gestaltningen med ett transparent uttryck som gör att passagen känns tillgängligt

f<sub>3</sub> **Fasad ska utgöras av glas samt tegel eller puts**  
Bestämmelsen reglerar att fasad ska utgöras av glas samt tegel eller puts. Syftet med bestämmelsen är att reglera den stora entréns gestaltning med ett annat uttryck för att stå ut från sin omgivning och kännas tillgänglig.

f<sub>4</sub> **Bebyggelse ska utformas med sadeltak med takvinkel om 10–30 grader**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera sadeltak för bebyggelsen liknande dagens sadeltak för att bevara befintlig karaktär i området.

- f<sub>5</sub> **Bebyggelse ska utformas med sadeltak med takvinkel om 17–35 grader**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera sadeltak för bebyggelsen liknande dagens sadeltak för att bevara befintlig karaktär i området.
- f<sub>6</sub> **Bebyggelse ska utformas med sadeltak med takvinkel om 27–45 grader**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera sadeltak för bebyggelsen liknande intilliggande bebyggelse för att bevara befintlig karaktären i området.
- f<sub>7</sub> **Bebyggelse ska utformas med sadeltak med takvinkel om 35–45 grader**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera sadeltak för bebyggelsen liknande dagens sadeltak för att bevara befintlig karaktär i området.
- f<sub>8</sub> **Fasader mot allmän plats ska innehålla fönster och får ej ha karaktär av baksida**  
Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen inte bidrar till känslan av baksida.
- f<sub>9</sub> **Ramp till parkering ska utformas som en del av byggnaden**  
Ramp till parkeringsplanen ovan markplan ska utformas som en del av byggnaden. Det vill säga att rampen ska utformas innanför fasad och ej vara synlig utifrån.
- f<sub>10</sub> **Takkupor och/eller frontespiser utförs till högst halva takets längd**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera takkupor och frontespiser för bebyggelsen liknande intilliggande bebyggelse för att utveckla befintlig karaktär i området.
- f<sub>11</sub> **Takkupor och/eller frontespiser utförs till högst en tredjedel av takets längd**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera takkupor och frontespiser liknande intilliggande bebyggelse för att utveckla befintlig karaktär i området.
- f<sub>12</sub> **Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i söder och öster**  
Bestämmelsen säkerställer entréer mot gata och främjar stadslivet.
- f<sub>13</sub> **Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i norr och öster**  
Bestämmelsen säkerställer entréer mot gata och främjar stadslivet.
- f<sub>14</sub> **Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i öster**  
Bestämmelsen säkerställer entréer mot gata och främjar stadslivet.
- Utförande*
- b<sub>1</sub> **Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande**  
Bestämmelsen säkerställer att all ny bebyggelse uppförs i radonsäkert utförande.
- b<sub>2</sub> **Källare får inte finnas**  
Bestämmelsen säkerställer att källare ej får byggas. Planbestämmelsen motiveras av att den nya bebyggelsen inte ska påverka grundvattnet i området
- b<sub>3</sub> **Färdig golvhöjd skall vara minst 4,1 meter ovan angivet nollplan**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skydd mot framtida havsnivåhöjning och översvämning i området.
- b<sub>4</sub> **Färdig golvhöjd skall vara minst 5 meter ovan angivet nollplan**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att färdig golvhöjd anpassas till den intilliggande bebyggelsen samt till sin närmsta utemiljö.



*Utnyttjandegrad*

- e<sub>1</sub> **Största bruttoarea är 300 m<sup>2</sup>**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse upp till 300 m<sup>2</sup> och med det en utveckling av området med även mindre byggnadskroppar och på så sätt få en variation i skalan.
- e<sub>1</sub> **Största bruttoarea är 500 m<sup>2</sup>**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse upp till 500 m<sup>2</sup> och med det en utveckling av området med även mindre byggnadskroppar och på så sätt få en variation i skalan.
- e<sub>2</sub> **Största bruttoarea är 2200 m<sup>2</sup>**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse upp till 2200 m<sup>2</sup> utmed Kungstorpsvägen.
- e<sub>3</sub> **Största bruttoarea är 2300 m<sup>2</sup>**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse för upp till 2300 m<sup>2</sup>.

*Ändrad lovplikt*

- a<sub>2</sub> **Marklov krävs även för avverkning av träd med stamdiameter 20 cm eller större**  
Syftet med bestämmelsen är att krävställa marklov för avverkning av träd med stamdiameter av 20 cm eller större.



Markupplåtelse för mark som utgör ny allmän plats på fastigheterna sker genom exploateringsavtal.

Mark som utgör kvarterersmark för E-område avstyckas till en egen fastighet och avyttras eller upplåts till rättighetshavare genom avtal.

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet. Kommunala fastigheter som angränsar till området, såsom Höllviken 19:54 och Lilla Hammar 5:24, slås ihop vid genomförande. Mark ska även överföras från kommunen i enlighet med detaljplanen. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.



Karta av förändrad fastighetsindelning. (Fojab)

## Rättigheter

Inom planområdet finns fyra ledningsrätter som påverkas och föreslås flyttas till nya lämpliga stråk på allmän plats.

- Ledningsrätt, gas, M 1233–1092.2 belastar Lilla Hammar 15:3 m.fl
- Ledningsrätt, tele, M 1233–572.1 belastar Stora Hammar s:6 m.fl
- Ledningsrätt, vatten och avlopp, M 1233–719.1 belastar Lilla Hammar 15:3, Lilla Hammar 15:35.
- Ledningsrätt, vatten och avlopp, M 12-STH-1405.1 belastar Lilla Hammar 5:2 m.fl

I området finns även ett servitut och två gemensamhetsanläggningar som kommer omprövas/upphävas vid genomförande av detaljplanen.

- Officialservitut, vägslänt, M 1233–1478.1 som belastar Lilla Hammar 15:3 och Lilla Hammar 15:34.
- Lilla Hammar ga:2, körvägar som belastar Lilla Hammar 15:4, Lilla Hammar 15:5 och Lilla Hammar 15:35.
- Lilla Hammar ga:3 som belastar Lilla Hammar 15:34.

## Tekniska frågor

### Avfall

Återvinningstation finns inom planområdet, intill Evidensia djurklinik, på fastigheten Lilla Hammar 15:3 där den blir kvar även i fortsättningen.

### Brandskydd

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

### Bullerskydd

Trafikverket kommer i samband med planerade trafikåtgärder för Väg 100 att uppföra olika bullerdämpande åtgärder närmst vägen för den befintliga bebyggelsen.

### Dagvattenhantering

Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten kommer att utökas. Kommunen övertar ansvar för dagvattenhantering inom området. I planområdets västra del kommer ett fördröjningsmagasin att ta hand om mycket av områdets dagvatten. Det kommer att utformas så att vatten kan vara stående i en del av magasinet och fördröjningsvolymen regleras till minst 3900 kubikmeter.

### Elförsörjning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i området planläggs nya E<sub>1</sub>-områden. Ett i detaljplaneförslagets norra del, där det i dag på platsen finns lite växtlighet i form av gräs, träd och buskage. Ett minsta avstånd på 5 meter ska upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Transformatorstationen nås från allmän platsmark. Ytterligare två E<sub>1</sub>-områden möjliggör utbyggnad av befintliga transformatorstationer, inom parkområdet söder om Kungstorpsvägen och strax väster om Evidensia djurklinik, på fastigheten Lilla Hammar 15:3.

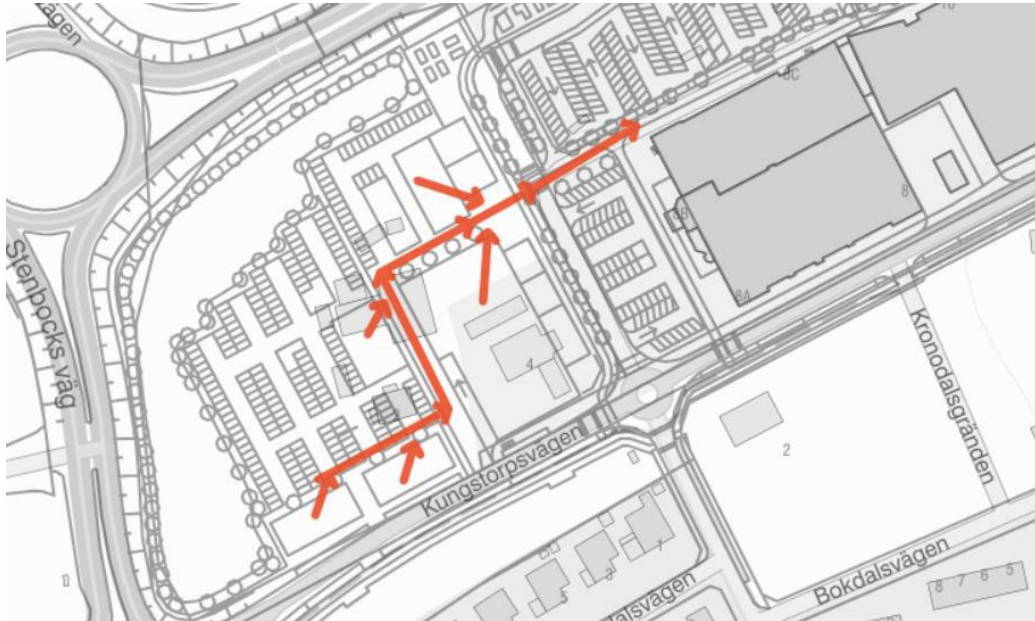
E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av ledningen bekostas av den part som initierar åtgärden.

### Tele

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

### Översvämning

Ny bebyggelse behöver säkerställa färdigt golv till 4,1 meter över nollplanet. Även anslutande mark behöver säkerställas till minst +3,9 på grund av tillfartsvägar och framkomlighet. Detta kan göras genom till exempel uppfyllnad av mark, lokala anpassningar av funktioner, tät sockel och upphöjda entréer med trappor och ramper. Dessa strategier beskrivs mera i utredningen Översvämning utredning för detaljplan Handelsområdet Ö Höllviken, 2024-10-09, av Sweco.



Stråk för utrymningsvägar (orangea pilar) med en lägsta nivå +3,9 m från samtliga nya byggnader i väst. (Sweco)

### Utbyggnad allmän plats

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

### Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som anläggs inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje fastighet ska ha egen förbindelsepunkt.

Detaljplanen medför att både spill- och dricksvattenledningar behöver slopas samt att nya ledningar dras.

## Ekonomiska frågor

### Planeekonomisk bedömning

Exploatörerna bekostar framtagandet av detaljplanen, undantaget kostnader för utredningar direkt kopplade till ombyggnad av busshållplats vid Väg 100.

Kostnader för utbyggnad av kvartersmark bekostas av exploatörerna. Exploatörerna bekostar dessutom samtliga kostnader för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA-anläggningar inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Fastighetsägare erlägger ersättning enligt taxa eller för faktiska kostnader vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnader för lantmäteriförrättningar bekostas av exploatörerna.



### **Planavgift**

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

### **Inlösen**

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagens regler. Vidare är kommunen skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

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

### **Gemensamhetsanläggningar**

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor såsom exempelvis parkeringar inom kvartersmark. Exploatörerna ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmäteriförrättningar.

### **Drift allmän plats**

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

### **Drift vatten och avlopp**

Kommunen debiterar VA-anläggningsavgift enligt taxa.

### **Gatukostnader**

Exploatörerna ska ersätta kommunen för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Även kostnader för markåtkomst, d v s inlösen av mark för allmän plats ingår i gatukostnaderna.

Ombyggnad av Väg 100 och stationsläget bekostas av Vellinge kommun, Trafikverket och Skånetrafiken.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av planen ska regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanens antagande.

### **Tidplan**

Trafikverkets tidplan påverkar utbyggnaden av delar av planområdet. Dels stationsläget för buss, dels pendelparkeringen samt infrastrukturen kopplade till dessa som byggs ut i etapper.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag: Kommunstyrelsen 2019-11-19

Beslut om samråd: 2024-11-12

Samråd: Q4 2024

Granskning: Q2 2025

Antagande: Q4 2025

Laga kraft (om inte planen överklagas): Q1 2026.

### **Bevarandekrav**

Flertal befintliga träd ska bevaras i området. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning ska de ersättas med likvärdiga träd.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Vägplan**

Vägplan för arbeten vid Väg 100.

### **Biotopskydd**

Dispens för de träd biotopskydd gäller söks under planprocessen.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

Detaljplan (finns att ta del av på kommunens hemsida [vellinge.se](http://vellinge.se), kommunens arkiv och diariesystem)

- Ändring av detaljplan för del av Lilla Hammar 15:1, biltvätt (H131T)
- Detaljplan för del av Lilla Hammar 15:1 (H130)
- Detaljplan för Område vid Fotevikens station (H77)
- Detaljplan för Lilla Hammar 15:3 med flera (H158)
- Detaljplan för Höllviken 19:301 med flera (H169)

Planprogram (finns att ta del av på kommunens hemsida [vellinge.se](http://vellinge.se), kommunens arkiv och diariesystem)

- Planprogram för Lilla Hammar 1:22 med flera, inklusive Toppenområdet och nytt stationsläge utmed Väg 100.

### Grundkarta

- Grundkarta 2023-10-24, kvalitetskontrollerad 2024-10-15. Grundkartan finns på kommunens hemsida, kommunens arkiv och diariesystem.

### Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, 2024-11-25, finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplaner (finns att ta del av på kommunens hemsida [vellinge.se](http://vellinge.se), kommunens arkiv och diariesystem)

- Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172.
- Fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken, vision 2050, laga kraft 2021-09-08.

Planeringsstrategi (finns att ta del av på kommunens hemsida [vellinge.se](http://vellinge.se), kommunens arkiv och diariesystem)

- Planeringsstrategi Vellinge 2023.11.23, antagen i Kf 2024-04-22.

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

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2024-07-12. Finns på kommunens hemsida, kommunens arkiv och diariesystem.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskningskede för detaljplanen påbörjas.

### Utredningar

Dagvattenutredning (finns att ta del av på kommunens hemsida [vellinge.se](http://vellinge.se), kommunens arkiv och diariesystem)

- VA-utredning Handelsområdet Ö. Höllviken, 2024-09-17, Norconsult.

**Grundvattenutredning (finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem)**

- Framtida grundvattennivåer i DP Handelsområdet Östra Höllviken 2024-09-27, Sweco.

**Naturinventering**

- Naturvärdesinventering av Toppenområdet i Höllviken, 2023-09-26, Ekologigruppen. Finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem.
- Samrådshandling, PM Naturvärdesinventering Väg 100 Falsterbo-Vellinge kollektivtrafikåtgärder Falsterbotrafikplats – Kungstorp, 2019-09-02, Trafikverket. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.

**Markmiljö och Geotekniska utredningar (finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem)**

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Lilla Hammar 15:35, 15:4, 15:5, 15:33 och Lilla Hammar 15:3, Vellinge kommun. 2024-03-25, Breccia Konsult AB.
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, MUR/Geo Lilla Hammar, Vellinge kommun. 2024-03-13 reviderat 2024-04-08, Breccia Konsult AB.
- PM Geoteknik Lilla Hammar, Vellinge kommun, 2024-03-13 reviderad 2024-04-08, Breccia Konsult AB.

**Bullerutredning (finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem)**

- Förstudie buller östra handelsområdet inkl. bilagor. 2024-10-14, Sweco.

**Trafikutredning (finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem)**

- Trafik PM steg 1 – Toppenområdet, Vellinge. 2023-03-20. Ramböll.
- Trafikutredning Handelsområde östra Höllviken, del av Lilla Hammar 1:22 m.fl., Vellinge. 2024-10-21. Ramböll.

**Kulturmiljöutredning**

Förfrågan om fornlämningar har skickats in till LST som inte bedömer det nödvändigt att ta fram en arkeologisk utredning för detaljplanen.

**Översvämningsutredning (finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se, kommunens arkiv och diariesystem)**

- Översvämningsutredning för detaljplan Handelsområdet Ö Höllviken, 2024-10-09, Sweco.

**Övrigt underlag**

- Ny Busshållplats Höllviken, Väg 100 Detaljprinciper och Markplaneringsplan, 2023-11-07, Edge. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne. Finns att ta del av på kommunens hemsida vellinge.se.
- Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, 2008-03-27. Finns att ta del av på kommunens hemsida Vellinge.se.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm, 2007-07-01. Finns att ta del av på kommunens hemsida Vellinge.se

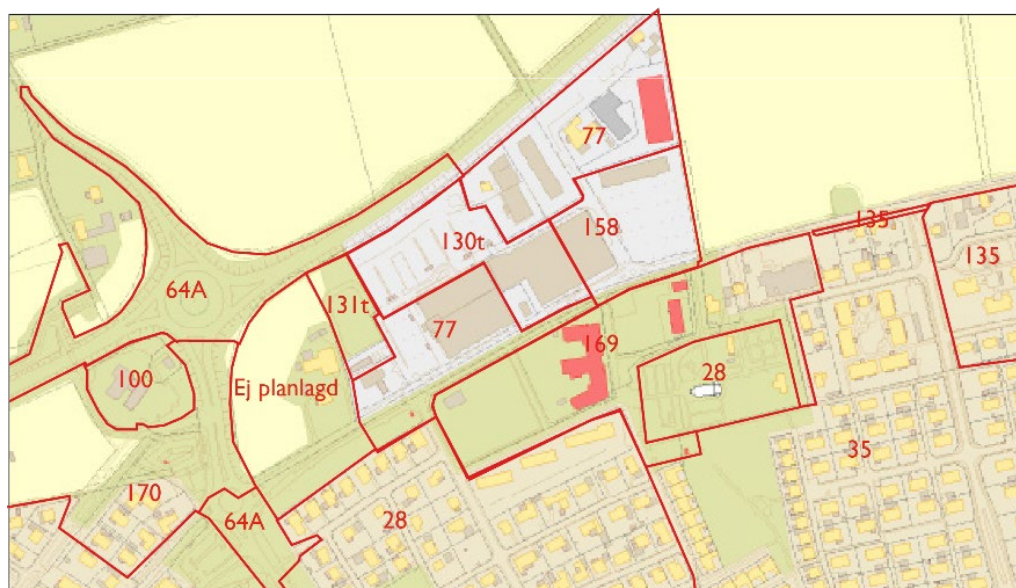
## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Majoriteten av planområdet på den södra sidan av Väg 100 är sedan tidigare detaljplane-  
lagd. Nedan återges i korthet grunddragen i de detaljplaner som direkt berörs av  
detaljplanen:

Detaljplan	Sammanfattande beskrivning	Genomförandetid till:
77	Planen syftar till att möjliggöra utbyggnaden av ett handels- och småindustriområde vid Fotevikens station i Höllviken.	2000 (utgången)
130t	Parkeringsyta i norr. Handel, kontor och centrumverksamheter.	2009 (utgången)
131t	Parkeringsyta i norr. Handel, kontor samt biltvättanläggning. Handel och kontor ej utbyggt.	2009 (utgången) Delar av planen genomgick en ändring 2017. (utgången)
64A	Allmän platsmark Gata, park och torg.	1992 (utgången)
158	Handel och kontor. Parkeringsyta i de östra delarna. Del av Kungstorpssvägen ingår som allmän platsmark huvudgata. Parkmark och lokalgata inne i området.	2014 (utgången)



Karta med aktuella detaljplaner.

## Planbesked

Kommunstyrelsen fattade 2019-11-19 positivt planbesked för prövning av planläggning för Lilla Hammar 1:22 med flera inklusive Toppenområdet och nytt stationsläge utmed Väg 100 samt att uppdraget ska starta med ett planprogram för hela handelsområdet.

Kommunstyrelsen fattade 2021-08-24 även positivt planbesked för prövning av planläggning för Lilla Hammar 1:10, Lilla Hammar 15:34 med flera och Lilla Hammar 15:35

## Planprogram



Vit markering i kartan visar planprogrammets områdesgräns såsom uppdraget gavs från kommunstyrelsen.

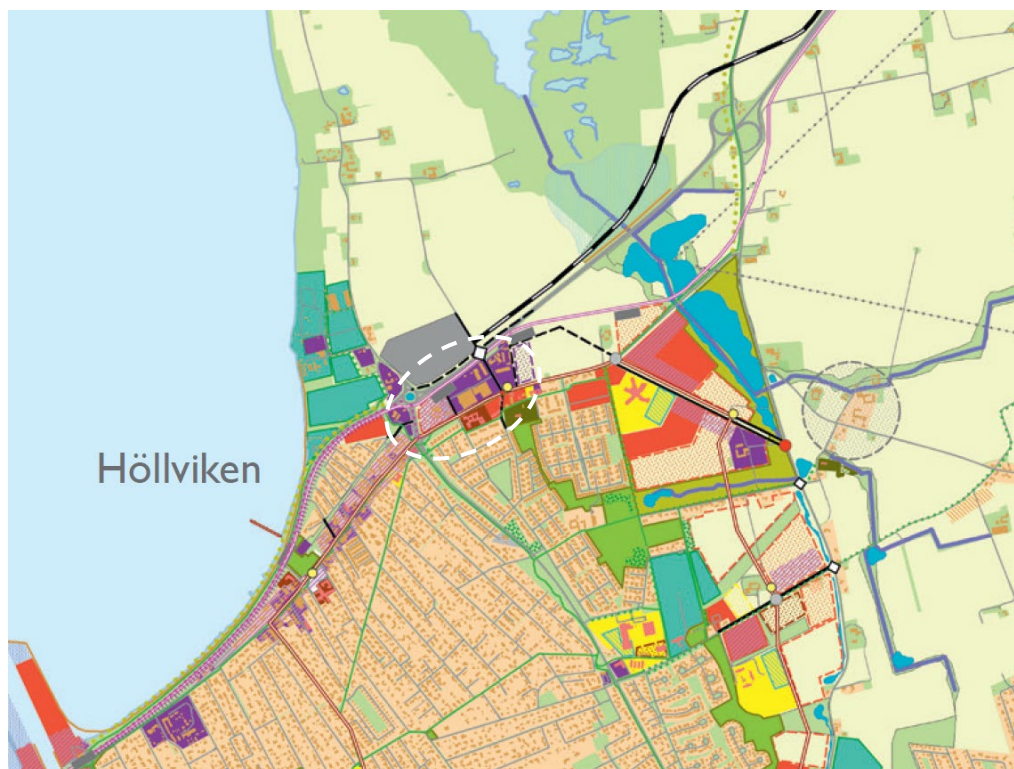
Planområdet omfattas av *Planprogram för Lilla Hammar 1:22 med flera, inklusive Toppenområdet och nytt stationsläge utmed väg 100*, som var ute på samråd under 2021. Det övergripande målet med programförslaget var att ta ett samlat grepp kring områdets fortsatta utveckling, med fokus på nytt stationsläge längs Väg 100. Ett annat syfte var att ta vara på kollektivtrafikens strukturbildande effekt, underlättar rörelser i vardagen mellan målpunkter, förbättra trafiksituationen för parkering och oskyddade trafikanter samt skapar en tydlig och vacker entré till Höllviken.

Handelsområdet Östra Höllviken är idag en viktig målpunkt med olika typer av service dit många åker med bil. Området har en ansträngd trafiksituation, och en attraktiv kollektivtrafiknod kommer innebära att ytterligare fler människor kommer att röra sig inom det område som omfattas av planprogrammet, med potentiellt ökat underlag för verksamheter. Planprogrammet redovisar befintliga gång- och cykelflöden och strategier för nya stråk och kopplingar. Vidare beskriver det strategier för hur ny bebyggelse kan bygga vidare på befintliga strukturer. I programmet pekas det västra området ut för möjlig exploatering av ny handelsverksamhet och bostäder. Med anledning av de utredningar som gjorts föreslås mindre byggbar mark, med endast centrumverksamheter i den västra delen, vilket skiljer sig från det som föreslogs i programmet. Kommunen bedömer dock att detaljplaneförslaget fortsatt ligger i linje med planprogrammet.



## Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050 (KF 2017-12-06 § 172) är området utpekat för service och verksamheter, befintligt eller planerat i skede 1 (2010–2030) samt prioriterad centrumutveckling alternativt förtätning, komplettering med bostäder service och verksamheter. I den norra delen av planområdet i anslutning till Väg 100 anges ett planerat stationsområde med reserverad korridor för spår. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenlig med Översiktsplanen.



Utsnitt av Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050 - Vellinge vidgar vyerna. Aktuellt område markerat med vitstreckad linje.

## Planeringsstrategi

I Planeringsstrategi Vellinge, antagen i Kommunfullmäktige 2024-04-22, konstateras att nuvarande översiktsplan är aktuell vad gäller den övergripande inriktningen och de övergripande principerna men att den behöver revideras vad gäller markanvändningskartan, planeringsförutsättningar, omvärldsfaktorer, politisk viljeinriktning och detaljeringsnivå. Den översiktliga planeringen avses fortsättningsvis bedrivas i form av kontinuerlig, eller rullande, planering där en översyn sker i samband med att en ny planeringsstrategi antas varje mandatperiod. Av planeringsstrategin framgår att aktuell politisk viljeinriktning innebär följande, kopplat till det område som föreliggande detaljplaneförslag omfattar:

Politisk viljeinriktning gällande strategi för infrastruktur, regionala sammanhang och klimat:

- Spårvägskorridor aktuell, avslutas vid Höllviken.

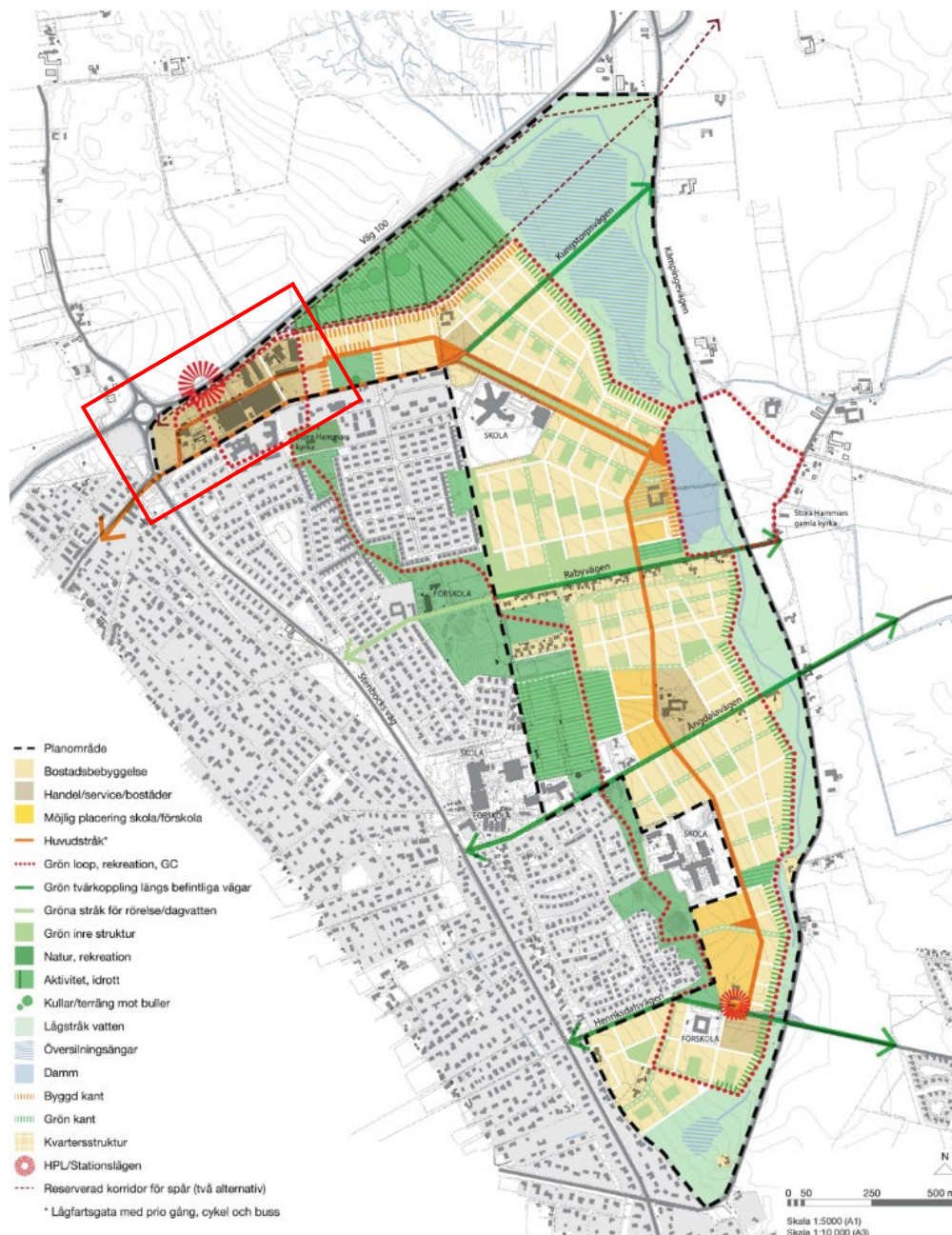


Politisk viljeinriktning för området Höllviken, Ljunghusen, Rängs sand:

- Utbyggnadsområden behöver ses över
- Behov av flerbostadshus
- Restriktiv hållning till ny bebyggelse väster om kanalen
- Infrastruktur E6 och Väg 100 ses över
- Orternas karaktär och skala ska respekteras.

Planeringsstrategin i sig innebär dock ingen ändring av översiktsplanen utan ska enbart tala om vad kommunen ska fokusera på i översiktsplaneringen och om det finns delar av planen som behöver ändras.

### Fördjupad Översiktsplan



Markanvändningskarta från den fördjupade översiktsplanen. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje.

Förslag till detaljplan för del av Lilla Hammar 1:22 med flera, Handelsområdet Östra Höllviken, Vellinge kommun  
Samrådshandling, Planbeskrivning 2024-10-25

Planområdet ingår i ett större markområde i östra Höllviken där en fördjupning av översiktsplanen vunnit laga kraft 2021-09-08. I den fördjupade översiktsplanen föreslås en kvartersstruktur öster om planområdet, med ett huvudstråk längs Kungstorpssvägen, och ett huvudstråk på den norra sidan av Toppengallerian i en förlängning av Brädgårdsvägen. Kommunen bedömer att förslaget är förenligt med den Fördjupade översiktsplanen.

### Stads- och bymiljöprogram

I stadsmiljöprogrammet för Höllviken beskrivs området som en handelsplats och mötesplats som behöver utvecklas. Kommunen ger i stadsmiljöprogrammet förslag för att stärka området som handelsplats och mötesplats. Dessa återges tillsammans med karta nedan.



Utdrag ur stadsmiljöprogram. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje.

### Statliga

#### Vägplan

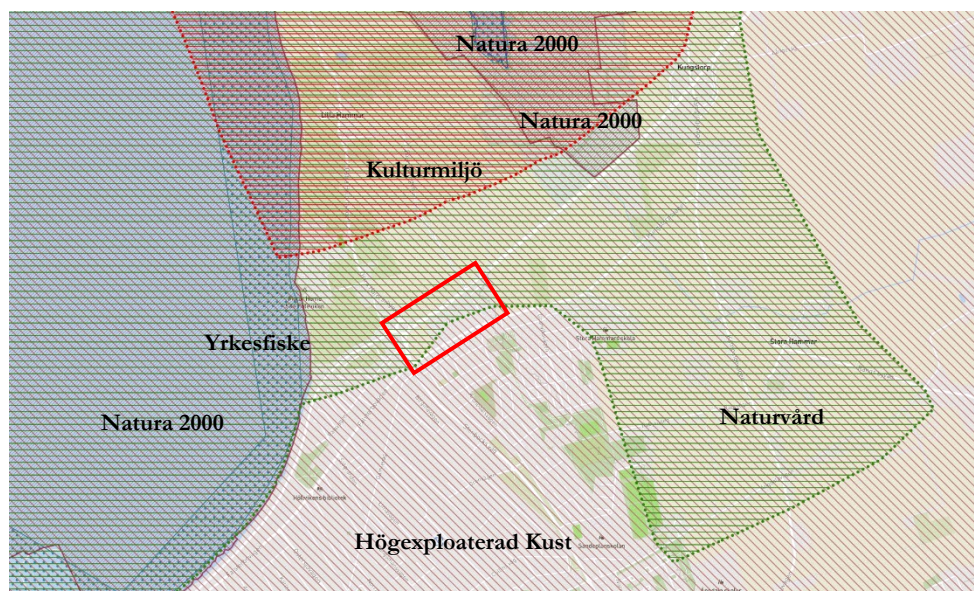
Trafikverket planerar att genomföra en samling åtgärder för att öka framkomligheten och förbättra för kollektivtrafiken på Väg 100 mellan trafikplats Kungstorp och cirkulationsplats Falsterbo. Väg 100 är en prioriterad regional väg som är viktig för pendling till och från arbetsplatser samt skolor. I dagsläget finns det brister i framkomligheten på Väg 100 under rusningstid. Trafikmängden påverkar körhastigheten och skapar därmed en flaskhals i trafikflödet som gör det svårt för trafikanter att ta sig fram. Trafikverket planerar att genomföra olika åtgärder för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på Väg 100. Förändringarna kommer att förbättra framkomligheten för samtliga trafikslag som färdas på sträckan, samtidigt som de bidrar till att det regionala superbusskonceptet mellan Malmö-Falsterbonäset kan genomföras.





Karta från vägplan över kollektivtrafikåtgärder. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje.

## Riksintressen



Områden som omfattas av riksintresse inom och utanför planområdet. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje. (Baskarta - Vattenatlas.se)

## Yrkesfiske

I havet norr och väster om planområdets finns områden av riksintresse för yrkesfisket. Området utgör ett viktigt rekryteringsområde för ål och flatfisk. Mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket eller för vattenbruk ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande, enligt 3 kap 5 § miljöbalken.

## Naturvård

Större delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, dels N91 Måkläppen-Limhamnströskeln dels Falsterbo-Foteviken MB 3 kap 6 §. Riksintresset N91 Måkläppen-Limhamnströskeln är ett marint riksintresse som sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Här finns ett sandvandningsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Området har stor art- och individrikedom av fåglar och är ett viktigt produktionsområde för sälar. I området förekommer även fågelrika strandängar, naturbetesmark, havsstrandäng, öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsambällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel. Kommunen har föreslagit att området mellan Rabyvägen och Kungstorpssvägen ska utgå som riksintresse. Länsstyrelsen har i sina yttranden för den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken tillstyrkt detta. Området utgörs av odlad åkermark. Väg 100 och Kungstorpssvägen utgör naturliga barriärer och naturvärdena är mycket små. Länsstyrelsen har tidigare konstaterat att kommunens förslag på avgränsning av riksintresseområdet bör gälla.



Foto på handelsområdet. (Vellinge kommun)

## Natura 2000

Väster och norr om planområdet finns Natura 2000-områdena Falsterbo-Foteviken, Falsterbohalvön och Vellinge ängar som delvis utgörs av unikt sandvandnings-landskap som är föränderligt under liksom över vattnet. De är även ett naturreservat och de höga värdena är främst kopplade till havet, strandängarna och det kustnära området. Det mosaikartade landskapet med många olika naturtyper inom en begränsad areal, ligger till grund för en stor biologisk mångfald och för ett marint och terrestert växt- och djurliv med hög diversitet. Området är av stor betydelse för kopplingen mellan Östersjön och västerhavet.

## Kulturmiljövård

Foteviken-Glostorp, mindre än en kilometer norr om planområdet. Riksintresseområdet utgörs av en vidsträckt, öppen slättbygd utmed Öresundskusten med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet med talrika och landskapsdominerande forn-lämningsmiljöer samt flera kyrkbyar.

### **Totalförsvar**

Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna enligt 3 kap. 9 § MB. Planen föreslår en förhållandevis låg bebyggelse men om det blir aktuellt med högre byggnadsobjekt (högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse) ska samråd ske med Försvarmakten.

### **Högexploaterad kust**

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt Miljöbalkens 4 kap 4§. Syftet med riksintresset för högexploaterad kust är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. Riksintresset har preciserats i skriften ”Skånes kustområden – ett nationallandskap”. I denna ges en noggrannare värdebeskrivning. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Jordbruksmark**

I den norra delen av planområdet kommer ca 8500 kvm av högt klassad jordbruksmark tas i anspråk. För motiv kring ianspråktagande se planens konsekvenser.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormer (MKN).

### **Vatten**

Norconsult har genomfört en VA-utredning för detaljplaneområdet, VA-utredning Handelsområdet Ö Höllviken 2024-08-30. Utredningen innefattar beräkningar av tillkommande dagvattenflöden och föroreningar, en översiktlig skyfallsanalys, förslag på systemlösningar för dagvatten- och skyfallshantering. Vidare ingår förslag på vatten- och spillvattensystem.



## Mellankommunala intressen

Inom planområdet kommer utbyggnad av kollektivtrafik längs Väg 100, liksom det utpekade reservatet för spårkorridor, som detaljplaneförslaget tar hänsyn till.

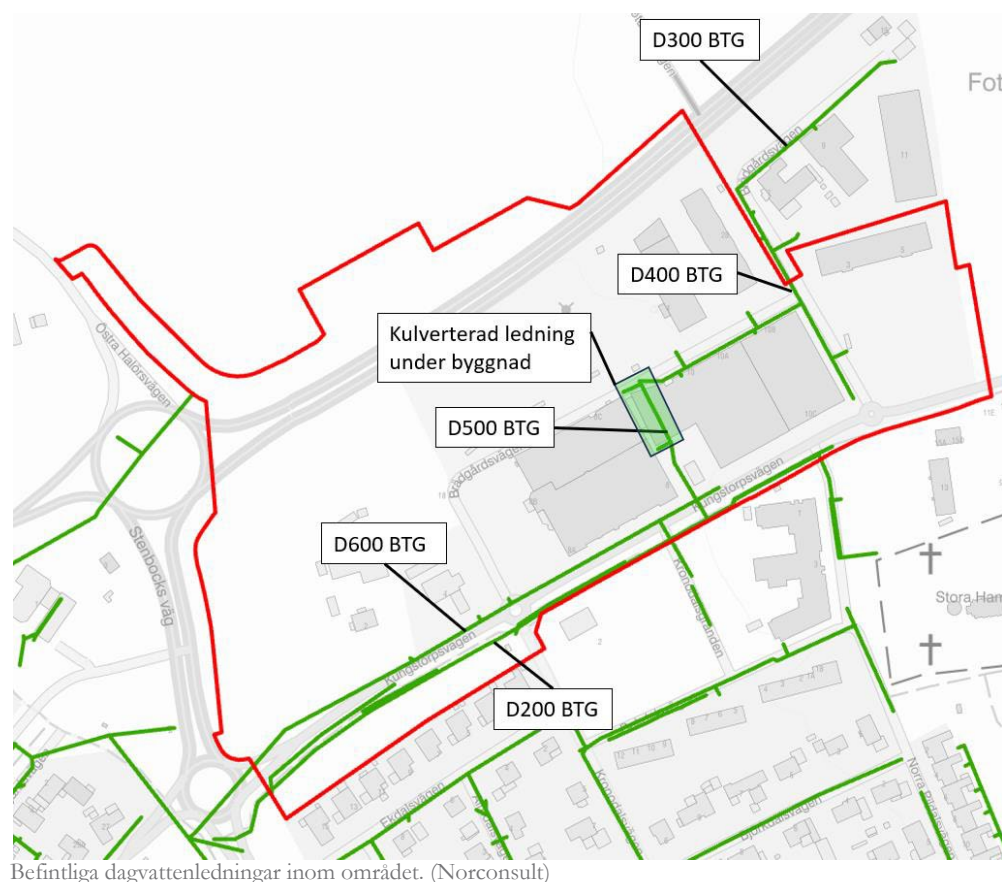
## Miljö

### Strandskydd

Strandskyddet ligger ca 200 meter från planområdet.

### Dagvatten

Större delen av området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Samtliga ytor ingår i samma tekniska avrinningsområde som leds till en dagvattenledning i Kungstorpssvågen. Gallerian samt befintliga byggnader i östra delen av området avvattas till en betongledning av dimension 300 mm som därefter övergår till 400 mm. Dagvattnet leds vidare till en kulverterad betongledning av dimension 500 mm i mitten av området. Ledningen ligger under befintlig byggnad. I Kungstorpssvågen övergår ledningen till en betongledning av dimension 600 mm. Det råder en viss osäkerhet kring hur parkeringen i mitten av området avvattas då det saknas underlag på detta. Troligt är att även den är ansluten till kommunalt dagvattennät. Ledningsnätet fortsätter därefter västerut i ledning hela vägen till recipienten Höllviken.



Befintliga dagvattenledningar inom området. (Norconsult)

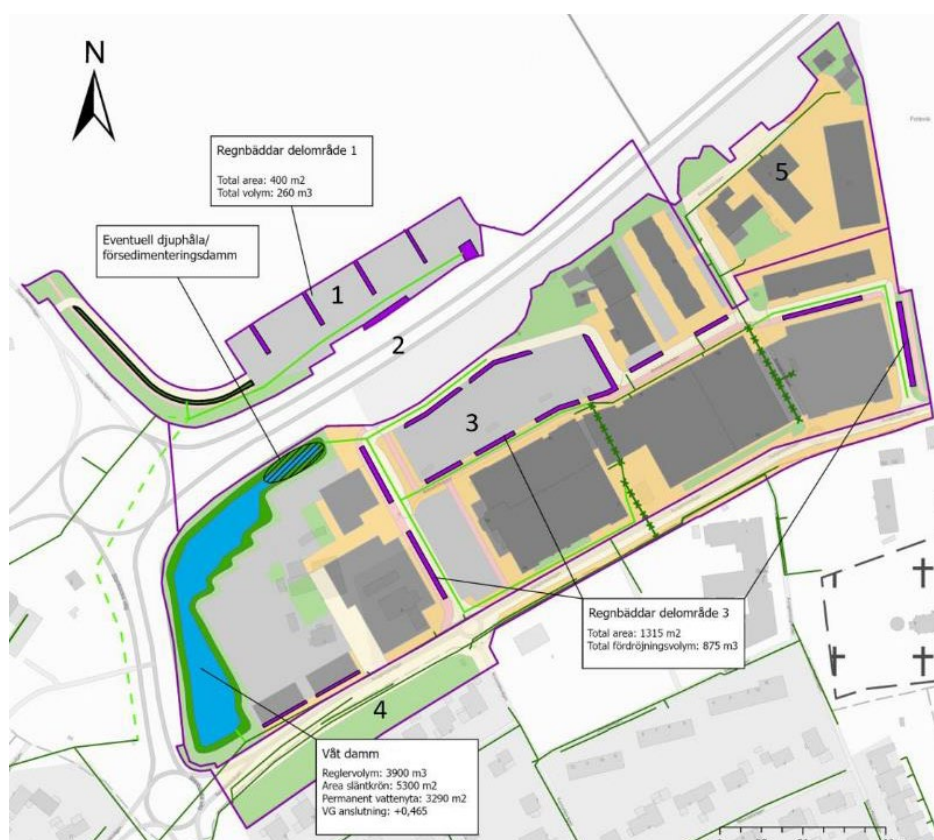
Föreslaget dagvattensystem, enligt VA-utredning Handelsområdet Ö Höllviken 2024-08-30, utgår ifrån Vellinge kommuns utsläppskrav på 1,2 l/s, ha för nya dagvattensystem.



Dagvattenanläggningarna har dimensionerats för att kunna fördröja ett framtida 20-årsregn motsvarande minimikravet för tät bostadsbebyggelse. Totalt sett innebär det ett fördröjningsbehov på ca 5000 m<sup>3</sup> för hela planområdet. Hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse leds till föreslagna fördröjningsanläggningar i form av regnbäddar och en dagvattendamm.



Exempel på nedsänkt regnbädd (Norconsult)



Karta över föreslaget dagvattensystem. Mörkgröna linjer motsvarar befintliga dagvattenledningar, ljusgröna föreslagna dagvattenledningar och streckade ljusgröna möjliga anslutningar till dagvattennätet. (Norconsult)

Det strypta utflödet innebär att dammen får en lång tömningstid på 4 dygn och 18 timmar. Med föreslagna dagvattenlösningar uppnås flödeskraven i enlighet med Vellinge kommuns skyfallsplan.

I dagsläget går en dagvattenledning i kulvert under Toppengallerian. Denna föreslås att slopas och att dagvatten i stället leds vidare mot föreslagen dagvattendamm i områdets västra del. Detta innebär även att ett område utanför planområdet som är anslutet till den slopade ledningen behöver ledas till föreslagen damm. Dagvattenhanteringen för pendlar-parkeringen föreslås att ske genom rening och fördröjning i regnbäddar. För vidare avledning föreslås i första hand anslutning till Trafikverkets ledning. För detta krävs överenskommelse med Trafikverket. I händelse av att detta inte är möjligt behöver en ny dagvattenledning på ca 215 m anläggas och anslutas till det kommunala dagvattennätet.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett större vattenskyddsområde (Vellinge kommuns vattentäkt vid Vellinge och Stora Hammar-Räng Sand 2012369) från vilket Vellinge kommun tidigare hämtat dricksvatten. Detta är förändrat sedan några år tillbaka och numera får kommunen sitt dricksvatten via Sydsvatten. Vattenskyddsområdet finns kvar och hänsyn till dess föreskrifter tas i detaljplaneförslaget och vid områdets användning.

### Naturvärdesinventering

En Naturvärdesinventering har gjorts av Ekologigruppen, daterad 2023-09-26. De naturvärden som observerades i området är knutna till sex objekt i de norra och västra delarna av inventeringsområdet, samtliga av naturvärdesklass 4 (se bild nedan). Dessa inkluderar kultiverade gräsmarker, en gårdsmiljö och poppelallé samt blomrika buskage, vägkanter och slänter. De öppna miljöerna som tilldelats en naturvärdesklass hyser en hel del blommande örter som är viktiga resurser för pollinerande insekter, framför allt i det öppna jordbrukslandskapet.



Utdrag från naturvärdesinventering som visar naturvärdesobjektens läge och fördelning inom inventeringsområdet. (Ekologigruppen)



Även de mer slutna miljöerna kring gården kan fungera som refuger för exempelvis fåglar och insekter som är beroende av skyddade habitat. Slutligen utgör blommande och solbelysta träd och buskar värdefulla resurser för insekter. Övriga ytor inom inventeringsområdet, som klippta gräsmattor och hårdgjorda ytor bedöms ha ett lågt naturvärde.

Naturmiljöernas isolering i landskapet, men också korta historia på platsen, begränsar möjligheterna för utvecklingen av natur med höga naturvärden.

### Naturvårdsarter

Bortsett från skogsalm och ask, som är rödlistade på grund av en pandemisk patogen, har inga rödlistade arter noterats inom inventeringsområdet men ett par intressanta naturvårdsarter, exempelvis trift, rödklint och sandlök. Utanför inventeringsområdets norra del, utmed Väg 100, växer enligt uppgift den sällsynta och fridlysta växten knölvial som inte återfanns under besöket (Inom Trafikverkets vägplan har artskyddsdispens erhållits och befintliga plantor har flyttats och återplanterats). Området är också relativt rikt på småfågelknutna till buskiga marker.

### Biotopskydd

I området förekommer två alléer med poppel och ytterligare en allé med oxel och tall. Båda dessa omfattas av det generella biotopskyddet. En naturvärdesinventering har även tagits fram i samband med Trafikverkets vägplan för Väg 100 - Stora Hammar-Kungstorp. Konsekvenser hanteras inom ramen för vägplanen.

### Ekosystemtjänster

De flesta ekosystemtjänsterna idag finns i de norra och västra delarna av planområdet som inte består av bebyggelse och hårdgjorda ytor. En stor del är koncentrerade till gårds- och parkmiljöerna samt de öppna blommande vägranterna och de kultiverade gräsmarkerna.



Kartläggande av ekosystemtjänster i området (Vellinge kommun)

Träd och buskage tillför stödjande ekosystemtjänster såsom födosöks- och boplatser för smådjur. Andra stödjande ekosystemtjänster kring gårdsmiljön och de blommande gräsmarkerna är upprätthållandet av biologisk mångfald och ekologiska samband, men även upprätthållande av markens bördighet, jordformation och fotosyntes. Betet bidrar till bibehållande av habitat för pollinatörer.

Inom samma områden finns även en del reglerande ekosystemtjänster: pollinering är en viktig tjänst inom de kultiverande gräsmarkerna, de blomrika vägkanterna och bland blommande träd/buskage. Även luftrening och lokal klimatreglering (skugga, lä) samt viss bullerdämpning och visuell avskärmning är reglerande ekosystemtjänster som tillförs av träd/buskage.

De kulturella ekosystemtjänsterna är idag till stor del begränsade för allmänheten då stora delar av gårdsmiljön och de öppna gräsmarkerna är privatägd mark/fastighet. Förekommande kulturella ekosystemtjänster är framför allt bete som kulturupplevelse och gårdsmiljön/-poppelallén som kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde. Sinnliga upplevelser (fågelsång, lövsus och blömdoft) begränsas delvis av buller från omkringliggande vägar/parkering.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Bullerberäkningar för vägtrafikbuller har genomförts av Sweco, Förstudie för detaljplan Östra Handelsområdet, Vellinge 2024-03-21. Studien inkluderar vägutformning av Väg 100 efter planerad ombyggnation av Trafikverket. Bullerutredningen har räknat på bullret från trafik på närliggande vägar för ett scenario år 2040 som beaktar Vellinge kommuns nya översiktsplan för närområdet samt tillkommande trafik från planerade utbyggnader i området. Utredningen redovisar främst konsekvenser för bostäder, vilket inte är aktuellt att pröva i planen.



Karta bullerutredning, dyrskrevivalenta ljudnivåer Scenario 2 (Sweco)

Beräkning av trafikbuller har gjorts för två scenarier:

1. Befintlig utformning av byggnader, projekterad utformning av Väg 100 efter breddning och trafikprognos för år 2040/2045.
2. Rivna byggnader på Lilla Hammar 15:35 (se Figur 4), projekterad utformning av Väg 100 efter breddning och trafikprognos för år 2040/2045.

Scenario 2 är studerat för att visa ljudnivån utan skärmning av befintliga byggnader som rivs vid genomförande av detaljplanen. Resultaten visar på höga ljudnivåer inom den västra delen av området. Området är utsatt för trafikbuller i samtliga riktningar. Väg 100 i norr är den dominerande bullerkällan, men även övriga vägar runt om detaljplanen är högt trafikerade och genererar mycket buller. Förutom ett mindre område så beräknas hela ytan ha ljudnivåer över riktvärden för bostäder vid fasad (60 dBA), och vara högt bullerutsatta i minst en riktning.

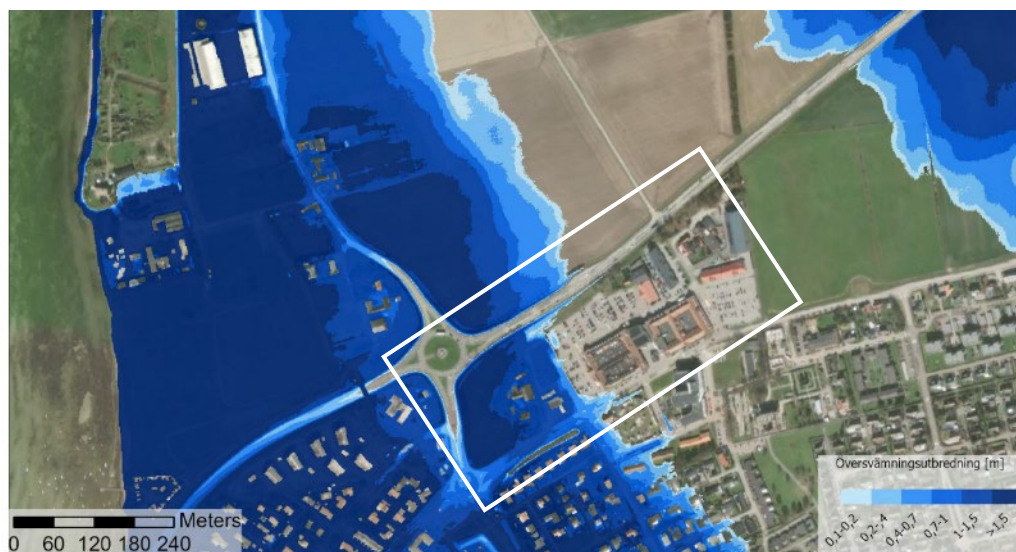
För den typ av verksamheter som planeras i området finns inte lika tydliga riktlinjer för bullermiljön som de för bostäder. Rekommendationen är att kravställa lägst ljudklass C enligt svensk standard SS 25268, vilket sätter standarden för den sammantagna ljudmiljön inomhus där trafikbuller är en av flera ljudkällor.

### Risk för olyckor

Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort samt att marken kommer att saneras för möjliggörandet av ny bebyggelse. Avstånd mellan ny bebyggelse och Väg 100, där farligt gods transporteras, överstiger riktlinjerna på 30 meter.

### Risk för översvämning

En översvämningsskartering har gjorts, Sweco 2024-10-09. För att planområdet ska bli lämpligt för bebyggelse med hänsyn till översvämning från hav och tidsperspektivet 2130, bedöms åtgärder krävas i områdets västra del. Vald framtida planeringsnivå innebär en havsnivå på +4,1 m med tidshorisonten år 2130. Den valda planeringsnivån utgår från ett tidsperspektiv på 100 år och det tillfälliga högvattnet Backafloden inklusive lokal vågpåverkan.



Översvämningsskartering vid nivå +4,1 m och planområdets läge i vit ruta. (Sweco)

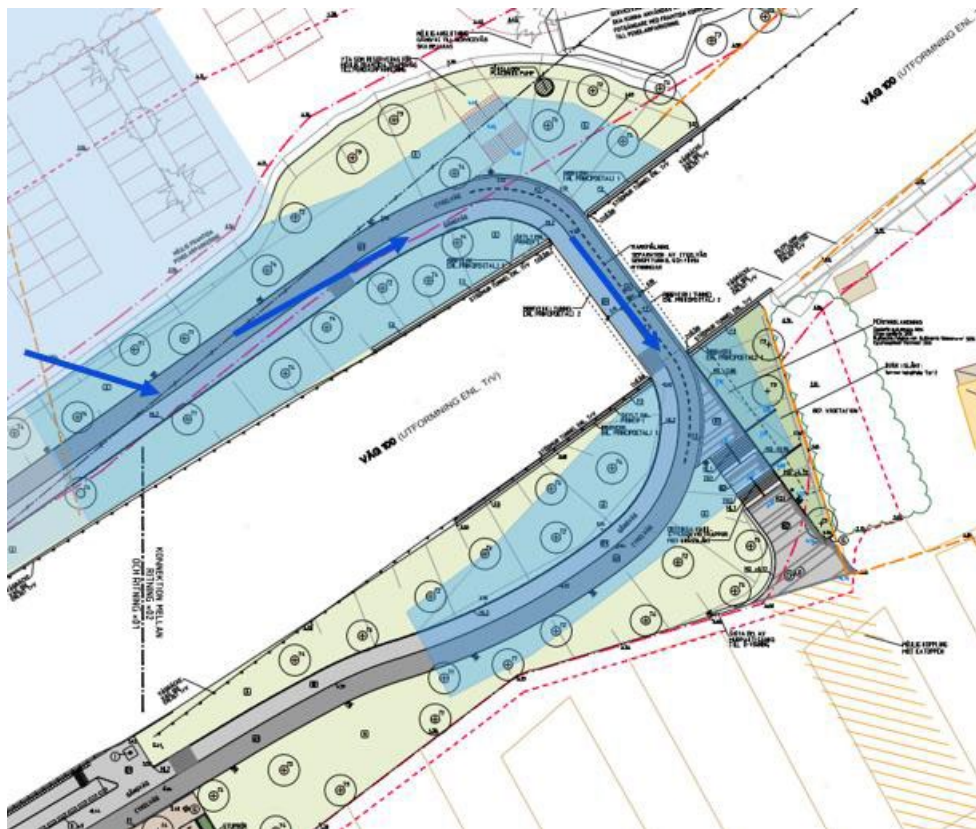


Följande åtgärder, som säkerställs i planen med bestämmelser, föreslås i områdets västra del för skydd mot översvämning:

- Uppfyllnad av områden som behövs för att skapa framkomlighet till samtliga nya byggnader. En lägsta marknivå på +3,9 m är nödvändig för att skapa säkra utrymningsvägar.
- Anpassning av funktioner till nivån +4,1 m såsom tät sockel på byggnader där det bedöms finnas en risk för stående vatten i direkt anslutning till dessa. Färdigt golv och entréer måste även läggas på en nivå som är +4,1 m för att förhindra att byggnader tar skada.

Ovan åtgärder behöver beaktas i fortsatt arbete med planområdet. Samordning behöver även ske med andra teknikområden exempelvis dagvatten, skyfall, grundvatten och gestaltning.

Planerad utbyggnad av pendlarstationen utformas med ett hållplatsläge på var sida av Väg 100 med anslutande gång- och cykelväg med en tunnel under vägen. En föreslagen höjdsättning är framtagen för gång- och cykelporten (Edge, 2023-11-07). Blåmarkerad yta på karta nedan visar ungefärliga områden under planeringsnivå + 4,1m som riskerar översvämning vid högvattensituation. Höjdsättning kan utformas på ett sätt så att vatten inom GC-porten inte bräddar mot resterande del av planområdet.

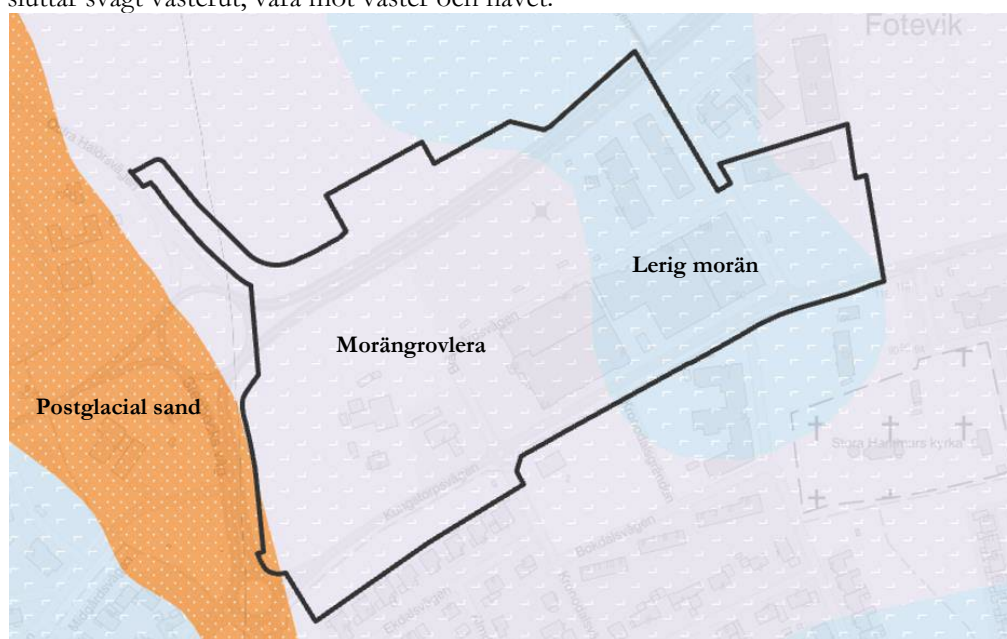


Blåmarkerad yta visar ungefärliga områden under planeringsnivå + 4,1m som riskerar översvämning vid högvattensituation. Blå pilar illustrerar att vatten rinner ner i gång- och cykelporten. (Sweco)

## Markförhållanden och geologiska förhållanden

De geologiska och geohydrologiska förhållandena är undersökta och den dominerande jordarten i undersökningsområdet är, enligt SGU:s jordartskarta grovmoränlera i västra undersökningsområdet och moränlera i det östra undersökningsområdet. Berggrunden är, enligt SGU, kalksten. Det skattade jorddjupet är 5–10 meter (SGU 2024).

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns en vattenbrunn för bevattning av plantskola inom fastigheten Lilla Hammar 15:3. Grundvattenytan anges vara 6 m under markytan. Det finns 10 energibrunnar inom angränsande fastigheter till det östra undersökningsområdet (SGU 2024). Uppskattad strömningsriktning på grundvattnet bedöms utifrån topografin, som sluttar svagt västerut, vara mot väster och havet.



Jordarter i och omkring området. (SGU 2024)

Fastighetsbeteckning	1960-tal	Ca 1975	Nutid
Lilla Hammar 15:35	Lantgård, jordbruk, järnväg	Lantgård, motortrafikled	Lantgård, betesmark
Lilla Hammar 15:4	Jordbruk, järnväg	Jordbruk, motortrafikled	Ruderatmark
Lilla Hammar 15:5	Jordbruk	Jordbruk	Biltvätt
Lilla Hammar 15:33	Bensinstation	Bensinstation	Bensinstation, Preem
Lilla Hammar 15:3	Jordbruk	Jordbruk	Asfalterad parkering

Historisk markanvändning inom undersökningsområdet Lilla Hammar. (Breccia)

Breccia har genomfört en Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Lilla Hammar 15:35, 15:4, 15:5, 15:33 och Lilla Hammar 15:3, daterad 2024-03-25. I det västra området i provpunkt BR2402 överskrids riktvärdet känslig markanvändning för bly på nivån 1–1,5 och på nivån 0,5–1 i samma provpunkt överskrids riktvärdet för mindre känslig markanvändning för bly. I provpunkt BR2406 överskrids riktvärdet för KM för arsenik på nivån 0,5–1 m under markytan. I den östra delen av planområdet, vid befintlig parkering, förekommer halter av kobolt och barium som överskrider riktvärden för KM. Dessa bedöms vara kopplade till krossmaterial som använts under asfaltytan. Dessa föroreningar kommer att avlägsnas i samband med att parkeringen omvandlas till bebyggelse. I rapporten dras även slutsatsen att föroreningar från befintlig bensinstation inte spridits till områden som representeras av kringliggande provpunkter.

## Markmiljö

### Laboratorieresultat jord

Inom östra delen av området, överskrider riktvärdet för KM i två av provpunkterna. Det är ämnena kobolt och barium som påträffats i krossmaterial. Inga ämnen överskrider riktvärdet för MKM. Båda föroreningarna påträffades i det krossmaterial som använts under asfalten inom parkeringsytan.

I västra delen av området, representerat av provpunkterna BR2401-BR2408, överskrider riktvärdet för MKM för bly i en av provpunkterna. Riktvärdet för KM för bly och arsenik överskrider i två av provpunkterna.

### Laboratorieresultat grundvatten

I grundvattnet förekommer inga förhöjda halter av ämnen över riktvärden i de bedömningsgrunder analysresultaten jämförts med, utom en hög halt av kalcium (SGU klass 5) i grundvattnet. Då föroreningar upptäckts inom undersökningsområdena ska tillsynsmyndigheten upplysas om detta enligt 10 kapitlet 11 § Miljöbalken. En anmälningspliktig verksamhet får påbörjas tidigast sex veckor efter det att anmälan har gjorts, om inte tillsynsmyndigheten bestämmer något annat, vilket framgår av i 38 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälso-skydd. Då blyhalterna är relativt höga och inte avgränsade i sidled bedöms även att det föreligger risk för spridning av förorening vid en avhjälpandeåtgärd.

## Geoteknik

Geoteknisk utredning har genomförts av Breccia konsult - Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, MUR/Geo Lilla Hammar samt PM Geoteknik, daterade 2024-03-13. Förekommande naturliga jordar uppvisar goda förutsättningar för grundläggning och risken för stabilitets- och sätttningsproblem bedöms som liten.

Radonhalten har uppmätts och visar halter mellan 9 och 17 kBq/m<sup>3</sup>. Detta ligger inom spannet för normalrisk vilket enligt Boverkets rekommendationer gör att nybyggnader bör utföras radonskyddade vilket säkerställs med planbestämmelse.

### Rekommendationer för grundläggning

Förekommande naturligt avlagrade jordar är fasta och grundläggning bedöms kunna utföras på konventionellt vis. Mullhaltig jord samt fyllning ska schaktas ur innan grundläggnings- och erforderliga fyllningsarbeten påbörjas. Förekommande naturliga jordar uppvisar goda förutsättningar för grundläggning och risken för stabilitets- och sätttningsproblem bedöms som liten.

### Radonhalt

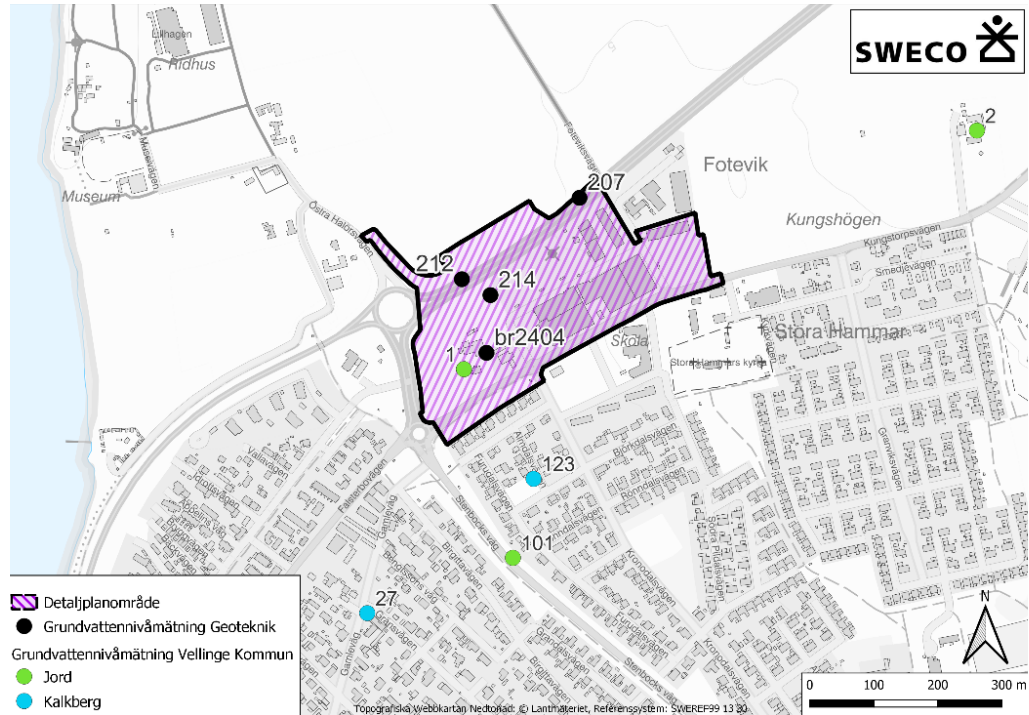
Radonhalten har uppmätts och visar halter mellan 9 och 17 kBq/m<sup>3</sup>. Detta ligger inom spannet för normalrisk vilket enligt Boverkets rekommendationer gör att nybyggnader bör utföras radonskyddade.

## Hydrologiska förhållanden

### Grundvatten

Grundvattennivån har uppmätts vid ett tillfälle i det västra undersökningsområdet. Nivån har vid detta tillfälle legat ca 2 meter under befintlig markyta. Detta motsvarar en nivå på ca +0,9 meter över havet. Vid undersökningstillfället noterades även fritt vatten i sex undersökningspunkter på mellan 2,4 till 3,3 meter under befintlig markyta, detta motsvarar

nivåer på mellan -0,2 och -1,0. Grundvattenytans nivå varierar med nederbördsförhållanden och årstid. Inom fastigheten Lilla Hammar 15:3 anges grundvattnet vara 6 meter under markytan enligt SGU:s brunnarsarkiv.



Mätpunkter i närheten av området där Vellinge kommun utför grundvattennivåmätningar samt grundvattenrör installerade vid geotekniska undersökningar. Detaljplanområdet är markerat i figuren. (Sweco)

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar bevarade. Ungefär mitt i området är en lämning registrerad, L1989:6176, boplats. Denna är emellertid undersökt och borttagen 1990. En flatmarksgrav påträffades i områdets östra del 1929, vid omläggning av landsvägen. En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts utmed Väg 100 och som till en del berörde nu aktuellt område. En del ytor blev utpekade för vidare utredning, dock inte inom aktuellt område. Vellinge kommun har samrått med Länsstyrelsen och bedömningen är att det inte anses motiverat med någon arkeologisk insats inom aktuellt detaljplanområde. Om fornlämning påträffas vid grävning eller motsvarande ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

## Fysisk miljö

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i gränsen mellan öppet landskap och tätorten Höllviken med dess varierande bebyggelse. Landskapet runt omkring är storskaligt, med stora ytor av bruksmarker, strandängar och hav. Gårdar ligger glest spridda i landskapet. Vägarna är mestadels raka och träridåer avgränsar utsikten ner mot havet i höjd med att Höllviken börjar.





Landskapsbildsanalys från MKB vägplan. (Trafikverket 2021)

I övrigt är träd och buskar koncentrerade kring den utspridda gårdsbebyggelsen. Det finns goda utblickar över det öppna landskapet i öster, och delvis i norr, men i söder begränsas utblickarna av bebyggelse och vegetation.

Odlingslandskapet och reservatet Foteviken, norr om planområdet, har rik förekomst av strandängar och fågelliv och har ett landskapsbildskydd (§19 NVL). Det är även beträdnadsförbud i ängarna 1 april-15 juli som extra skydd av miljöerna i Foteviken. De öppna och flacka markerna längs kusten har använts som betesmark i över tusen år och används än idag. Strax söder om reservatet går Skåneleden. Områdets befintliga bebyggelse består till stor del av Toppengallerian som är relativt storskalig när det kommer till yta och längd. Dess skala bryts ner med hjälp av bland annat gavlar och frontespiser som skapar mindre sektioner. Gavlarna och frontespiserna bidrar med variation och ger gaturummet en positiv rytm. Att byggnaden ligger nära eller direkt i gatulivet hjälper till att skapa tydliga gaturum som integreras väl i tätorten. Landskapliga element så som trädplanteringar skapar här ytterligare inramning av ett annars relativt brett gaturum.

I den östra delen av handelsområdet finns en relativt nybyggd padelhall. Padelhallen utmärker sig som en storskalig volym bredvid den intilliggande lägre bebyggelsen. På den södra sidan av Kungstorpsvägen finns Omtankens hus uppfört i 3–5 våningar och utmärker sig i både skala och höjd i sin omgivning. Kyrktornet på Stora Hammars kyrka är ett också tydligt landmärke för närområdet. I den västra delen av planområdet finns en ladubyggnad, en drivmedelsstation (Preem) och två bostadshus.





Befintlig markanvändning med funktioner.

## Sociala

På platsen finns idag ett etablerat handelsområde med flertal verksamheter, så som dagligvaruhandel, sällanköpshandel, restauranger, gym, kontor med mera, fördelade i olika byggnader. Handelsområdet är ett välbesökt område redan där invånare, i framför allt Höllviken men även hela Falsterbonäset, gör sina dagliga ärenden. Bredden och variationen på de olika verksamheterna innebär att området är befolkat en stor del av dygnet och kan erbjuda service för flera olika målgrupper.

Trafiksituationen i området är komplex där olika rörelser, såsom cyklister, gående med kundvagnar samt sökande och parkerande bilister blandas på ett ostrukturerat och otydligt sätt. Flertalet platser inom området kan därför upplevas som otrygga. I samband med planprogrammet gjordes en trygghetsdialog, med fokus på mobilitet, där flera framförde att området norr om gallerian upplevdes otryggt. Det handlar främst om sträckan mellan gallerians huvudentré och västerut mot hörnan vid hamburgerrestaurangen. Det framkom att den västra parkeringen väljs bort med anledning av att vägen mellan parkeringen och entrén till ICA och Toppengallerian upplevs otrygg.

## Teknik

### Vatten och avlopp

Detaljplanen medför att både spill- och vattenledningar behöver slopas samt att nya ledningar dras. Spill- och vattenledningar under Toppengallerian rekommenderas slopas och ledas västerut runt Toppengallerian för att anslutas i Kungstorpsvägen. I östra delen av planområdet finns befintliga spillvatten- och dricksvattenledningar under en planerad byggnad. Båda rekommenderas att slopas och läggs i ny sträckning österut runt om planerad bebyggelse och ansluts i Kungstorpsvägen för att uppnå rundmatning.



Karta spillvattenledningar. (Norconsult)

Enligt utförd kapacitetsanalys kan det befintliga dricksvattennätet, vid vanlig drift, klara ett brandvattenuttag på 20 l/s och bibehålla ett vattentryck på 15mvp i brandposten. Om verksamheten kräver ett högre brandvattenuttag kan kommunen inte säkerställa att det finns tillräckligt med kapacitet i ledningsnätet. Då behöver alternativa lösningar ses över såsom till exempel en sprinkleranläggning, som i så fall ägs och driftas av fastighetsägaren.

### El, tele, fiber, och gas

E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. I de östra delarna har Nordion Energi AB gasledningarna och Tele 2 har fiber i området. Inom planområdet finns även två befintliga transformatorstationer.

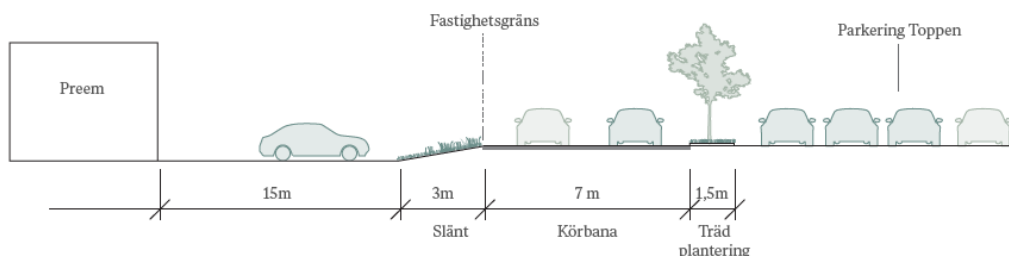
### Avfall

Återvinningstation finns inom planområdet intill Evidensia djurklinik på fastigheten Lilla Hammar 15:3.

### Trafik

Den nya busshållplatsen på Väg 100 kommer att bidra till mer gående och cyklister i området och därmed behöver trafiksituationen ses över.

I dagsläget finns trafikproblem kopplat till in- och utfarten till Toppengallerian och även drive-in-lösningen till hamburgerrestaurangen. Denna plan provar möjligheten att dra om Brädgårdsvägen för att skapa säkrare gång- och cykelmiljö norr om Toppengallerian samt skapa ett stadsmässigare stråk utmed samma gata i västra delen av området.



Sektionsritning över befintlig situation av Brädgårdsvägen i väster. (Fojab/Ramböll)

Två trafik-PM har tagits fram i planprocessen med syftet att undersöka olika trafiklösningar för att komma fram till vilken som bäst bidrar till en attraktiv helhet kring Toppengallerian i samklang med befintlig och planerad bebyggelse samt det planerade stationsläget utmed Väg 100.

### Gång- och Cykelväg

Gång- och cykeltrafiken är redan utbyggd längs Kungstorpsvägen men det finns bristande strukturer för gående och cyklister inom övriga delar av planområdet. Det är röriga och otrygga trafiklösningar vid Toppengallerians nordvästra hörn där de gående tvingas ut i mitten av en vid Burger Kings drive-through samt norr om Toppengallerian där de gående på vissa sträckor blandas med lastzon och backande bilar.

Vägplanen och planförslaget innebär att ännu fler människor kommer att röra sig inom området som en följd av framtida stationsläge samt ytterligare exploatering vilket kommer ställa höga krav på infrastrukturen och det är inte enbart mängden fordon och antalet parkeringsplatser som skapar potentiellt osäkra trafiksituationer. Det som framför allt bidrar till otrygghet är den komplexa trafiksituationen där olika rörelser såsom cyklister, gående med kundvagnar samt sökande och parkerande bilister blandas på ett ostrukturerat och otydligt sätt.

### Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras Kungstorpsvägen av busslinje 152 Höllviken Henriks Hage – Höllviken Stora Hammars Skola och busslinje 181 Trelleborg Centralstation – Vellinge Asklunda. Närmsta hållplatsläge ligger vid Omtankens hus.

Vid cirkulationsplatsen sydväst om planområdet stannar buss 15 (SkåneExpressen) Skanör Centrum – Malmö Central och buss 300 Falsterbo Strandbad – Malmö Hyllie samt buss 103 Höllviken Centrum – Lund Ideon.

Utmed Väg 100 finns även ett spårreservat i området för framtida spårbunden trafik.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Parterna ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Exploatörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet. Mark ska även överlätas från kommunen i enlighet med detaljplanen. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.

Ledningsrätt till nuvarande transformatorstation norr om Toppengallerian påverkas och ska flyttas till ny transformatorstation.

Eventuell samnyttjan av parkering i den västra delen kan lösas med p-köp.

### Natur

#### Grönområden och ekosystemtjänster

Idag är de ytor som hyser flest ekosystemtjänster till viss del isolerade från närliggande naturmiljöer på grund av vägar/parkeringsyta och/eller bebyggelse. För vissa arter är dock dessa gröna ytor, tillsammans med intilliggande grön infrastruktur utanför planområdet, av betydelse då de kan fungera som länkar ut i det annars öppna jordbrukslandskapet och in i tätbebyggda områden. Planen föreslår att del av tidigare hagmark regleras NATUR och ytor för gång- och cykelstråk och öppen dagvattenhantering möjliggörs. Med tillkommande dagvattenlösningar uppstår nya habitat för djur och växter. Genom att binda ihop befintlig grönstruktur runtomkring planområdet med tillkommande grönområden och öppna dagvattenlösningar skulle en del nya värden och ekosystemtjänster tillföras såsom akvatiska habitat för växter och djur samt ytor för rekreation, lek och sociala interaktioner.

#### Landskapsbild

Stora delar av området är redan bebyggt. Tillbyggnad till Toppengallerian i öster, med handel och parkering, har dock en högre höjd än befintlig bebyggelse inom handelsområdet. Den ligger i ett exponerat läge och kan ha viss påverkan på landskapsbilden. Den bedöms passa in med befintlig bebyggelse, söder om Kungstorpsvägen, samt framtida nybyggnationer som tillåts en högre höjd. Det är dock viktigt att arbeta med byggnadens utformning för att minska dess storskaliga intryck, vilket regleras med planbestämmelser.

### Miljö

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

En särskild undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och dokumentet utgör en del av samrådshandlingarna.

Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses försämra förutsättningarna för varken någon enskild art eller skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.

Vellinge kommuns samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte göras.

### **Strandskydd**

Strandskyddet ligger 200 meter från planområdet och bedöms ej påverkas negativt av planförslaget.

### **Dagvatten**

Planförslaget innebär att hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse leds till föreslagna fördröjningsanläggningar i form av regnbäddar och en dagvattendamm innan vattnet släpps på det kommunala nätet. (Se Miljö/Dagvatten ovan för föreslagen utveckling)

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Planens genomförande kan få en positiv påverkan genom att ytor för naturmark och dagvattenhantering säkerställer grönska i området. Gröna och blå ytor kan absorbera vissa luftföroreningar och bidra till att minska mängden partiklar i luften. Utbyggnad av busshållplatser och gång- och cykelvägnät möjliggör flera sätt att resa på. Långsiktigt främjar detta hållbart resande då det påverkar beteendet hos människor och bidrar till att minska biltrafiken i och omkring området.

### **Vatten**

Enligt VA-utredningen bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras. Föroreningsberäkningar har utförts i StormTac.

Exploateringsförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor såsom tak, parkeringar och gator. Samtidigt renas inte dagvatten från planområdet i dagsläget vilket innebär att resultaten från föroreningsberäkningarna med föreslagna dagvattenanläggningar visar att samtliga beräknade ämnen minskar jämfört med befintlig situation, både sett till halter och mängder. Därmed bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Beräkning av omgivningsbuller**

Resultaten visar på höga ljudnivåer inom den västra delen av området men då föreslagna användning i detaljplanen inte omfattar bostäder bedöms ingen risk för hälsa och säkerhet. Området är utsatt för trafikbuller i samtliga riktningar. Väg 100 i norr är den dominerande



bullerkällan, men även övriga vägar runt om detaljplanen är högt trafikerade och genererar mycket buller. Förutom ett mindre område så beräknas hela ytan ha ljudnivåer över riktvärden för bostäder vid fasad (60 dBA) och vara högt bullerutsatta i minst en riktning. För den typ av verksamheter som planeras i området finns inte lika tydliga riktlinjer för bullermiljön som de för bostäder. Rekommendationen är att kravställa lägst ljudklass C enligt svensk standard SS 25268, vilket sätter standarden för den sammantagna ljudmiljön där trafikbuller är en av flera ljudkällor.

### **Översvämning**

En översvämningskartering har gjorts, Sweco 2024-06-19. För att planområdet ska bli lämpligt för bebyggelse med hänsyn till översvämning från hav och tidsperspektivet 2130, bedöms åtgärder krävas i områdets västra del. Vald framtida planeringsnivå är havsnivån +4,1 m med tidshorizonten år 2130. Den valda planeringsnivån utgår från ett tidsperspektiv på 100 år och det tillfälliga högvattnet Backafloden inklusive lokal vägpåverkan. Föreslagna åtgärder som skydd mot översvämning i den västra delen säkerställs med planbestämmelser i detaljplanen.

### **Risk**

Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort. Provtagningar ska utföras för att klargöra om marken behöver saneras för möjliggörandet av ny bebyggelse. Genom att ta bort drivmedelsstationen elimineras potentiella risker för framtida oljeutsläpp, läckor eller andra miljöfarliga situationer. Detta minskar risken för jord- och vattenföroreningar och bidrar till en bättre miljö för de boende och omkringliggande områden. Genom den norra delen av detaljplaneförslaget korsar Väg 100 området där farligt gods transporteras. Detta har beaktats i utformningen av planen och ingen ny bebyggelse planeras inom 30 meter till denna väg. I enlighet med Länsstyrelsen rekommendationer så föreslås ”mindre känslig bebyggelse”, i detta fall centrumverksamheter såsom handel, över 30 meter från vägen.

### **Sociala**

#### **Barn**

Barn berörs av detaljplanens genomförande då de rör sig inom planområdet. De nya gång- och cykelvägarna inom området skapar genare kopplingar för barn att röra sig mellan handelsområdets olika funktioner och till busshållplatserna på ett tryggt och trafiksäkert sätt.

#### **Jämlikhet**

Jämlikhet handlar om hur planens konsekvenser påverkar olika grupper i samhället. Det kan exempelvis handla om att området ska kännas inkluderande för människor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionshinder. Planförslaget innebär utbyggnad av infrastruktur och kollektivtrafik. Med bekväm kollektivtrafik och tryggt utformade busshållplatser skapas goda förutsättningar för ett jämlikt resande.

#### **Trygghet**

Hur området utformas kan påverka tryggheten i området. I detaljplanen fastslås markanvändning och viss byggnadsutformning, som exempelvis var entréer ska placeras.

Detta är faktorer som påverkar upplevelsen och användningen av den byggda miljön, vilket har inverkan på trygghetskänslan. Vellinge kommun använder sig av verktyget BoTryggt för att dokumentera och utveckla trygghetsaspekten i planskedet. Planförslaget har analyserats utifrån riktlinjerna i verktyget och nedan lyfts de viktigaste aspekterna för just detta område.

I förslaget kopplas handelsområdet med övriga Höllviken med nya gång- och cykelvägar och förstärkta huvudstråk vilket är viktigt ur ett trygghetsperspektiv. Planområdet ska integreras väl som en del av Höllviken, inte minst då den nya busshållplatsen i norr blir en ny målpunkt och kommer generera fler rörelser genom området. Gestaltningmässigt kopplas huvudstråken ihop med Falsterbovägen. För att bibehålla en sammanhängande utformning i Höllviken, samt för att säkerställa orienterbarheten, behöver det offentliga rummet och bebyggelsen gestaltas med omsorg och bli en del av Höllvikens centrumstråk som idag finns det utmed Falsterbovägen vidare mot Kungstorpsvägen. Särskilt viktigt är att skapa platser längs med huvudstråken där människor kan mötas, vilket föreslås i planen.

Handelsområdet är redan idag välbesökt och förslaget möjliggör att nya verksamheter kan etablera sig och närvaron på området kan stärkas ytterligare. Det genererar fler besökare dagligen samt mer utspjutt över både dag- och kvällstid. Placering av ny bebyggelse, dess entréer och aktiva fasader har reglerats för att säkerställa att rörelsestråken inom området är känns aktiva samt att inga större ensidiga kluster utvecklas. Detta bidrar till fler attraktiva platser och enklare navigering genom hela området och därmed en tryggare miljö.

I detaljplanearbetet har trafiken setts över och en ny struktur föreslås. De olika trafikslagen separeras till viss del och trafiksäkerheten ökas med skyddande trädplanteringar som skiljer gång- och cykelvägarna från biltrafiken. Otryggheten som finns på området idag kopplat till den komplexa trafiksituationen bedöms kunna byggas bort med föreslagen detaljplan.

Bedömningen är att detaljplanen har beaktat riktlinjerna i verktyget BoTryggt i den mån det är möjligt i så här tidigt skede. I kommande projekteringskede är det dock viktigt att arbeta vidare med trygghetsaspekten. Inte minst i trafiken och bebyggelsen som nämns ovan men även för de stora öppna ytor som föreslås i planen, så som parkeringsplatser och naturområdet, som annars kan kännas ödsliga och otrygga. Utformning och gestaltning av dessa platser är särskilt viktigt och bland annat kan överblickbarhet, belysning samt variation i färg och materialval ses över under detaljprojektering.

## **Riksintressen**

### **Yrkesfiske**

I havet utanför planområdet finns ett område av riksintresse för yrkesfisket. Området utbreder sig i havet ca 500 meter västerut och bedöms ej påverkas negativt av planförslaget.

### **Naturvård**

Större delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, dels N91 Måkläppen-Limhamnströskeln dels Falsterbo-Foteviken MB 3 kap 6 §. Kommunen har föreslagit att området mellan Rabyvägen och Kungstorpsvägen ska utgå som riksintresse. Länsstyrelsen har i sina yttranden för den fördjupade översiktsplanen för östra Höllviken tillstyrkt detta. Området utgörs av odlad åkermark. Väg 100 och Kungstorpsvägen utgör naturliga barriärer

och naturvärdena är mycket små. Länsstyrelsen har tidigare konstaterat att kommunens förslag på avgränsning av riksintresseområdet bör gälla.

### **Natura 2000**

Väster och norr om planområdet finns tre natura 2000-områden Falsterbo-Foteviken, Falsterbohalvön och Vellinge ängar (Fågeldirektivet och Art- och habitatdirektivet). Dessa områden är även naturreservat och värdena är främst kopplade till havet, strandängarna det och kustnära området och bedöms ej påverkas negativt av denna plan.

### **Kulturmiljövård**

Foteviken-Glostorp, ligger 500 m norr om planområdet och bedöms ej påverkas negativt av planförslaget.

### **Totalförsvar**

Planen föreslår en förhållandevis låg bebyggelse men om det blir aktuellt med högre byggnadsobjekt (högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse) ska samråd ske med Försvarsmakten.

### **Högexploaterad kust**

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt Miljöbalkens 4 kap 4§. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Höllviken och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

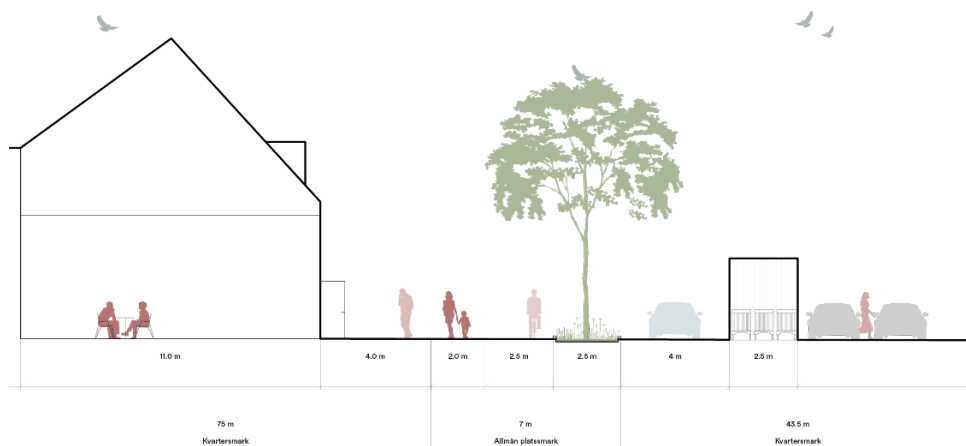
### **Jordbruksmark**

Stationsläget för regionbuss är särskilt placerat i närheten av befintligt handelsområde som föreslås utvecklas. Det ligger dessutom strategiskt som första hållplats i Höllviken med närhet till bland annat Foteviken.

Kommunen bedömer att enligt 3 kap. 4 § MB finns det ett väsentligt samhällsintresse för lokalisering av stationen med tillhörande pendelparkering. Det ej bebyggda närområdet i norr består av jordbruksmark. Den tillhörande pendelparkeringen bedöms inte kunna utvecklas på annan plats. Därför är det godtagbart att ta i anspråk ca 8 000 kvm av jordbruksmarken norr om Väg 100 för denna utveckling.

### **Trafik**

Trafiken i området ska förbättras och hållbar mobilitet främjas genom god tillgång till gång- och cykelvägar och bra kopplingar till kollektivtrafik. I detaljplanen skapas förutsättningar för en tydlig och trivsamt miljö för alla som färdas och vistas i anslutning till gallerian och till busshållplatserna i området. Entréytorna mot Toppengallerian får ett lugnare tempo fritt från parkeringssökande bilar. Entréytorna blir även mer flexibla att möblera och använda. Förslaget utvecklar det befintliga cykelstråket som finns längs med Toppengallerian idag.

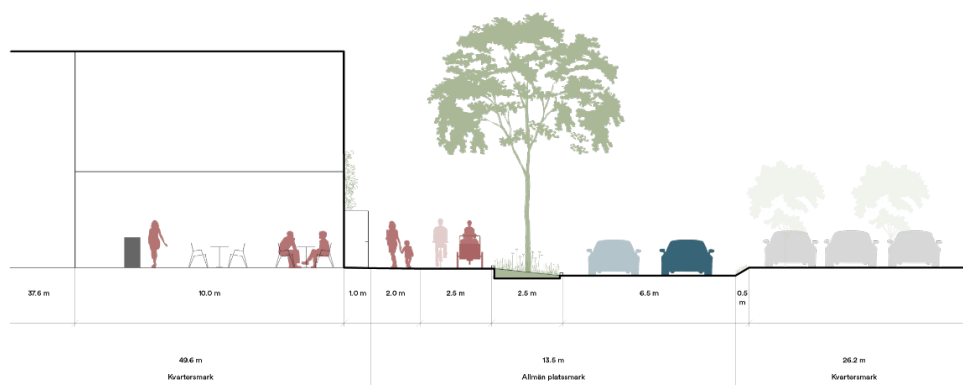


Principsektion som visar möjlig utformning av miljön norr om Toppengallerian. (Fojab)

Planen skapar även förutsättningar för en sammanhängande trädrad som också blir en avskiljande yta mot kundparkeringen i norr. Området består till största del av hårdgjorda ytor och nya gröna inslag skulle dels förhöja vistelsevärdet på platsen, dels skapa förutsättningar för fördröjning av dagvatten, som idag är en stor utmaning i området.

Trafik-PM steg 2 omfattar studie av kompletterande gång- och cykelkopplingar, utredning om in- och utfart till nytt parkeringshus, utredning om placering av lastintag för ny handelsbyggnad, utformning av gatusektioner, trafikallsträng, körsårkontroller, särskild parkeringsutredning för nya byggrätter i den västra delen av detaljplanen, utredning om hållplatsläge på Kungstorpsvägen, korsningsanslutningar, leverans och avfallshantering samt utrymmesbehov för spårvägsreservat. Trafikutredningens resultat har legat till grund för utformning av planförslaget.

Principsektion som visar möjlig utformning av Brädgårdsvägen. (Fojab)



## Hållplatslägena på Kungstorpsvägen

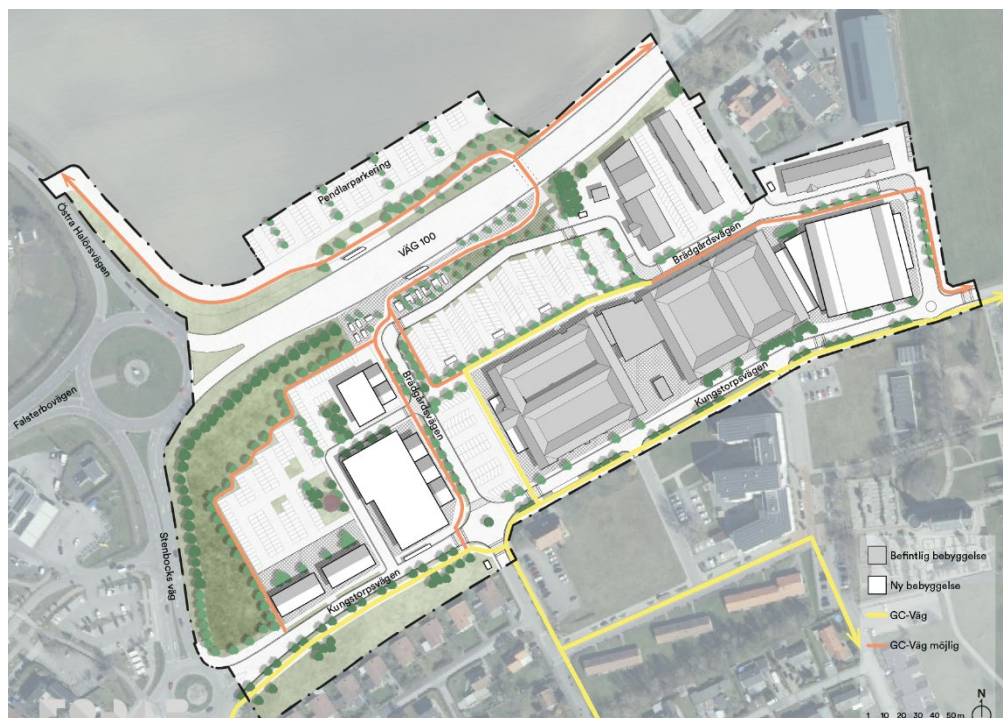
Till handelsområdet planeras en ny hållplats som föreslås placeras vid korsningen med Kungstorpsvägen-Brädgårdsvägen i västra delen av området. I västergående riktning föreslås hållplatsläget placeras väster om korsningen och i östergående riktning föreslås hållplatsläget placeras öster om korsningen.

Enligt resandestatistik är det mest påstigande i västergående riktning och färre påstigande i östergående riktning. Yta för väderskydd behövs därför vid hållplatsläget i västergående riktning. Till och från hållplatslägena anläggs trafiksäkra gång- och cykelvägar med möjlighet att korsa Kungstorpsvägen och dessa kopplas vidare norrut till den nya busshållplatsen vid Väg 100.



## Gång- och cykelväg

Planen möjliggör en stor förbättring gällande gång- och cykelvägarna i området i jämförelse med befintlig situation. (se bild nedan) Den planerade infrastrukturen strävar efter att underlätta för gång- och cykeltrafik, vilket bidrar till en hållbar och mångsidig transportlösning för invånarna i Höllviken och besökarna till området.



Skissförslag för gång- och cykelvägnätverket. (Fojab)

## Parkering

En utredning av parkeringsbehovet för ny bebyggelse i den västra delen har tagits fram. Parkeringsbehov enligt Vellinge kommuns nuvarande parkeringsnorm skulle bli mellan 205 (med kontor) och 209 p-platser (med handel).

I den särskilda parkeringsutredningen redovisas motiv för en reduktion av P-talen i dagens parkeringsnorm. Beräkningarna visar att behovet av antalet parkeringar kan minska genom samnyttjande av parkeringar. Beroende av vilken centrumverksamhet som utvecklas utmed Kungstorpsvägen närmast Stenbocks väg kan samnyttjande av p-platser bidra till upp till 30 % minskat behov. Potential finns att minska efterfrågan ytterligare med 20 % om ett lägre antaget P-tal för kontorsverksamhet används. Motivering för detta är det kollektivtrafiknära läget, goda cykelförbindelser och arbetar med olika mobilitetsåtgärder.

Rekommendation enligt parkeringsutredningen är att för scenariot med kontor anlägga 141 P-platser. Rekommendationen för scenariot med handel är att anlägga 157 P-platser (reduktion 25 % baserat på medelvärdet av reduktion genom samnyttjande 8 % och potential 40 %).

I den östra delen kommer behovet för nya bilplatser att uppgå till ca 110 p-platser för tillbyggnaden av gallerian på ca 3100 kvadratmeter butiksyta. Dessa parkeringar, plus de befintliga parkeringar som finns på platsen som ska ersättas, kommer att placeras i den nya bebyggelsens parkeringshus.

## Mellankommunala frågor

Utbyggnad av kollektivtrafik längs Väg 100, liksom det utpekade reservatet för spårkorridor, är av mellankommunalt intresse. Detta detaljplaneförslag tar hänsyn till framtida spårkorridor på det sätt att inga nya byggrätter placeras så att det försvårar eventuell utbyggnad och har därför ingen negativ påverkan på reservatet för spårbunden trafik. Dock kommer ny detaljplan behöva tas fram för ny infrastruktur samt befintliga byggnader som ligger för nära.

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten i samarbete med plankonsulter på Fojab.

I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska
- Bygglov
- Miljö
- Trygghet

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vellinge kommun

Upprättad 2024-10-25

### Vellinge kommun

Martina Ljung Plan- och exploateringschef  
Ashley Andersson, Planarkitekt

### Fojab

Åsa Samuelsson, Arkitekt  
David Kisch, Arkitekt  
Axel Hansson, Planarkitekt