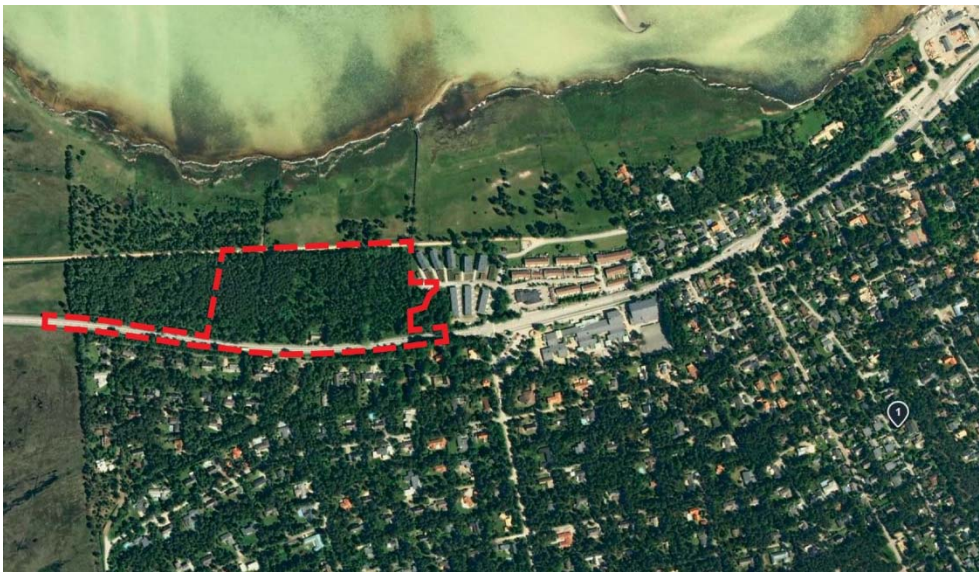


## GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

**Ljunghusen 12:6 m.fl., norr om väg 100**  
Vellinge kommun, Skåne län



Översiktskarta

Tillväxtavdelningen

## GRANSKNINGSHANDLING

### Detaljplan för **Ljunghusen 12:6 m.fl., norr om väg 100**

### Planbeskrivning

### HANDLINGAR

Granskningshandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta\*
- Fastighetsförteckning\*
- Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2018-01-31\*
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Gestaltungsprogram, FOJAB arkitekter, 2017-11-29\*
- Arkeologisk utredning, Statens historiska muséer, 2015\*
- Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen Skåne, 2015-02-25\*
- Fördjupad dagvattenutredning, Sweco 2014-10-29, rev 2017-10-30\*
- PM översvämnings- och erosionsrisk, Sweco 2015-03-26\*
- Grund- och dagvattenutredning, Sweco 2013-08-21\*
- Tekniskt PM geoteknik, Sweco 2013-07-09\*
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (mur, geo), 2013-07-09, SWECO\*
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB 2008\*
- Naturvärdesinventering och rödlistade arter, Calluna 2013\*
- Utredning och bedömning av fågellivet, Enetjärn Natur AB 2016-03-01\*
- Inventering och utredning kring mindre hackspett, Enetjärn Natur AB 2016-06-17\*
- PM rörande eventuell flytt av björnbär vid Ljunghusen, Calluna 2016-02-07\*
- Placering av skyddsvärda björnbär, Calluna 2016-12-06\*
- Utredning av riksintresspåverkan Ljunghusen 12:6 m.fl., Enetjärn Natur AB 2016-03-14\*
- Trafikanalys, Ramböll 2017-05-09\*
- Bullerutredning Ljungskogen, Ramböll 2017-09-14\*

\* Handlingen finns tillgänglig på Tillväxtavdelningen

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen fattade 2013-02-12 positivt planbesked för prövning av planläggning av bostäder inom aktuellt område. Marken ägs av AB Ljungskogens Strandbad (LS), vilket är ett familjeägt företag som äger omfattande markområden i Ljunghusen. Kommunen ser ett ökat behov av flerfamiljshus och har därför framfört önskemål om att området byggs med en blandad bebyggelse i form av både flerfamiljshus och småhus.

Till detaljplanen har en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats. I denna bedöms miljöpåverkan på det intilliggande Natura 2000-området till följd av planförslaget inte vara betydande. Kommunens bedömning är därmed att något tillstånd enligt 7 kap 28§ miljöbalken inte erfordras. Samråd har skett med länsstyrelsen kring MKB:n.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i norra delen av Ljunghusen. Området föreslås bebyggas med omkring 85-95 lägenheter fördelat på ca 21 småhus, ca 15 radhus och 50-60 lägenheter i flerbostadshus. En ny infart från Falsterbovägen anläggs i bostadsområdets västra del. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### PLANDATA

Planområdet är beläget i Ljunghusen norr om Falsterbovägen (väg 100). I öster gränsar området till bebyggelsen utmed Svanjaktsvägen. I norr utgör den före detta banvallen med en gång- och cykelväg gräns. I söder ingår Falsterbovägen i planområdet.



Planområdets läge

Området har en yta av drygt 7 ha och marken ägs huvudsakligen av AB Ljungskogens Strandbad. Fastighetsförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.



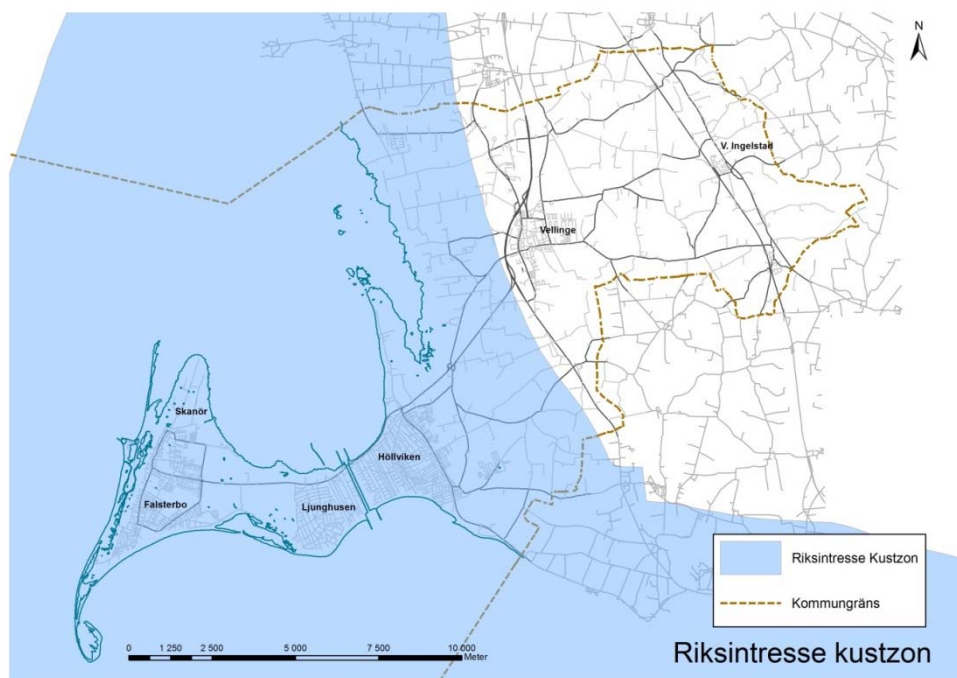
Planområdets avgränsning

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Området ligger inom en region som i sin helhet är utpekad som riksintresse för naturvård, friluftsliv samt Natura 2000 och som omfattas av grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 7 kap MB.

Det aktuella området är under områdesnamnet Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg utpekad som riksintresse för friluftslivet, bland annat med hänsyn till goda förutsättningar för friluftsliv i kombination med höga naturvärden. Området lämpar sig bra för en mängd olika aktiviteter, såsom vandring, bad, båtliv, fågelskådning etc.



Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Kustzonen utpekades på 1970-talet för att bevara oexploaterade kuststräckor från exploateringsföretag och att främja friluftsliv och turism. Riksintresset för kustzonen i Skåne har preciserats i skriften "Skånes kustområden – ett nationallandskap". I denna ges en noggrannare värdebeskrivning.

I översiktsplan 2010 har kommunen i sitt ställningstagande framfört att de inom kustzonen belägna större samhällena Höllviken/Ljunghusen samt Skanör med Falsterbo och deras tätortsutveckling inom översiktsplanens ram inte anses påverka riksintresset och dess värdekärnor i så motto att tillgängligheten till kust- och strandområden för rekreation och friluftsliv skadas eller försvåras.

Falsterbo-Foteviken berörs av två Natura 2000-områden. Området är framför allt viktigt som häcknings-, rast- och övervintringslokal för fåglar. I huvudsak är fåglarna knutna till strandängarna. En mindre del av planområdet ingår i Natura 2000-området. Berörd del utgörs av befintlig gång- och cykelväg i planområdets norra del.

### Strandskydd

Kuststräckan och strandängarna i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd. Gång- och cykelvägen i områdets norra del ingår i det strandskyddade området.

### Naturresevat

I norr gränsar planområdet till naturresevatet Norra Ljunghusen. Detta utgör ett naturresevat beläget längst söderut i Höllviken, bukten norr om planområdet. Resevatet ingår som en del av det större Natura 2000-området Falsterbo-Foteviken. Resevatet består av en relativt välbetad strandängszon med inslag av vass och säv. Området är zoologiskt värdefullt, särskilt med avseende på fågellivet samt har betydelse för friluftslivet.



Strandängar norr om planområdet

### Stigande havsnivåer

Kommunen har upprättat en handlingsplan till skydd mot stigande havsnivåer som anpassar Falsterbonäsets befintliga bebyggelse och infrastruktur till framtida stigande havsnivåer. Planen ger förslag på åtgärder på kort (5-10 år), medellång (20-40 år) och lång sikt (40-80 år). I handlingsplanen föreslås ett system av inre och yttre vallar som utgör en kombination av naturligt förekommande vallar/höjdparter och uppförande av skyddande vallkonstruktioner. Dessa ska så långt som möjligt anpassas till de lokala naturliga förutsättningarna och förväntad havsnivåhöjning. Det inre systemet skyddar bebyggelsen på kort och medellång sikt (år 2050), medan det yttre systemet ska skydda Falsterbonäset som helhet på lång sikt (år 2100). Åtgärderna är tänkta att genomföras i två etapper. Den första etappen avser ett skydd mot ett 100-årshögsvatten år 2065, medan den andra etappen avser ett utbyggt skydd som ska klara av ett 100-årshögsvatten år 2100. Den första etappen avser en invallning där man utnyttjar naturliga höjder i landskapet, såsom vägar, cykelbanor, höjdryggar och sanddyner.

I Ljunghusenområdet föreslås ett sammanhängande system av ”inre” vallar runt bebyggelsen där höjden på respektive vall anpassas efter de lokala förutsättningarna. Erforderliga vallnivåer kommer att fastställas i det pågående arbetet med tillståndsansökan för vallsystemet. För att klara de högre vattennivåerna på längre sikt (100-års sikt) föreslås en ytterligare höjning av

detta vallsystem kompletterat med yttre vall. I pågående arbete med översvämningsskyddet har ett utformningsförslag där den inre vällen placeras norr om banvallen diskuterats men inga beslut är tagna, varför man i aktuellt planarbete räknar med att banvallen ska utgöra en del av den inre vällen.



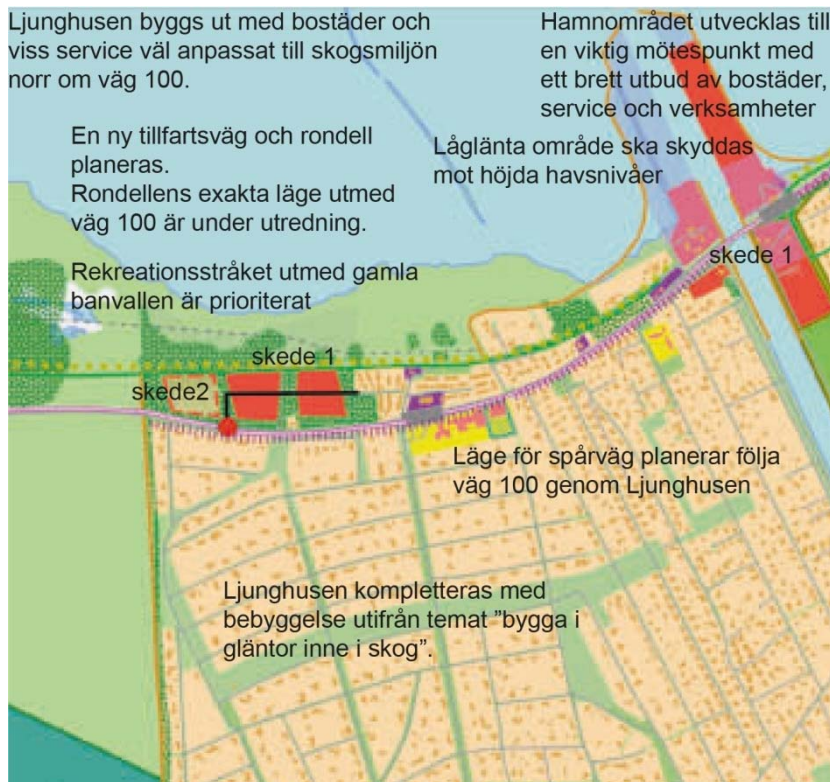
Föreslagna skyddsvallar för Ljunghusenområdet:  
rött – inre vallar, grönt – yttre vallar  
enligt handlingsplan antagen av Kommunfullmäktige 2013-04-24

Vellinge kommun avser att ansöka om tillstånd enligt 11 kap. Miljöbalken vid Mark- och miljödomstolen för anläggande av översvämningsskydd på Falsterbonäset. Med anledning av detta genomför kommunen samråd kring anläggande av översvämningsskydd på Falsterbonäset under september och oktober 2017. Framtaget samrådsunderlag kommer tillsammans med synpunkter som inhämtas under samrådet att inkluderas i kommunens fortsatta arbete, ett arbete som kommer att resultera i en miljökonsekvensbeskrivning för projektet. Kommunens miljödomsönsökan är inriktad på att nå en miljödom ca 2019.

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, redovisar planområdet som utbyggnadsområde för bostäder. Området redovisas på karta som ”skede 1” och illustrerar en utbyggnad där viss del av området bevaras som naturmark, se utdrag ur karta nedan. Kartan utgör ingen exakt avgränsning av bebyggelseområdets omfattning och utformning, detta prövas närmare i samband med att en detaljplan upprättas. Översiktsplanens illustration redovisar att en ny infart till området ska anläggas från väg 100. Längs med Falsterbovägen finns en ”reserverad korridor för spårväg”. Direkt väster om aktuellt planområde anger översiktsplanen ”planerade bostäder skede 2 (10-30 år)”. Generellt anges för Ljunghusen att området kompletteras med bebyggelse utifrån temat ”bygg i gläntor inne i skog”. Föreslagen detaljplan har upprättats i överensstämmelse med översiktsplanens redovisning och intentioner.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, 2012-09-21, har inte haft specifika invändningar mot en bostadsutbyggnad inom planområdet. Länsstyrelsen har invänt generellt mot bebyggelse som placeras under +3 meter över havet samt har haft invändningar mot en spårvägsutbyggnad på Falsterbonäset.



Utdrag ur karta från Översiktsplan 2010

### Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Utmed väg 100 berör planområdet del av detaljplan för Ljungskogenområdet som vann laga kraft 1996-01-03. I öster omfattar planområdet del av detaljplan för Ljunghusen 16:60 m.fl., lagakraftvunnen 2000-12-27. Berörda delar av detaljplanerna redovisar markanvändningen som allmän plats. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### MARK OCH VEGETATION

Området är relativt plant med marknivåer som varierar mellan +1,6 och +2,5 meter. I söder omfattar planområdet Falsterbovägen och i norr ingår gång- och cykelvägen mellan Ljunghusen och Skanör-Falsterbo. Övrig del av området utgörs av naturmark. Både utmed väg 100 och banvallen ligger marknivån runt +2,0 m. De flacka öppna betesmarkerna norr om banvallen ligger något lägre (+1,5 m) än planområdet och sluttar sedan svagt ned mot strandzonen intill Höllviken/Öresund ca 150-200 m längre norrut.



Ortofoto från 1930 över Ljunghusenområdet.

Fram till mitten av 1900-talet har marken varit brukad med inslag av dungar med träd. Den öppna marken planterades därefter med tall för att stoppa sandflykten och naturen har därefter fått utvecklas fritt. Idag karaktäriseras området av ung sandmarksbevuxen blandskog. Växtligheten inom området varierar med inslag av äldre träd. Ställvis är undervegetationen tät. En gångstig löper genom området. I områdets norra del ligger en gammal banvall som idag används som gång- och cykelväg. Parallellt med denna löper ett djupt dike.

I området finns idag ett bostadshus som avses rivas. Ett äldre hus har tidigare stått på platsen och utgjorde gräns mellan Skanör med Falsterbo och "Österbyarna".



Naturmark inom planområdet

Flera naturinventeringar har genomförts i området, bland annat av Calluna AB och av Enetjärn Natur AB. I rapporterna bedöms västra delen av planområdet innehålla mycket höga naturvärden, främst kopplat till sällsynta och rödlistade björnbärsarter. Naturvärden förekommer även i områdets östra del kopplat till värden som förekommer i äldre lövskogar och i rester efter betade marker.

Inom området förekommer död ved. Exploatören har för avsikt att samla befintlig död ved inom planområdet och placera denna på en annan lämplig plats i anslutning till planområdet. Även



stammarna av i första hand de lövträd som behöver avverkas vid en utbyggnad kan eventuellt sparas och placeras ut. Denna åtgärd har positiva nettoeffekter för biologisk mångfald i området.

## LANDSKAPSBILD



Flygfoto över Ljunghusen. Planområdet markerat med rött.

Norr och öster om planområdet präglas marken av öppna strandängar med inslag av enstaka träd och trädgångar. Väster om planområdet är marken mellan strandlinjen och den gamla banvallen skogbevuxen. Landskapsbilden i området är påverkad av befintlig bostadsbebyggelse utmed bl.a. Svanjaktsvägen och Lönnkrogsvägen.

## REKREATION

Det finns stora möjligheter till rekreation och friluftsliv både i det direkta närområdet och på Falsterbonäset som helhet. Naturreservatet Skanörs Ljung utgör strövområde. I Skanör finns flera ridhus för ridsport. Utmed Falsterbonäset finns flera långsträckta sandstränder och tre golfbanor. Möjligheterna till fritidsfiske är också goda.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 2013. Enligt denna utgörs jordlagren huvudsakligen av finsand som på djupet varvas med organiska skikt. Under finsanden finns troligen lermorän. Närmast markytan finns ett ca 0,3 m mäktigt lager av mullhaltig finsand. Längre ner finns ett minst 7 m mäktigt skikt av ren finsand. Finsandens flyktighet är reducerad pga. att marken är trädbevuxen vilket innebär minskad erosionsrisk. Kalkbergets överyta ligger på nivån ca 20 meter under havet enligt jordartskartan.

## MARKFÖRORENINGAR

Banvallen i områdets norra del innehåller med största sannolikhet olika typer av markföroreningar. Järnvägsmiljöer är generellt förknippade med dels olika föroreningar från trafiken i sig men även med ämnen som t.ex. använts vid bekämpning av igenväxning. Fenoler och kreosoler är exempel på föroreningsgrupper som frekvent förekommer i banvallar, till följd av att de ingår i kreosot (används t.ex. vid impregnering av järnvägssyllar).

Den f.d. banvallen kan eventuella hysa markföroreningar, men det finns inte några uppgifter om markföroreningar eller att miljöfarlig verksamhet förekommit i planområdets övriga delar. Planerad utbyggnad inom planområdet bedöms inte beröra banvallen och dess direkta närhet,

varför dessa markföroreningar inte medför någon risk. Men om schaktningsåtgärder eventuellt krävs i och kring banvallen för t.ex. byte av dagvattenledningar, bör eventuella föroreningar undersökas.

## MARKRADON

Det finns inga uppgifter om radon inom området. Vid Länsstyrelsens radonsammanställning 2002 undersöktes inte Vellinge kommun, men den angränsande kommunen Svedala uppvisade mätvärden under 50 kBq/m<sup>3</sup> (Länsstyrelsen, 2002). Då marken inom planområdet består av sandjord finns det dock anledning att anta att även måttliga halter av radon i jordluften kan utgöra en risk. Detta då den höga genomsläppligheten och porositeten i marken gör att volymen markluft är relativt stor (SGU, 2015).

## FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Syftet har varit att klargöra fornlämningssituationen inom utbyggnadsområdet. Vid utredningen påträffades mer omfattande fornlämningar i områdets östra del. Här påträffades boplatsslämningar i form av stolphål efter en möjlig huskonstruktion. Dessa områden är preliminärt daterade till historisk tid. Fornlämningsområdet är skyddat genom bestämmelserna i kulturmiljölagen. Det innebär att samtliga ingrepp eller markförändrande åtgärder inom fornlämningsområden kräver Länsstyrelsens tillstånd.

En förundersökning är utförd i november 2015. Vid förundersökningen dokumenterades ca 40 anläggningar i form av stolphål samt ett dike. Inga vidare arkeologiska åtgärder föreslås.

## LEDNINGAR, DAGVATTEN

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Inom planområdet är ledningar för spillvatten, el och gas belägna i gång- och cykelvägen.

Området avvattnas idag i princip norr ut mot Höllviken/Öresund. Utmed banvallens södra sida löper ett dike, till vilket områdets dag- och dräneringsvatten rinner. Vatten från diket leds vidare ut mot Höllviken via två utlopp. Diket utgör både ett utjämningsmagasin för dagvatten och en huvuddränering för området. Via en trumma genom banvallen leds även dag- och dräneringsvatten från en pumpstation belägen inom Ljunghusenområdet direkt söder om väg 100.

Utloppen utgör delar i ett gammalt markdräneringssystem för Ljunghusenområdets västra del. De gamla dräneringsledningarna leder från Ljunghusen söder om väg 100 genom planområdet. Ledningarnas status är dock inte verifierad, men de är troligen i dålig kondition. Till det östra utloppet leds även dag- och dräneringsvatten från Seniorbostadsfastigheten belägen direkt öster om planområdet. Dagvatten från väg 100 leds till Trafikverkets eget dagvattensystem.

Utloppen från området är självfallsutlopp och avvattningen är helt beroende av vattennivån i Öresund. Vid normal och lågvattenstånd i havet sker dräneringen ut från området utan större problem, men vid högvattensituationer sker en dämning bakåt och avledningen av vatten från området omöjliggörs i princip. Vid extrema högvatten leder detta till att området översvämmas.

## SKOLOR OCH SERVICE

Ljungensskolan med årskurs F-9 är belägen söder om Falsterbovägen, ca 250 meter öster om planområdet. Flera förskolor finns att tillgå i Höllviken respektive i Skanör-Falsterbo. Ca 200 m öster om planområdet ligger en livsmedelsbutik.

## FÖRÄNDRINGAR

### STRUKTUR

Området föreslås bebyggas med omkring 85-95 lägenheter fördelat på ca 21 småhus, ca 15 radhus och 50-60 lägenheter i flerbostadshus. En ny infart från Falsterbovägen anläggs i bostads-

områdets västra del. Från infarten sträcker sig en gata parallellt med Falsterbovägen som binds samman med Svanjaktsvägen i öster via en gång- och cykelväg. Fyra mindre gränder ansluter till gatan. Från dessa anläggs mindre gångpassager som gör det möjligt att nå ut till den gamla banvallen med gång- och cykelväg utmed områdets norra gräns.

Gränderna skiljs åt av mellanliggande gröna kilar med park- och naturmark. Avsikten är att befintliga träd och vegetation i möjligaste mån ska bevaras så att området får en karaktär av bebyggelse i skogsgläntor. Där den nuvarande vegetationen inte är möjlig att bevara föreslås att ny vegetation planteras så att parkområdena på sikt får en skogskaraktär. I två av de gröna kilarna samt i ett område mot Falsterbovägen föreslås dagvattenmagasin.

Utmed Falsterbovägen i söder föreslås ett område med naturmarkskaraktär där befintlig skog med busk- och undervegetation bevaras för att skapa insynsskydd och en barriär mot vägen. Området redovisas som kvartersmark.



Illustration (FOJAB Arkitekter)

## BEBYGGELSE

### Villor

Områdets villor grupperas kring tre av gränderna med mellanliggande kilar med park- och naturmark. Varje gränd omgärdas av sju tomter, fyra väster om gränden och tre öster om gränden. Tomterna öster om gränden är större och möjliggör på så sätt en friare husplacering. I detaljplanen regleras minsta tomtstorlek samt det minsta antal fastigheter som villaområdet får indelas i. Syftet är att området ska få den karaktär som illustrerats. Tillåten byggnadshöjd medger bebyggelse i 2 våningar.

För de mindre tomterna väster om respektive gränd är största byggnadsarea 180 m<sup>2</sup> varav högst 40 m<sup>2</sup> får utgöras av fristående komplementbyggnader såsom garage och uthus. För tomterna öster om respektive gränd får högst 20 % av fastighetsarean bebyggas, varav byggnadsarean för fristående komplementbyggnader får utgöra högst 40 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea öster om gränderna får dock högst utgöra 230 m<sup>2</sup>.

Byggrätten inom villaområdet har avgränsats så att det är möjligt att placera huvudbyggnaden 2 meter från gräns mot gata. Mot grannfastighet får dock huvudbyggnaden inte placeras närmare än 4,0 meter. Garage och uthus etc. får placeras minst 1,0 meter från grannfastighet. Om dessa komplementbyggnader är utformade som självständiga byggnadsvolymer får de även placeras minst 1,0 m från gräns till grannfastighet om de är sammanbyggda med huvudbyggnaden. Mot gata ska garage eller carport placeras så att uppställning av bil kan ske mellan gatu-

marken och byggnaden. Krav på detta ställs dock inte för tre av villatomterna med hänsyn till tomternas form och möjligheten att placera garage.

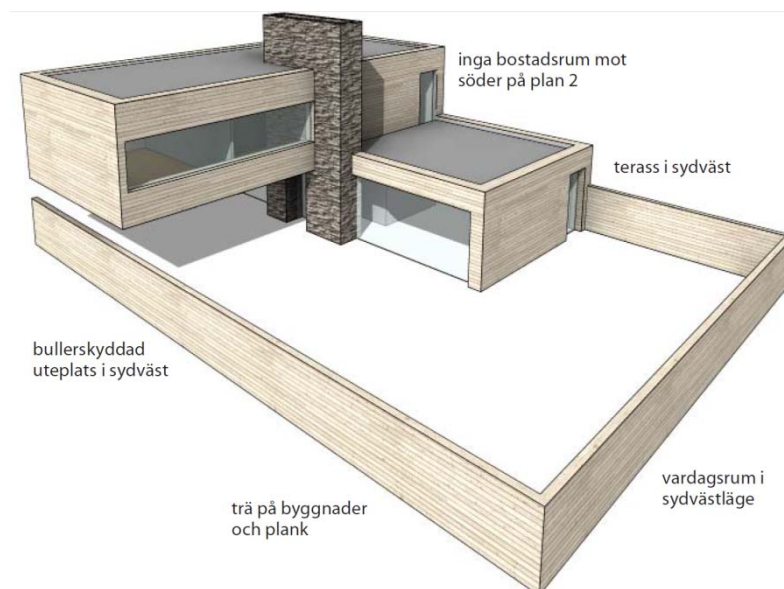
Planförslaget innebär att marknivån höjs till nivån +2,5-2,6 m i gränderna medan den nuvarande marknivån inom tomtmark bibehålls mot områdets gröna kilar. Byggnaderna föreslås inplaceras på ett varsamt sätt och så långt möjligt anpassas till terrängen.



Exempel på gestaltning och terränganpassning av en villa. FOJAB arkitekter

### Radhus

Söder om den genomgående gatan föreslås tre grupper med radhus. Dessa ligger nära Falsterbovägen och med hänsyn till störande trafikbuller ska tomterna avgränsas av plank eller mur mot vägen så att byggnad och trädgård skyddas från störande buller. Tillåten byggnadshöjd medger radhus i 2 våningar. Plankartans utformning ger möjlighet till att både avstycka enskilda fastigheter kring respektive radhus eller att radhusen utgör en bostadsrättsförening. Största sammanlagda byggnadsarea inom respektive grupp med radhus är 875 m<sup>2</sup>. Vid en indelning i separata fastigheter är största byggnadsarea per fastighet 175 m<sup>2</sup> inklusive garage och kompletbyggnader.



Principutformning av radhus. FOJAB arkitekter

Illustrerad principutformning ger möjlighet till att orientera bostadsrum belägna på våning 2 bort från Falsterbovägen och på så sätt minska påverkan av vägtrafikbuller.

### Flerbostadshus

I områdets östra del föreslås fem flerbostadshus i 3 till 5 våningar + bottenvåning. Illustrerade byggnader består av tre byggnadskroppar kring ett gemensamt trapphus med 3, 4 respektive 5 bostadsvåningar. Byggnaderna uppförs på pelare så att bottenvåningen kan utnyttjas för parke-

ring. Detta regleras genom en planbestämmelse som anger högst 20 % av bottenvåningens byggnadsarea får utgöras av bruttoarea. Tillåten area i bottenvåningen ger utrymme för att uppföra byggnadernas bärande konstruktion samt trapphus och hiss etc. Vidare regleras att högst 80 % av byggnadsarean får uppföras i fem våningar respektive högst 45 % i sex våningar. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden uppförs med en variation av 3-5 bostadsvåningar. Särskilda åtgärder i trapphus kommer att krävas med hänsyn till utrymning vid brand.

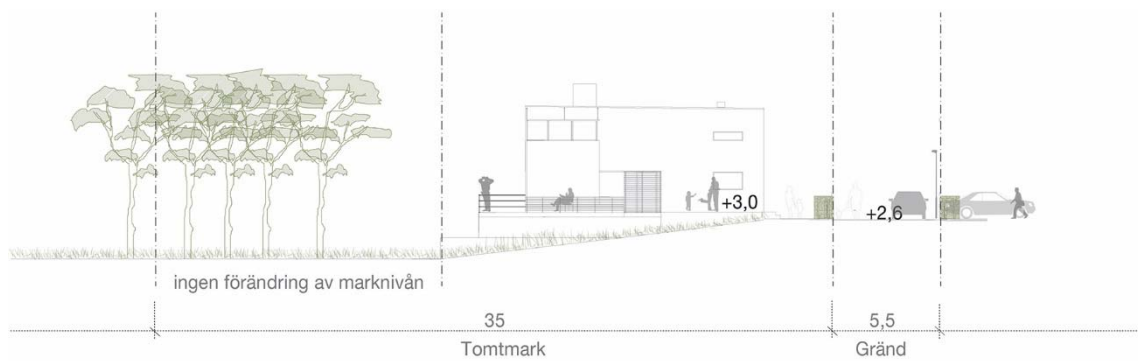


Exempel på hur flerbostadshusen kan utformas. FOJAB arkitekter

### Utformning

Området kommer att inrymma både villor, radhus och flerbostadshus. Villorna är möjliga att uppföra som styckbyggda hus, vilket kan innebära varierande hustyper. Som en gemensam nämnare och för att ge området en sammanhängande och enhetlig karaktär föreskrivs att fasader på huvudbyggnader ska utformas med ett betydande inslag av trä. Minst 80 % av fasadmaterialet, exklusive fönster ska utgöras av träpanel. Färgskalan ska domineras av jordfärger såsom grått, brunt och svart. Dörrar ska vara av trä.

Tillåten högsta nockhöjd anges i förhållande till grundkartans nollplan, med hänsyn till att marknivåerna kring byggnaderna kan variera. Tak på komplementbyggnader ska vara täckta med sedumväxter eller motsvarande. Detta gäller även för komplementbyggnader sammanbyggda med huvudbyggnad, men som är utformade som självständiga byggnadsvolymer. Syftet är att minska och utjämna flöden vid regn.



Exempel från gestaltningsprogrammet på villatomternas anpassning till gränderna och den befintliga marknivån

Med hänsyn till risk för hög grundvattennivå och framtida höjning av havsnivån medges endast källarlösa hus. Lägsta nivån för överkant färdigt golv i bostad ska vara +3,0 m. Med hänsyn till detta föreskrivs att områdets gator ska anläggas på nivån +2,45 till +2,6 m. Detta innebär att marken behöver höjas med ca 1 meter i anslutning till områdets gator. Närmast områdets gröna kilar föreskrivs att befintlig marknivå ska bibehållas inom kvartersmarken. Syftet är att tomtmarken ska ansluta mot parkmarken på ett naturligt sätt samt att ge förutsättningar för att uppvuxna träd inom parkmarken ska kunna bevaras. För att förstärka områdets karaktär av bebyggelse i gläntor föreskrivs även att större träd som växer i zonen närmast de gröna kilarna ska bevaras. Möjlighet ska dock finnas att ta ned eller på annat sätt åtgärda träd som utgör uppenbar risk för förbipasserande eller byggnad i närheten. Detta prövas närmare vid marklov. Krav på att större träd ska bevaras ställs även för två delområden i anslutning till flerbostadshusen.

### Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan ske som ytlig grundläggning på plintar eller grundplattor alternativt grundmurar i den naturligt lagrade sanden ovan den organiska jorden eller djupgrundläggning på pålar i lermoränen, vilken troligen underlagrar sanden. Vid grundläggning på plintar, plattor eller grundmurar finns risk för att ojämna sättningar uppkommer. Inför detaljprojektering av byggnader rekommenderas att objektspecifika geotekniska undersökningar utförs som underlag för val och dimensionering av grundkonstruktioner.

Områdets geotekniska förhållanden samt rekommendationer för grundläggning framgår utförligare av den geotekniska utredningen.

I den fördjupade dagvattenutredningen rekommenderas att enfamiljshusen ska grundläggas med friliggande bjälklag med öppet utrymme mellan bjälklag och mark. Uppfyllning av marken under huskropparna bör göras i tillräcklig omfattning för att skapa fall bort från husen för att underlätta för avledning av takvatten och för att undvika att fritt vatten blir stående under husen.

Radonhalterna bör undersökas för att ta reda på om det krävs radonskyddat utförande av bebyggelsen. Vidare bör man vid nybyggnation ha som målsättning att WHO:s riktvärde på 100 Bq/m<sup>3</sup> för inomhusluft inte överskrids.

### PARKMARK

Ett område närmast Falsterbovägen samt de tre kilarna mellan bostadsgrupperna bevaras som mark med naturmarkkaraktär. Så långt möjligt är avsikten att befintliga träd och övrig vegetation ska bevaras inom dessa delar. Inom parkmarken kommer tre dagvattenmagasin att anläggas dit vatten från gator och tomtmark leds. Två av magasinerna placeras i den västra respektive östra gröna kilen. Vid varje nederbörd kommer det stå vatten i magasinerna och dess mittfårar kommer för det mesta vara aningen fuktiga. Befintlig vegetation kommer inte vara möjlig att bevara inom dagvattenmagasinen samt vid anläggande av lågstråk.

Parken i områdets sydöstra del föreslås utformas som en glänta i skogen med en sedimentationsdamm för rening av vatten från väg 100. Detta leds till dammen via ett separat dike utmed väg 100. I anslutning till dammen föreslås en större nedsänkt gräsyta för aktiviteter. Parken omges av en slänt med sittmöjligheter och görs tillgänglig med hjälp av broar över dammen.

I områdets nordöstra del föreslås en allmän lekplats med naturkaraktär. Den är belägen i direkt anslutning till gång- och cykelbanan utmed den tidigare banvallen.

## NATURMARK

Inom området finns idag ett relativt stort antal björnbärsarter varav ett par av arterna är rödlistade. Vid utbyggnaden av området kommer flera av växtplatserna att försvinna. Möjligheten att flytta de mest skyddsvärda arterna till nya platser har studerats i en särskild utredning. Enligt utredningen föreslås björnbären flyttas till två av planområdets gröna kilar samt till ett markområde direkt öster om planområdet (fastigheten Ljunghusen 16:60). De avsnitt inom planområdet som reserveras för befintliga och flyttade björnbär betecknas på plankartan som Naturmark. Avsikten är att befintlig natur så långt möjlig ska bevaras och ge förutsättningar för att de flyttade björnbären ska kunna etableras och leva vidare. Avledning av dagvatten från angränsande parkmark till diket utmed gång- och cykelvägen kommer att ske genom naturområdena.

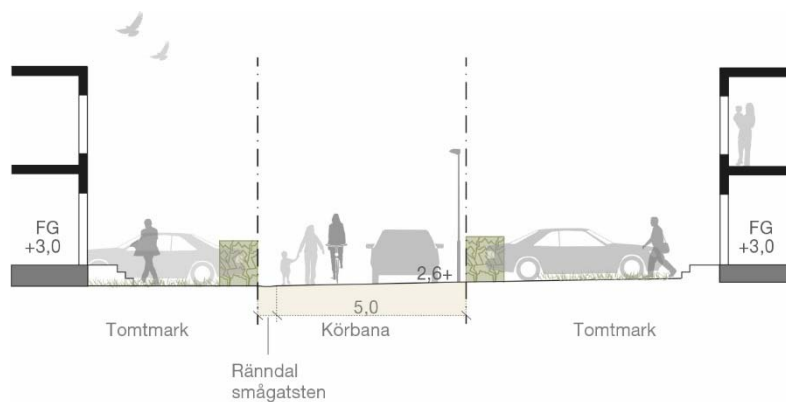
## TRAFIK

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Falsterbovägen (väg 100) utgör tillfartsväg till Skanör och Falsterbo. Vägen är utformad med tre körfält där det södra fältet är reserverat för kollektivtrafik. Skyltad hastighet är 50 km/h fram till 200 m väster om Storvägen och därefter 90 km/h.

Som tillfart till området anläggs en ny anslutning från Falsterbovägen i bostadsområdets västra del. Enligt kommunens översiktsplan är avsikten att infarten även ska betjäna ett kommande bostadsområde väster om nu aktuellt planområdet. Korsningen med Falsterbovägen föreslås utformas som en trevägskorsning med vänsterpåsvängskörfält och vänstersvängskörfält, för att möjliggöra framkomliga och trygga på- och avkörningar. För att ge utrymme för de nya körfälten föreslås nuvarande väg breddas på norra sidan. Detta innebär att vägen breddas ca 3,5 m som mest på en sträcka om ca 500 m. I redovisat vägområde ingår även ett dike för omhändertagande av vägdagvatten. Befintlig bullervall söder om vägen påverkas inte av föreslagen ombyggnad av Falsterbovägen.

Från infarten sträcker sig en ny gata parallellt med Falsterbovägen. Till den nya gatan ansluts fyra ”gränder” som trafikförsörjer områdets villor samt flerbostadshus. Gränderna avslutas med vändplatser som medger rundkörning av renhållningsfordon.



### Principsektion av gränd

I planområdets östra del ingår befintlig vändplats vid Svanjaktsvägen. Syftet är att i detaljplan bekräfta befintlig fastighetsbildning i anslutning till vändplatsen. För Svanjaktsvägen som helhet gäller enskilt huvudmannaskap.

I områdets norra del har en gång- och cykelväg anlagts på den tidigare banvallen. Gång- och cykelvägen används som promenadstråk samt rid- och cykelväg och sträcker sig mellan Ljunghusen i öster och Skanör i väster. Mindre gångstråk förbinder områdets gränder med GC-vägen. En ny gång- och cykelväg föreslås mellan ny lokalgata inom planområdet och Svanjaktsvägen.

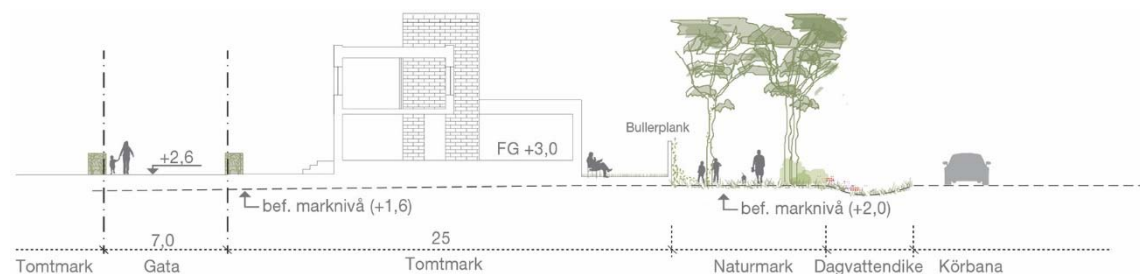


Befintlig gång- och cykelväg utmed den gamla banvallen

#### Trafikbuller

Området ligger utsatt för trafikbuller från Falsterbovägen. Utförda bullerberäkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån kommer att överskridas för radhusen närmast Falsterbovägen om inte särskilda åtgärder vidtas. Från och med 1 juli 2017 gäller att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> inte får överstiga 60 dBA (*Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Vid ett överskridande ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

Vid radhusen föreslås bullerskydd uppföras i tomtgränsen och utformas som ett plank eller mur som omsluter trädgården. Föreskrivna höjder på skyddet har dimensionerats för att klara riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå vid uteplatserna. För att underskrida riktvärdena vid samtliga uteplatser krävs att överkant bullerskydd har en lägsta höjd mellan +4,7 och +5,45 m över nollplanet. Generellt motsvarar detta en höjd på bullerskyddet med ca 2 m över mark. Radhusen vid de västra gavlarna i respektive radhuslänga är mindre skärmade av bebyggelsen och här erfordras högre bullerskydd åt väster jämfört med övriga bostäder. Vid dessa tre radhus krävs en höjd på bullerskyddet med ca 2,5 respektive 2,75 m över marken.



Principsektion av radhustomternas anpassning till lokalgatan och den befintliga marknivån

För samtliga bostäder finns möjlighet att placera uteplats (gemensam eller privat) där riktvärdena klaras. För att klara riktvärdena mot söder krävs för 4 villor och 2 flerbostadshus lokal skärm eller inglasning.



Trafiken på Falsterbovägen har bedömts öka med ca 1,5 % per år. Detta innebär att prognostiserad trafik på Falsterbovägen är ca 14 000 fordon/dygn år 2030. Med föreslagna bullerskydd kommer den ekvivalenta ljudnivån vid fasad understiga 60 dBA för samtliga lägenheter med beräknade trafikmängder för år 2030.

#### Kollektivtrafik

Falsterbovägen trafikeras av bussar i linjetrafik. Närmaste hållplats finns vid Störvägen, ca 200 m öster om planområdet.

#### Parkering

Kommunens parkeringsnorm ska följas. Den anger två parkeringsplatser per tomt för enfamiljshus och radhus. Garage eller carport ska placeras så att uppställning av bil kan ske mellan gatu- och byggnaden. Bestämmelsen har undantagits från tre villatomter där kravet är svårt att uppfylla på grund av tomternas form. Parkeringsnormen för flerbostadshus anger 1,3 bilplatser per lägenhet. Gästparkerings bör anordnas med 0,2 bilplatser per lägenhet, vilket ger totalt 1,5 bilplatser per lägenhet. Särskild utredning kan erfordras.

Illustrerad utformning av flerbostadshusen innebär att husen är upplyfta på pelare och att parkering förläggs i bottenplanet, "under" huset.

#### Sophantering

Tömning av sopkärl sker vid respektive fastighet vid radhusen och villorna. Vid flerbostadshusen anordnas utrymme för sophantering i ett gemensamt återvinningshus.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

För elförsörjning av området föreslås en transformatorstation i områdets östra del.

Hantering av dagvatten har studerats närmare i en fördjupad dagvattenutredning (Sweco 2014-10-29, rev 2017-09-27). Planområdet gränsar till Natura 2000-område och hänsyn till detta områdes känslighet har tagits vid utformningen av dagvattensystemet. Målet med systemet är att dagvattnet ska hanteras hållbart, vilket innebär fördröjning, infiltration och rening nära källan. Detta åstadkoms genom lokalt omhändertagande av dagvattnet inom området genom så kallat LOD.

Området avvattnas idag i princip norrut mot Höllviken/Öresund. Dag- och dräneringsvatten från området leds till ett dike beläget utmed södra sidan av gång- och cykelvägen. Vattnet leds sedan vidare i en trumma under gång- och cykelvägen till ett anslutande dike ut mot Höllviken. Då utloppet från området är ett självfallsutlopp är avvattningen i området helt beroende av vattennivån i Öresund. Vid normal- och lågvattenstånd i havet sker dräneringen ut från området således utan större problem men vid högvattensituation sker en dämning bakåt och avledning av vatten från området omöjliggörs i princip. Vid extrema högvatten leder detta till att området översvämmas.

Dagvatten från bostadsområdet söder om väg 100 pumpas till en ledning som går genom området innan den mynnar på norra sidan av banvallen. Detta flöde föreslås hanteras på samma sätt som idag, vilket innebär att detta dagvatten leds genom området utan ytterligare fördröjning. Direkt norr om väg 100 passerar ledningen blivande kvartersmark. Sträckningen är markerad på plankartan med bestämmelsen  $g_2$  som anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenledning.

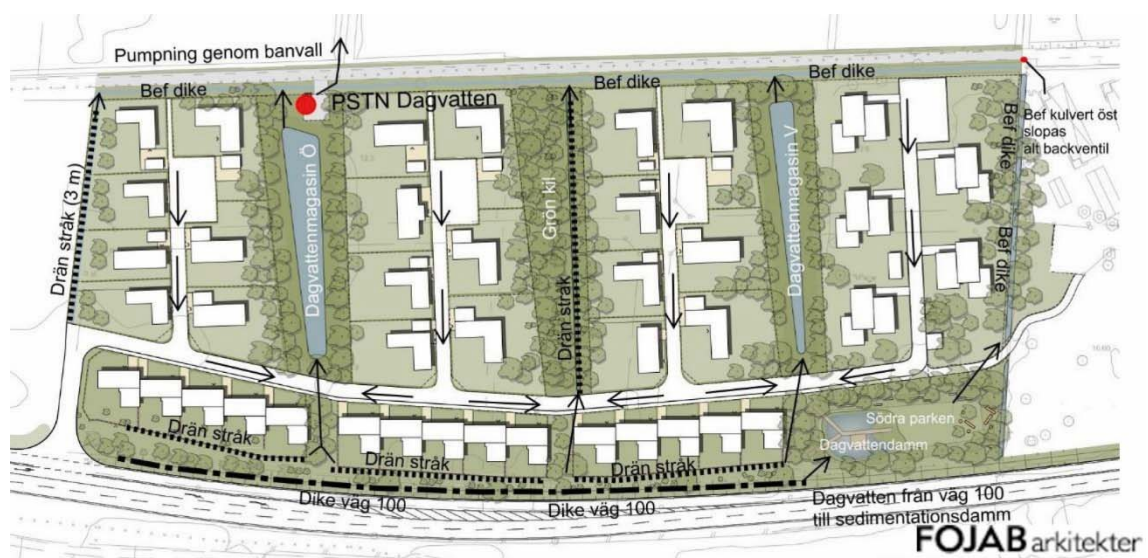
Endast dagvatten från planområdet och del av väg 100 föreslås fördröjas inom planområdet. I området föreslås tre dagvattenmagasin dit vatten från gator och tomtmark leds. Dagvatten samlas upp i områdets gator och leds till brunnar. Brunnarna leder i sin tur vattnet vidare till dagvattenmagasinen för fördröjning/utjämning innan det slutligen leds till Öresund. Dagvattenmagasinen föreslås utformas med flacka slänter med minst 1:5 lutning. Nivåsättning av magasi-

nen möjliggör en anslutning till utloppen genom banvallen med självfall. Dock kan diket utmed banvallen behöva fördjupas. Med en höjd normalvattenyta i havet såväl som vid dagens högvattennivåer kommer en pumpstation och pumpning vara nödvändig. Som komplement till dagvattenmagasinen anläggs lågstråk/svackdiken, se figur nedan. Längst i öster utnyttjas befintligt dike. Utmed planområdets västra gräns erfordras ett dräneringsstråk. På plankartan har detta markerats med bestämmelsen  $g_2$  som anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenledning.

Avvattning av väg 100 föreslås ske till magasinet i områdets sydöstra del.

Pumpstationen för dagvatten placeras söder om banvallen i höjd med det västra utloppet. Pumpstationen lyfter ut vattnet till området norr om banvallen genom befintlig kulvert. För att undvika att högvatten dämmer upp i området genom kulverten bör denna förses med någon form av bakvattenlucka. Nivån på pumpstationens elskåp bör placeras på nivå minst +3,0 meter över havet för att minimera risk för att detta blir översvämmat vid "katastroftillfällen" med mycket höga havsnivåer i kombination med mycket kraftiga regn. Stationen behöver vara tillgänglig med bil för service och pumpbyten etc. För att minimera mark som pumpstationen behöver ta i anspråk föreslås att trafik till stationen får köra på gång- och cykelvägen utmed banvallen. Stationen nås via en bro över diket som sträcker sig parallellt med banvallen.

Den östra kulverten som går genom banvallen bör slopas alternativt utrustas med bakvattenlucka i samband med utbyggnaden. Om kulverten får vara kvar i nuvarande utförande finns det en risk att det vid högvatten kan tränga in vatten genom den och orsaka skador inom planområdet.



Schematisk dagvattenhantering

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Inom planområdet är ledningar för spillvatten, el och gas belägna i gång- och cykelvägen.

#### Lokalt omhändertagande av dagvatten

I dagvattenutredningen ges exempel på åtgärder för hantering av dagvattnet:

- Gröna tak på komplementbyggnader kan magasinera hälften av årsavrinningen, vilket gör att kraftiga regn till viss del kan utjämnas.
- Avledning från byggnad, i form av stuprörutkastare, förhindrar att byggnadens dräneringssystem belastas. Marken närmast husen bör stensättas och dagvatten avledas till grön översilningsyta eller växtbädd, via en skålad ränna.
- Genomsläppliga beläggningar istället för hårdgjorda ytor, vilket utjämnar flöden.
- Nedsänkta grönytor som avvattnar hårdgjorda ytor, såsom asfalterade parkeringsplatser.

- Ytlig avledning av gatuvatten via öppen ränna i gatans ena kant.

## Höjdsättning

Föreslaget dagvattensystem är anpassat för att hantera framtida översvämningrisker oavsett om de åtgärder som föreslås i framtagna handlingsplan mot stigande havsnivåer genomförs eller inte. Därmed är höjdsättningen i planområdet mycket viktig för att undvika översvämningar i framtiden. Områdets gator ska anläggas på nivåer över befintlig marknivå (+2,45 - +2,6 m) och planerade bostäder på en ytterligare högre nivå (färdigt golv på minst + 3,0 m) för att grundvattennet inte ska kunna översvämma dessa. Avledningen av dagvatten från gatorna sker mot fördröjningsmagasin eller lågstråk för att vatten ska kunna ledas bort från husen vid kraftiga regn. Dock kommer pumpning krävas av grund- och dagvatten för att planområdets lägre partier inte ska stå under vatten vid höga grund- och havsvattennivåer i framtiden med de grundvatten- och havsvattennivåer som beräknas gälla år 2100.

## KONSEKVENSER

### SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

#### Bostadspolitiska mål

Ljunghusenområdet består till övervägande delen av enbostadshus. Föreslagna flerbostadshus innebär att Ljunghusen kompletteras med fler lägenhetstyper. Bostäder i lägenhetsform bidrar till att balansera det stora beståndet av enbostadshus.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen 2015-12-09, anges som bostadspolitiskt mål att Falsterbonäsets särskilda demografiska sårbarhet, en åldrande befolkning, ska mötas genom en satsning på små lägenheter, 2:or och 3:or, gärna med hyresrätt i flerbostadshus. År 2025 förväntas ca 28 % av befolkningen i Ljunghusen vara över 65 år och lägenheter i flerbostadshus kan göra det möjligt för många äldre att flytta från stora enbostadshus, vilka då blir lediga för inflyttning av t.ex. familjer. En sådan utveckling kan minska den demografiska sårbarheten i tätorten.

#### Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom god tillgång till friytor och rekreationsområden i anslutning till bebyggelsen.

#### Kommunal service

Området beräknas initialt generera ett platsbehov i förskola om ca 30 platser. I Ljunghusen finns idag en förskola, Vikenstugan, med totalt 120 platser och behovet för 2017 är beräknat till ca 140 platser. Ljunghusens förskoleutbud kompletteras av Höllvikens och Rängs sands. Totalt, i Rängs kommun del där de tre orterna ingår, är antalet platser ca 920 och det beräknade behovet ca 870 platser. År 2023, är det beräknade behovet i Ljunghusen ca 150 platser, och det beräknade behovet i Rängs kommun del ca 970 platser. Utbildningsnämnden har i beslut Un 2017/93 underrättat kommunstyrelsen om behov av en ny förskola i Rängs kommun del i bruk 2023 med 100 platser och en ny eller en utökning av förskola i kommun delen i bruk 2019 med 40 platser. Beslut har ej fattats om planuppdrag eller lokalisering av dessa.

I detaljplanen föreslagna utbyggnad beräknas ha mindre konsekvenser för behovet av grundskola. Ett initialt platsbehov har beräknats till ca 25 platser. Strax sydost om området finns en grundskola med 550 platser, Ljungenskolan. Totalt sett, i Rängs kommun del finns totalt ca 2 250 grundskoleplatser. Det beräknade behovet av grundskoleplatser i Ljunghusen som helhet, inklusive utbyggnadsområdet, är 2017 ca 415 platser och i Rängs kommun del ca 2 300 platser. År 2023 är det beräknade behovet i Ljunghusen 360 platser och i Rängs kommun del ca 2 200 platser. Utbildningsnämnden har i beslut Un 2017/93 underrättat kommunstyrelsen om behov av en ny skola med 250 platser i Rängs kommun del till år 2026. Beslut har ej fattats om planuppdrag eller lokalisering av denna.

Tillskottet av befolkning i den mest omsorgskrävande åldersgruppen, 85 år och äldre, bedöms vara marginellt. Denna grupp är generellt inte flyttbenägen. I Rängs kommun del som helhet beräknas gruppen som har behov av vård- och omsorgsboende öka från ca 95 personer år 2017 till 130 personer år 2023. Omsorgsnämnden har underrättat kommunstyrelsen, On 2017/82, om behov av ca 45 nya platser i hela kommunen till år 2023. Beslut har ej fattats om planuppdrag eller lokalisering i frågan.

#### Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns en livsmedelsbutik, vilket tillgodoser dagligt handelsbehov för livsmedel. Ett ökat antal boende i området innebär en förstärkning av underlaget för Ljunghusens kommersiella service.

#### Trygghet

Planförslaget innebär att området tillförs fler boende och besökande. Det leder vidare till att fler rör sig utmed gator i området samt utmed gång- och cykelvägen även under dygnets mörkare timmar. Nya gator och stråk kräver också mer belysning under mörkare tider. Sammantaget bidrar planförslaget till att skapa upplevelsen av en tryggare miljö för alla.

### MILJÖPÅVERKAN

#### Behovsbedömning

Vellinge kommun har i samband med exploatörens ansökan om planbesked för planerad utbyggnad gjort bedömningen att det inte går att utesluta att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed behöver upprättas. Kommunens ställningstagande grundar sig på följande bedömningar:

- *Detaljplanens genomförande är förenligt med den kommunövergripande översiktsplanen för Vellinge kommun.*
- *Inga förutsättningar anges för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt bilaga 1 i förordningen om miljöfarlig verksamhet (MB) eller i MKB-förordningens bilaga 3.*
- *Detaljplanen bedöms inte vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.*
- *Vissa områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, (riksintressen eller naturreservat) kan komma att påverkas negativt. Detaljplanen kan negativt påverka Natura 2000 områdena Falsterbo-Foteviken och Falsterbohalvön genom dagvattenhantering och störning av fågellivet.*

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats som närmare belyser planförslagets konsekvenser. Miljöpåverkan av planerad utbyggnad bedöms i denna inte som betydande vare sig totalt eller för någon enskild miljöfaktor. Konsekvenserna för det intilliggande Natura 2000-området bedöms även som små. Kommunens bedömning är därmed att något tillstånd enligt 7 kap 28§ miljöbalken inte erfordras.

#### Naturmiljö – allmänt

Planområdet är bevuxet med ung blandskog som bitvis domineras av tall, bitvis av lövskog. I norr inkluderar planområdet även en gång- och cykelväg belägen på en f.d. banvall. Planområdet har tidigare varit en del av en utmark som betats under lång tid. I nordväst hyser blandskogen höga naturvärden, främst genom förekomst av några rödlistade björnbärsarter, men även i planområdets östra delar finns vissa naturvärden i form av äldre lövträd. Norr om planområdet finns ett skyddsvärt naturområde i form av strandängar, vilka utgör en del av de Natura 2000-områden som omfattar stora delar av Höllviken och Foteviken.

Planerad utbyggnad innebär att stora delar av planområdets naturmiljö tas i anspråk för bostäder, vägar och dagvattenmagasin. Konsekvenserna för naturmiljön inom planområdet bedöms sammantaget som måttliga på lokal nivå och främst negativa. Graden av påverkan beror främst på att planområdets skogsmiljöer exploateras eller ersätts av parkmark. Påverkansgraden beror även på hur befintliga och omflyttade rödlistade björnbärsbestånd klarar sig vid en utbyggnad, samt hur stor hänsyn som tas till skyddsvärda träd. Påverkan på fågellivet bedöms som liten då endast ett antal vanliga skogslevande arter påverkas negativt genom en viss biotopförlust. Utbyggnaden kan ge vissa positiva effekter genom att planerade dagvattendammar kan erbjuda lämpliga habitat för bl.a. fåglar och groddjur samt att viss gallring i området kan gynna skyddsvärda träd och björnbärsarter. Även nyplantering av träd och annan växtlighet kan på sikt bidra till områdets ekologiska värden. Nämnade åtgärder kan dock inte kompensera för den förlust av naturmiljöer som exploateringen innebär.

### Naturmiljö – Natura 2000

Planområdet gränsar i norr till två Natura 2000-områden (Falsterbo-Foteviken och Falsterbohalvön) vilka omfattar ca 42 000 ha kustzon och hav och vars utbredning nästan helt överlappar varandra. Områdenas syfte är att bevara regionens unika natur och betydelse för framförallt fågellivet. Naturen består bl.a. av strandängar, sandbankar och vattenmiljöer som utgör viktiga häcknings- och rastningsplatser för sjö- och vadarfåglar men är även viktiga miljöer för andra djur- och växtgrupper. Vidare är regionen känd för sin betydelse som fågelsträcklokal.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljön inom Natura 2000-områdena på ett betydande sätt. Detta främst för att planområdet inte hyser några av de naturvärden som Natura 2000-områdena avser skydda. Inte heller bevarandestatusen för utpekade naturtyper och arter inom Natura 2000-områdena bedöms påverkas negativt av planerad utbyggnad. Planerad utbyggnad kan indirekt ha en viss lokal störande effekt på främst häckande fåglar inom närliggande del av Natura 2000-området, till följd av en ökad mänsklig aktivitet inom planområdet och dess direkta närområde. Detta kommer att påverka de vanliga lokala häckfågeln negativt, men inga rödlistade arter eller arter listade i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv påverkas, varvid påverkansgraden i ett större sammanhang blir liten.

### Naturreсурser

Skånes kustzon är utpekad som ett nationallandskap samt riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB). Planerad utbyggnad bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintressets natur- och kulturvärden, då planområdet inte innehåller några av de värden för naturvärden, friluftslivet eller kulturmiljön som gör Falsterbonäset så unikt och attraktivt. Detaljplanens genomförande bedöms inte hindras av bestämmelserna i 4 kap. MB. Utbyggnaden ska även ses som en utveckling av befintlig tätort, då den är utpekad i kommunens översiktsplan och planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga bostadsområden i samhället Ljunghusen.

Falsterbohalvön med omnejd utpekas även som riksintresse för såväl naturvärden som friluftslivet. Stora delar utgör även Natura 2000-områden och planområdet gränsar till naturreservatet Norra Ljunghusen. Planerad utbyggnad bedöms inte medföra någon påtaglig skada på berörda riksintressen och skyddsvärda områden enligt 3, 4 & 7 kap. MB. En något ökad mänsklig aktivitet inom planområdet och anslutande marker kan ge upphov till indirekt marginella effekter men dessa bedöms inte medföra skada på riksintressenas naturtyper eller arter.

Planområdet hyser naturvärden som är känsliga för exploatering i form av bl.a. två rödlistade björnbärsarter och en del skyddsvärda lövträd, och anses därmed utgöra ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. 3§ MB. Planerad utbyggnad medför att vissa växtplatser för två rödlistade björnbärsarter försvinner, men genom föreslagen flytt av dessa växtexemplar bedöms arterna kunna fortleva inom och i anslutning till planområdet. Påverkan på området i egenskap av ett ekologiskt särskilt känsligt område bedöms därmed som liten.

Gång- och cykelvägen i planområdets norra del ligger inom strandskyddat område. Planerad utbyggnad bedöms generellt inte påverka det strandskyddade området och de värden det avser

att skydda. Vissa åtgärder (t.ex. vissa anläggningsarbeten för dagvattenssystemet) kan eventuellt bli aktuella inom det strandskyddade området, vilka då kan kräva dispens i enlighet med 7 kap. 16-18 §§ MB.

### Friluftsliv

Planområdet är ett tätortsnära skogsområde som har ett visst lokalt rekreativvärde då det utnyttjas av närboende och närliggande skolor och förskolor för promenader, lek, hundrastning eller pedagogiska ändamål. Vidare utgör planområdet och anslutande delar av tätorten Ljunghusen en liten del av ett större område som utgör ett riksintresse för friluftslivet (*F5 Skanör – Fals-terbohalvön*). Planområdet hyser inga av de särskilt utpekade värden såsom ljunghedar, välbetade strandängar, vidsträckta badstränder, viktiga fågellokaler och kulturhistoriska miljöer, som riksintresset avser att skydda.

Utbyggnaden medför att de lokala friluftsvärdena påverkas negativt genom att ett grönområde i en tätort till stora delar exploateras. Samtidigt skapas nya parkstråk med bl.a. en lekplats och dagvattendammar som kan nyttjas för närrekreation av både boende inom planområdet och i närbelägna bostadsområden, vilket är positivt. Genom utbyggnad av nya lokalvägar och parkstråk inom planområdet kan även tillgänglighet till gång- och cykelvägen och anslutande naturområden i norr öka för närboende. Boende i tätorten Ljunghusen kommer fortsatt ha mycket god tillgång till tätortsnära friluftsliv även efter en utbyggnad.

Planerad utbyggnad bedöms inte påverka några av de friluftsvärden som riksintresset har som syfte att skydda och medför därmed inte någon betydande negativ påverkan på riksintresset. Utbyggnaden kan indirekt medföra ett något ökat utnyttjande av gång- och cykelvägen och de närliggande delarna av riksintresset till följd av ett något ökat antal boende i samhället Ljunghusen, vilket ytterst marginellt kan påverka riksintresset.

### Markförhållanden

Planområdet är relativt plant med markhöjder som varierar mellan + 1,6 m och +2,5 m. Planerad utbyggnad medför relativt omfattande schaktnings- och uppfyllnadsarbeten och avverkning. Omfattande utfyllnader krävs för att planerad bebyggelse ska klara översvämningar, varför marknivån kommer höjas med mellan 0,9 - 1,4 m, vilket ökar belastningen på marken. Planerade byggnader inom planområdet måste även grundläggas genom ytgrundläggning på plintar, plattor eller grundmurar eller med djupgrundläggning på pålar. I byggskedet krävs ytterligare geotekniska undersökningar för att klarlägga risken för sättningar, hur marken klarar en ökad belastning, lämpliga grundläggningsmetoder samt eventuellt behov av andra åtgärder.

Den f.d. banvallen i planområdets norra del kan eventuellt hysa markföroreningar, men det finns inte några uppgifter om markföroreningar eller att miljöfarlig verksamhet förekommit i planområdets övriga delar. Planerad utbyggnad inom planområdet bedöms inte beröra banvallen och dess direkta närhet, varför dessa markföroreningar inte medför någon risk. Men om schaktningsåtgärder eventuellt krävs i och kring banvallen för t.ex. byte av dagvattenledningar, bör eventuella föroreningar undersökas.

### Vattenförhållanden

Planområdet utgörs av ett plant skogsområde med en grundvattennivå som varierar mellan +0,5 – +1 meter, vilket under vinterhalvåret kan medföra grundvattennivåer i närheten av markytan. Planområdet riskerar p.g.a. låga marknivåer att till stor del översvämmas till följd av framtida havsnivåhöjningar. Avrinningen av yt- och grundvatten från planområdet sker via diken och trummor genom banvallen till diken i betesmarken i norr och vidare ut i slutrecipienten Höllviken/Öresund. Vid låg- och normalvattenstånd i havet sker avvattningen ut från planområdet utan problem, medan ingen avledning av vatten sker vid högvattenstånd i havet p.g.a. dämning bakåt och vid extrema högvatten översvämmas området.

Föreslagen utbyggnad medför att andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet som i sin tur ger upphov till ökade dagvattenmängder och en ökad föroreningsbelastning ned till recipienten.

Föreslaget dagvattensystem ger dock både en rening och fördröjning av dagvattnet som ger ett lägre utflöde av dagvatten som pågår under längre tid samtidigt som föroreningsbelastningen minskar väsentligt. Därmed bedöms planförslagets dagvattenpåverkan bli liten på slutrecipienten Höllviken och de naturvärden som finns norr om planområdet. Föreslaget dagvattensystem är även anpassat för att hantera framtida översvämningsrisker både genom föreslagen höjdsättning och genom pumpning av grund- och dagvatten ut från området vid höga grund- och havsvattennivåer. Planområdet kommer anslutas till befintligt kommunalt VA-nät i Ljunghusen.

Miljö kvalitetsnormerna för recipienten Höllviken bedöms inte nämnvärt påverkas av föreslagen utbyggnad. Utbyggnaden bedöms inte utgöra ett hinder för att god ekologisk status uppnås till år 2021.

### Trafik

Idag utgör planområdet ett skogsområde med ett befintligt bostadshus och en mindre igenvuxen grusväg som löper mellan Falsterbovägen i söder och gång- och cykelvägen i norr. Planförslaget innebär att ett bostadsområde byggs med fyra mindre gränder och en lokalgata i väst-östlig riktning som binds samman med Svanjaktsvägen i öster via en gång- och cykelväg. Utbyggnaden bedöms ge upphov ca 450 resor med bil till och från planområdet per dygn. Denna trafikökning bedöms inte bidra till kapacitetsproblem för Falsterbovägen eller den nya korsning som skapas genom en ny tillfart till planområdet.

### Miljö kvalitetsmål

Exploaterings omfattning och karaktär medför att relevanta miljö kvalitetsmål (*1. Begränsad klimatpåverkan, 2. Frisk luft, 7. Ingen övergödning, 9. Grundvatten av god kvalitet, 10. Hav i balans samt levande kust och skärgård, 12. Levande skogar, 15. God bebyggd miljö och 16. Ett rikt växt- och djurliv*) lokalt kan påverkas i viss mån negativt, främst genom att större delen av områdets skog avverkas. På nationell nivå bedöms dock påverkan på miljömålen som liten.

### Samlad bedömning

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planförslaget huvudsakligen som små med undantag för de måttligt negativa konsekvenser som berör naturmiljön inom planområdet. Miljö påverkan av planerad utbyggnad bedöms inte som betydande vare sig totalt eller för någon enskild miljöfaktor.

Konsekvenserna för naturmiljön inom planområdet bedöms som måttligt negativa på lokal nivå då områdets skogsmiljöer till stor del exploateras eller ersätts med parkmark. Påverkan på områdets rödlistade björnbär är dock liten genom föreslagen flytt av dessa. Konsekvenserna för anslutande Natura 2000-områden och övriga skyddade områden (riksintressen, naturreservat m.m.) bedöms däremot som små, då planområdet inte hyser de värden, naturtyper eller arter som dessa skyddade områden avser att skydda. Planförslaget medför små både positiva och negativa konsekvenser för friluftslivet då ett tätortsnära skogsområde försvinner samtidigt som parkstråk och en lekplats skapas. Planförslaget innebär stora förändringar av både mark- och vattenförhållandena inom planområdet men med föreslagna åtgärder blir konsekvenserna små. Trafiken i och kring planområdet påverkas endast i liten utsträckning och för vissa bostadshus överskrids gällande riktvärden för trafikbuller vilket åtgärdas med skyddsåtgärder Berörda miljö kvalitetsmål bedöms påverkas negativt på lokal nivå, men påverkan på nationell nivå bedöms som liten.

## MILJÖ KVALITETSNORMER

### Vatten

Enligt 5 kap 1 § miljöbalken får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljö kvalitetsnormer – MKN).

Den kemiska statusen för ytvatten (exklusive kvicksilver) bedöms som god för Höllviken, men risk finns att vattenförekomsten fortsatt inte uppnår god kemisk status inklusive kvicksilver till 2021. Skälet till detta är att halterna av kvicksilver i fisk överskrider EU:s gränsvärden. Den troligtvis största källan är historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet och ackumuleras i fiskar.

Det berörda området ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar – SE615989-133409, en vattenförekomst som uppges ha God kemisk och kvantitativ status.

Planerad utbyggnad inom planområdet bedöms inte nämnvärt påverka miljö-kvalitetsnormerna för vattenkvalitet i recipienten Höllviken under förutsättning att föreslaget dagvattensystem och föreslagen klimatanpassning efterlevs. Då bör inte Höllvikens möjligheter att uppnå god ekologisk status till år 2021 påverkas negativt. Samma resonemang gäller miljö-kvalitetsnormerna för vattenkvalitet i grundvatten-förekomsten SV Skånes kalkstenar – SE615989-133409, som inte heller bedöms påverkas nämnvärt.

## Luft

Enligt 5 kapitlet miljöbalken ska gällande miljö-kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas vid planering och planläggning. Normerna gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och kväveoxider, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Planläggning får inte medverka till att en miljö-kvalitetsnorm överskrids.

Miljö-kvalitetsnormerna (MKN) för luft kommer att klaras med marginal även efter planerad exploatering. Det förutsätts att uppvärmningen av de planerade bostadshusen i området löses på ett från miljösynpunkt acceptabelt sätt. Vidare kommer exploateringen indirekt bidra till ökad trafik inom området, vilket i viss mån påverkar den lokala luftkvaliteten negativt. Bidraget får dock anses som litet, eftersom luftkvaliteten redan är präglad av närheten till väg 100 och övrig trafik inom samhället. Luftkvaliteten är dessutom av god kvalitet och effekten av exploateringen är liten.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Stigande havsnivåer

Vellinge kommun har upprättat en handlingsplan där ett system av inre och yttre vallar föreslås anläggas som skydd av Falsterbonäsets befintliga bebyggelse och infrastruktur mot framtida stigande havsnivåer. I denna föreslås befintlig gång- och cykelväg på den f.d. banvallen längs planområdets norra gräns som en del av den inre vällen. Vallens slutgiltiga utformning och placering har inte bestämts, varför tillräckligt utrymme säkerställs i aktuell detaljplan för att kunna anpassa gång- och cykelvägen till höjda havsnivåer. Därmed bibehålls möjligheten till alternativa utformningar av den inre vällen som en del av ett skydd mot stigande havsnivåer. Åtgärderna är tänkta att genomföras i två etapper och Vellinge kommun håller på att söka tillstånd för handlingsplanens första etapp. Därför måste planområdet skyddas mot översvämning på ett sätt som inte är beroende av handlingsplanen, då det är oklart när och om tillstånd erhålls.

Planområdet ska översvämningsskyddas genom att befintlig mark höjs upp så att vägar och bebyggelse ligger över +2,6 m respektive +3,0 m medan övrig mark behålls på nuvarande nivå samtidigt som föreslaget dagvattensystem med lågstråk/dagvattenmagasin och pumpstation förhindrar att grundvattennivån stiger till följd av en permanent höjning av medelvattenytan. Både föreslagen höjdsättning och dimensioneringen av dagvattensystemet innebär att planerad bebyggelse varken översvämmas vid tillfälligt högvatten på +3,0 m eller av ett 100-årsregn år 2100. Vidare kan planområdet ligga i riskzonen för erosion i slutet av detta sekel, men genom att åtgärda eventuella framtida problem med lämplig tillgänglig metod, bedöms risken för att planerad bebyggelse ska skadas till följd av erosion som mycket liten.

Risken för att planerad bebyggelse ska översvämmas till följd av klimatförändringen (stigande havsnivåer, kraftig nederbörd och erosion) bedöms därmed som liten. Aktuellt planförslag



bedöms uppfylla Länsstyrelsens i Skåne län krav på kustnära bebyggelse med hänsyn till över-  
svämningsrisken.

### Trafikbuller

Idag finns ett bostadshus inom planområdet som kommer rivas vid en utbyggnad. Radhusen, villorna och flerbostadshusen klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA. För radhusen krävs dock bullerskärmar i fastighetsgräns. Inga ytterligare bullerskyddsåtgärder erfordras. Riktvärdena inomhus klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).

För samtliga bostäder finns möjlighet att placera uteplats (gemensam eller privat) där riktvärdena klaras. För att klara riktvärdena mot söder krävs för fyra villor och två flerbostadshus krävs uppförande av en lokal skärm eller inglasning.

I framtiden beräknas trafiken på Falsterbovägen komma att öka från 11 000 till 14 000 fordon/dygn vilket innebär att ekvivalenta ljudnivån kommer att öka med ca 1 dBA för såväl befintlig som planerad bebyggelse längs Falsterbovägen.

### Brand

Brandposter kommer behöva anläggas inom området. Avståndet från uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon till närmaste brandpost ska inte överstiga 75 meter.

### Transport av farligt gods

Transporter av farligt gods sker på väg 100. Rapporten *Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB, 2006-03-27* anger ett minsta avstånd på avstånd utmed väg 100 med 12 m från vägmitt. Redovisat avstånd i detaljplanen mellan byggrätt och nuvarande vägmitt är ca 20 m.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01 då ärendet inlets innan lagändringen (2014:900) som gäller planförfarandet. Det innebär att planprocessen genomgår tre steg, samråd, granskning och antagande. Detaljplanens antagande är beroende av att en statlig vägplan för väg 100 som reglerar in- och utfart till området fastställs. En vägplan upprättas av Trafikverket. Upprättandet av vägplan kommer att inledas tidigast 2019.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, hösten 2015
- Granskning, februari 2018
- Antagande av kommunfullmäktige, tidigast 2020

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får under genomförandetiden inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt och kan inte heller kräva ersättning för förlorad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

## Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har delat huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för all allmän platsmark med undantag för vändplatsen vid Svanjaktsvägen. Svanjaktsvägen har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap och detta föreslår bibehållas.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för iordningställande, drift och underhåll av allmänna platser, såsom gator, gång- och cykelvägar mm inom planområdet. Med huvudmannaskap har huvudmannen rätt men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<b>Allmänna platser</b>		
HUVUDGATA (väg 100)	Trafikverket	Trafikverket
LOKALGATA (ny lokalgata)	Vellinge kommun	Vellinge kommun
LOKALGATA a <sub>1</sub> (Svanjaktsvägen)	Norra Ljunghusens samfällighetsförening	Norra Ljunghusens samfällighetsförening
GC-VÄG	Vellinge kommun	Vellinge kommun
GC-VÄG/Skydd	Vellinge kommun	Vellinge kommun
NATUR	Vellinge kommun	Vellinge kommun
PARK <sub>1</sub> ,	Vellinge kommun	Vellinge kommun
<b>Kvartersmark</b>		
B	Fastighetsägare/exploatör	Fastighetsägare (eventuellt i samverkan där så är lämpligt)
E	Ledningshavare	Ledningshavare

## Avtal

Kommunen och exploatör har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörda fastigheter. Planarbetet bekostas av exploatören.

För att reglera kostnader och ansvar för genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

Trafikverket och kommunen kommer att teckna avtal om upprättande av vägplan för och genomförande av ombyggnad av väg 100.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

### Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning

Fastigheter belägna inom planområdet är Ljunghusen 12:1, 12:4-12:8, 12:15, 16:60, Skanör 2:1, samt samfälligheterna Ljunghusen s:38 och Höllviken s:5. Fastigheten Ljunghusen 12:1 är en större stamfastighet som omfattar stora områden (ca 16 ha totalt) allmän platsmark och planlösa områden i Ljunghusen. Inom planområdet finns markområden om ca 8 000 kvm som ingår i Ljunghusen 12:1. Det finns 12 delägare till fastigheten, 11 privatpersoner med en sammanlagd ägarandel om ca 47 % och AB Ljungskogens Strandbad om ca 53 %. Fastigheterna 12:4-12:8 ägs av Ljungskogsbolaget genom två bolag, AB Ljungskogens strandbad och Fastighets AB

Blacks strandrev. Fastigheten Ljunghusen 12:15 ägs av Ravenna Förvaltning AB i Malmö. För de delar av Ljunghusen 12:15 som ingår i planområdet och som behövs för ombyggnad av väg 100 och infartsgatan avses avtal om överlåtelse skrivas. Utgångspunkten är att för sådana områden utgår ersättning enligt plan- och bygglagen eller väglagen. Ljunghusen 16:60 ägs av Ljungskogsbolaget. Skanör 2:1 är en kommunal fastighet. Vägsamfälligheten Ljunghusen s:38 ägs av Ljungskogsbolaget och Brf Opus. Vägsamfälligheten Höllviken s:5 omfattar väg 100 från planområdet ungefär till Kanalkiosken vid Falsterbokanalerna. Vägsamfälligheten s:5:s ägande är ej fullständigt utrett, men Ljungens villaägareförening äger 1/96 mantal genom fastigheten Höllviken 4:1. Avsikten är att den slutgiltiga fastighetsindelningen inom planområdet ska åstadkommas genom fastighetsregleringar varpå avstyckning av nya bostadsfastigheter sker.

Inför ett antagande av detaljplanen måste AB Ljungskogens Strandbad kunna disponera de markområden inom fastigheten Ljunghusen 12:1 som ingår i planområdet. Eftersom det inte är juridiskt möjligt att köpa ut en andel i en viss geografisk del av en fastighet avses dispositionen säkerställas genom ett avtal. Avtalet innebär i korthet att delägarna i steg 1 tillförsäkras att de berörda delarna av Ljunghusen 12:1 genom exploatörens försorg kan föras till nybildade fastigheter och i steg 2 att fastighetsregleringen kan genomföras. Samtliga delägare har, enligt uppgift från AB Ljungskogens Strandbad, principiellt godkänt avtalet. Inför antagandet av detaljplanen förutsätts att undertecknat avtal föreligger.



Enskilt ägd mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

### Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas eller ändras genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Detaljplanen redovisar att kvartersmark mellan ny lokalgata och Falsterbovägen ska utgöra gemensamhetsanläggning för grönyta och dränering. Gemensamhetsanläggning för dränering redovisas även utmed planområdets västra gräns.

### Ledningsrätt och Servitut

Eventuella allmänna elledningar och därtill kopplade anläggningar samt vatten- och avloppsledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt.

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.

Anläggningar inom kvartersmark, E (pumpstation samt transformatorstation) kan upplåtas genom ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt då ägaren till den tekniska anläggningen inte äger marken.

Dagvatten från bostadsområdet söder om Falsterbovägen pumpas idag till en privat ledning som går genom området innan den mynnar på norra sidan av banvallen, ledningen saknar troligtvis rättighet.

#### Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning (åtgärder för att nybilda och ombilda fastigheter) handläggs av Lantmäteriet.

### UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

#### VA, Dagvatten

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Planområdet kommer att införas i kommunens verksamhetsområde, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av framtida VA-ledningar inom området.

Den kommande bebyggelsen ska anslutas till av kommunen anvisade förbindelsepunkter.

Området avvattnas idag i princip norr ut mot Höllviken/Öresund. Översvämningsrisk föreligger vid extremt högvatten och åtgärder måste företas för att undvika översvämning.

Brandvattenförsörjning och tillgängligheten för räddningstjänsten ska säkras inom planområdet.

#### Trafik

Infarten till planområdet sker via befintlig allmän väg (väg 100) som trafikverket är huvudman för. Vidare in i bostadsområdet byggs lokalgata ut med fyra separata gator (gränder) norrut genom respektive bostadsområde. I slutet av varje gränd anläggs en vändplats. Från dessa anläggs smalare anslutningar till den befintliga gång- och cykelvägen i norr utmed före detta banvallen. Från den öst-västra lokalgatan anläggs även en gång- och cykelväg som ansluter till Svanjaktsvägen.

#### Elförsörjning, uppvärmning

El och gasledningar är belägna i gång- och cykelvägen som sträcker sig utmed planområdets norra gräns. Planområdet ansluts till el- och telenät samt gasledning via gatan i områdets östra del.

El-anslutningsavgifter uttas i enlighet med gällande taxa.

#### Trapphus

Byggnader där fönstrets underkant är beläget högre än 11 m ska utrustas med trapphus Tr1 eller Tr2. Avståndet motsvarar i normalfallet byggnader som är högre än fyra våningar.

#### Tekniska utredningar/undersökningar

I samband med upprättandet av detaljplanen har flera utredningar och undersökningar utförts, se vidare sidan 2.

Kostnader för utredningar under planarbetet regleras i planavtalet. Erforderliga utredningar i övrigt ansvarar och betalas av berörda fastighetsägare/exploatör.

#### Tillstånd och avgifter

Berörd fastighetsägare ansöker om och betalar avgift för samtliga erforderliga tillstånd (t.ex. bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen.

## MILJÖUPPFÖLJNING

Exploatören ansvarar för att upprätta ett miljökontrollprogram i projekteringskedet med följande parametrar samt eventuellt ytterligare åtgärder. Kontroll och uppföljning bör ske för att kontrollera att arbetena utförs på ett så miljömässigt och ekologiskt anpassat sätt som möjligt och för att undersöka hur planerad utbyggnad påverkar berörda arter och miljöer. Därmed föreslås:

- Kontroll under arbetets gång samt efter arbetenas färdigställande av att planerade skadeförebyggande åtgärder och kompensationsåtgärder får avsedd effekt, t.ex. avseende åtgärder som rör flytt av rödlistade björnbär, hänsyn till skyddsvärda träd, utformning av dagvattendammar, nyplantering av träd och buskar m.m. Justeringar ska kunna ske vid behov.
- Kontroll av miljöhänsyn och miljöskyddsrutiner, t.ex. gällande hantering av maskiner, material och produkter i samband med arbetena.
- Krav på särskilda miljöskyddsrutiner bör skrivas in i förfrågningsunderlaget gällande hantering av maskiner, material och produkter inklusive lagring och tankning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen, staten, exploatören och övriga inblandade aktörer

All allmän platsmark inom planområdet med undantag av befintlig vändzon i Svanjaktsvägen får kommunen eller staten (väg 100) som huvudman. Dessa två huvudmän kommer att ansvara för utbyggnaden av sina allmänna anläggningar. För att täcka uppkommande kostnader kommer exploateringsavtalet dels innefatta en gatukostnadsersättning från exploatören till kommunen, dels innefatta en reglering av statens kostnad för ombyggnad av väg 100.

Gatukostnadsersättningen kommer att motsvara kommunens samtliga kostnader för att projektera och anlägga lokalgator, gång- och cykelvägar och allmänna grönytor.

Kostnaderna för statens ombyggnad av väg 100 är beräknade till mellan 6 och 11 miljoner kr. Fortsatta förhandlingar ska leda till avtal mellan Trafikverket och kommunen som reglerar ansvar och kostnader för ombyggnaden. På motsvarande sätt ska det slutliga exploateringsavtalet klargöra exploatörens åligganden vad avser ombyggnaden av väg 100.

Ledningshavare bekostar utbyggnad av sina respektive ledningsnät och förväntas täcka sina kostnader med anslutningsavgifter eller på sätt som anges i separata avtal direkt med exploatör/fastighetsägare/abbonent.

Den befintliga, enskilda dagvattenledningen genom området ska utredas och det ska klarläggas var kostnadsansvaret för eventuell flyttning och inkoppling till kommunens nya dagvattennät m.m. ligger.

## FORTSATT PLANARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen i dess lydelse före 2015-01-01. Det innebär att förslaget efter samrådet ställs ut för granskning innan antagande kan ske i kommunfullmäktige.



## MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av arkitekt Gunnar Håkansson, Norconsult i samarbete med planarkitekt Rickard Persson, Vellinge kommun. För genomförandefrågor i planbeskrivningen har lantmätare Jennie Gavér, Norconsult svarat. Illustrationskarta samt gestaltungsprogram har upprättats av FOJAB arkitekter genom arkitekt Magdalena Hedman. Planadministratör har varit Ingbritt Nilsson, Vellinge kommun.

## TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2015-09-02, rev 2018-02-05

Anna Möller  
Samhällsbyggnadschef

Rickard Persson  
Planarkitekt

Gunnar Håkansson  
Norconsult