

# GRANSKNINGSHANDLING

## Detaljplan för

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

## Vellinge kommun, Skåne län

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ett planförslag har varit utsänt för samråd enligt 5 kap 11§ PBL under tiden 2015-10-02 till 2015-11-27. Under och i anslutning till samrådstiden har 30 yttranden kommit in. Ett informationsmöte för sakägare och övriga intresserade hölls 2015-10-15 i fullmäktigesalen, kommunhuset i Vellinge. Planhandlingarna fanns även under tiden 2015-10-01 till 2015-12-09 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

Inkomna yttranden sammanfattas nedan. Frågeställningar och synpunkter som tas upp i flera yttranden kommenteras gemensamt i ett inledande avsnitt sidan 3-11. I övrigt kommenteras framförda synpunkter i anslutning till respektive yttrande.

### YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- Försvarsmakten
- TeliaSonera Skanova Access AB

Under samrådstiden har yttranden med synpunkter inlämnats av:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Regionala utvecklingsnämnden
- Trafikverket
- Räddningstjänsten
- E.ON Elnät Sverige AB
- E.ON Gas Sverige AB
- Miljö- och byggnadsnämnden

- Nämnden för gemensam medborgarservice
- Omsorgsnämnden

Skrivelser från sakägare:

- Sakägare 1 (2015-10-26)
- Sakägare 2 (2015-11-26)
- Sakägare 3 (2015-11-26)
- Ljungens villaägareförening Höllviken 4:1 (2015-11-03)
- Ljungskogens vägförening och  
Ljungskogens Strandbads villaägareförening (2015-11-11)
- Norra Ljunghusens samfällighetsförening (2015-10-13, 2015-11-06)
- Bostadsrättsföreningen Opus 1 Ljunghusen 16:62 (2015-11-24)
- Brf Opus 2 (2015-11-05)
- Bostadsrättsföreningen Svanen (2015-11-30)

Skrivelser från icke sakägare:

- Bostadsrättsföreningen Ljungskogen (2015-11-18)
- Falsterbonäsets naturvårdsförening (2015-11-24)
- Skånes ornitologiska förening (2015-12-04)
- Kulturföreningen Calluna (2015-12-01)
- Miljöpartiet de gröna (2015-11-23)
- Folkpartiet Liberalerna (2015-10-23, 2015-10-28)
- Boende (2015-11-11)

## KOMMENTARER TILL GEMENSAMMA FRÅGESTÄLLNINGAR

Huvudmannaskap.....	3
Redovisning av allmän plats .....	3
Översiktsplan .....	3
Alternativa lokaliseringar.....	4
Riksintressen .....	4
Naturvärden.....	7
Björnbär .....	8
Artskyddsdispens .....	9
Ekosystemtjänster .....	10
Friluftsliv.....	10
Kulturvärden .....	10
Stigande havsnivåer .....	10
Trafik.....	11
Trafikbuller .....	12

### Huvudmannaskap

Kommunen har prövat frågan om huvudmannaskap ytterligare och beslutat att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet, med undantag för LOKALGATA vid Svanjaktsvägen. Övrig del av Svanjaktsvägen ingår i detaljplan H117 och förvaltas av en samfällighet, varvid enskilt huvudmannaskap bibehålls för vägen i sin helhet. Huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen kommer att ansvara för skötsel och drift av föreslagna dagvattendammar och lokalgator. Huvudmannaskapet justeras i planhandlingarna.

### Redovisning av allmän plats

Plankartan ändras så att mark som tidigare betecknats NATUR får benämningen PARK<sub>1</sub> – Park av naturmarkskaraktär. Benämningen bedöms bättre stämma överens med den skötsel som marken avses få. Marken kommer att kräva ett högre mått av skötsel än ren naturmark med hänsyn till områdets dagvattenhantering. I den norra ändan av två av grönkilarna bibehålls beteckningen NATUR. Syftet är att klargöra att områdets karaktär skiljer sig något från parkmarken med dammar och att här ska finnas förutsättningar för att både befintliga och omplanterade björnbärbestånd ska kunna utveckla livskraftiga bestånd, se vidare nedan under rubriken Björnbär sidan 8. Beteckningen NATUR bibehålls även inom området mellan föreslagen ny flerbostadsbebyggelse och Svanjaktsvägen. Tidigare redovisad naturmark mellan ny lokalgatan och Falsterbovägen samt utmed planområdets västra gräns redovisas som kvartersmark (gemensamhetsanläggning).

### Översiktsplan

Översiktsplanen ger kommunens sammanvägda bedömning av vilka områden som långsiktigt är lämpliga för utbyggnad av bostäder, där även strategivalen gällande viktiga övergripande miljöfrågor inom t.ex. väg- och trafiksystem, energi, avfall och VA vägts in.

Kommunens översiktsplan ÖP 2010 redovisar vilka rimliga alternativ kommunen bedömt att det finns för en fortsatt utveckling av kommunen. Inriktningen i ÖP är bland annat att utbyggnad ska ske genom att förtäta befintliga tätorter samt att inte ta jordbruksmark i anspråk. Kommunen har i översiktsplanen gjort ställningstagandet att planområdet bedömts som lämpligt för en bostadsutbyggnad som en del av tätortsutvecklingen av Ljunghusen, bl.a. för att det gränsar till befintlig bebyggelse i tätorten och bidrar till att minska bostadsbehovet i tätorten. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen inte haft erinran mot lokaliseringen av bostäder till området.

Med stöd av upprättade handlingar kvarstår kommunens bedömning att bostäder är en lämplig framtida markanvändning inom planområdet. Föreslagen detaljplan har upprättats i överensstämmelse med översiktsplanens redovisning och intentioner.

### Alternativa lokaliseringar

I en detaljplan prövas markens lämplighet för föreslagen markanvändning inom det aktuella planområdet. Några alternativa lokaliseringar är aldrig varken möjligt eller aktuellt att pröva inom ramen för en detaljplan och plan- och bygglagen (PBL) ställer heller inga krav på detta. Alternativa lokaliseringar redovisas därför inte heller i den till detaljplanen hörande miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n). I en detaljplan ska dock redovisas om detaljplanen avviker från översiktsplanens redovisning.

I en detaljplan prövas närmare lämplig markanvändning inom planområdet. Nu aktuellt förslag till utformning har föregåtts av omfattande studier av utformningen i dialog mellan kommunen och exploatören. Studierna har bland annat omfattat olika fördelning mellan andelen friliggande hus och flerbostadshus. Vid en sammanvägning av olika faktorer och önskemål har i samrådshandlingarna redovisad situationsplan i sina huvuddrag bedömts vara den mest lämpliga utformningen. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådstitiden samt övriga överväganden föreslås mindre justeringar av planförslaget till granskningen av detaljplanen.

### Riksintressen

#### Allmänt

Till följd av de frågeställningar som länsstyrelsen väckt har ett antal omfattande utredningar avseende riksintressen genomförts. Planområdet ingår i ett större sammanhängande friluftsområde som omfattar i princip hela Falsterbohalvön väster om Falsterbokanalerna. Området är utpekade som riksintresse för friluftslivet och i området ingår bland annat den befintliga bebyggelsen i Ljunghusen. Liksom alla kustområden i länet ingår planområdet i riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken.

Planområdet ingår däremot inte i några andra utpekade riksintresseområden än de två ovan nämnda. Planområdet angränsar i norr till utpekade riksintresseområde för naturvården liksom till Natura 2000-områden enligt fågeldirektivet (SPA) samt art- och habitatdirektivet (SCI).

Ett s.k. RAMSAR-område enligt våtmarkskonventionen finns i nära anslutning till planområdet men detta angränsar inte till planområdet. RAMSAR-områden och naturreservat utgör inte i sig ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken. De värden som dessa avser att skydda kan emellertid anses ingå i det utpekade riksintresset för naturvården.

Noteras kan att planområdet inte är utpekade enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Således är det inte fråga om ett område där "turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt [ska] beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön".

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att det av miljökonsekvensbeskrivningen ("MKB") framgår att planområdet har nationella och internationella värden för friluftslivet och att friluftsvärdena kommer att påverkas negativt av exploateringen. Av MKB, sidan 40 framgår: "På grund av att planområdet är beläget inom riksintresse för friluftslivet bedöms det tillhöra kategori A (dvs områden av nationella eller internationella värden för friluftslivet.)" MKB anger alltså endast att planområdet ligger inom ett riksintresseområde som hyser nationella eller internationella värden, inte att planområdet i sig hyser sådana värden. Länsstyrelsens återgivande av MKB är därmed inte helt korrekt i denna del.

Vidare hänvisar länsstyrelsen till Vellinge kommuns naturvårdsprogram där det framgår att området söder om banvallen, där planområdet är beläget, håller höga ekologiska värden som inte går att kompensera med mark på andra platser. Med tänkt exploatering, menar länsstyrelsen, kommer fler människor att kanaliseras ut i de mer känsliga omgivande Natura 2000-områdena och reservatet, vilket påverkar dessa områden negativt, till exempel genom lösspringande hundar inom de känsliga Natura 2000-områdena.

Länsstyrelsen gör i sitt yttrande inte någon åtskillnad mellan å ena sidan riksintressanta natur- och rekreationsvärden och, å andra sidan, helt lokala natur- och rekreationsvärden. Det framgår därmed inte av yttrandet i vilket eller vilka avseenden som *riksintressena* enligt länsstyrelsens förmenande skulle riskera att åsidosättas om planen genomförs.

Planförslaget har kompletterats med rapporten *Utredning av riksintresspåverkan – Ljunghusen 12:6 m.fl. Enetjärn Natur AB 2016-03-04*. Utredningen redogör för planförslagets påverkan på relevanta riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Slutsatserna av analysen sammanfattas nedan.

#### Riksintresset för friluftsliv

Enligt 3 kap 6 § 2 st miljöbalken ska områden som är av riksintresse för naturvärden eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som *påtagligt* kan skada natur- eller kulturmiljön.

Såvitt avser riksintresset för friluftsliv har riksintresseområdets kärnvärden identifierats och lokaliserats. De riksintressanta värdena är i första hand knutna till badstränderna och det mycket rika fågellivet. Det kan konstateras att planområdet inte utgör ett kärnområde för friluftslivet. Ett möjligt kärnvärde i form av en betad strandäng gränsar till planområdet i norr, på andra sidan banvallen. Att området kan ha betydelse för befolkningen i Ljunghusen innebär inte att området utgör ett kärnvärde för riksintresset. För att det ska kunna anses utgöra ett riksintressant kärnvärde måste det vara fråga om ett värde som attraherar även långväga friluftsutövare.

Planområdet utgör alltså inte ett kärnområde för friluftslivet.

#### Riksintresset för naturvård

På samma sätt som för friluftslivet gäller alltså att riksintresset för naturvård ska skyddas mot åtgärder som innebär *påtaglig* skada på bevarandevärdena. I utredningen har kärnvärdena för riksintresseområdet för naturvärden identifierats och lokaliserats. Det är de öppna markerna i form av ljungheden, stränderna med sanddyner eller betade strandängar, de geologiskt intressanta lokalerna längs Kämpingekusten samt den rika floran och faunan som utgör de egentliga kärnvärdena. Inget av dessa kärnvärden finns inom planområdet, vilket också är naturligt eftersom planområdet inte ingår i riksintresseutpekandet. Strandängen norr om planområdet kan anses utgöra ett kärnvärde men som redan nämnts är denna strandäng inte en av de viktigaste på Falsterbohalvön. Strandängarna betas av nötkreatur med följderna att vegetationshöjden är lägre och inslaget av hagmarksväxter högre. Inslaget av bladvass är obefintligt och strandlinjen är vegetationsfri. Förekomsten av strandängshäckande fåglar är mycket högre här, bl.a. noterades rödbena och tofsvipa vid fältbesök. Även förekomsten av födosökande fåglar är högre på de betade strandängarna än på de obetade ängarna norr om planområdet, t.ex. fanns fler födosökande starar, vilket tyder på stor förekomst av insekter och andra evertebrater. Vad gäller floran och faunan kan konstateras att de riksintressanta fynden i stor utsträckning är koncentrerade till Skanörs ljung. De fåglar som häckar inom planområdet är företrädesvis vanliga skogslevande arter och alltså inte sådana arter som är specifika för riksintresset. Planens genomförande bedöms inte heller få någon betydelse för sträckande fåglar.

De ekologiska värden inom planområdet som länsstyrelsen hänvisar till avser såvitt kommunen förstår främst ett antal exemplar av sällsynta björnbär. Länsstyrelsen har dock inte hävdad att dessa björnbärsbuskar skulle utgöra ett kärnvärde för något riksintresse. Planhandlingarna har kompletterats med en utredning som särskilt belyser förutsättningarna att flytta björnbär, se vidare sidan 8. Utredningen visar att det är fullt möjligt att bevara de ekologiska värden som är knutna till björnbären genom att flytta björnbärsbuskarna till lämplig plats i närheten eller inom planområdet.

Planområdet utgör alltså inte ett kärnområde för naturvärden.

Vad gäller länsstyrelsens farhåga att naturmiljöerna inom riksintresset skulle påverkas negativt på grund av fler lösspringande hundar ska det påpekas att koppeltvång gäller enligt föreskrifterna för naturreservatet Norra Ljunghusen vilket också framgår tydligt av skyltning. Lösspringande hundar inom naturreservaten har alltså att göra med att enskilda individer bryter mot reservatsföreskrifterna vilket inte kan betraktas som en påtaglig skada till följd av planförslaget.

#### Natura 2000-områden

För Natura 2000-områden gäller en särskild tillståndsplikt enligt 7 kap 28a § miljöbalken för åtgärder som *på ett betydande sätt* kan påverka miljön i naturområdet. Enligt 4 kap 8 § miljöbalken får markanvändning som innebär sådan betydande påverkan komma till stånd endast om ett sådant tillstånd har lämnats.

Såvitt avser Natura 2000-områdena konstateras att ingen av de fågelarter som utpekats i bevarandeplanen för Falsterbo-Fotevikens Natura 2000-område (SPA) har livsmiljöer inom planområdet och att samtliga dessa arter är starkt knutna till de öppna miljöerna. Vidare konstateras att ingen av de naturtyper som utpekats i bevarandeplanen för Falsterbohalvöns Natura 2000-område (SCI) förekommer inom planområdet. Som redan nämnts ingår inte heller planområdet i något av Natura 2000-områdena.

Planområdet innehåller alltså inga sådana naturvärden som Natura 2000-områdena avser att skydda.

#### Riksintresse för högexploaterad kust

För riksintressen för högexploaterad kust (4 kap 4 § miljöbalken) gäller enligt 4 kap 1 § miljöbalken att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte *påtagligt* skadar områdenas natur- och kulturvärden. Därtill gäller enligt 4 kap 4 § särskilda restriktioner för fritidsbebyggelse respektive vissa större anläggningar enligt 17 kap miljöbalken, vilket inte är aktuellt för planområdet. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för *utvecklingen av befintliga tätorter*.

Som framgår av *Utredning av riksintresspåverkan* berör detaljplanens genomförande inte någon av de aspekter som länsstyrelsen framför som viktiga för Falsterbonäset eftersom planområdet inte utgör en avgörande del av de värden för naturvärden, friluftslivet eller kulturmiljön som gör Falsterbonäset unikt och attraktivt. Planområdet hyser inga viktiga kulturmiljöer och de höga naturvärden som finns i form av ett antal sällsynta björnbärsbuskar kan bevaras genom flytt inom planområdet eller till närliggande lokaler. Under dessa förutsättningar bedöms planens genomförande inte innebära påtaglig skada på vare sig natur- eller kulturvärdena. Redan av detta skäl utgör alltså riksintresset för högexploaterad kust inget hinder mot planens genomförande.

Länsstyrelsen har inte utvecklat varför uppförande av bostäder på den aktuella platsen *inte* skulle kunna ses som en utveckling av tätorten. Enligt lagförarbetena avser uttrycket ”utveckling av befintlig tätort” förändringar i bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till bland annat en normal befolkningsutveckling, behovet av bostäder, trafikleder och grönområden. Begreppen ska tolkas i sitt sammanhang med hänsyn till den lokala planprocessen. Vad som utgör en utveckling av tätorten i det enskilda fallet ska därför bedömas med utgångspunkt i gällande översiktsplan. Det faktum att planområdet är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i översiktsplanen, att planområdet angränsar till befintlig bebyggelse i tätorten Ljunghusen i söder och öster samt att byggnationen svarar mot ett behov av fler bostäder i tätorten är alltså tillräckligt för att planen ska anses utgöra en utveckling av tätorten. I kommunens bostadsförsörjningsprogram ingår området som en viktig del i processen att hantera tätortens åldrande befolknings bostadsbehov.

Riksintresset för högexploaterad kust utgör således inget hinder mot planens genomförande.

#### Sammanfattning

Som framgår ovan har omfattande utredningar genomförts av frågorna om riksintressen till följd av de frågor som länsstyrelsens väckt. Dessa visar att inget av de riksintressen som länsstyrelsen åberopar i sitt yttrande utgöra hinder mot planens genomförande. Den eventuella påverkan på riksintressena och Natura 2000-områdena som kan förväntas är *indirekt* och skulle bestå i att antalet människor som vistas inom riksintresseområdena ökar marginellt till följd av en viss befolkningsutveckling. Det finns dock inget som säger att en sådan befolkningsutveckling skulle förhindras om planförslaget stoppas. Det är också tveksamt om en sådan förändring över huvud taget skulle vara märkbar och den kan inte anses utgöra en påtaglig eller ens betydande påverkan på de värden som riksintressena är avsedda att skydda.

Sammanfattningsvis saknas det alltså laga skäl för länsstyrelsen att ingripa mot detaljplanen med stöd av 11 kap 10-11 §§ PBL.

#### Naturvärden

Planhandlingarna har kompletterats med flera utredningar som på olika sätt belyser områdets naturvärden och omfattar bland annat ytterligare inventeringar av fågelliv samt hantering av skyddsvärda björnbär. Planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning har uppdaterats med hänsyn till resultatet från utredningarna.

Utredningarna visar att planområdet hyser lokala värden för natur och friluftsliv. Föreslagen utbyggnad tar större delen av planområdet i anspråk. Viss naturmark kommer att finnas kvar i gröna kilar mellan bebyggelsen samt utmed väg 100, men kommer huvudsakligen ha en parkkaraktär. Kommunen har i detaljplanen vägt två motstridiga intressen mot varandra: A) att bevara naturområdet, B) ge möjlighet till utbyggnad av fler bostäder. Vid en sammanvägning har målsättningen att kunna komplettera Ljunghusen med fler bostäder bedömts väga tyngst.

En fågelutredning för området genomfördes under januari-februari 2016 (*Enetjärn Natur AB 2016-03-01*). Syftet med utredningen var att lokalisera och redovisa förekomster av hotade eller känsliga fåglar i eller nära planområdet. Utredningen innehåller också bedömningar av påverkan på de fåglar som finns i området samt kring behovet av inventeringar i fält. En kompletterande fältinventering av mindre hackspett har även utförts under perioden mars-april 2016 (*Enetjärn Natur AB 2016-06-17*).

Utredningen baseras på sammanställningar av tillgänglig kunskap om området, t.ex. från Artportalen, ArtDatabanken och lokala kontaktpersoner, kompletterat med egna observationer vid fältbesök 28 februari 2016 samt vid utredarens tidigare besök i området.

Vissa förekomster av fågelarter som är rödlistade och/eller utpekade i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv finns i planområdet, bl.a. har mindre hackspett häckat och enstaka par av stare, kungsfågel och brandkronad kungsfågel misstänks kunna häcka i eller nära området även om det inte har konstaterats. Artsammansättningen är generellt likartad den man förväntar sig i denna del av sydvästra Skåne och inom själva planområdet finns inget som attraherar fåglar särskilt, varken häckande, rastande eller övervintrande. Det faktum att det är beläget på Falsterbonäset och ännu inte är exploaterat ger dock förutsättningar för de ovan nämnda rödlistade arterna samt för vissa förekomster av rastande småfåglar.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse att träd som är tjockare än 20 cm i brösthöjd ska bevaras inom kvartersmark som gränsar till områdets grönkilar samt inom två delområden vid flerbostadshusen. Marklov har införts för fällning av träden. Syftet är att ytterligare förstärka och bevara karaktären av bebyggelse i gläntor. Genom bevarande av ytterligare träd minskar även den lokala påverkan på skogslevande fåglar av föreslagen utbyggnad.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen medföra små konsekvenser för fågelfaunan. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativa konsekvenser för bevarandestatusen för någon av de utpekade fågelarter, på vare sig lokal, regional eller nationell nivå. Utbyggnaden medför dock en begränsad och lokal påverkan genom biotopförlust för vissa vanligt skogslevande fågelarter. Miljöer som kan ersätta biotopförlusten finns i omgivningen. Ingen av de arter som anslutande skyddade naturområden ( naturreservat, Natura 2000-områdena, RAMSAR, IBA samt HELCOM BSPA-områdena) syftar till att skydda bedöms påverkas nämnvärt av planerad utbyggnad. Inte heller rastande eller övervintrande fåglar i anslutande områden bedöms påverkas negativt i någon större utsträckning av utbygganden.

### Björnbär

Uppgifterna i MKB:n beträffande planområdets naturvärden är främst hämtade ur den naturvärdesinventering som Calluna genomförde under 2013. Att planområdets nordvästra del klassades som "högt naturvärde" – naturvärdesklass 2 – berodde huvudsakligen på förekomsten av sällsynta björnbärsarter inom området. Planområdets östra del anges hysa vissa naturvärden – naturvärdesklass 3 – genom förekomst av lövskog med skyddsvärda naturvärden. I övrigt bedöms planområdet främst hysa trivial tallskog utan några större naturvärden.

Enligt MKB:n bedöms utbyggnaden ge upphov till måttliga negativa konsekvenser, främst på lokal nivå för naturmiljön. Denna bedömning gäller för naturmiljön *inom planområdet*. Graden av påverkan beror främst på att områdets skogsmiljöer exploateras eller ersätts av parkmark, men 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 biotop-förlust. 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. Planens påverkan på naturmiljön kan således minskas genom vidtagande av lämpliga skyddsåtgärder.

Utbyggnaden medför att flera växtplatser för rödlistade björnbärsarter inom planområdet försvinner, men två växtplatser bedöms kunna bevaras inom kvarvarande naturmark. Detta kan ge en försämrad habitatkvalitet för dessa arter och därmed en ökad risk för utrotning. Enligt genomförda utredningar gällande förutsättningarna att flytta berörda björnbär, se *PM rörande eventuell flytt av björnbär vid Ljunghusen samt plan för flytt av björnbär, Calluna AB 2016-02-03 och Placering av skyddsvärda björnbär, Calluna AB 2016-12-06*, finns dock goda förutsättningarna för att kunna flytta berörda



växtbestånd. Två bestånd föreslås flyttas till andra platser i kvarvarande naturmark inom planområdet och ett till ett markområde direkt öster om planområdet (fastighet Ljunghusen 16:60). En lyckad flytt innebär att risken för en försämrad habitatkvalitet för och/eller utrotning för arterna minskar och kan istället öka arternas utbredning och förbättra förutsättningarna för spridning både inom planområdet och till närliggande områden. En lyckad flytt förutsätter dock att björnbärsbestånden får liknande förhållanden (bl.a. jordmån, skuggning, naturtyp) som idag efter genomförd utbyggnad. En uppföljningsplan ska tas fram för flytten som reglerar eventuella ytterligare åtgärder som kan bli aktuella för att uppnå ett lyckat resultat (t ex ytterligare omplantering och/eller skötselåtgärder).

De markområden som reserveras för befintliga och omplanterade sällsynta björnbärsarter betecknas på plankartan med NATUR, se vidare ovan under rubriken Huvudmannaskap, redovisning av allmän plats, sidan 3.

Det faktum att PBL inte innehåller några särskilda bestämmelser om kompensationsåtgärder hindrar inte att man vid bedömningen av planens förenlighet med PBL kan ta hänsyn till åtgärder som tryggar artens fortlevnad, förutsatt att det säkerställs att åtgärderna faktiskt vidtas, till exempel genom ett exploateringsavtal. I enlighet med Mark- och miljööverdomstolens resonemang i en dom från den 25 januari 2016 är åtgärder som vidtas i anslutning till den plats där arten försvinner och som säkerställer artens bevarande i ett lokalt perspektiv att betrakta som skyddsåtgärder och inte som kompensationsåtgärder. Det finns goda förutsättningar att vidta åtgärder som säkerställer att de sällsynta björnbärsarterna kan leva vidare i Ljunghusen.

De aktuella björnbärens omfattas inte av artskyddsförordningen och åtgärderna föranleder därmed inte något krav på dispens från förordningen.

### Artskyddsdispens

Planförslaget har kompletterats med en rapport som belyser planförslagets påverkan på fågellivet och eventuellt behov av artskyddsdispens: *Utredning och bedömning av fågellivet – Ljunghusen 12:6 m.fl. Enetjärn Natur AB 2016-03-01.*

Utredningen grundas på uppgifter i tillgängliga databaser (Artportalen, ArtDatabanken, Observationsdatabanken), kontakter med lokala ornitologer samt utredarens egna omfattande kännedom om fågelfaunan i området. Därtill har ett särskilt fältbesök genomförts utanför häckningssäsong i februari 2016. Sammantaget föreligger det alltså ett mycket bra underlag för bedömningarna. Bedömningarna omfattar 11 häckande fågelarter samt en generell bedömning avseende flyttande, rastande och övervintrande fåglar. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande ha liten påverkan på fågellivet. Totalt bedömdes fyra rödlistade fågelarter beröras; *mindre hackspett*, *kungsfågel*, *brandkronad kungsfågel* och *stare*. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka de tre sistnämnda fågelarternas bevarandestatus på varken lokal, regional eller nationell nivå.

Vad gäller *mindre hackspett* konstaterades att ytterligare undersökningar var nödvändiga för att bedöma påverkan. Enetjärn Natur har därför gjort en särskild inventering av arten under våren 2016 samt, baserat på inventeringsresultaten, bedömt hur arten skulle påverkas av detaljplanen, se vidare *Inventering av och utredning kring mindre hackspett. Enetjärn Natur AB 2016-06-17.*

Inventeringsresultaten visar att arten inte skred till häckning inom ett 350 ha stort inventeringsområde kring planområdet. Inventeringarna bekräftade samtidigt att inga andra rödlistade arter, inklusive *kungsfågel*, *brandkronad kungsfågel* och *stare*, skred till häckning inom planområdet. Det kan därför med hög grad av säkerhet konstateras att detaljplanens genomförande inte påverkar dessa arters bevarandestatus ens i ett lokalt perspektiv.

Beträffande de övriga arter som länsstyrelsen särskilt nämner i sitt yttrande dras följande slutsatser. *Bivrråk* häckar inte inom Vellinge kommun och förutsättningar saknas för arten att häcka i planområdet. Planområdet bedöms mindre optimalt för *spillkråkan* och enligt lokala ornitologer har ingen häckning ägt rum i eller omkring planområdet under åtminstone de senaste 10 åren. Arten bedöms därför inte påverkas av planförslaget. *Gulhämpling* häckar företrädesvis i bebyggda miljöer i Sverige varför det bedöms troligt att arten, om något, skulle gynnas av ett genomförande av planförslaget.

#### Friluftsliv

Planens genomförande kommer att innebära att förutsättningarna att använda planområdet för friluftsliv påverkas. Vid bedömningen av om planen är förenlig med PBL:s krav i aktuellt hänseende är det dock inte relevant att enbart se till förutsättningarna att bedriva friluftsliv inom planområdet. Den relevanta bedömningen torde snarare vara hur planförslaget påverkar tillgången till tätortsnära friluftsliv totalt sett. För tätorten Ljunghusen torde det vara uppenbart att tillgången till tätortsnära friluftsliv är mycket god och att ianspråktagandet av planområdet för bostadsbebyggelse har en ytterst begränsad inverkan. Det är denna inverkan som ska ställas mot det bostadsbehov som planförslaget avser att tillgodose.

Planområdets karaktär är inte av den arten att området bedöms ha någon särskild betydelse för turister som besöker Ljunghusen.

#### Kulturvärden

Planarbetet har inneburit att flera delvis motstående intressen har prövats och avvägts. Intresset att komplettera Ljunghusen med ytterligare bostäder har t ex fått väga tyngre än att bevara området såsom det ser ut idag. Vid utformningen av området har flera olika alternativ studerats och sammantaget har nu aktuell utformning bedömts vara den mest lämpliga. Den innebär att det befintliga bostadshuset inom området kommer att rivs samt att äldre lämningar efter torvtäkt inte är möjlig att bevara. Möjlighet att uppmärksamma platsens historiska betydelse, t ex genom skyltning, faller utanför ramen för vad som kan hanteras i en detaljplan.

#### Stigande havsnivåer

Planförslaget har utformats med hänsyn till framtida höjning av havsnivån och risk för översvämning. På ett övergripande plan följer detaljplanen kommunens handlingsplan till skydd mot stigande havsnivåer. Inom detaljplanen reserveras möjligheten att höja nivån på den gamla banvallen så att denna kan ingå i det vallsystem som planeras ge skydd för bebyggelsen i Ljunghusen. Gator inom området höjs upp i förhållande till befintlig mark, för att minska risken att de läggs under vatten vid ett högt vattenstånd. Utrymme reserveras för en pumpstation som kan pumpa bort vatten från planområdet. Detaljplanen föreskriver även en lägsta nivå på överkant färdigt golv i bostäder samt att källare inte medges. En höjning av banvallen krävs inte för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse med hänsyn till övriga åtgärder som föreskrivs i detaljplanen.

#### Trafik

##### Trafikanalys

Planhandlingarna har kompletterats med trafikanalys som bland annat har studerat förutsättningarna att trafikmata planområdet via Svanjaktsvägen – Björkvägen så som förslaget var utformat vid samrådet. Enligt utredningen har korsningen väg 100/Björkvägen i dagsläget ingen kapacitetsproblematik vid normaltrafikering i högtrafik. Vid särskilda tillfällen såsom vid broöppning kan kapacitetsproblem uppstå. Den nya bebyggelsens trafiksträng kommer inte innebära kapacitetsproblem i korsningen.

Svanjaktsvägen och Björkvägen utgör dock, som enskild väg samt genom sin aktuella utformning och funktion, inte ett lämpligt alternativ som genomfartsgata för den nya etappen. Vägarna är enskilda vägar, och kommunal genomfartstrafik är inte lämplig att planera till nyttjande av dessa vägar utan övertagande. Med hänsyn till detta föreslås området nu trafikmatas endast via en ny infart från väg 100.

#### Väg 100

Tidigare redovisad ny infart till området från väg 100 bibehålls. Utformningen av korsningen föreslås ändras från cirkulationsplats till trevägskorsning med vänsterpåsvängskörfält och vänstersvängskörfält, för att möjliggöra framkomliga och trygga på- och avkörningar. Busskörfältet ligger kvar. Föreslagen utformning bedöms inte påverka framkomligheten för kollektivtrafik negativt.

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 föreslaget vägområde ingår även ett dike för omhändertagande av vägdagvatten. Befintlig bullervall söder om vägen påverkas inte av föreslagen ombyggnad av Falsterbovägen. Hastigheten på vägen regleras inte i detaljplanen. Korsningen har utformats med hänsyn till nu gällande hastighetsbegränsning på 80 km/h.

Del av det blivande vägområdet är i gällande detaljplan redovisat som park. För att utbyggnaden av vägen ska kunna ske i enlighet med en gällande detaljplan behöver aktuellt vägområde ingå i planområdet. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats medan staten är väghållare för väg 100. I enlighet med väglagen kommer kommunen att tillhandahålla den mark som behövs för väg 100. Planområdets gräns har justerats så att det område som berörs av föreslagen ombyggnad av väg 100 ingår i planområdet. I redovisat vägområde ingår dike för avvattning av vägen.

Kompletterande samråd har skett med Trafikverket kring föreslagen ny utformning av infarten till området med tillhörande ombyggnader av väg 100. Trafikverket avser att upprätta en vägplan för utbyggnaden.

#### Svanjaktsvägen

Planutformningen föreslås ändras så att biltrafik inte medges mellan planområdet och Svanjaktsvägen. Sträckningen mellan ny lokalgata inom planområdet och Svanjaktsvägen redovisas istället som gång- och cykelväg. Vid slutet av Svanjaktsvägen finns en vändplats. Fastighetsbildning och utbyggnad av vändplatsen har inte skett i överensstämmelse med gällande detaljplan. Planområdet inkluderar vändplanen i syfte att få en i detaljplan juridisk överensstämmelse med fastighetsbildningen. Enskilt huvudmannaskap bibehålls för Svanjaktsvägen.

#### Lokalgata

Storleken på redovisade vändplatser har ökat så att dessa medger rundkörning av renhållningsfordon. Tidigare redovisade uppställningsplatser för sopkärl utgår i och med att hämtning av sopor kommer att vara möjlig i direkt anslutning till alla fastigheter.

#### Trafikbuller

I detaljplanen kommer *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* att tillämpas med de riktvärden som gäller från och med juli 2017. Kommunen har bedömt att dessa riktvärden ska vara vägledande för skydd mot bullerstörningar och att planbestämmelserna justeras i enlighet med detta. Angivna riktvärden innebär i korthet att om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger

60 dBA så ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För att uppnå en godtagbar ljudmiljö i enlighet med förordningen behöver radhusen närmast väg 100 bullerskyddas. I detaljplanen föreskrivs att bullerskydd i form av mur eller plank ska utföras utmed radhusens tomtgränser. Trafikbuller vid flerbostadshusen kan hanteras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Bullerutredningen har uppdaterats med hänsyn till föreslagen breddning av väg 100 samt ny bullerförordning. Föreskrivna höjder på det bullerskydd som krävs utmed radhusen har anpassats till utredningens rekommendationer.

## **YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER**

Länsstyrelsen

(2015-12-05)

Länsstyrelsen anser att detaljplanearbetet ska avbrytas eftersom detaljplanens genomförande kommer att skada berörda riksintressen.

Planläggning ska syfta till att mark och vattenområden används för det de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (PBL 2010:900 2kap 2§). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3e och 4e kap 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Länsstyrelsen anser att rådande markanvändning är den på platsen mest lämpliga utifrån läge, beskaffenhet och behov. Utbyggnad av bostäder på denna plats kan inte ses som en utveckling av tätorten och därmed kan inte intrånget inom riksintresseområdena och förlusten av de på platsen givna värdena motiveras.

Länsstyrelsen meddelar att de kommer att ingripa enligt 11 kap 10-11 §§ PBL, om detaljplanen går till antagande i sin nuvarande utformning.

Planområdet används idag både som närrekreationsområde och för friluftslivets behov. Det ingår i ett större sammanhängande natur- och friluftsområde av betydelse både regionalt och nationellt.

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust 4kap 4§ miljöbalken, och av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken samt angränsar till Natura 2000-områden enligt både fågel- och habitatdirektivet.

Uttrycket för de områden som i sin helhet är av riksintresse enligt 4 kap MB är de natur- och kulturvärden som finns inom området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får, inom dessa områden, komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ MB och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Inom dessa områden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Planområdet angränsar i norr till naturreservat för norra Ljunghusen vilket i sin helhet ingår i riksintresse för naturvård (N34) och friluftsliv (F5). Dessutom ligger området i nära anslutning till internationellt värdefullt våtmarksområde, s.k. Ramsarområde, som i sin helhet har höga biologiska och kulturhistoriska värden. I naturvårdsprogram för Vellinge kommun konstateras att det inom kommunen finns en generell hög koncentration av viktiga biotoper och värde-trakter samt en hög koncentration av hotade arter inom kommunen (Naturvårdsprogram Vellinge kommun 2015). I programmet

konstateras att området söder om banvallen, där planområdet är beläget, håller höga ekologiska värden. Kommunen anser att det även finns en potential att dessa kan utvecklas. Vidare konstateras i programmet att både vegetationstyp och de strukturer som finns inom planområdet är en bristvara på Falsterbonäset och att det inte går att kompensera med mark på andra platser. I naturvårdsprogrammet konstaterar kommunen därför att bostadsutbyggnad inom området inte är lämplig ur naturvårds- och hushållningssynpunkt.

*Kommentar:*

*Med stöd av utförda utredningar utgör enligt kommunens bedömning ett genomförande av planförslaget inte någon påtaglig skada på riksintressen. Föreslaget utbyggnadsområde är redovisat i kommunens översiktsplan och utgör en utveckling av tätorten. Föreslagen utbyggnad bedöms kunna genomföras utan att någon påtaglig skada uppstår på de naturvärden som Natura 2000-områden och naturreservat avser att skydda. Se vidare kommentarer till gemensamma frågeställningar sidan 4-7.*

Överensstämmelse med översiktsplan

Området finns utpekad i kommunens översiktsplan och föreliggande detaljplanehandling hänvisar till att alternativa lokaliseringar är utredda inom översiktsplanen (MKB (miljökonsekvensbeskrivning sidan 11)). I detaljplanehandlingen konstaterar kommunen att planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen och att de övergripande frågor som rör lokalisering är utredda i översiktsplanen. I MKB till detaljplanen (sidan 11) konstateras även att en detaljplan generellt inte kan belysa de övergripande frågor som hanterar alternativa lokaliseringar, och viktiga övergripande strukturella frågor (till exempel VA, väg och trafiksystem, energi, avfallsfrågor mm).

I granskningsyttrandet tillhörande översiktsplanen 2012-09-21 poängterar Länsstyrelsen att det i översiktsplanens MKB saknas en redovisning av alternativa bebyggelselokaliseringar, konsekvenser av dessa, samt alternativa utformningar tillsammans med motivering till varför ett visst alternativ har valts. Länsstyrelsen delar utifrån ovanstående inte kommunens uppfattning om att en alternativ lokalisering av tänkt bebyggelse är utredd i översiktsplanen.

Därmed anser Länsstyrelsen att frågan OM marken är lämplig för bostadsbebyggelse kvarstår. Den prövningen ska enligt Länsstyrelsen ske i detta skede. Nuvarande planhandlingar t ex i MKB anses sakna en sådan redovisning.

*Kommentar:*

*Se kommentar under rubriken Alternativa lokaliseringar sidan 3.*

Planens konsekvenser

I till planen tillhörande MKB (sidan 4) konstateras att det inom området finns höga natur- och rekreativvärden samt att planens genomförande innebär att stora delar av områdets naturmiljö tas i anspråk för bostäder, vägar och dagvattenmagasin. Utbyggnaden bedöms ge upphov till måttliga till stora negativa konsekvenser, både temporära och permanenta (MKB sidan 24-25) genom försämrade fortlevnadsmöjligheter för ett flertal rödlistade arter, habitatsförlust för vissa fågelarter samt avverkning av skyddsvärda träd (MKB sidan 4).

I MKB. (sidan 27) konstateras det att detaljplanens omfattning och karaktär inte lämnar utrymme för att kunna bevara arterna inom planområdet och därför är det viktigt att andra åtgärder vidtas. Vilka dessa är framgår inte av planhandlingen och det är inte möjligt att genom PBL vidta kompensationsåtgärder.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats med utredning som närmare belyser förutsättningarna att bevara skyddsvärda björnbär genom att flytta dem till nya platser inom och angränsande till planområdet, se vidare sidan 8. MKB:n har uppdaterats med hänsyn till de nya utredningarna.*

Planens genomförande konstateras vidare påverka närrekreationen i området negativt genom att det befintliga skogsområdet som erbjuder ett lättillgängligt friluftsliv och närrekreation för både orsbor och turister försvinner (MKB sidan 5).

*Kommentar:*

*Se kommentar till gemensamma frågeställningar sidan 4-10.*

I MKB:n (sidan 26) framkommer det att det sannolikt finns häckande brandkronad kungsfågel och gulhämpling inom planområdet. Även spillkråka och bivråk kan häcka där, enligt MKB:n. Länsstyrelsen vill informera om att alla i Sverige förekommande vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det är därmed bland annat förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Enligt Handbok för artskyddsförordningen (Naturvårdsverket 2009:2) bör fågelarter markerade med B i bilaga 1 till förordningen samt arter som är listade i den svenska rödlistan eller som uppvisar negativa trender prioriteras i skyddsarbetet. Spillkråka, bivråk och gulhämpling är sådana arter som ska prioriteras, enligt Naturvårdsverket.

Länsstyrelsen anser därför att det krävs ett något mer fördjupat underlag i MKB:n för att det ska vara möjligt att ta ställning till om påverkan på arterna blir så stor att dispens från artskyddsförordningen krävs. Till exempel behöver arternas ekologi, habitatkrav och populationsstorlekar diskuteras i sitt sammanhang, dvs. förekomsterna både av djur och livsmiljöer inom planområdet bör relateras till förekomster i närområdet och i stort. Det behöver även klargöras om spillkråka och bivråk verkligen häckar inom området.

I MKB (sidan 40) konstateras att planområdet har nationella och internationella värden för friluftslivet. Området används idag av turister och är viktigt för närrekreation (MKB sidan 5). Planområdet fyller i dagsläget en funktion både för närrekreation men även för riktade aktiviteter såsom fågel-skådning och hundrastning. Friluftsvärdena i planområdet kommer att påverkas negativt av exploateringen och i MKB (sidan 41) konstateras att möjligheterna att nyttja skogen för hundrastning eller andra aktiviteter kommer att reduceras kraftigt till följd av exploateringen. Området fungerar idag som en buffertzona mellan bebyggelsen och mer känsliga områden utanför. Med tänkt exploatering kommer fler människor att kanaliseras ut i de mer känsliga omgivande Natura 2000-områdena och reservatet, vilket påverkar dessa områden negativt, till exempel genom lösspringande hundar inom de känsliga Natura 2000-områdena.

*Kommentar:*

*Se kommentarer till gemensamma frågeställningar under rubrikerna Naturvärden, Björnbär och Artskyddsdispens sidan 7-9. Planhandlingarna har kompletterats med flera utredningar som ytterligare beskriver områdets naturvärden mm. MKB:n har kompletterats och uppdaterats.*

### Genomförandet av detaljplanen

Länsstyrelsen saknar en bedömning och motivering till enskilt huvudmannaskap för allmän plats. De föreslagna dagvattendammarna på allmän platsmark, som föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, är därigenom inte säkerställda i planförslaget. Säkerställandet är en förutsättning för att undvika risk för översvämning och för att kunna följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

#### *Kommentar:*

*Se kommentar under rubriken Huvudmannaskap sidan 3. Kommunen avser att vara huvudman för allmän plats, förutom för Svanjaktsvägen där nu gällande enskilt huvudmannaskap bibehålls för vägen i sin helhet.*

### Lantmäteriet

(2015-11-04)

Lantmäteriet har synpunkter på att placering av gemensamhetsanläggningar för sophantering inte framgår av plankartan. För ledningar som ska säkerställas med ledningsrätt inom kvartermark krävs att det finns u-område i detaljplanen. Lantmäteriet menar också att det bör framgå av planbeskrivningen vem som bekostar eventuell flytt av ledningar i området.

#### *Kommentar:*

*Gatorna i området har kompletterats med vändplatser som medger vändning av renhållningsfordon. Hämtning av sopor kan därmed ske i anslutning till respektive villa och radhus. Tidigare redovisade uppställningsplatser för sopkärl utmed gränderna utgår. Gemensamhetsanläggning för sophantering erfordras inte. Kostnader för flytt av ledningar framgår av i avsnittet Genomförande i planbeskrivningen.*

### Regionala utvecklingsnämnden

(2015-11-26)

Region Skåne lyfter fram planens goda intention att möjliggöra för en blandning av olika typer av bostäder för att öka möjligheten till en mer blandad befolkningsstruktur. Bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne och ur det regionala perspektivet anser man att planförslaget bidrar till en balanserad bostadsmarknad. Vad gäller planområdets lokalisering vill Region Skåne påpeka att Skånes kustområden innehåller betydande natur-, kultur- och rekreationsvärden. Kustzonen är därför av största betydelse för den lokala och regionala utvecklingen. För en långsiktigt hållbar användning av Skånes kustområden är det angeläget att öka medvetenheten, på såväl kommunal som regional nivå, om de samlade värden som finns i kustzonen.

#### *Kommentar:*

*Naturvärden inom och i anslutning till planområdet har beaktats under planarbetet. Se vidare under kommentarer till gemensamma frågeställningar sidan 7 och framåt.*

I Ljunghusen är det många unga som pendlar med kollektivtrafik, inte minst gymnasieelever. Region Skåne vill därför lyfta vikten av att planera för hur planområdet på ett säkert sätt kan anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät samt kopplas ihop med befintlig kollektivtrafikhållplats utmed väg 100.

#### *Kommentar:*

*Bostadsområdet angränsar i norr direkt till en gång- och cykelväg som öster om planområdet ansluter till Björkvägen. Planförslaget har justerats så genomfartstrafik inte medges från planområdet till*

*Svanjaktsvägen. Området sammanbinds istället med Svanjaktsvägen via en gång- och cykelväg. Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen utmed väg 100 strax öster om korsningen med Björk- vägen. Hållplatsen nås av fotgängare via Svanjaktsvägen alternativt kan gång- och cykelvägen utmed banvallen utnyttjas.*

Cirkulationsplatsen som föreslås längs väg 100 anses mycket olämplig. Den skulle utgöra ett direkt hinder avseende framkomlighet och komfort för såväl dagens busstrafik som för den framtida satsningen på Regionalt superbusskoncept. Region Skåne anser att en lösning med vänster och eventuellt högersvängfält vore mer gynnsamt för kollektivtrafiken.

*Kommentar:*

*Planförslaget har justerats så att anslutningen till området istället utformas som en trevägskorsning, se vidare kommentar under rubriken Trafik sidan 10. Föreslagen utformning bedöms inte påverka framkomligheten för kollektivtrafik negativt.*

### Trafikverket

(2015-11-13)

Trafikverket ser positivt på kommunens intention att introducera en blandad bebyggelse med flerfamiljshus i Ljunghusen. Trafikverket invänder mot att bebyggelse planeras inom den så kallade bebyggelsefria zonen (30 meter) vid väg 100. Då omkringliggande bebyggelse är närmare än 30 meter kan dock Trafikverket tänka sig att acceptera ett något kortare avstånd en 30 meter. Trafikverket meddelar att säkerhetszonen från väggkant är 8 meter för väg 100. Här får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga.

*Kommentar:*

*Föreslagen bebyggelse är som närmast belägen ca 13,5 meter från väggkant efter ombyggnad av väg 100.*

Trafikverket accepterar inte att statlig allmän väg ingår i detaljplanen. Väg 100 ska utgå från detaljplanens planområde. Ny anslutning från planområdet till väg 100 är inte aktuellt. Fortsatt utredning ska fokusera på befintlig signalreglerad korsning öster om planområdet. Vidare anser Trafikverket att planhandlingarna ska redogöra för hur mycket trafik det planerade bostadsområdet förväntas alstra. Detta för att Trafikverket ska kunna ta ställning till påverkan på sina anläggningar. Om en exploatering föranleder behov av åtgärder på statlig väg ska kommunen eller exploitören bekosta det.

*Kommentar:*

*Se kommentar under rubriken Trafik sidan 10. Samråd har skett med Trafikverket inför granskning av detaljplanen angående lämplig trafikmatning. Planhandlingarna har kompletterats med en trafikanalys (Ramböll 2017-05-09). Enligt denna beräknas planområdet generera ca 375 personresor med bil per dygn.*

Trafikverket önskar framhålla att vid nybyggnad är det exploitören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploitören eller fastighetsägaren.

*Kommentar:*

*Bullerskydd krävs utmed radhusen enligt utförd bullerutredning. Se kommentar under rubriken Trafikbuller sidan 11. Erforderliga bullerskyddsåtgärder bekostas av exploateringen.*



### Räddningstjänsten

(2015-10-12)

Räddningstjänsten meddelar att de kan medverka vid utrymning med hjälp av stegutrustning i byggnader med fönstrets underkant maximalt 11 meter över marknivån utanför. I högre byggnader krävs andra åtgärder, t.ex. specialbyggda trapphus. Detta omnämns på sidan 24 i planbeskrivningen men meningen bör omformuleras så att det framgår att det är höjden till fönstrets underkant på 11 meter som är riktmärket och inte antalet våningar, även om det i normalfallet motsvarar fyra våningar. Detta kan med fördel även framgå på sidan 11 i avsnittet om flerbostadshus så att frågan med särskilda åtgärder för trapphusen inte glöms bort. Genom att studera gällande brandpostkartor har Räddningstjänsten konstaterat att nya brandposter kommer behöva anläggas inom området. Avståndet från uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon till närmaste brandpost ska inte överstiga 75 meter. Räddningstjänsten anser att planbeskrivningen bör redovisa hur farligt gods som transporteras längs väg 100 har beaktats.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen justeras avseende utrymning samt farligt gods. 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 utmed väg 100 med 12 m från vägmitt. Efter föreslagen ombyggnad av väg 100 kommer avståndet mellan byggrätt och vägmitt vara minst 18 meter. Planbeskrivningen har kompletterats avseende utrymning vid brand.*

### Försvarsmakten

(2015-10-22)

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

*Kommentar: Noteras.*

### TeliaSonera Skanova Access AB

2015-11-16

Skanovals teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

*Kommentar: Noteras.*

### E.ON Elnät Sverige AB

(2015-11-26)

E.ON Elnät meddelar att de har en 50 kV regionnätledning i mark och tre 20 kV markkablar i sträckning längs med planerad gc-väg/skydd. De har även en servisledning som korsar Falsterbovägen. För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut u-område kring ledningarna. För regionnätskabeln yrkar de på ett 7 meter brett u-område med regionnätskabeln i mitten. Likaså yrkar de på ett 7 meter brett u-område för de tre lokalnätskablarna tillsammans. Där regionnätledningen går parallellt med lokalnätskablarna yrkar vi sålunda på ett 14 meter brett u-område.

*Kommentar:*

*u-områden redovisas på plankarta endast inom kvartersmark. Den befintliga gång- och cykelvägen redovisas i detaljplanen som allmän plats och det erfordras därför inget u-område på plankartan.*

En ny transformatorstation behövs för att klara elförsörjningen till det nya området. E.ON Elnät hemställer att det i plankartan sätts ut område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder. E.ON Elnät föreslår att markkablar för nyanslutning huvudsakligen förläggs längs med lokalgata och att kabelskåp sätts i anslutning till bebyggelsen i samråd med exploatören.

*Kommentar:*

*Plankartan har kompletterats med ett E-område för transformatorstation.*

E.ON Elnät noterar även att ett skydd ska finnas i gång- och cykelvägens sträckning. En inre vall planeras genom att använda befintlig banvall men på längre sikt finns även planer på att höja banvallen. En höjning av vallen hindrar eller försvårar bibehållandet av E.ON Elnäts befintliga ledningar. E.ON Elnät fordrar att då banvallen höjs måste deras kablar omförläggas så att åtkomst inte försvåras.

E.ON Elnät förutsätter att deras befintliga högspänningskablar kan vara kvar i nuvarande läge och att de inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuell flytt, ombyggnation eller skada bekostas av den som så begär eller orsakar, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Kommentar:*

*I detaljplanen reserveras utrymme för att kunna förlägga en skyddsvall utmed gång- och cykelvägen. Sträckning och nivåer på vallen har inte utretts i detalj och det är därför i dagsläget inte möjligt att göra en närmare bedömning vilka konsekvenser en utbyggnad av skyddsvallen får för gång- och cykelvägen och befintliga ledningar.*

## E.ON Gas Sverige AB

(2015-11-26)

E.ON Gas meddelar att de har en distributionsledning i planområdets norra del i den befintliga gång- och cykelvägen. Ett minsta avstånd till byggnad om 2 meter ska hållas. Träd bör inte planteras närmare än 2,5 meter från gasledning. För att tydliggöra gasledningen rekommenderar E.ON Gas att ledningen ritas in i grundkartan och under "Grundkartans beteckningar" exempelvis kan benämnas --g--- (gasledning).

E.ON Gas tillåter inte att nämnda skyddsvallar läggs över ledningen. Om ledningen måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av planen, förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder. E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet och de kan då erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

*Kommentar:*

*Gång- och cykelvägen som distributionsledningen är belägen inom redovisas på plankartan som allmän plats. Avståndet mellan gång- och cykelvägen södra kant och redovisad byggrätt är drygt 9 meter. Mellan gång- och cykelväg och kvartersmark är ett öppet dike beläget. Se även kommentar*

*till E.ON Elnät Sverige AB ovan beträffande skyddsvallen. Området avses kunna anslutas till befintlig gasledning för uppvärmning.*

Miljö- och byggnadsnämnden  
(2015-12-04)

Nämnden anser att det aktuella området omfattar ett i flera avseende unikt område för kommunen vilket inte fullt ut framgår av samrådshandlingarna. Nämnden menar att markarbeten och markhöjning för området riskerar att strida emot det lokala miljömålet ”levande skogar”. Området utgör ett av få skogsområden med allemansrätt i kommunen vilket anses vara en tillgång för flera verksamheter. En exploatering riskerar åtkomsten till området genom inskränkande av allemansrätten, och därför bör kompensationsåtgärder tas upp i planhandlingen. Nämnden framhåller att behov och konsekvenser av tillstånd och dispenser enligt miljöbalken bör vägas in vid beslut om planens genomförande. Planområdet anses viktigt vid stigande havsvattennivåer. Kustens natur kan där tillåtas vandra uppåt och mildra konsekvenserna av stigande havsnivåer och minska förlusten av biologisk mångfald och värdefulla livsmiljöer. Nämnden anser att frågor kring buller från väg 100 behöver tydliggöras och att detaljplanen bör kompletteras med tydliga bestämmelser rörande bulleråtgärder. Illustrationen och plankartan stämmer inte överens beträffande redovisningen av antalet småhus. Illustrationen och samrådshandling bör ändras för att överensstämja med planbestämmelserna vad gäller antal småhus i området. Nämnden önskar att det klargörs i handlingarna om området ska anslutas till gasledningarna i gång- och cykelvägen eller om annan uppvärmning ska användas. Nämnden önskar också mindre justeringar i illustrationer samt i planbestämmelser kring komplementbyggnader och avfallshantering.

*Kommentar:*

*Se kommentar under rubrikerna Naturvärden sidan 7, Trafikbuller sidan 12.*

*Avsikten är att området ska kunna byggas ut i enlighet med illustrationskartans redovisning. Antalet tillåtna fastigheter blev delvis fel på plankartan vid samrådet. Aktuell planbestämmelse justeras. Marken kommer att slutta från gränderna ned mot de gröna kilarna. En reglering av tillåten höjd för komplementbyggnader med högsta tillåtna höjder i förhållande till befintlig mark blir därmed svårhanterlig. På plankartan har därför en reglering med högsta tillåtna nockhöjd över grundkartans nollplan valts. Bullerskydd får enligt särskild planbestämmelse utföras i fastighetsgräns för de blivande radhusen mot väg 100. Detta kan utföras som antingen plank eller mur och kommer att ta viss mark i anspråk som är betecknat med så kallad punktprickning. Med hänsyn till detta har bestämmelse om begränsning av markens bebyggande förtydligats. Området avses kunna anslutas till befintlig gasledning för uppvärmning, men detta kan ej styras i detaljplanen .*

Nämnden för gemensam medborgarservice  
(2015-11-26)

Nämnden menar att sophämtningen vid grändgatorna behöver ses över för att följa kommunens riktlinjer för avfallshantering. Nämnden menar också att boende inte kommer att uppskatta att dra sina sopkärl till uppsamlingsplats samtidigt som deras avfallstaxa höjs till följd av dragvägstillägg. Förslaget riskerar att innebära problem för den framtida driften. Det bör förtydligas i handlingarna att endast gång- och cykelvägen längs banvallen omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet för dagvattenhantering behöver klargöras tydligare i handlingarna. Nämnden anser att dagvattendammar bör ha en naturlig karaktär med extensiv skötsel då dessa ska ingå i VA-avdelningens ordinarie driftverksamhet. Gestaltningmässigt är ambitionsnivån hög vilket ses som positivt, men ur

ett driftsperspektiv finns frågetecken om det går att upprätthålla beskriven ambitionsnivå i efterföljande skötsel. Gatubelysning ska projekteras och utföras med LED-belysning enligt Vellinge kommuns riktlinjer. Eventuell elservis samt belysningsanläggning bekostas av exploatör. Nämnden vill slutligen uppmärksamma att in- och utfart till området ligger utanför detaljplanen men förutsätter åtgärder längs väg 100.

*Kommentar:*

*Utformning av gator har justerats så att vändning av renhållningsfordon medges. Se kommentarer under rubrikerna Lokalgata sidan 11. Huvudmannaskapet har ändrats så att kommunen är huvudman för all allmän plats, förutom Svanjaktsvägen. Läge för infart till området regleras i detaljplanen, se vidare under rubriken Trafik sidan 10.*

Omsorgsnämnden

2015-11-02

Omsorgsnämnden noterar att planen möjliggör lägenheter för en äldre målgrupp som vill bo kvar i området. Vid all ny- och ombyggnation i Vellinge kommun ska hänsyn tas till tillgänglighet för personer med olika funktionsnedsättningar. Vidare anser nämnden att det stora behovet av boende för ensamkommande barn och integration av flyktingar bör beaktas. I övrigt har Omsorgsnämnden inga synpunkter på detaljplanen för Ljunghusen 12:6 m.fl.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

## YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE

Sakägare 1

(2015-10-26)

När Ljungskogens Strandbad tidigare sålt tomter har i köpekontraktet ingått vissa villaservitutsbestämmelser. Det huvudsakliga syftet med dessa var att genom ett antal föreskrifter för de boende skapa förutsättningar för att långsiktigt bevara områdets skogskaraktär genom en varsam placering av bebyggelsen. Fastighetsägarna är ganska övertygande om att Vellinge kommun har samma inställning till ett bevarande av karaktären i Ljungskogen.

*Kommentar:*

*Planförslaget har utformats med utgångspunkt från att det nya bostadsområdet ska få en skogskaraktär. Mellan bebyggelsegrupperna redovisas gröna kilar med naturmarkskaraktär. Plankartan innehåller även bestämmelser som anger att marken närmast de gröna kilarna inte får bebyggas samt att marknivån inte får ändras. Krav har införts inom vissa delområden att träd med större brösthöjdsdiameter än 20 cm ska bevaras. Marklov har införts för fällning av träden.*

Fastighetsägarna menar vidare att det hade varit mycket olycklig med en lösning som medför påverkan på befintlig bullervall med sin naturliga växtlighet. Att ta bort eller ersätta vallen med annan konstruktion/annat bullerskydd typ plank skulle innebära ett stort intrång i den syn som bolaget själv vill förvalta i sitt servitut dvs bevarandet av områdets karaktär. Yttrande framhåller också att av personliga skäl tycker de att ett ersättande av vallen skulle påverka den psykologiska känslan av natur. Fastighetsägarna förordar en trevägskorsning alternativt en liten cirkulationsplats. Fastighetsägarna anser vidare att kommunen bör verka för att hastigheten på väg 100 bör hållas ned.

*Kommentar:*

*Utformningen av infarten till området föreslås ändras och istället utformas som en trevägskorsning. Föreslagen utformning av korsningen medför inget intrång i befintligt bullerskydd söder om Falsterbovägen, se vidare under rubriken Trafik sidan 10. Hastigheten på väg 100 regleras inte av kommunen utan handhas av Trafikverket som är väghållare.*

Hur belysning i området ska utföras behöver klargöras. Fastighetsägarna upplyser om att det kan finnas ej registrerade dräneringsrör som passerar genom planområdet. En skada på rören kan innebära stora problem för inte minst Ljunghusen 12:6 m.fl.

*Kommentar:*

*Utformning av belysning är en genomförandefråga som inte regleras i detaljplanen. Detta kommer att studeras vidare i samband med projektering av gatorna. Enligt yttrande från nämnden för gemensam medborgarservice ska gatubelysning projekteras och utföras med LED-belysning enligt Vellinge kommuns riktlinjer.*

*Omhändertagande av dagvatten har studerats närmare i en särskild dagvattenutredning. Genom området passerar en privat dagvattenledning i nord-sydlig riktning. Ledningen är i huvudsak belägen inom den västligaste grönkilen som utgör allmän plats. Direkt norr om väg 100 passerar ledningen över blivande kvartersmark. Plankartan har kompletteras med bestämmelse om gemensamhetsanläggning för berörd sträcka. Utformning av områdets dagvattenhantering kommer att ske med hänsyn till dagvattenhanteringen av bebyggelsen söder om väg 100.*

## Sakägare 2

(2015-11-26)

Fastighetsägarna tackar för ett välordnat informationsmöte. De anser att den föreslagna vägutformningen bör justeras så att inte bullervallen och björkskogen på södra sidan om vägen påverkas. Fastighetsägarna har i en tidigare skiss för området sett förslag på en gångbro över väg 100 mellan naturområdena. Man vill framhålla att detta vore en lösning som ökar trafiksäkerheten och minskar risken för olyckor i framtiden.

*Kommentar:*

*Utformningen av infarten till området föreslås ändras och istället utformas som en trevägskorsning. Föreslagen utformning av korsningen medför inget intrång i befintligt bullerskydd söder om Falsterbovägen, se vidare under rubriken Trafik sidan 10. Utbyggnad av gångbro är inte aktuellt i samband med föreliggande planarbete.*

## Sakägare 3

(2015-11-26)

Fastighetsägarna anser att den föreslagna vägutformningen och cirkulationsplatsen bör justeras så att inte bullervallen och björkskogen tillsammans med befintlig bebyggelse på södra sidan om vägen påverkas. Fastighetsägarna föreslår vidare att hastigheten på väg 100 sänks till 50 km/h redan vid infarten till Ljunghusen i söder och menar att detta inte påtagligt inverkar på exempelvis restiden till Malmö, medan det ger en positiv påverkan på bullernivåerna och trafiksäkerheten vid Ljunghusen.

*Kommentar:*

*Utformningen av infarten till området föreslås ändras och istället utformas som en trevägskorsning. Hastigheten på väg 100 regleras inte av kommunen utan handhas av Trafikverket som är väghållare.*

#### Ljungens villaägareförening Höllviken 4:1

(2015-11-03)

Föreningen anser förslaget trevligt och kanske nödvändigt. Man ställer sig dock kritiska till att bostadshuset Norra Ljunghuset ej får vara kvar enligt planhandlingen.

*Kommentar:*

*Ett bevarande av byggnaden har fått stå tillbaka till förmån för utbyggnad av bostadsområdet, se vidare kommentar under rubriken Kulturvärden sidan 10.*

#### Ljungskogens vägförening och Ljungskogens Strandbads villaägareförening

(2015-11-11)

Ljungskogens vägförening och Ljungskogens Strandbads villaägareförening konstaterar att planförslaget endast gäller området norr om väg 100. De har inga invändningar mot den planerade byggnationen under följande förutsättning att

1. Drän- och dagvattenhanteringen måste säkerställas över tid.
2. Trafik till och från planområdet sker via ny rondell vid väg 100.
3. Den nya rondellen vid väg 100 får inte försämra befintligt bullerskydd eller för fastigheterna söder om väg 100.

Det föreslås vidare att planbestämmelserna stramas upp så att byggnationerna också blir ungefär som skisserat då det annars anses vara risk för en brokig utformning då enskilda tomtägare väljer så kallade kataloghus. Föreningarna föreslår också att kommunen tar upp diskussion kring marken söder om väg 100 där exploatören äger mark. Föreningarna menar att denna mark bör övergå i ett mer allmänt ägande samt att det inte finns en allmän önskan om mer exploatering i Ljunghusen.

*Kommentar:*

*Omhändertagande av dagvatten har studerats närmare i en särskild dagvattenutredning. Utformning av områdets dagvattenhantering kommer att ske med hänsyn till dagvattenhanteringen av bebyggelsen söder om väg 100. Utformningen av infarten till området föreslås ändras från rondell till trevägskorsning. Planförslaget har även ändrats så att biltrafik inte medges mellan planområdet och Svanjaktsvägen. Föreslagen utformning av korsningen medför inget intrång i befintligt bullerskydd söder om Falsterbovägen. Beträffande trafikfrågor, se vidare kommentar sidan 10 och framåt. Det är inte aktuellt att pröva framtida markanvändning och huvudmannaskap söder om väg 100 i nu aktuell detaljplan. Synpunkten noteras.*

*Detaljplanen reglerar höjder på byggnader, fasadmaterial samt färgsättning. Ytterligare reglering har inte bedömts vara motiverat.*

#### Norra Ljunghusens samfällighetsförening (Vägförening)

(2015-10-13)

Norra Ljunghusens samfällighetsförening ser positivt på om området Ljunghusen 12:6 enligt samrådshandlingar kan ingå i samfälligheten, eventuella förrättningskostnader ska belasta exploatören. Samfällighetsföreningen meddelar att en slitageavgift för användande av vägar under byggtiden kan bli aktuellt. Norra Ljunghusens samfällighetsförening yrkar på att genomfartstrafik förbjuds i öst/västlig riktning då befintliga gator inte är dimensionerade för ytterligare 200 dygns fordon. En

gång- och cykelväg i brandgata är att föredra för att säkra upp för barn/gående till Ljungensskolan. Norra Ljunghusens samfällighetsförening kräver en besiktning utav nämnda gator om fallet blir att gatorna kommer att användas för byggtrafik. Ett oeftergivligt krav från samfälligheten är att in- och utfart med bil sker via en ny rondell från Falsterbovägen. Ingen tillfart med bil ska ske via Björkvägen/Svanjaktsvägen. Vägföreningen är positiv till huvudmannaskap för vägarna. Däremot anser de att naturområden av skötselskäl ska skötas av berörda fastigheter, eventuellt via en gemensamhetsanläggning. Samfälligheten menar att huvudmannaskapet vad avser dagvatten ska åvila kommunen. Detta dels på grund av tidigare erfarenheter och dessutom då det framgår av såväl dagvattenutredning som samrådshandlingen att dagvattenfrågan är alltför komplicerad för att hanteras av lekmän i en liten vägförening, som dessutom inte kan kompenseras ekonomiskt för sådant arbete. Samfälligheten önskar att respektive berörd fastighetsägare blir huvudman för den naturmark som kringgärdar bostäderna.

(2015-11-06)

In- och utfart med bil ska ske via en ny rondell från Falsterbovägen. Ingen tillfart med bil ska ske via Björkvägen/Svanjaktsvägen. Vägföreningen åtar sig huvudmannaskapet för vägarna inom området. Huvudmannaskapet för dagvatten ska åvila kommunen. Fastighetsägarna blir huvudman för den naturmark som kringgärdar bostäderna.

*Kommentar:*

*Kommunen avser att vara huvudman för all allmän plats med undantag av Svanjaktsvägen, se vidare kommentar om huvudmannaskap sidan 3 samt kommentar om trafik sidan 10. Detta innebär att kommunen även kommer att vara huvudman för dagvatten samt för "naturmark". Del av den mark som tidigare var betecknat "naturmark" har på plankartan ändrats till "parkmark". Tidigare redovisad naturmark mellan ny lokalgata och Falsterbovägen redovisas som kvartermark (gemensamhetsanläggning). Planförslaget har ändrats så att biltrafik inte medges mellan planområdet och Svanjaktsvägen. En ny gång- och cykelväg föreslås mellan den nya bebyggelsen och Svanjaktsvägen. Planförslaget har även kompletterats med en lekplats inom parkmark i områdets nordöstra del.*

Bostadsrättsföreningen Opus 1 Ljunghusen 16:62

(2015-11-24)

Brf Opus 1 yrkar att planförslaget i sin helhet avvisas, innebärande att exploatering av planområdet inte får genomföras. Brf Opus 1 anser att kommunen i naturvårdsprogram själva har beslutat att det inte är lämpligt att exploatera området som planen avser. Man anser vidare att byggnationen som föreslås dels skulle påverka omkringliggande bebyggelse negativt, samtidigt som den skulle kännas främmande på platsen. Bullerproblematiken längs väg 100 har inte heller beaktats tillräckligt. Området är också låglänt och Brf Opus 1 menar att detta gör hela byggnationen olämplig. Föreningen menar också att Svanjaktsvägen och Björkvägen inte klarar mer trafik och att situationen vad gäller parkering och åtkomst för hemtjänst redan är svår idag. Dammar som anläggs bör bekostas av exploateraren och inte av skattekollektivet, pumpning anses inte heller vara en lämplig lösning. Föreningen har tidigare sökt om marklov för fällning av träd men fått avslag, man anser nu att likabehandlingsprincipen bör tillämpas för att inte ge tillstånd till avverkning av ett helt skogsområde till förmån för exploateringen. Vidare anses att förslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till andra naturvärden, rödlistade arter etc. som omnämns i Naturvårdsprogrammet.

*Kommentar:*

*Vid ett genomförande av planförslaget kommer befintliga naturvärden inom planområdet till stora delar att försvinna. Däremot bedöms konsekvenserna för anslutande Natura 2000-områden som små. Buller och dagvattenhantering bedöms kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. Krav har*

*införts inom vissa delområden att träd med större brösthöjdsdiameter än 20 cm ska bevaras. Marklov har införts för fällning av träden. Området bedöms sammantaget som lämpligt för utbyggnad av bostäder. Se vidare kommentarer till gemensamma frågeställningar sidan 3 och framåt.*

**Brf Opus 2**  
(2015-11-05)

Brf Opus 2 har ingen invändning mot uppförandet av bostäderna. Däremot vill vi med kraft framföra synpunkter som är av väsentlig betydelse för genomförandet av planen ur trafik- och boendesynvinkel. Det är ett oeftergivligt krav från vår sida att såväl till- som frånfart för det nya området sker på sätt som beskrivs i samrådshandlingen, nämligen via en rondell från Falsterbovägen, belägen väster om trafikljusen på väg 100. Ingen ”smitväg” via Svanjaktsvägen får bli möjlig. En gång- och cykelväg anses lämpligt att skapa mellan den nya lokalgatan och Svanjaktsvägen för gång- och cykeltrafik till kollektivtrafiken, skolan, förskolan och handel. Möjligheterna för äldre att röra sig med rullator på trottoarerna bör beaktas.

*Kommentar:*

*Planförslaget har ändrats så att genomfart med biltrafik till Svanjaktsvägen inte är möjlig. Infarten till området föreslås ändras från rondell till trevägskorsning. Se vidare kommentarer under rubriken Trafik sidan 10 och framåt. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats och ansvara för skötsel och drift av dagvattenhanteringen, se vidare kommentar om huvudmannaskap sidan 3.*

**Bostadsrättsföreningen Svanen**  
(2015-11-30)

Brf Svanen har inkommit med samma yttrande som Brf Opus 2. Beträffande framförda synpunkter se yttrande från Brf Opus 2 sidan 24.

*Kommentar:*

*Planförslaget har ändrats så att genomfart med biltrafik till Svanjaktsvägen inte är möjlig. Infarten till området föreslås ändras från rondell till trevägskorsning. Se vidare kommentarer under rubriken Trafik sidan 10 och framåt. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats och ansvara för skötsel och drift av dagvattenhanteringen, se vidare kommentar om huvudmannaskap sidan 3.*

**YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE**

**Bostadsrättsföreningen Ljungskogen**  
(2015-11-18)

Brf Ljungskogen har inga synpunkter på den planerade byggnationen under förutsättning att följande invändningar beaktas. Ett kompromisslöst krav från föreningen är att all trafik till och från planområdet ska ske via ny rondell utmed väg 100. Björkvägen och Svanjaktsvägen ska inte belastas med motortrafik till och från det nya området. Parkeringsplatser är redan en brist i området. För de boende skulle konsekvenserna därför bli oacceptabla om planen kommer att medge motortrafik via befintliga lokalgator och ta parkeringsytor i anspråk. Från tidigare erfarenheter visas med önskvärd tydlighet att det är ytterst olämpligt att ålägga exploatören ansvar för dagvatten efter genomförandet. Brf Ljungskogen menar därför att huvudmannaskapet för dagvatten bör åvila kommunen för att inte riskera att belasta lokal vägförening. Kostnaderna för framtida drift bör hanteras i exploateringsavtalet.



*Kommentar:*

*Planförslaget har ändrats så att genomfart med biltrafik till Svanjaktsvägen inte är möjlig. Infarten till området föreslås ändras från rondell till trevägskorsning. Se vidare kommentarer under rubriken Trafik sidan 10 och framåt. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats och ansvara för skötsel och drift av dagvattenhanteringen, se vidare kommentar om huvudmannaskap sidan 3.*

**Falsterbonäsets naturvårdsförening (FNF)**

(2015-11-24)

Föreningen framför i sitt yttrande att detaljplanen inte kan fastställas med hänsyn till följande punkter. I yttrandet utvecklas motiven ytterligare.

- Viktigt allemansrättsligt skogsområde försvinner.
- Planen går emot intentionerna i det nya naturvårdsprogrammet.
- Höga till mycket höga naturvärden, Länsstyrelsen har tidigare haft ambition att göra planområdet till naturreservat.
- Länsstyrelsen har i tidigare yttrande sagt nej till bebyggelse inom planområdet.
- Det saknas beräkning av ekosystemtjänster trots beslut i kommunfullmäktige.
- Detaljplanen påverkar flera riksintressen negativt.
- Undermålig miljökonsekvensbeskrivning - detaljplanen innebär stor påverkan på Natura 2000-områden.
- Rödlistade arter hotas.
- Stora kulturmiljövärden i området.
- Framtida vattenstånd gör det till en olämplig plats att bebygga.
- Komplex dagvattenhantering kräver särskilt tillstånd.
- Exploateringen motverkar att lokala miljö kvalitetsmål uppnås.
- Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen uppfyller inte krav enligt PBL.

*Kommentar:*

*Vid ett genomförande av planförslaget kommer befintliga naturvärden inom planområdet till stora delar att försvinna. Däremot bedöms konsekvenserna för anslutande Natura 2000-områden och naturreservat som små. Inverkan på riksintressen har studerats vidare och bedöms vid en förnyad bedömning inte påverka dessa negativt. Med förslagen utformning bedöms betryggande säkerhet uppnås mot höga vattenstånd. Planområdet bedöms sammantaget som lämpligt för utbyggnad av bostäder. Se vidare kommentarer till gemensamma frågeställningar sidan 3 och framåt.*

**Skånes ornitologiska förening (SkOF)**

(2015-12-04)

Skånes ornitologiska förening anser att föreliggande MKB uppvisar stora brister vid bedömningen av planrådets och närliggande områdets avifaunistiska kvaliteter. Såväl bristande faktakunskap som direkta felaktigheter innebär att underlag för en korrekt bedömning av detaljplanen inte föreligger. Skånes ornitologiska förening har bland annat observerat att konsulten som utfört MKB för detaljplanen endast haft tillgång till remissversion av Vellinge kommuns Naturvårdsprogram. En remissversion som genomgick en omfattande revision.

SkOF föreslår därför att standardiserade inventeringar av fågellivet i berörda områden genomförs. Inventeringarna bör göras under två år och omfatta alla årstider. SkOF anser att detta är nödvändigt för att beslutsunderlaget för detaljplanen ska kunna anses komplett.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats med utredningar som behandlar inverkan på riksintressen, fåglar samt björnbär, se vidare respektive avsnitt under gemensamma frågeställningar sidan 4 och framåt. MKB:n har uppdaterats med hänsyn till utredningarna och övriga justeringar av planförslaget samt med hänsyn till Naturvårdsprogrammet.*

**Kulturföreningen Calluna**  
(2015-12-01)

Calluna anser att förslaget till utbyggnad med hänsyn till utvecklingen är väl motiverat. De anser dock att de historiska värden som är förknippade med platsen och huset Norra Ljunghuset är värda att uppmärksamma och på något sätt bevaras. Calluna anser att även om huset i dag är ersatt efter att det ursprungliga brann och inte har någon relevans borde platsen som sådan uppmärksammas pga. av sin historiska betydelse.

*Kommentar:*

*Se kommentar under rubriken Kulturvärden sidan 10. Detaljplanen innebär att byggnaden kommer att rivas. Möjlighet att uppmärksamma platsens historiska betydelse, t ex genom skyltning, faller utanför ramen för vad som kan hanteras i en detaljplan.*

**Miljöpartiet de gröna**  
(2015-11-23)

Miljöpartiet är mycket tveksamma till exploatering av nämnda område. De anser att alltför mycket viktiga värden riskerar försvinna och områdets belägenhet både avseende miljön, trafiksituationen och biologin i området gör det inte lämpligt för bebyggelse. Miljöpartiet meddelar att de fått en motion bifallen för att kommunstyrelsen skulle utreda konsekvenserna av att för Vellinge kommun ta fram riktlinjer för att integrera miljövärden i den kommunala beslutsprocessen. Tyvärr har det inte hänt så mycket ännu. Miljöpartiet anser att området i Ljunghusen bör få denna värdering gjord för att beslut ska kunna tas på hållbar grund. Miljöpartiet anser att det ska göras en inventering och bedömning av värdet av ekosystemtjänsterna och djurlivet. Det innebär att ta fram en grön plan (=natur) för kommunen som bland annat identifierar och utvecklar gröna stråk mellan naturområden och skapar en funktionell grön infrastruktur. Därutöver ska även ekologiska kompensationsåtgärder i samband med exploatering göras. I detta fall måste det bevisas att det är möjligt att kompensera det som finns inom det aktuella området, så att även det aktuella områdets viktiga ekologiska betydelse inte äventyras. Framtida beräknade havsnivåhöjningar och områdets belägenhet och känslighet för detta gör området till särdeles riskabelt att exploatera. Sammantaget menar Miljöpartiet att planerna beträffande exploatering och byggnation ska omvärderas.

*Kommentar:*

*Områdets naturvärden har utretts ytterligare och slutsatserna är att en utbyggnad av området inte får så betydande negativa konsekvenser att det är olämpligt för bostadsbebyggelse. Framtida havsnivåhöjning bedöms kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt. Tillväxtavdelningen arbetar med att ta fram rutiner och riktlinjer för att integrera ekosystemtjänster i arbetet med att ta fram detaljplaner. Se kommentarer till gemensamma frågeställningar sidan 3 och framåt.*

### Folkpartiet Liberalerna

(2015-10-23)

- Höjden på husen ska begränsas till 3 våningar.
- Bullerskydd från väg 100 måste förbättras, föreslagna lösning med 4,2 meter bullerplank stämmer inte in med befintlig bebyggelse.
- Exploateringsgraden är för hög och harmoniserar inte med befintlig bebyggelse.
- Konsekvensbeskrivning för omsorg och skola måste förtydligas i olika scenarier beroende på förväntad demografi i det nya området.
- Gång- och cykeltrafik till och från skolan måste förbättras, t.ex. med gångtunnel, barnens säkerhet till och från skolan och ICA butiken bör förbättras för att möta ökad trafik och så kallade superbussar.

### Komplettering från Mikael Dahlgren (Liberalerna)

(2015-10-28)

- Ålägg nya fastighetsägare att bygga stenkistor eller fördröjningstankar för att minska problemen med dagvatten.

#### *Kommentar:*

*I Ljunghusenområdet finns det framför allt boende i egna hem. En målsättning i planarbetet har varit att kunna komplettera bostadsutbudet med fler lägenheter i flerbostadshus. Ljunghusenområdet är relativt fullbyggt och det finns begränsade möjligheter att komplettera med ytterligare bebyggelse. Ett sätt att hushålla med tillgänglig mark är att inte låta utnyttjandegraden bli allt för låg. Alternativa studier av områdets utformning har tagits fram. Sammantaget har föreslagen utformning bedömts vara en lämplig utformning. Bebyggelse med upp till sex våningar har bedömts motiverat i detta läge.*

*Studerade bullerskydd utmed radhusen föreslås få höjden 2,0-2,75 m, se vidare under rubriken Trafikbuller sidan 11. Studier av förbättrad trafiksäkerhet utmed väg 100 är inte aktuellt inom detta planarbete. Planbeskrivningen har kompletterats avseende skola och omsorg.*

### Boende

(2015-11-11)

Undrar över om marklov kommer krävas för trädfällning i området och främst om det gäller även de grövre träden i planområdet. Yttrandet menar att detta gäller i övriga Höllviken och Ljunghusen.

#### *Kommentar:*

*Krav har införts inom vissa delområden att träd med större brösthöjdsdiameter än 20 cm ska bevaras. Marklov har införts för fällning av träden.*

## SAMMANFATTNING

Inkomna yttranden berör främst följande områden:

- Exploaterings påverkan och konsekvenser för natur- och rekreationsvärden inom och angränsande till planområdet.
- Påverkan på riksintressen.
- Vägutformning och hastighetsbegränsning för väg 100 samt läge och utformning av infart till området.
- Genomfartstrafik via Svanjaktsvägen.
- Huvudmannaskap för allmän plats mark.
- Ansvar för dagvattenhantering.

## STÄLLNINGSTAGANDEN

Ändringar i planförslaget

- Huvudmannaskapet ändras till kommunalt huvudmannaskap för all allmän plats, med undantag för Svanjaktsvägen där enskilt huvudmannaskap bibehålls.
- Utformningen av korsningen ny infart till området/väg 100 ändras från cirkulationsplats till trevägskorsning med vänsterpåsvängskörfält och vänstersvängskörfält. Vägområdets avgränsning justeras och inkluderar dike för omhändertagande av vägdagvatten norr om vägen.
- Passage mellan planområdet och Svanjaktsvägen stängs av för biltrafik. Passagen ändras till att redovisas som gång- och cykelväg.
- Lokalgator inom området har kompletterats med vändplatser som medger rundkörning av renhållningsfordon.
- Mark mellan ny lokalgata och väg 100 redovisas som kvartersmark.
- Mark för transformatorstation anges.
- Beteckningen NATUR ändras till PARK<sub>1</sub>, med undantag av delområden reserverade för bevarande av skyddsvärda björnbär.
- Mark för lekplats redovisas inom parkmark i områdets nordöstra del.
- Krav har införts inom vissa delområden att träd med större brösthöjdsdiameter än 20 cm ska bevaras. Marklov har införts för fällning av träden.
- Planhandlingarna har uppdaterats med hänsyn till utförda utredningar. Mindre redaktionella justeringar och kompletteringar har utförts.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Detaljplanearbetet ska avbrytas med hänsyn till riksintressen (Länsstyrelsen)
- Väg 100 ska utgå ur planområdet (Trafikverket)
- Bostadshuset Norra Ljunghuset ska bevaras (Ljungens villaägareförening Höllviken 4:1)
- Området ska inte exploateras (Brf Opus 1, Falsterbonäsets naturvårdsförening)
- Utformning av bebyggelse bör regleras ytterligare (Ljungskogens vägförening och Ljungskogens Strandbads villaägareförening)
- En inventering av ekosystemtjänster bör utföras och ekologiska kompensationsåtgärder bör genomföras (Miljöpartiet, Falsterbonäsets naturvårdsförening)
- Minskad exploateringsgrad. Max tre våningar ska tillåtas. (Folkpartiet)

### Namnlista

Följande remissinstanser har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Ljungens villaägareförening Höllviken 4:1
- Bostadsrättsföreningen Opus 1 Ljunghusen 16:62
- Ljungskogens vägförening och Ljungskogens Strandbads villaägareförening
- Falsterbonäsets naturvårdsförening (FNF)
- Miljöpartiet
- Folkpartiet Liberalerna.

## TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad den 5 februari 2018

Anna Möller  
Samhällsbyggnadschef

Rickard Persson  
Planarkitekt