

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
**del av Räng 10:231 och del av Höllviken 19:54 m.fl.,
Gläntan vid Falsterbokanalen**
Vellinge kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från och med 2020-06-05 till och med 2020-07-31. Kungörelse om samrådet var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet 2020-06-05. Planhandlingarna fanns även under tiden 2020-06-03 till och med 2020-08-11 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Höllviken.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar inkommit från:

- * Omsorgsnämnden
- * Utbildningsnämnden
- * Försvarsmakten.

Under samrådstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare med synpunkter inlämnats av:

- * Länsstyrelsen i Skåne län
- * Lantmäteriet
- * Telia Sonera Skanova Access AB
- * E.ON Energidistribution AB
- * Weum Gas AB
- * Trafikverket
- * Region Skåne
- * Miljö- och byggnadsnämnden
- * Tekniska nämnden
- * Räddningstjänsten Trelleborg
- * PostNord Sverige AB.

Skrivelser från sakägare:

- * Boende Boltensternsvägen
- * Fastighetsägare 1
- * Fastighetsägare 2
- * Fastighetsägare 3
- * Sjöfartsverket.

Skrivelser från icke sakägare:

- * Ljungens villaägareförening
- * Miljöpartiet
- * FNF
- * Boende 1
- * Boende 2

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

(Remissinstansens yttrande skrivs nedan i normal stil. Kommunens svar i kursiv stil.)

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen bekräftar kommunens resonemang om att området inte omfattas av ny prövning av strandskydd vid ny planläggning. Falsterbokanalens är ej angiven på kartor som pekar ut strandskyddsförordnande och då inget förordnande funnits, kan inte ett nytt förordnande återinträda.

Länsstyrelsens anser det vara rimligt att avseende risk för översvämning ta höjd för ett längre tidsperspektiv än år 2100 när ny bebyggelse planeras. Effekter av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Utöver medelvattennivån måste hänsyn också tas till tillfälligt höga nivåer, grundvattenpåverkan, lokala effekter, våguppstuvning och vågupp-sköljning. Länsstyrelsen bedömer att den höjning av grundvattennivån som förväntas ske till följd av ett förändrat klimat kommer att innebära stor risk för översvämning av området vid kraftig nederbörd med hänsyn till platsens omedelbara närhet till vatten och markens beskaffenhet.

Dagvatten- och skyfallsutredningen behöver ta hänsyn till högre permanenta havs- och grundvattennivåer samt tillfälligt förhöjda havsnivåer. Länsstyrelsen befarar att föreslagen dagvattenhantering som innebär en möjlighet att leda ut vatten via kulvertar och trummor till kanalen kan öka risken för översvämning vid höga havsnivåer i ett förändrat klimat.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen måste ta höjd för högre havsvattennivåer än 3 m på denna plats i kombination med högre grundvattennivåer. För att kunna genomföra planläggningen måste kommunen också redovisa hur dränering och avvattning av planområdet ska kunna ske utan att området riskerar att översvämmas under bebyggelsens förväntade livslängd. I planförslaget saknas också resonemang om vilka risker som är acceptabla utifrån sannolikhet och konsekvenser. Riskerna bör bedömas för all bebyggelse och verksamheter som planförslaget innehåller. Detta innebär bl a att risker för såväl bostäder som samhällsfunktioner i form av transformatorstationer och vägars tillgänglighet vid en översvämning behöver beaktas.

Länsstyrelsen bedömer att en planläggning kräver omfattande skyddsåtgärder mot stigande havsnivå utöver de som nämns i planförslaget för att säkerställa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet. Länsstyrelsen anser inte att +3 m över havet är en tillräcklig nivå samt påpekar att om skyddsåtgärder är en förutsättning för bebyggelse så måste åtgärderna vara preciserade, effektbeskrivna och genomförbara.

Länsstyrelsen efterlyser vidare en beskrivning som visar hur miljö kvalitetsnormerna påverkas av den del av föreslagen dagvattenhantering som innebär att möjlighet skapas för att brädning sker till kanalen vid kraftigt regn.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda

avseende risken för översvämning samt miljö kvalitetsnormer för vatten, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Kommunen har tagit fram en ny utredning gällande vattenfrågorna och i enlighet med den omarbetat planförslaget väsentligt för att tillgodose länsstyrelsens krav.

Åtgärdsförslagen är utformade så att byggnaderna föreslås anpassas så att de är skyddade mot översvämning motsvarande minst en händelse som Backafloden år 2125. Tillgänglighet och framkomlighet inom och till planområdet föreslås säkerställas genom kommunens långsiktiga strategi för anpassning till stigande havsnivåer och tillfälliga högvatten.

I sin tillsynsvägledning till länsstyrelserna uttrycker Boverket att om det vid förtätning inte är möjligt att lokalisera ny bebyggelse på nivåer så att översvämningensrisken undviks bör planen istället reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen inte hotas av översvämning. I föreliggande plan föreslås att bebyggelsen placeras på pålar. Denna anpassning innebär att boendenivån hamnar på +5,2 m (RH2000) i de delar av planförslaget där bostäder finns söder om Östra Kanalvägen och på +3,7 m norr om Östra Kanalvägen. Denna anpassning innebär att bebyggelsen och boendenivån i större delen av planförslaget är skyddad upp till nivåer som långt överstiger aktuell planeringshorisont, det vill säga en händelse som Backafloden år 2125 (motsvarar +3,7 m i RH2000).

Även övriga byggnader i anslutning till torgytan planeras med färdigt golv på en nivå om minst +3,7 m (RH2000). Vidare planeras de på ett sådant sätt att byggnaderna och funktioner i anslutning till dessa ej tar skada vid denna vattennivå. Själva byggnaderna med denna utformning är inte beroende av skydd utanför planområdet. Övriga komponenter i marknivå anpassas för att tåla översvämning. Byggnaderna ska tekniskt utformas så att de tål de krafter som kan uppstå i samband med stormar och tillfälliga högvatten.

Vellinge kommun har sedan 1980-talet arbetat med att öka förståelsen för risker kopplade till översvämning från havet. En handlingsplan som beskriver åtgärder fram till och med år 2100 antogs år 2013 av kommunfullmäktige. Handlingsplanen utgör grunden för kommunens långsiktiga strategi för att hantera en stigande medelvattenyta och temporära högvattensituationer.

Genomförandet av skyddsåtgärder mot negativa konsekvenser av förhöjda havsnivåer är en process som kommer att pågå under lång tid framöver. Det första stora steget i denna process är genomförandet av de översvämningsskydd som kommunen redan sökt tillstånd för. Kommunen beviljades tillstånd från Mark- och miljödomstolen i mål nr M 3258-18 2020-05-07. Domen har överklagats och har inte vunnit laga kraft än. Översvämningsskyddet omfattar vallar (och på vissa sträckor murar) med krönnivå +3,0 m (RH2000), huvudsakligen runt den detaljplanlagda bebyggelsen i Skanör, Falsterbo, Ljunghusen samt södra Höllviken.

Att planera långsiktigt möjliggör riskminimering i våra samhällen, men det innebär samtidigt att utvecklingen styrs av långtidsprognoser istället för av kända förhållanden och kortare prognoser med högre tillförlitlighet. Prognoser är alltid osäkrare än kända förhållanden, och osäkerheterna ökar ju längre fram i tiden en prognos sträcker sig. Ju längre tidsperspektiv som det planeras för, desto större mått av osäkerhet kommer att finnas i de prognoser som finns tillgängliga som kunskapsunderlag och beslutsstöd. Att planera för långa tidsperspektiv innebär alltså å ena sidan möjlighet för tidig anpassning till kommande förutsättningar, å andra sidan att tillgängliga beslutsstöd kommer att vara osäkrare. En obalanserad strävan mot alltför långa planerings-

perspektiv kan leda till att utformningsbeslut måste tas baserat på kunskapsunderlag (långtidsprognoser) som innehåller så betydande osäkerheter att åtgärderna riskerar att bli oändamålsenliga under hela sin livslängd. Detta kan exempelvis innebära överdimensionerade skydd som kraftigt minskar rekreativvärden eller skydd som under sin livslängd aldrig kommer i funktion eller blir samhällsekonomiskt lönsamma.

Kommunens handlingsplan och pågående arbete med tillståndsansökan för översvämningsskydd eftersträvar att uppnå en balans mellan en långsiktig planering baserad på långtidsprognoser med betydande osäkerheter och korttidsplanering baserad på kända förhållanden och säkrare men kortare prognoser. Planeringshorisonten för de översvämningsskydd kommunen har sökt tillstånd för år 2065 (vilket motsvarade 50-årsperspektiv då arbetet med tillståndsansökan inleddes). Handlingsplanen sträcker sig fram till år 2100, och omfattar alltså åtgärdsförslag som baserat på dagens kunskapsunderlag i form av långtidsprognoser kommer att krävas om i storleksordningen 50 år. Detta angreppssätt medger att kommunen i god tid reviderar dessa åtgärdsförslag när det faktiska behovet närmar sig, baserat på det kunskapsunderlag som då finns tillgängligt.

Balansen mellan en nollvision avseende översvämningsskydd och fortsatt stadsutveckling visar sig tydligast i detaljplaneärenden som Gläntan, det vill säga vid detaljplanering inom befintliga miljöer/vid förtätning. Utgångspunkten i PBL är att frågor som rör risken för översvämning ska vara slutligt avgjorda i samband med beslut om detaljplan. Tillsammans med utgångspunkterna i Boverkets tillsynsvägledning innebär detta vid en strikt tolkning att områden som inte kan detaljplaneras på ett sådant sätt att all översvämningsskydd helt undviks ej kan bebyggas. Tillsynsvägledningen är dock tydlig med att det är nödvändigt att det finns en flexibilitet i tillämpningen av de grundläggande utgångspunkterna när det gäller detaljplaner med speciella förutsättningar. Boverket uttrycker att det inte går att förutse alla tänkbara förhållanden som kan uppstå och som kan motivera avsteg från de grundläggande utgångspunkterna. Tillsynsvägledningen innehåller därför råd kring tillämpning och avsteg från de generella utgångspunkterna.

I ett avsnitt som rör "storskaliga framtida skyddsåtgärder utanför planområdet" säger vägledningen att länsstyrelser i sin tillsyn måste bedöma lämpligheten för detaljplaner som är beroende av framtida storskaliga skydd som ännu inte är på plats eller säkerställda. Boverket anger vidare att om framtida skyddsåtgärder utanför planområdet krävs för att en bebyggelse ska anses lämplig måste det ställas mycket höga krav på kommunen att visa att skydden kommer att uppföras. Boverket menar att det krävs att kommunen utreder och kan visa att skydden är genomförbara ur tekniskt, ekonomiskt och juridiskt perspektiv. Vidare pekar Boverket på ett antal aspekter som kan påverka hur sannolikt det är att skydden kommer att uppföras. Det som nämns är bland annat huruvida kommunen själv äger stora värden i området som är beroende av skydd eller att det i området redan idag finns stora allmänna värden som är beroende av skydd samt att kommunen har rådighet över marken för de framtida skydden och att det finns tydliga politiska ställningstaganden från kommunfullmäktige.

Vellinge kommun anser att ovanstående är visat, genom arbetet med tillståndsansökan samt genom den politiskt beslutade handlingsplanen. Kommunen kan visa att skydden är genomförbara ur tekniskt, ekonomiskt och juridiskt perspektiv. Aspekter som ytterligare ökar sannolikheten för att skydden kommer att uppföras är att kommunen själv äger stora värden i området som är beroende av skydd samt att det i området redan idag finns stora allmänna värden som är beroende av skydd. Det ska förtydligas att då planerade byggnader i detaljplaneområdet föreslås förläggas på en sådan nivå att de inte bedöms skadas vid en översvämning motsvarande planeringsnivån (Backafloeden är

2125), är det endast framkomlighet/tillgänglighet till och inom planområdet som behöver säkerställas genom det storskaliga skyddet.

Vald tidshorisont

SMHI anser att det i nuläget innebär stora osäkerheter att genomföra beräkningar för tidshorisonter bortom 2100. Det som expertmyndigheten SMHI bedömer som för osäkert att beräkna i nuläget, kräver alltså Länsstyrelsen Skåne att kommunerna själva ska bedöma. Kommunens utredare, SWECO, har, för att ha något att förhålla sig till använt de globala prediktionerna avseende medelvattenytans stigning efter år 2100 (Oppenheimer, 2019). Dessa har kompenserats för landhöjning. SMHI har gjort regionala beräkningar för samtliga svenska kommuner, dessa beräkningar sträcker sig dock endast fram till år 2100 (SMHI, 2020). Efter år 2100 används siffror från IPCC/SROCC där kompensation för landhöjningens effekt har gjorts. RCP8,5 har valts som klimatscenario i bägge fallen. RCP-scenariot 8,5 brukar kallas "business as usual" och innebär att utsläppstakten fortsätter som idag. Detta scenario rekommenderas i planeringssammanhang. För planering inom detaljplanområdet används år 2125 avseende medelvattenytans stigning. Detta motiveras genom att år 2125 motsvarar en planeringshorisont på cirka 100 år.

Extremväder

Som extremvädershändelse används nivåer för Backafloden år 1872 (detta är den mest extrema händelse vi känner till) som referens. Backafloden har använts istället för SMHI:s högsta beräknade havsvattenstånd då Backafloden är något vi vet faktiskt har inträffat samt är högre än högsta beräknade havsvattenstånd enligt SMHI. Vidare anges även 100-årshögsvatten (SMHI, 2018) som referensnivå, då återkomsttiden för en sådan händelse som Backafloden inte kan fastställas.

Vind och vågor

Angående vinduppstuvning konstaterar SMHI i sin rapport (SMHI, 2018[Se utredning]) att effekten av detta går att bortse från i området kring Falsterbonäset. Anledningen är att effekten beräknas uppgå till plus/minus 0,1 m vilket bedöms vara i samma storleksordning som andra osäkerheter i sammanhanget.

Gällande vågor anger samma rapport från SMHI att extrema vattenstånd i Falsterbo är förknippade med nordliga vindar med måttliga vindhastigheter av 5 till 17 m/s, med en medelvindstyrka av 11 m/s. Höjden av vindgenererade vågor styrs huvudsakligen av vindhastighet, varaktighet av vinden, längden av vattenytan över vilken vinden blåser (stryklängd) och vattendjupet. Vid nordliga vindar är den vattenyta över vilken vågor kan skapas relativt kort (10–25 km) och vattendjupet generellt lågt (medeldjup cirka 8 m). Dessa förutsättningar medför att våghöjden i Höllviken under händelser med extrema vattenstånd är måttlig. Falsterbokanalens hamn har cirka 600 meter långa pirarmar med en öppning mot nordväst. Därtill finns ytterligare två förträngningar, vid bron över väg 100 och vid reservbron innanför denna bro. Vågorna som når in till Falsterbokanalens hamn, vilken planområdet vetter mot, är därmed kraftigt dämpade, från en redan måttlig våghöjd i Höllviken. Det kan därmed konstateras att vågor inte bidrar till en ökad översvämningssrisk inom planområdet, särskilt inte under de vind- och vågförhållanden som är kopplade till extrema vattenstånd.

Anpassning av bebyggelse - grundvattennivåer

Den lägsta punkten inom planområdet ligger idag på cirka +2,2 m, för dimensionerade medelgrundvattennivå ger detta en framtida jordmäktighet på minst 0,5 m överallt inom planområdet. På lång sikt (år 2125 och efter) är det ändå möjligt att naturliga grundvattenvariationer orsakade av väderförhållanden kan komma att innebära att grundvattennivån närmar sig marknivån på vissa

platser inom planområdet. Utifrån tillgängliga grundvattenmätningar i området under de senaste 10 åren innebär de naturliga variationerna toppar om cirka 0,5 m över medelgrundvattennivån. För planeringshorisont år 2125 innebär detta att tillfälligt höga grundvattennivåer då kan komma att stå i marknivå inom de lågt liggande områdena vid perioder av mycket nederbörd. De lågt liggande områdena inom planområdet föreslås att utformas just som tillfälliga översvänningsytor för dagvatten och skyfall varför detta inte bedöms vara ett problem.

Hantering av dagvatten och skyfall bör utformas för att fungera vid en framtida medelgrundvattenyta motsvarande +1,7 m (RH2000) och grundläggning för bebyggelse bör utformas för en framtida medelgrundvattenyta motsvarande +1,7 m (RH2000). Inga direkta åtgärder bedöms behöva implementeras för grundvattenpåverkan i dagsläget. En framtida högre medelgrundvattenyta behöver dock ligga till grund för utformning av dag- och skyfallshantering samt vid grundläggning.

På längre sikt (kring planeringshorisonten och bortom denna) kan grundvattennivån behöva hållas nere genom pumpning, detta förekommer redan idag på vissa platser på Falsterbohalvön. Det är inte lämpligt att idag implementera dränerande åtgärder som kan komma att behövas först om cirka 100 år. Om dränering av tillfälligt höga grundvattennivåer blir aktuellt för planområdet i framtiden förordas att den vid den tidpunkten mest lämpliga tekniken används för att hålla grundvattennivåerna på lämplig nivå.

Volymerna som skapas vid ett 20-årsregn ryms inom befintlig lågpunkt i området söder om Östra Kanalvägen. Nästan 100 m³ dagvatten behövs fördröjas inom det nordvästra avrinningsområdet om detta fortsatt ska avvattnas direkt mot kanalen och inte mot gemensam infiltrationsyta som resterande del av planområdet. Förslag till dagvattenhantering visar att det är möjligt att fördröja dagvatten i ytliga och underjordiska magasin samt i naturliga lågpunkter.

Utgångspunkter från Boverket säger att ny sammanhållen bebyggelse bör placeras så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1 % (Boverket, 2020). Planområdet ligger uppströms i ett mindre avrinningsområde, vilket innebär att det endast är det regn som faller över planområdet som bidrar till översvämningssituationen vid skyfall.

Bostäder i skogsområdet planeras byggas på pålar med parkeringsyta under själva byggnaden. Ytor kring och under husen ska utföras med genomsläpplig beläggning så som grus eller sand med naturkaraktär vilket främjar infiltration till skillnad från hårdgjorda ytor.

För hantering och fördröjning av dagvatten föreslås bland annat gröna tak, exempelvis sedumtak eller torrängstak. Restaurangen ska byggas med grönt tak och samtliga flerbostadshus ska ha delar av taket utfört som grönt tak. Fördröjning ska ske inom planområdet där dagvattnet kan infiltrera ner till grundvattnet. Jordarterna inom planområdet har god infiltrationsförmåga.

En framtida grundvattennivå år 2125 förväntas ligga omkring +1,7 m (RH2000). Den lägsta punkten inom planområdet ligger idag på cirka +2,2 m vilket ger en framtida jordmäktighet ovan grundvattenytan på åtminstone 0,5 m överallt inom planområdet.

Även ett skyfall kan rymmas och infiltrera inom planområdet förutsatt att vatten tillfälligt kan bli stående ovan mark till allt hinner infiltrera, vilket med aktuell infiltrationshastighet skulle ta cirka 2,5 timmar.

Med tanke på att flera av husen, som enligt planförslaget ligger placerade inom den befintliga lågpunkten ska byggas på pålar, och med tanke på att golvnivå ska anpassas till framtida havsnivåer, så kan det anses att tillfälligt stående vatten i planerade översvåmningsytor under byggnaderna inte utgör en säkerhetsrisk och att detta därför kan accepteras. Planbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa att byggnader utförs vattensäkra samt för att möjliggöra att tillräcklig mängd vatten kan fördröjas ytligt inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

En föroreningsanalys är gjord för att jämföra halter och mängder av föroreningar i dagvattnet innan samt efter exploatering. Detta är gjort för att bedöma om planen kommer att ha någon påverkan på dagvattenkvaliteten, vilken i sin tur kan påverka kvaliteten i recipienterna. Dagvatten inom detaljplaneområdet har huvudsakligen två recipienter, kustvattenförekomsten Höllviken samt grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar. Dagvatten som rinner på ytan rinner i dagsläget mot en utloppspunkt till Höllviken, men om dagvatten eventuellt i framtiden ska bortledas från detaljplaneområdet direkt till kanalen kan även en tredje recipient bli aktuell, V Sydkustens kustvatten. Samtliga recipienter omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN).

Samtliga föroreningsämnen i dagvatten, förutom koppar och olja, ökar till följd av exploateringen. Det är dock endast fosfor, kväve och tributyltenn som efter exploatering även överskrider riktvärden. Schablonhalterna för tributyltenn har för samtliga marktyper låg tillförlitlighet och värdena ska därför i högsta grad endast ses som indikationer på vilken effekt exploateringen kan ha.

Med de åtgärdsförslag som presenterats förväntas en mycket liten del dagvatten, och i så fall endast vid mycket kraftiga regn, nå någon utav kustrecipienterna. Planen anses därför inte ha någon negativ inverkan på dessa eller deras möjlighet att uppnå MKN. Istället förväntas dagvatten huvudsakligen infiltrera till grundvattnet. Då den planerade markanvändningen inom planen inte heller utgör en sådan typkälla som pekas ut som påverkanskällor för risk till försämrad kvalitet i grundvattenrecipienten, anses det inte att planen har någon negativ inverkan på möjligheterna att uppnå MKN för grundvattenförekomsten.

De åtgärdsförslag som presenterats innebär att en mycket stor del av dagvattnet, även vid skyfall, tillåts infiltrera i marken inom planområdet och genom infiltration sker även rening av dagvatten, varför redovisade halter skulle komma att reduceras ytterligare.

Då infiltrationskapaciteten i området är god krävs inga extra dräneringsåtgärder i dagsläget. Störst sannolikhet att eventuellt behöva dräneras har de byggnader som ska uppföras i nordvästra hörnet, mellan Östra Kanalvägen och GC-vägen, då dessa planeras att byggas på marken enligt konventionellt utförande. Inga särskilda dräneringsåtgärder anses behövas här utöver vanligt husgrundsdränering enligt standardutförande. Övriga hus planeras att byggas på pålar med golvnivå över mark och anses därför inte behöva dräneras.

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att redovisningen av gränsförteckningar inte överensstämmer med plankartan samt att egenskapsgränser inte innebär avgränsning för en administrativ bestämmelse utan att en sådan bestämmelse gäller fram till användnings-/eller planområdesgräns.

Lantmäteriet saknar information om genomförandet för x-områden samt påpekar att det krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten (tänkt kommunal fastighet) för att det ska

vara möjligt att inrätta ett officialservitut. Det är endast kommunen som kan vara huvudman för denna typ av anläggning - "allmän trafik- och väganläggning".

Lantmäteriet upplyser även om att befintliga rättigheter inte riktigt syns i grundkartan samt att fastighetsbeteckningar bör redovisas i grundkartan.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning justeras efter Lantmäteriets synpunkter. X-område är nödvändigt för att säkerställa tillgängligheten till E-område, geotermihål. Grundkartan justeras.

Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet och påpekar att flyttningar eller andra åtgärder avseende dessa ska bekostas av exploatör/fastighetsägare. I området finns även två ledningsstråk under kanalen som inte är möjliga att flytta eller justera i läge där de kommer upp från kanalen. Detaljplanen behöver ta hänsyn till detta.

Kommentar: Kostnader för ledningsflytt åligger exploatören/kommunen enligt avtal i de fall sådana ledningar innehar rättighet. Kommunen har haft dialog med ledningsägaren.

E.ON Energidistribution AB

E.ON önskar att områden för teknisk anläggning på plankartan preciseras så att endast transformatorstation respektive geotermihål möjliggörs inom områdena samt lägga till att det ska finnas minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag. De önskar vidare stryka text om att utformning av teknikbyggnader ska samordnas med nya bostäder, då transformatorstationerna följer en bestämd standardutformning.

E.ON upplyser om att en del av deras ledning ligger inom byggbar kvartersmark. Denna bör säkerställas med u-område. Om ledningsflytt krävs behöver exploatören kontakta E.ON i ett tidigt skede. Ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av planbeskrivningen. E.ON önskar även ett tillägg i bestämmelse avseende u-områden. E.ON upplyser också om att kablers exakta lägen måste säkerställas innan markarbeten påbörjas samt att befintlig fördelningsstation är en viktig samhällsfunktion fram till dess att den rivs, och hänsyn måste tas till detta i samband med arbeten i närheten av denna.

Kommentar: Text om utformning stryks. Områdenas användning preciseras. Dialog har skett med ledningsägaren. Avstånd till byggnad eller upplag har säkerställts i plankartan med prickmark, i övrigt gränsar e-områdena till kommunal naturmark.

Weum Gas AB

Weum bedömer att deras gasledning hamnar inom utlagt u-område och informerar om restriktioner avseende deras ledningar. Plantering av träd bör inte ske inom 3 m från ledning. För att minska risken för skador på träd rekommenderas att träd i närheten av ledningen förses med rotskydd.

Dialog med Weum bör ske i tidigt projekteringskede, speciellt vid arbete nära ledning. Weum påpekar vidare att de gärna har en dialog med exploatören om försörjning av gas inom planområdet.

Kommentar: Noteras. Dialog har skett med ledningsägaren.

Trafikverket

Trafikverket påpekar att planområdet måste justeras så att väg 100, inklusive mark för tänkt busshållplats, inte ingår i planen alternativt att planbestämmelsen ändras till VÄG.

Trafikverket invänder mot bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet, som motsvarar 12 m från väg 100, och önskar prickmark inom denna zon samt vill se en sektion som visar hur avståndet mellan vägen och C-området kommer att se ut. Vidare informeras om att träd eller andra oeffektivliga föremål inte får placeras inom vägens säkerhetszon, 3 m från vägkant.

Trafikverket upplyser om att en avsiktsförklaring behöver tecknas mellan kommunen och Trafikverket för de åtgärder som föreslås på det statliga vägnätet samt att detaljplanen måste möjliggöra att dessa åtgärder utförs i enlighet med VGU.

Trafikverket anser att det är anmärkningsvärt att planförslaget inte tar hänsyn till att gång- och cykelvägen över Falsterbokanalerna ska kunna anläggas vid ofarbar bro. Trafikverket anser att planförslaget försvårar Trafikverkets förmåga att säkerställa tillgängligheten över kanalerna vid ofarbar bro och önskar revideringar av planförslaget. Enligt Trafikverket bör förslaget rymma mark för materialupplag, inhägnad liksom idag och lämpligen med kommunalt huvudmannskap, samt allmän plats utan hinder vid brons landfäste för montering och lansering av bro.

Trafikverket anser vidare att bullerutredningen bör ta hänsyn till trafiken över bron och dess speciella bullerförhållanden samt att utredningen bör redovisa aktuella huskroppar i norra delen av området. De önskar vidare en planbestämmelse om ljuddämpad sida för bebyggelsen i norr samt bestämmelser om bullerskyddade uteplatser.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens Fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/ eller exploatören.

Trafikverket anser att en stängning av infart till väg 100 i enlighet med förslaget är positivt, informerar om att denna åtgärd kräver tillstånd enligt Väglagen samt önskar utfartsförbud utmed väg 100.

Kommentar: Plankartan justeras så att vägområdet för väg 100 betecknas som VÄG. Kommunens väganläggning betecknas GATA. Plankartan justeras för att tillgodose det byggnadsfria avståndet. En genomgång av plankartan har skett för att tillgodose Trafikverkets synpunkter gällande planbestämmelserna.

Kommunen har omarbetat förslaget som nu möjliggör en medlöpande anslutning med väg 100 samt en ny vägdragningskoppling till Falsterbovägen. Kommunens förslag exemplifieras med skisser och illustrationer i planhandlingarna och i en kompletterad trafikutredning. Område med planbestämmelse GATA kan utformas på flera olika sätt. Dialog har skett med Trafikverket. Fortsatt dialog krävs för att fastställa en för båda parter acceptabel lösning och därefter kan en avsiktsförklaring tecknas i samband med planens antagande.

Kommunen har haft dialog med Trafikverket angående planförslagets konsekvenser vid ofarbar bro och omarbetat förslaget för att tillgodose Trafikverkets synpunkter.

Kommunen har kompletterat och uppdaterat bullerutredningen samt infört bestämmelser gällande skyddad uteplats på plankartan.

Kommunens trafik- och bullerutredningar visar att konsekvenserna gällande bullerstörningar som uppkommer p.g.a. planförslaget är marginella i förhållande till det buller som orsakas av väg 100. Tillskottet till trafikbuller från den nya kopplingen mellan Östra Kanalvägen och Falsterbovägen är mycket lågt i förhållande till nuvarande trafikbuller från väg 100. Trafikverket arbetar för närvarande med en vägplan för väg 100 och bör utreda bullerpåverkan i samband med det. Dialog har förts med Trafikverket.

Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att Vellinge kommun planerar för bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge samt att centrumfunktion planeras i anknäytning till hållplatsen.

Region Skåne ser gärna att kopplingen av gång- och cykeltrafik till och från planområdet utvecklas, då gång- och cykelsträckningen i planområdet är ett prioriterat cykelstråk för Skåne och del av sydkustleden.

Region Skåne anser att kommunen bör överväga huruvida antalet bilparkeringar kan anpassas efter den goda tillgången på kollektivtrafik, mot bakgrund av regionens studier av hur färdmedelsfördelningen bör förändras för att lyckas uppfylla klimatmål och mål för en hållbar utveckling.

Kommentar: *Noteras. Planförslaget har omarbetats med avseende på gång- och cykeltrafik samt ridstig och station för högkvalitativ busstrafik. Parkeringsnormen för bostäder var redan i samrådsförslaget lägre än den övergripande kommunala normen; 1,0. Kommunen anser inte det rimligt att ytterligare sänka den med tanke på åtföljningen.*

Miljö- och byggnadsnämnden

Synpunkter från Miljö- och byggnadsnämnden har framförts genom tjänsteskrivelse från miljöenheten samt genom kompletterande mejl från bygglovsenheten.

Miljöenheten anser att bullerkonsekvenser för husens utformning och placering behöver fördjupas inför bygglovsprocessen och att bullerutredningen behöver kompletteras och förtydligas avseende trafikmängder under sommaren, tung trafik på Östra Kanalvägen, nya bullerförhållanden för fastigheter utmed omplacerad infartsgata samt buller från hamn- och kanalverksamheten.

Miljöenheten framhåller det positiva i att stora delar av området planläggs som naturmark och att marklov och ersättning krävs vid trädfällning.

Miljöenheten påpekar också att det vid detaljprojektering av dagvattenlösningar bör tas hänsyn till "first flush" för att minska påverkan på Falsterbokanalens vattenkvalitet vid skyfall och att samråd med Länsstyrelsens bör ske tidigt då dagvatten föreslås avledas till ett naturreservat.

Bygglovsenheten önskar komplettera bestämmelsen C – centrum med möjlig användning såsom café och gym. Vidare anser de att kanaltornet och värnen bör omfattas av bevarandebestämmelser och att krav på marklov för trädfällning bör omfatta all kvartersmark.

Bygglovsenheten påpekar också att ramper till bostadshuset behöver vara ca 22 m långa om husen ska lyftas 1,5 m från befintlig marknivå och befarar att radhuslängan i norr kommer att upplevas som en mur och föreslår punkthus på denna plats. Utöver detta har Bygglovsenheten en rad redaktionella synpunkter.

***Kommentar:** Bullerutredningen har fördjupats och kompletterats. Planenhetens trafik- och bullerutredningar visar att konsekvenserna gällande bullerstörningar som uppkommer p.g.a. planförslaget är marginella i förhållande till det buller som orsakas av väg 100. Kommunen inför bestämmelser gällande skyddad uteplats på plankartan för den nya bebyggelsen.*

Tillskottet till trafikbuller från den nya kopplingen mellan Östra Kanalvägen och Falsterbovägen är väldigt lågt i förhållande till nuvarande trafikbuller från väg 100. Trafikverket arbetar för närvarande med en vägplan för väg 100 och bör utreda bullerpåverkan i samband med det. Dialog har förts med Trafikverket och med Miljöenheten.

Dagvattenutredningen har omarbetats väsentligt och större delen av dagvattnet infiltreras nu till grundvattnet istället för att ledas ut i Falsterbokanalerna. Planenheten har haft dialog med Länsstyrelsen.

Kanaltornet och förrådet ingår inte i planområdet.

Planenheten anser inte att bestämmelsen C behöver preciseras utan vill bibehålla en flexibilitet. Däremot har bestämmelsen kompletterats med ett O – tillfällig vistelse max två lägenheter för att möjliggöra övernattningsslägenhet för tilltänkt framtida bostadsrättsförening.

Färdigt golv för bebyggelse har justerats och ny bostadshuset i skogsområdet ritats om för att tillgodose detta, vilket resulterat i en lösning med hus på pålar och parkering under. Ramper och liknande kommer att bli en fråga av dignitet för bygglovsgivningen. Plankartan har utformats för att vara flexibel i detta avseende och inte låsa markhöjder för att onödigt försvåra projekteringen av dessa. Vid framtida projektering av markhöjder inom området måste också stor hänsyn tas till naturliga lågpunkter och dagvattenhantering.

Planenheten vidhåller den föreslagna gestaltningen och önskar inte att punkthus uppförs där det föreslagna flerbostadshuset, som påminner om radhus, placeras.

Planenheten har gått igenom de redaktionella synpunkterna och justerat planen då så funnits lämpligt.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden påpekar att skicket på befintliga VA-ledningar måste undersökas, att det finns risk för kapacitetsbrist för vatten samt att nytt verksamhetsområde för VA behöver upprättas för planområdet.

Tekniska nämnden har en rad synpunkter avseende kopplingar till gång- och cykelnätet, parkeringstal för planområdet och utformning av korsning med väg 100 och påpekar att kostnader för flytt av belysning mm belastar exploitören. Vidare anses att vägområdet bör utökas ca 30 m österut för att möjliggöra en bra anslutning till Boltensternsvägen, att en kompletterande trafikanalys för Falsterbovägens anslutning till väg 100 bör tas fram och att bullerutredningen bör kompletteras/uppdateras avseende husens placering och utformning, omfatta hela området fram till Falsterbovägen och redovisa fyra olika scenerier.

Tekniska nämnden påpekar också att det måste framgå då det är kommunen som är väghållare och kan bli skyldig att vidta bulleråtgärder samt undrar om kommunen ska ansvara för alla kostnader i samband med förändringar i vägsystemet och önskar att detta belyses och kostnadsuppskattas.

Kommentar: En omarbetning av VA-frågor har skett men många lösningar kvarstår från den föregående utredningen. Under framtagandet av granskningshandlingen har planenheten haft dialog med Tekniska enheten. Fortsatt dialog krävs inför antagande av detaljplanen. Planenheten föreslår att Tekniska nämnden beslutar om verksamhetsområde om Tekniska enheten anser det nödvändigt.

En ny trafikutredning har tagits fram och en substantiell omarbetning av planförslaget avseende kopplingar till gång- och cykelnätet och utformning av korsning med väg 100 har skett i samråd med kommunens trafikingenjör.

Parkeringsstalet är satt med hänsyn till nytt kollektivtrafikläge och för att skydda naturmark och utgör en av förutsättningarna för exploitören i den markanvisningstävling som hållits. Planenheten anser inte det rimligt att i efterhand ändra dessa förutsättningar för exploitören.

Räddningstjänsten Trelleborg

Räddningstjänsten informerar om att området kommer att behöva kompletteras med brandpost och vilka regler som gäller för tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon för vägar, eventuella räddningsvägar och uppställningsytor samt att avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer inte får överstiga 50 m.

Kommentar: Informationen noteras till genomförandefasen av projektet. Dialog har skett med Räddningstjänsten.

PostNord Sverige AB

PostNord informerar om placering av postlådor för flerbilshus respektive radhus/villor och upplyser om att kontakt ska tas med PostNord för godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommentar: Informationen noteras till genomförandefasen av projektet.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Boende Boltenster svägen

Är positiva till bebyggelsen men oroade över trafiksituationen. Genom att leda trafiken till trevägs-korsningen vid Falsterbovägen/väg 100 kommer det bli svårt för boende och badgäster i området att komma ut på väg 100 och fler kommer att välja vägen genom byn. Korsningen är redan idag hårt belastad. Man är oroad över kopplingar mellan gång- och cykelstråk och skolbarns och andra oskyddade trafikanters säkerhet samt anser det vara osäkert att kombinera biltrafik och den trafik som går på gång- och cykelvägar, som har allt högre hastigheter. De påpekar att en bilväg nära deras fastigheter inte är acceptabelt och önskar att korsningen Östra Kanalvägen/väg 100 bibehålls men byggs om med uppdelning av filer samt att nuvarande cykelväg byggs om för bättre kontakt med busshållplats och mindre nivåskillnad.

Kommentar: En ny trafikutredning har tagits fram och alternativa lösningar har studerats. Det förslag som nu presenteras vid granskningen är väsentligt omarbetat bl a för att tillgodose de boendes synpunkter. Den nya kopplingen mellan Östra Kanalvägen och Falsterbovägen är

nödvändig för genomförandet av planförslaget. Till skillnad från i samrådsförslaget fortsätter dock trafiken i riktning mot Malmö använda väg 100 genom befintlig koppling.

Fastighetsägare 1

Påpekar att det vid befintlig korsning väg 100/Östra Kanalvägen/Östra Kanalplan finns en väl använd cykel-, rid- och promenadstig söderut i Kanalskogen och att en trafikökning på Östra Kanalvägens tänkta förlängning innebär en fara för dessa oskyddade trafikanter. Korsningen behöver också förbättras t ex med trafikljus för att underlätta för gående m fl att ta sig över på övergångsstället. Som en jämförelse nämns Störvägen i Ljunghusen där det finns bl a trafikljus och busshållplatser. En ny cykelstig mellan väg 100 och gamla Falsterbovägen, som korsar bilvägen i höjd med Boltensstenvägens början, anses vara en osäker lösning då detta kräver att oskyddade trafikanter korsar Falsterbovägen.

Man befarar också att trevägskorsningen vid Höllviksstrand kommer bli en flaskhals där det redan idag är trångt och långa köer med bilar som ska ut på väg 100, som riskerar att förlängas till gatan utanför deras tomt. Föreslår en enkätundersökning bland boende i området för att fråga vad de tycker om den föreslagna gatuförlängningen.

Vidare önskar de behålla busshållplatsen Höllviksstrand som används av många skolungdomar och pendlare och har en välfungerande pendlarparkering vid Falsterbogården.

Slutligen önskar man mer hänsyn till de närboende och inte bara till Gläntanprojektet.

Kommentar: *En ny trafikutredning har tagits fram och en substantiell omarbetning av planförslaget avseende kopplingar till gång- och cykelnätet, ridstig och utformning av korsning med väg 100 har skett i samråd med kommunens trafikingenjör. Trafikverket, som är väghållare för väg 100, kommer även att arbeta med en ny vägplan för området.*

Korsningen Höllviksstrand ingår i den nya trafikutredningen och åtgärder föreslås där liksom längs Falsterbovägen för att hantera den ökande trafiken.

Exakt busslinjedragning och hur hållplatsen Höllviksstrand ska användas framöver bestäms inte inom detaljplanen. Planerad station för högkvalitativ busstrafik vid Falsterbokanalens kan komma att ersätta den vid Höllviksstrand när det gäller vissa linjer.

Fastighetsägare 2

Påpekar att förslaget innebär att grönområde tas i anspråk för bebyggelse och att allmänt tillgängliga grönområden är begränsade i Höllviken. Området vid Östra Kanalvägen är unikt och ett av få orörda allmänt tillgängliga större naturområden och bör bevaras. Anser att Per-Albin linjen bör bevaras då den ger området särprägel och är av lokalt och nationellt intresse. Att detta kulturvärde går förlorat är inte acceptabelt och kan inte ersättas av nya upplevelsevärden.

Anser att det bör klargöras vad som gäller avseende trädfällning då byggherren för Gläntan får rätt att avverka träd medan boende i närområdet nekats detsamma. Anser att bullernivåer utomhus och för befintliga bostäder behöver utredas noggrannare och påpekar att borttagandet av korsning Östra Kanalvägen/väg 100 innebär negativ påverkan för boende utmed planerad tillfartsväg.

Påpekar också att detaljplanering av Gläntan bör invänta helhetslösning för vallar och samordnas med lösningar kopplade till superbussens hållplatsläge samt att miljöbedömning bör göras och miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planen. Värderingen att förlust av natur- och kulturvärden inte är betydande är partisk av kommunen och att betrakta som jäv.

Anser att kontorsverksamheten bör placeras på annan plats där unika natur- och grönområden inte behöver tas i anspråk.

Saknar variation på upplåtelseformer och bostadstyper, bl a saknas hyresrätter i tätorten. Att ta fram nya detaljplaner som bidrar till ytterligare segregation inom kommunen och hindrar människor utan stort kapital att bosätta sig i attraktiva lägen är ett ojämnt synsätt. Marken bör därför inte upplåtas till byggherre. Kommunen bör säkerställa att detaljplanen också innehåller hyresrätter och bygga mindre lägenheter för unga.

Anser även att enbart två våningar bör tillåtas. Högre bebyggelse förändrar områdets karaktär och påverkar befintlig bebyggelse. Att ersätta grönytor med parkering ändrar också områdets karaktär avsevärt och har negativ påverkan på såväl miljö som boende.

Kommentar: Förslaget följer gällande översiktsplan. I och med att området där är utpekad för ny bostadsbebyggelse har Kommunfullmäktige tagit ställning till att nyttan med bostadsförsörjning överväger gentemot nyttan att bevara området med nuvarande markanvändning. Nuvarande markanvändning är delvis skog, delvis äng, delvis scoutgård. Den naturvärdesinventering som är gjord pekar på att de värden som försvinner är små.

Kommunen har i planarbetet varit noga med att sträva efter att bevara träd och annan naturmark samt de stridsvagnshinder som utgör en del av nämnda Per Albin-linje. Den bunker som försvinner uppfattas inte som tillgänglig för allmänheten. En del träd behöver tas bort för att möjliggöra uppförandet av bostäderna, men ett borttaget träd ska ersättas med två nya och skyddsbestämmelser införs för att förhindra framtida avverkning som inte görs i samband med uppförandet av ny bebyggelse, i paritet med de bestämmelser som gäller i omgivningen.

Den nya kopplingen mellan Östra Kanalvägen och Falsterbovägen är nödvändig för förslagets genomförande. En ny trafikutredning har genomförts som visar att det trafikbuller som genereras av planförslaget är marginellt i jämförelse med den starkaste bullerkällan, dvs. väg 100.

Kommunen har löpande dialog med Trafikverket och Skånetrafiken angående busshållplats. Detaljplanen bestämmer inte linjedragningen.

Kommunen anser inte att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken är nödvändig. En behovsbedömning, undersökning av betydande miljöpåverkan, baserad på bl a en naturvärdesinventering redovisar de djupare skälen för detta.

Tillskottet av kontor och centrumverksamhet är i enlighet med planprogram för området och tillför, enligt kommunens bedömning, värde till området bl a genom ett tillskott av dagbefolkning och aktiviteter som kan locka kommuninvånare till platsen.

Vellinge kommun har, som boenden riktigt påpekar, ett bostadsbestånd som till stor del består av ägande- och bostadsrätter. Kommunen har genom markanvisningstävling angett ramarna och villkoren för markåtkomst samt vilka upplåtelseformer som ska finnas i detta område. Det är

generellt svårt för exploatörer att kombinera hyresrätter med höga markpriser. På andra platser i kommunen uppförs hyresrätter och kommunen verkar genom sitt allmännyttiga bostadsbolag för att sådana ska uppföras och komplettera beståndet.

Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalande silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna.

Fastighetsägare 3

Påpekar att förslaget innebär att grönområde tas i anspråk för bebyggelse och att allmänt tillgängliga grönområden är begränsade i Höllviken. Området vid Östra Kanalvägen är unikt och ett av få orörda allmänt tillgängliga större naturområden och regelverk och riktlinjer bör presenteras för byggherren innan byggstart.

Anser att det bör klargöras vad som gäller avseende trädfällning då byggherren för Gläntan får rätt att avverka träd medan boende i närområdet nekats detsamma. Anser att bullernivåer utomhus och för befintliga bostäder behöver utredas noggrannare och påpekar att borttagandet av korsning Östra Kanalvägen/väg 100 innebär negativ påverkan för boende utmed planerad tillfartsväg.

Påpekar också att detaljplanering av Gläntan bör invänta helhetslösning för vallar och samordnas med lösningar kopplade till superbussens hållplatsläge samt att miljöbedömning bör göras och miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planen.

Anser att kontorsverksamheten bör placeras på annan plats där unika natur- och grönområden inte behöver tas i anspråk.

Anser även att enbart två våningar bör tillåtas. Högre bebyggelse förändrar områdets karaktär och påverkar befintlig bebyggelse. Att ersätta grönytor med parkering ändrar också området karaktär avsevärt och har negativ påverkan på såväl miljö som boende.

Kommentar: Synpunkterna är identiska med föregående boende. Se svar ovan.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket påpekar att byggnader som uppförs i området inte får påverka sjösäkerheten i Falsterbo kanal. Detta kan till exempel röra sig om ljus som verkar bländande eller förvirrande för fartyg eller försämrade siktförhållanden. Vid osäkerhet bör samråd sökas med Sjöfartsverket innan byggnaderna uppförs.

Kommentar: Dialog har skett med Sjöfartsverket. Frågorna hänskjuts till bygglövsprövningen.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Ljungens villaägareförening

Ljungens villaägareförening är positiva till att området används för byggande av bostäder och lokaler till service. De önskar veta var verksamhet med fokus på barn och unga ska bedrivas när scoutgården försvinner samt var gäster till området ska parkera. Vidare anser de att säker gång- och cykeltrafik

bör prioriteras och att förslaget att blanda gång-, cykel- och biltrafik är en försämring mot nuvarande situation. De önskar att planen kompletteras med information om Falsterbovägens trafik idag och med exploateringen och att trafikprognosen uppdateras med aktuella trafikmängder. De påpekar att det måste ske en effektivisering av den trevägskorsning som kommer att fungera som infart till området för att möta det kommande behovet. Någon anpassning till platsens byggnadskultur och naturupplevelsen av tallskogen har inte skett i arkitekturen och därmed anser man det tveksamt om föreslagen bebyggelse passar in på denna plats. De understryker också vikten av att värna naturvärden och återupprätta sådana vid förluster.

***Kommentar:** En ny trafikutredning har tagits fram och alternativa lösningar har studerats. Det förslag som nu presenteras vid granskningen är väsentligt omarbetat bl a för att tillgodose de boendes synpunkter. I det nu föreliggande förslaget blandas bil- och cykeltrafik, medan gångtrafikanter har avskild bana eller banor.*

Kommunen anser att planförslaget passar väl in i Höllviken. Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalande silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna. I den del av Höllviken planförslaget är beläget, ett tidigare område med styckebyggda fritidshus som över tid har ersatts av permanent bebyggelse finns en stor variation av olika typer av hus och trädgårdar. Som exempel kan nämnas att ett antal av dessa uttrycker en kuborienterad arkitekturstil som påminner om den i planförslaget. Vidare uttrycker den tydliga indelningen i privat och offentligt där privatiserade utemiljöer avvisas i planförslaget en stor hänsyn till de naturvärden och strövstigar som finns i området.

Miljöpartiet

Miljöpartiet påtalar att deras vision vid förändring av hamnområdet och Gläntan är att det blir en plats som är föregångare avseende miljö och hållbarhet. Kommunen måste bestämma sig för att naturvärden och barn/kommande generationers möjligheter ska prioriteras framför exploatering, inte använda natur- och rekreationsmark till bebyggelse. I Höllviken finns få ytor som är fria för barn och området med kanalskogen är uppskattat och välbesökt av många samt det område som ger Höllviken dess karaktär, enligt översiktsplanen, av staden i skogen.

Miljöpartiet ställer sig frågande till behovet av kontorshus med centrumverksamhet samt torg i detta läge och meddelar att de jobbar för ett marint centrum, en informell plats för möten och utbyte av kunskap, vid Falsterbokanalens.

Miljöpartiet förordar att Gläntan hanteras efter övriga områden i projektet avseende Falsterbokanalens. Prioritet bör ligga på funktionsdugliga områden för hamn och kanal.

Miljöpartiet menar att planen behöver kompletteras inom en rad områden innan bedömning av hållbarhet kan göras. De önskar en miljöbedömning av planens genomförande och en miljökonsekvensbeskrivning då effekterna av förslaget har stor varaktighet, att området är särskilt värdefullt samt att planen har betydelse för hållbar utveckling. De önskar en barnkonsekvensanalys med resonemang avseende konsekvenser på kort och lång sikt för olika grupper av barn samt påverkan för barn och unga i den verksamhet som scoutgården bedriver. Inget fungerande alternativ har ännu presenterats för verksamheten. En prövning av barnets bästa är tänkt att vara ett underlag för beslut i frågor som rör barn. Vidare önskas en fördjupad analys avseende trevägskorsningen, då korsningen redan idag är hårt belastad, analys av behovet av kontor och centrumverksamhet i detta läge samt övergripande kalkyler och tydliggörande av ansvar/riskfördelning mellan aktörer.

Kommentar: Planförslaget följer kommunens översiktsplan och de avvägningar Kommunfullmäktige har beslutat om.

Tillskottet av centrumverksamhet, bl a kontor ger platsen liv på dagtid och ökar områdets attraktivitet för fler grupper av boende än de som endast är intresserade av de naturupplevelser som kvarstår i närheten av bostäderna.

Planenheten anser att någon särskild barnkonsekvensanalys, utöver de bedömningar som finns i planbeskrivningen, inte är nödvändig för att förstå innebörden och konsekvenserna för barn av planförslaget.

Bedömningen är att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte är nödvändig för att kunna anta detaljplanen. De konsekvenser planförslaget har kan förstås utifrån planbeskrivning, behovsbedömning och de utredningar som gjorts.

En ny trafikutredning har tagits fram och alternativa lösningar har studerats. Det förslag som nu presenteras vid granskningen är väsentligt omarbetat bl a för att tillgodose de boendes synpunkter.

FNF (Falsterbonäsets Naturvårdsförening)

FNF anser att Vellinge kommuns fokus på tillväxtstrategi är en allvarlig felprioritering och att tillväxt inte bör vara ett mål i sig. Det pågår en destruktiv överexploatering av naturmark inom kommunen som på sikt kommer få stora konsekvenser och gå ut över livs- och boendekvaliteten i kommunen. De flesta invånarna anger att de bosatt sig i kommunen p.g.a. de höga naturvärdena. FNF anser att kommunen måste växla in på nytt spår och allvarligt överväga ett mer långsiktigt hållbart alternativ.

FNF anser att detaljplanen är ett avsteg från gällande översiktsplan och att konsekvensen av det är att natur- och kulturmiljövärden påverkas negativt. FNF anser vidare att planförslaget tar för lite hänsyn till naturmiljön.

FNF påpekar att planläggning och beslut ska ske med hänsyn till miljö- och klimataspekter och att försiktighetsprincipen ska gälla samt kräver att Vellinge kommun på allvar infogar klimatmål, klimatinnovation och klimatsäkerhet i aktuella byggprojekt. FNF ifrågasätter lämpligheten av att tillåta ytterligare utbyggnad innan beslut om långsiktiga lösningar på hur Vellinge kommun ska skydda Falsterbonäset mot stigande havsnivåer är tagna.

FNF menar att trafiksituationen och medföljande trängsel kommer att försämrats ytterligare av denna detaljplan, vilket påverkar boendemiljö, miljö och natur, bland annat avseende korsningen Falsterbovägen/väg 100. De ställer sig också frågande till nyttan med införandet av Superbuss samt idé om breddning av väg 100.

FNF bedömer att husen, med 3 våningar plus halvåning samt 2 m markhöjning, riskerar att sticka upp över trädlinjen, vilket man anser inte blir vackert. Vidare menar de att flerfamiljshus är svåra att göra vackra i ett naturlandskap, kanske för att de inte hör hemma där, och saknar information om med vilken trädart och på vilken plats de ca 2000 kvm tallskog, som kommer att skövlas vid genomförandet, ska ersättas.

Slutligen påpekar FNF att de förstår behovet av lägenheter och att efterfrågan är stor samt medger att man kan tänka sig en viss exploatering i området. En halvering av projektet hade varit mer intressant att gå vidare med och då med fokus på området runt kanaltornet och ner till scoutstugan, men inte längre söderut, samt att lägenheterna främst reserveras till 55+ för att ge äldre invånare möjlighet att bo kvar i området.

Kommentar: Planförslaget följer kommunens översiktsplan och de avvägningar Kommunfullmäktige har beslutat om.

Kommunen anser att planförslaget passar väl in i Höllviken. Kommunen delar FNF:s åsikt att trädlinjen bör respekteras. Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalande silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna. I den del av Höllviken planförslaget är beläget, ett tidigare område med styckebyggda fritidshus som över tid har ersatts av permanent bebyggelse finns en stor variation av olika typer av hus och trädgårdar. Som exempel kan nämnas att ett antal av dessa uttrycker en kuborienterad arkitekturstil som påminner om den i planförslaget. Vidare uttrycker den tydliga indelningen i privat och offentligt där privatiserade utemiljöer avvisas i planförslaget en stor hänsyn till de naturvärden och strövstigar som finns i området.

Projektets omfattning och inriktning har avgjorts genom en öppen markanvisningstävling som exploateringen följer. Någon reservation för boende 55+ har inte angetts i de kriterier som angavs i tävlingen och kommunen anser inte det rimligt att ange sådana i efterhand.

Boende 1

Anser att konsekvenserna av planens genomförande är betydande, till skillnad från vad som anges i planbeskrivningen, med betydande förluster av natur- och kulturvärden då marktillgången minskar och undrar var dessa platser ersätts. Området söder om scoutgården används av en rad olika intressenter och till en rad olika aktiviteter. Är också oroad för att viss gång- och cykelväg försvinner då dessa är mycket trafikerade. Anser att konsekvenserna inte är tillräckligt belysta eftersom området norr och öster om scoutgården inte är tillräckligt beskrivet avseende flora och fauna. Området är friskare och frodigare än tallskogen och uppvisar biologisk mångfald och variation. Fåglarnas sång överröstar trafikbullret och vegetationen skyddar mot vind. Bifogar en fil med fågelsång från platsen. Påpekar vikten av att projektet reflekterar över förluster av naturvärden. Gröna tak ger inte tillräcklig kompensation för det som försvinner, då dessa inte kan användas för lek, promenader och rekreation.

Kommentar: Förslaget följer gällande översiktsplan. I och med att området där är utpekat för ny bostadsbebyggelse har Kommunfullmäktige tagit ställning till att nyttan med bostadsförsörjning överväger gentemot nyttan att bevara området med nuvarande markanvändning. Nuvarande markanvändning är delvis skog, delvis äng, delvis scoutgård. Den naturvärdesinventering som är gjord pekar på att de värden som försvinner är små.

Kommunen har i planarbetet varit noga med att sträva efter att bevara träd och annan naturmark samt de stridsvagnshinder som utgör en del av nämnda Per Albin-linje. Den bunker som försvinner uppfattas inte som tillgänglig för allmänheten. En del träd behöver tas bort för att möjliggöra uppförandet av bostäderna men ett borttaget träd ska ersättas med två nya och skyddsbestämmelser införs för att förhindra framtida avverkning som inte görs i samband med uppförandet av ny bebyggelse, i paritet med de bestämmelserna som gäller i omgivningen.

Boende 2

Framför att något behöver göras åt korsningen vid Höllviksstrand som redan i dagsläget inte fungerar, då det är svårt att komma ut på väg 100 och bilister från området tvingas köra genom samhället och vända vid biblioteket istället. Föreslår en rondell vid korsningen. Påpekar också vikten av att husen inte blir högre än omgivande träd och att remsan vid kanalen är allmän plats samt att området är eftertraktat på grund av naturen och bykänslan och inte får bli för stadsmässigt. Föreslår även en informationstavla som ger information om naturområdet och råd om hur man kan vistas här utan att naturen tar skada.

Kommentar: En ny trafikutredning har tagits fram och alternativa lösningar har studerats. Det förslag som nu presenteras vid granskningen är väsentligt omarbetat bl a för att tillgodose de boendes synpunkter. Korsningen Höllviksstrand ingår i den nya trafikutredningen och åtgärder föreslås där liksom längs Falsterbovägen för att hantera den ökande trafiken.

Förslaget om informationstavla noteras.

Kommunen anser att planförslaget passar väl in i Höllviken. Kommunen delar åsikten att trädlinjen bör respekteras. Hushöjderna har studerats noga och inmätningar av trädtoppar har skett för att säkerställa att den tilltalade silhuetten för "boendet i skogen" kvarstår, dvs. att hushöjderna inte överstiger trädtopparna. I den del av Höllviken planförslaget är beläget, ett tidigare område med styckebyggda fritidshus, som över tid har ersatts av permanent bebyggelse finns en stor variation av olika typer av hus och trädgårdar. Som exempel kan nämnas att ett antal av dessa uttrycker en kuborienterad arkitekturstil som påminner om den i planförslaget. Vidare uttrycker den tydliga indelningen i privat och offentligt där privatiserade utemiljöer avvisas i planförslaget en stor hänsyn till de naturvärden och strövstigar som finns i området.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas förändringar i detaljplanen som är föranledda av samrådet.

Revideringar efter samråd:

- Planbeskrivningen ändras efter utredning kring trafik, avseende bl a utformning av Östra Kanalvägen, Trafikverkets planer för väg 100, gång -och cykelvägar och koppling väg 100/Östra Kanalvägen.
- Planbeskrivningen ändras och kompletteras i enlighet med nya utredningar avseende grundvattennivåer, dagvatten- och skyfallshantering, hantering av höjda havsnivåer och miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Vyer över tänkt bebyggelse, beskrivning av bebyggelse samt hantering av parkering uppdateras med anledning av att bebyggelsen i skogsområdet ritats om i syfte att säkra denna från framtida skyfall och förhöjda havsnivåer.
- Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med reviderad bullerutredning. Text om bullerförhållanden vid befintlig bebyggelse införs.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende x-områdets syfte.
- Sektioner som visar bebyggelse i förhållande till marknivåer, väg 100 mm införs.

Plankartan revideras med följande:

- *Planbestämmelser om skydd mot höga havsnivåer och åtgärder för bebyggelse och mark för att klara dagvatten- och skyfallshantering införs.*
- *Planbestämmelse om att startbesked för nybyggnad inte får ges förrän höjdsättning av mark och förprojektering av dagvattenfördröjning godkänts införs.*
- *Planbestämmelse för väg 100 ändras i enlighet med Trafikverkets synpunkt till VÄG.*
- *Planbestämmelser avseende bebyggelsens höjder och utformning har anpassats till reviderat förslag med bebyggelse på pålar och parkering under.*
- *Planbestämmelse avseende buller vid uteplats införs.*
- *Planbestämmelser för E-områden förtydligas och text avseende utformning tas bort.*
- *Planbestämmelser som säkrar mark för upplag av trafiktekniskt material införs.*
- *Möjlighet till uppförande av max två övernattningslägenheter i centrumbyggnaden vid väg 100 införs.*
- *Möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning införs för bostadsbyggnad norr om Östra Kanalvägen.*
- *Planbestämmelsen allmän plats, äng, införs på markområde utmed Östra Kanalvägen.*
- *Planområdesgränsen vid Kanaltornet justeras i samråd med Sjöfartsverket.*
- *Gränser för byggrätter och prickmark har justerats efter reviderat husförslag.*
- *Plankartan har justerats för att möjliggöra koppling till väg 100.*
- *Planbestämmelse om totalhöjd på bebyggelse ersätts av bestämmelser om nockhöjd.*
- *5 m avstånd mellan transformatorstationer och byggnad har säkerställts i plankartan.*

Illustrationskarta

- *Ändringar med anledning av att bebyggelsen i skogsområdet ritats om.*
- *Ändringar avseende parkering, utformning av Östra Kanalvägen, gång- och cykelvägar och koppling till väg 100.*
- *Gatusektioner som beskriver tänkt utformning av Östra Kanalvägen införs.*

Utöver ovanstående ändringar tillkommer förtydliganden, ändringar och justeringar av redaktionell karaktär.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad den 17 juni 2021

Mentor Demjaha
Plan- och bygglövschef

Rickard Persson
Planarkitekt