

Detaljplan för

Höllviken 18:26, vid Collins väg Vellinge kommun



PLANBESKRIVNING



Översiktskarta

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Enheten för plan och exploatering

	Datum	Signatur
Antagen av KS	2016-06-07 § 91	
Laga kraft	2016-11-18	

PLANHANDLINGAR

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med planillustration
- Utlåtande
- PM om inventering och bedömning av trädvegetation 2015-03-04, *SveArb AB**
- Dagvattenutredning Höllviken 18:26, Vellinge kommun, VA-avdelningen, 2015-12-01*
- Geoteknisk undersökning*

**Tillgänglig på Tillväxtavdelningen, Vellinge kommun*

BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten Höllviken 18:26 har använts som sommarkoloni för barn. Den tidigare ägaren bestämde sig för att sluta med verksamheten år 2013 och har sålt fastigheten till en ny ägare, Ängdala park AB, som önskar att använda fastigheten till ett antal villatomter.

Planen är en ändring av gällande detaljplan (H68t) och syftar till att möjliggöra villabebyggelse på fastigheten Höllviken 18:26 som i hittills gällande plan varit reglerad för en användning som sommarkoloni. Planändringen gentemot gällande plan är nödvändig för att kunna medge en indelning i enskilda tomter och bebyggelse med friliggande småhus på dessa. Den nya planen syftar samtidigt till att bevara planområdets uppväxta trädvegetation, så att Höllvikens karaktär av "hus i tallskog" behålls, samt i linje med detta till att avsätta ett mindre naturområde med en gångväg igenom som allmän platsmark.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen görs med standardförfarande, vilket innebär ett samråd/underrättelse innan planen förs till antagande. Planen beräknas kunna antas under början av 2016.

BEDÖMNING AV BEHOV ATT UPPRÄTTA SÄRSKILD MILJÖBEDÖMNING

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 & 18 §§ i PBL eller miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms inte behöva genomföras. Motiveringen är som följer.

Planändringen innebär en begränsad ändring av förhållanden inom redan etablerad bebyggelse. Ändringen innebär att fastigheten blir exploaterad med friliggande hus i max två våningar och med samma tomtstorlekar som i omgivningen i stället för med dess nuvarande större byggnad för kolonivistelse. Planens möjliga exploatering innebär inte större biltrafik till och från fastigheten än den som finns idag.

Planen bevarar planområdets karaktär av uppvuxen skog genom den utvidgade lovplikten där marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm. Särskild uppmärksamhet ägnas åt de träd som bedömts vara mest bevarandevärda genom att de markerats på grundkartan. Planens ändringar bedöms i övrigt inte vara sådana att de påverkar miljön på något väsentligt sätt.

Planändringen påverkar inte något av de riksintressen som finns i Vellinge kommun negativt. Planområdet ligger långt från kusten och planändringen påverkar varken befintliga naturområden eller rekreatiomsområden. Miljö kvalitetsnormer påverkas inte (se mer nedan under rubrik "konsekvenser").

Befintlig byggnad kommer att rivras. Den har ett kulturhistoriskt värde men byggnaden har samtidigt en användning som är begränsad till just vad den varit; en sommarkoloni. Byggnaden har en teknisk standard som är anpassad till användning sommartid. Det kulturhistoriska värdet är inte tillräckligt stort för att motivera ett bevarande av byggnaden när dess användning upphör. Ett bevarande skulle kräva betydande investeringar av en ägare och det är inte aktuellt.

PLANDATA

LÄGE, AVGRÄNSNING, AREAL



Planområdets läge i Höllviken

Planområdet som är en fastighet omfattande ca 11 000 kvm ligger i Höllviken. Det avgränsas i norr av Collins väg, i söder av Ängdalavägen och i väster av Klockarevägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägdes tidigare av Judiska församlingen i Malmö och har varit sommarkoloni för barn och ungdomar. Ny ägare är Ängdala park AB, som har avsikten att exploatera den i enlighet med denna plan.

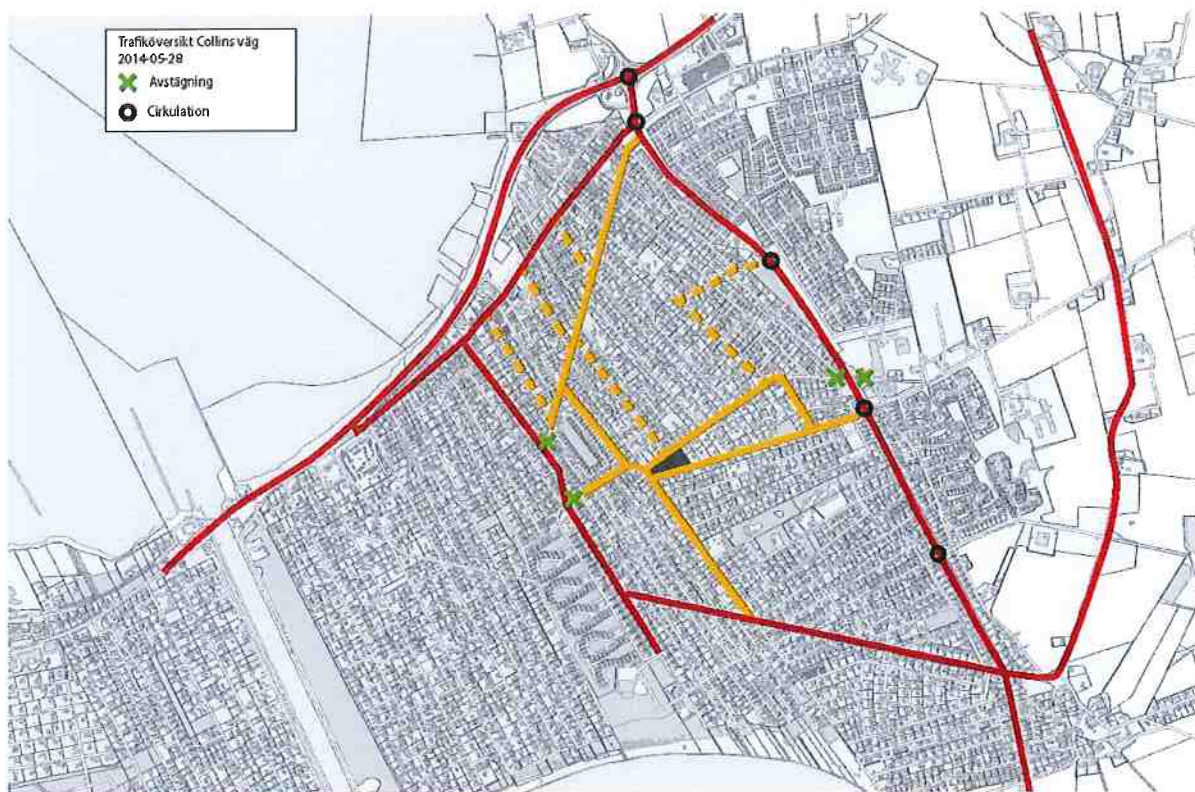
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Vellinges nya översiktsplan, 2010 ingår området i Karaktärsområde V – Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand. Översiktsplanen visar området som en del av befintlig bostadsbebyggelse. Ett par anvisningar i översiktsplanen som är relevanta för den aktuella detaljplanen är att: ”Karaktären av att bo i

skog nära strand och hav bevaras och förstärks. Tallskogen värnas och nyplantering av tall på tomtmark uppmuntras”. Översiktsplanen markerar en offentlig plats i planområdets västra del samt att Collins väg längs planområdets norra sida ska utvecklas som del av en prioriterad cykelväg genom bebyggelsen, om än i blandtrafik.

Trafiköversikt Collins väg 2014-05-28 ger Collins väg, Ängdalavägen och Klockarevägen samma dignitet i vägsystemet som vägar mot de nord-sydliga genomgående vägarna i väster (Östersjövägen) och öster (Stenbocks väg).



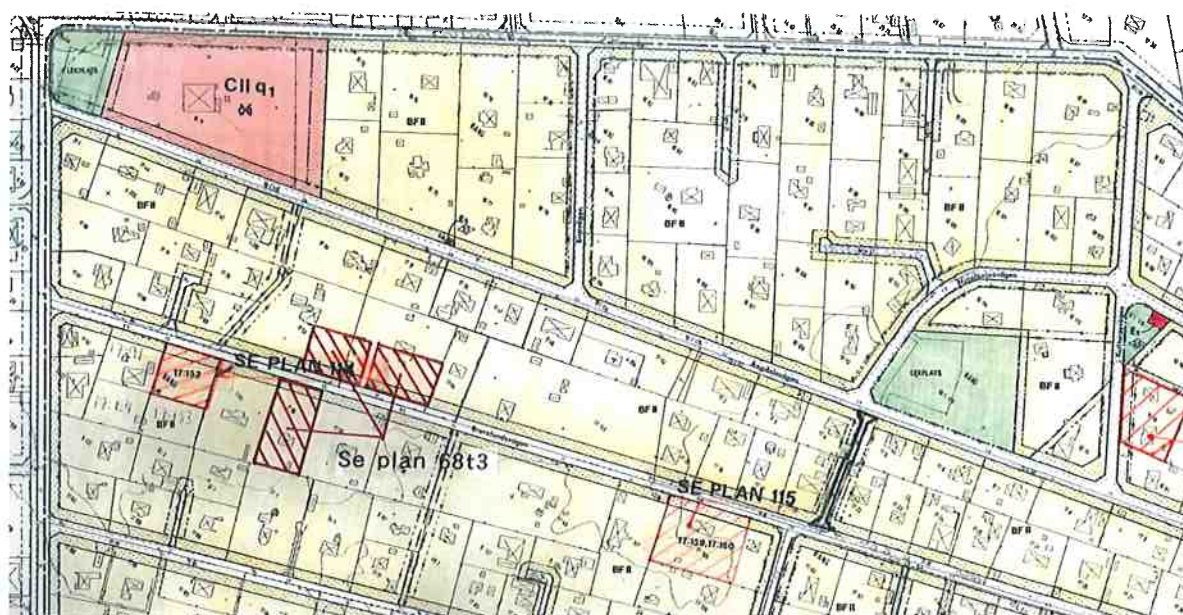
Vägnätets struktur i Höllviken. Viktigare bilvägar är röda, gulmarkerade vägar är av lägre dignitet. Planområdet är den svarta triangeln i bildens mitt.

TIDIGARE DETALJPLANER

Hittills gällande detaljplan (H68t) upprättades år 1985, med ändring genom tillägg 1994 och har tillsammans med motsvarande plan norr om området reglerat det mesta av denna del av Höllviken så att bostadskvarter består av friliggande hus i upp till ett och ett halvt plan (planens våningsbestämmelse till två våningar har begränsats av bestämmelse för byggnadshöjd) på villatomter av ca 1000 kvm storlek.

Planändringen 1994 syftade till att begränsa en pågående förtätning och tog bort en planbestämmelse från 1985 som möjliggjorde två bostäder per fastighet samt begränsade byggrätter jämfört med planen från 1985 (från en byggnadsarea på 25 % av tomtarean till en på 20 % för fastigheter större än 1000 kvm och till 200 kvm på fastigheter mellan 800 och 1000kvm).

För just denna fastighet har planen från 1985 inte ändrats 1994, utan medgett bebyggelse för samlingslokaler i två våningar och att högst 10 % får byggas. Den västra delen av fastigheten är utlagd som allmän plats, lekplats i planen men detta har aldrig genomförts. Planen pekar ut fastigheten som värdefull miljö ur kulturhistorisk synpunkt genom varsamhetsbestämmelse i kraft av dess befintliga byggnad. Detaljplanerna H62t och H68t reglerar även fortsättningsvis bebyggelsen utanför detta planområde.



Gällande detaljplan H68t (del av). Det aktuella planområdet är triangeln i det övre vänstra hörnet.

Inom området är det enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Höllvikens ga:5 (Höllvikens vägförening nr 4) är förvaltare av områdets gatumark och annan allmän platsmark.

KOMMUNALA RIKTLINJER OCH REGLER FÖR ATT BEVARA TRÄD.

Kommunen har länge arbetat med riktlinjer och regler för bevarande av Höllvikens träd och den karaktär av bebyggelse i skog, som de innebär. I broschyren "Värna Höllvikens träd" från 2008 ger kommunen riktlinjer för hur karaktären av tallskog ska bevaras vid ny bebyggelse genom hänsyn till befintliga träd och genom nyplantering. 2012 beslutades om en generell planbestämmelse om marklov för trädfällning, som ett tillägg till gällande detaljplaner i Höllviken.

Bestämmelsen om marklov förklaras i broschyren "Ett boende under trädens kronor". Lovplikten gäller träd med en standarddiameter av 200 mm eller större, i hela denna del av Höllviken. Bestämmelsen syftar till att bevara Höllvikens karakteristiska bostadsmiljöer med hus inplacerade mellan höga tallar i vad som är en skogliknande miljö.

RIKSINTRESSEN

Området berörs liksom större delen av kommunen av riksintresse avseende kustzonen 4 kap 4§ Miljöbalken. Hela Falsterbonäset är klassat som riksintresse för naturvården och för det rörliga friluftslivet.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde vid Vellinge och Stora Hammar-Räng. Enligt gällande föreskrifter för Vattenskyddsområdet krävs tillstånd av miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av avloppsvatten. Exploatören ansvarar för att söka tillståndet.

PLANFÖRSLAG; FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Fastigheten har en lummig karaktär med mycket uppvuxen trädvegetation. Växtligheten, med flera höga gamla tallar som markanta inslag, finns framför allt runt tomtens yttre gränser. I tomtens mitt bildar marken runt den befintliga byggnaden samt en bollplan fria ytor med inslag av några solitära

tallar och grupper av tallar. Kommunen har bedömt att befintlig skogskaraktär över området och befintlig vegetation är av sådant värde att en inventering och en värdering har gjorts i syfte att låta detta inverka på planen.

Träden är i huvudsak tall med inslag av gran och björk. Träden planterades förmodligen på tidigt 1900-tal i samband med att området började bebyggas. Några av träden är sjuka med törskate medan andra mår bra. Mot Collins väg har en ursprunglig granhäck tillåtits växa till höga träd som ger mycket skugga. Vegetationen längst i väster där gällande plan angett en lekplats är yngre än i övrigt. I öster, där ett staket inte följer fastighetsgränsen utan står en bit in på tomten, är vegetationen mot grannfastigheter risig och i behov av röjning. Vid bevarande är det inte alltid de största och äldsta träden som är de viktigaste utan att kunna skapa och spara grupper av träd samt ge förutsättningar för de yngre träden att växa. Föreslagna åtgärder för att bevara och utveckla vegetationen redovisas utförligare nedan.



Trädvegetationen är främst uppvuxna tallar i varierande ålder.

Marken över fastigheten är svagt lutande. Denna del av Höllviken behöver inte åtgärder med anledning av kommande troliga höjningar av havsnivån eftersom marken ligger högre än vad som konstaterats vara kritiskt vid extrema vädersituationer kopplade till höjda havsnivåer. Nivån på befintlig mark är +4 meter i tomtens högsta del i nordväst och +3,5 meter i tomtens lägsta del i söder.

Geotekniska förhållanden

Marken i hela området består av sandjord med mullinblandning i det översta skiktet.

En mindre geoteknisk undersökning har genomförts i samband med dagvattenutredningen. En mer detaljerad undersökning bör göras av exploatören innan exploatering sker.

Fornlämningar

Planen berör inte några kända fornlämningar. Fastighet och omgivning är redan bebyggda. Om en hittills dold fornlämning påträffas vid exploatering är det exploatörens skyldighet enligt fornminneslagen att avbryta byggarbeten och anmäla detta till länsstyrelsen.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten som utgör planområdet har en befintlig större byggnad som tjänat till sommarkolonins behov av lägerboende och samlingslokaler samt smärre förrådsbyggnader. Byggnaden är i en hög våning, med fasader i gulmålat trä och brutet rött tegeltak. Byggnaden har en utformning anpassad till ändamålet som upplevs som lekfull och lätt med mycket fönsteryta. Ändamålet begränsar samtidigt byggnadens användbarhet och byggnaden har en teknisk standard anpassad till enbart sommarbruk.



Befintlig byggnad för sommarkoloni rivs.

Omgivningen består av friliggande hus använda såväl till sommarboende som till permanent boende. Andelen permanentbostäder ökar ständigt. Huvuddelen av tomterna är 1000 kvm och uppåt. Ett fåtal tomter är mindre. Hus har skiftande storlekar och en utformning som till större delen är i ett plan och ett och ett halvt plan. Enstaka hus i två plan finns.

Husen och tomterna nås via ett rutnät av smala asfalterade vägar, där alla har samma dignitet med tomtutfarer direkt mot gatan. Vägsystemet förbinder i många köralternativ området med Höllvikens centrum längs Falsterbovägen och med andra överordnade vägar. Ängdalavägen leder direkt och mest naturligt ut ur området till närmsta större gata i öster, Stenbocks väg, medan Collins väg når denna via Ängdalavägen. Mot Höllvikens centrum i norr finns ingen tydlig väg att föredra utan flera vägar har samma dignitet. (Se också figur med vägnät ovan.) Vägnätet har ingen differentiering mellan bilar och cyklister eller gående. Alla använder samma smala asfaltremsa. I både Collins väg och Ängdalsvägen finns återkommande trafik hinder för att skapa låg hastighet. Vägnätet tillåter i sin utformning och i sin skyltning högst 30 km/tim.

Miljön består nästan helt av kvartersmark och gatemark. Den allmänna plats för lek som angetts på fastighetens västra del i hittills gällande plan har aldrig realiserats utan här finns skog. I korsningen mellan Klockarevägen och Collins väg gör dock en överkörbar cirkulationsmarkering att en mindre plats bildas i vägrummet.

Den aktuella fastigheten skiljer sig från omgivningen genom sin storlek, med sin uppvuxna höga trädvegetation och med sin förhållandevis stora befintliga byggnad som är två till tre gånger så stor som de närmast kringliggande husen. Tre närliggande hus norr och väster om fastigheten vänder godsidor och uteplatser mot denna. Andra ligger långt från fastigheten eller vänder sig från den i en önskan att orientera uteplatser mot söder och väster. Fastigheten ansluter direkt till andras fastigheter i öster medan vägar skiljer mellan fastigheter i andra väderstreck.



Collins väg, planområdet till vänster



Ängdalavägen, planområdet till vänster

Service och kollektivtrafik

Samhällsservice och kommersiell service finns på gångavstånd (tio-femton minuter) från planområdet längs Falsterbovägen i centrala Höllviken. Här finns t.ex. busshållplats mot Vellinge/Malmö eller Skanör/Falsterbo, bibliotek, bank, läkare, tandläkare, mindre livsmedelsaffär, en del specialaffärer och kafé. En större livsmedelsaffär och fler specialbutiker ligger vid infartsrondellen till Höllviken i öster på c:a 2 km avstånd.

Lek och rekreation

Området ligger mitt i Höllviken med lika (gång-) avstånd till rekreativstråk längs kusten i norr och i söder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i omgivande gator.

Dagvatten

Denna del av Höllviken har ingen utbyggd dagvattenhantering. Regnvatten infiltrerar genom den genomsläppliga sandjorden. Med alltmer hårdgjorda bebyggda ytor kan emellertid uppstå problem och ett område söder om planområdet har haft problem vid tillfällena då höga grundvattennivåer sammanfallit med kraftiga regn. I en kommunal dagvattenutredning från 2013 (*Utredning dagvatten 2013-05-22*), konstateras problemen och åtgärder föreslås. De består i att skapa ett nytt avrinnings-system med nya dagvattenledningar mot Östersjön och där fördröjning åstadkoms på tillgängliga grönytor.

För själva planområdet har Medborgarservice/Tekniska förvaltningen gjort en mindre aktuell dagvattenutredning (Dagvattenutredning Höllviken 18:26) som kompletterar den geotekniska undersökningen.

Markbeskaffenheten är god för fördröjning och infiltration av dagvatten. Marken här och omkringliggande mark består av sand med hög permeabilitet och god infiltrationsförmåga.

Tomtmarken lutar från +4 meter i norr till +3,5 meter i söder. Grundvattenytan följer generellt topografin men varierar med år och årstid. Kommunen har gjort månadsvisa mätningar av grundvattennivåer i flera punkter i områdets närhet under de tre senaste åren. Det är ovanligt att grundvattenytan ligger högre än en meter under markytan. Vid den geotekniska undersökningen låg grundvattenytan på ca +2,6 m.ö.h. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda avseende avstånd till grundvattenytan.

El och telefon

El- och teleledningar finns i omgivande gator. Distributionsledning för natur- och biogas finns längs Ängdalavägen och Klockarevägen.

Avfall

Sopor hämtas och hanteras enskilt för varje fastighet. Höllviken har en avfallshanteringsstation vid Foteviken nära infartsrondellen i öster på c:a 2 km avstånd.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planen föreslår att fastigheten delas i nio enskilda tomter som bebyggs med friliggande enfamiljshus samt att tomtstorlekar sätts till minst 1000 kvm, vilket i princip följer också planerna för omgivande bebyggelse.

Planområdets lummiga karaktär med uppvuxna träd ska bevaras så långt det är möjligt. Planen reglerar att bebyggelsen blir indragen 6 meter från omgivande vägar så att en bård av vegetation kan stå kvar längs dessa.

En bredare remsa naturmark med en genomgående gång- och cykelförbindelse skapas av fastighetens östra del. Denna samt en remsa mark vid Klockarevägen i väster blir allmän platsmark och kan sägas ersätta tidigare plans aldrig realiserade allmänna plats i väster.

För att bevara områdets karaktär av uppvuxen tallskog har de mest värdefulla träden och som det bör visas mest hänsyn till vid bebyggelsen, markerats på grundkartan. Träden är värdefulla såväl som enskilda träd och för att bevara områdets helhet. Illustrationsplanen visar att det går att anpassa husplaceringar till de mest bevarandevärda träden och planen får en påminnelse om detta i plankartans bestämmelsetext även om detta inte fungerar som en reglerande bestämmelse. Det viktigaste instrumentet för att skydda träden är en upprepning i planen av den generella bestämmelse om marklov för fällning av träd som gäller denna del av Höllviken (se mer nedan). Detta innebär att en extra noggrann prövning av husens placering och utformning i förhållande till tomternas vegetation måste göras i bygglovsskedet.

Planbestämmelser reglerar en visuell öppenhet mot omgivande gaturum genom att murar eller plank inte tillåts mot gata. Detta syftar också till att uppmuntra häckar i tomtgräns.

Bostäder

Planen reglerar användningen bostäder och friliggande hus. Husen tillåts bli fulla två våningar (alltså inte omgivande planers tvåvåningsbestämmelse med begränsning i höjd som i realiteten reglerar hus i ett och ett halvt plan) men med skilda bestämmelser om högsta byggnadsarea; BYA – dvs byggnadens ”avtryck” på marken. Komplementbyggnader räknas in i ytan) för dels en och en- och halvplanshus på 220 kvm och dels tvåplanshus på 160 kvm. Byggnadsarean omfattar huvudbyggnad och komplementbyggnad tillsammans. Det är en begränsning av byggnadsarea i förhållande till minsta tomt-storlek på 22 % i fallet en och en- och halvplanshus och ännu mindre, 16 % i fallet tvåplanshus, vilket är i linje med de 20 % som finns i omgivande planer efter att de planändrades 1994.

Begränsningen av byggnadsarean håller nere utbredningen av husen på marken, något som är viktigt för att kunna bevara områdets trädvegetation. Av samma skäl uppmuntrar planen till tvåvåningsbebyggelse som med ett mindre avtryck på marken är enklare att placera så de värdefulla träden undviks. Planen får en bestämmelse om högsta byggnadshöjd samt högsta nockhöjd som begränsning av höjden på byggnadsvolymer och för att hindra vindsinredning ovan två våningar. Bestämmelsen medger en taklutning på femton grader på ett tvåvåningshus med 9 meters bredd och brutet tak, vilket möjliggör takbeklädnad av tegel. Planen reglerar i övrigt inte byggnaders utformning.

Trädvegetation, planteringar

Trädvegetationen har inventerats och analyserats i planarbetet med syfte att skydda det mest värdefulla trädbeståndet och tillåta förnyelse och utveckling av detta. Det är inte alltid de största och äldsta träden som värderats högst, utan att kunna spara och utveckla grupper med träd och ge förutsättningar för yngre träd att växa.

Följande åtgärder ska vidtas: Granplanteringen (f.d. häck) mot Collins väg ska avverkas för att skapa ljus mot norr. Några få sjuka och stormskadade träd fälls. I fastighetens östra del bevaras det mesta av befintlig vegetation men en viss röjning och upprepning ska ske. Ett antal av de mest värdefulla träden, särskilt där yngre träd bildar identifierbara grupper ska sparas.

För att värdefulla träd ska överleva bör en huvudbyggnad komma högst fem (5) meter från stammen (säkerhetsbeskrivningar av träd tillåts). Uppfartsmark, gångar och carports kan finnas närmre förutsatt att man vid byggnation inte kör med tunga laster närmre stammen än tre (3) meter. Avstånden ska rädda trädens rotzon från kompaktering, syrebrist i jorden samt fysiska krosskador på rötter.

De bevarandevärda träden och trädgrupperna är inmätta och utsatta på grundkartan och placering av byggnader i illustrationsplanen är anpassade till detta.

Över hela planområdet gäller, med en påminnelse i text på planens plankarta, Vellinge kommuns generella bestämmelse om marklov i denna del av Höllviken. Områdets huvudexploatör kan söka ett marklov för de rensnings och röjningsåtgärder som nämns ovan när området som helhet görs i ordning för bebyggelse. När det har delats in i fastigheter och de enskilda nya ägarna söker bygglov måste eventuella borttaganden av träd prövas i nya marklov i samband med bygglovet.

För att bevara trädbeståndet gäller också ett vite under byggtiden för markerade träd, om de skulle skadas så att det inte kan överleva. Detta regleras vidare i det exploateringsavtal som åtföljer planen.

Den allmänna plats som planen anger i öster ska behålla sin karaktär av skogstomt och får användningen betecknad NATUR, vilket innebär att skogen ska röjas och skötas som sådan. I begreppet ryms att platsen kan ha en bänk att sitta på och något enkelt lekredskap. En genomgående gångstig ska finnas och anges därför i planen. Den avses inte ha någon beläggning. Eftersom vägförening ska vara huvudman för den allmänna marken så blir det denna som avgör hur den sköts och vilken eventuell utrustning den ska rymma.

Trafik, gator, parkering

Bostadstomtarna nås direkt från Collins väg och Ängdalavägen med utfarter mot dessa vägar. Mot Klockarevägen har planen utfartsförbud.

Varje fastighet ska ha plats för minst två bilar. Gästparkerings utöver detta får ske på omgivande vägar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Föreslagna bostäder kan försörjas med kommunalt VA via befintliga ledningar i såväl Collins väg som i Ängdalavägen.

Dagvatten

Mängden dagvatten som ska tas omhand inom området förändras bara marginellt vid kommande exploatering enligt planen, däremot ger ökad mängd hårdgjorda ytor ett snabbare förlopp och mindre infiltrationsytor. Därför är det viktigt att leda dagvatten på respektive tomt till ytor eller magasin där infiltration är möjlig. Stuprör bör ledas till stenkista anlagd på varje enskild tomt. Övriga hårdgjorda ytor på tomtmark kan antingen ledas till samma stenkista via ledning eller med hjälp av höjdsättning på markytan rinna till genomsläppliga icke-hårdgjorda ytor. Skyddet av planområdets träd genom kravet på marklov tjänar syftet att kunna omhänderta dagvatten lokalt. Detsamma gör avsättandet av mark till naturområde i öster. Infiltrationsförmågan för detta område påverkas inte av planen och stenkista på allmän mark bedöms inte behövas.

Planen får en bestämmelse om ändrad lovplikt knuten till dagvatten med följande formulering: ”Lov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande avseende dagvattenhantering har säkerställts, genom att åtgärder har vidtagits på tomten.”

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. På sikt kommer planområdet att anslutas till ett utbyggt system för omhändertagande av dagvatten men det finns ingen tidplan för detta. Behovet för anslutning till kommunalt dagvatten är väsentligt större i andra områden som därmed prioriteras högre.

El

Föreslagna bostäder kan anslutas till jordkablar för el som ligger i omgivande gator. E.ON Elnät Sverige AB är nätägare.

Störningar

Fastigheten och den planerade bebyggelsen är inte utsatt för några störningar från omgivningen i form av buller eller annat. Villa- och fritidsbebyggelsen i området genererar begränsad trafik och gatunätets utformning samt hastighetsregleringar innebär så låga hastigheter att buller inte är något problem. (Påverkan från bebyggelsen på omgivningen behandlas nedan under rubriken konsekvenser).

KONSEKVENSER

Här diskuteras de konsekvenser planens genomförande får på omgivningen och vilka åtgärder planen anvisar för att motverka negativ påverkan. Det är till stor del miljökonsekvenser men också sociala och ekonomiska konsekvenser. I kommunens beslut kring planen vägs dessa i sin helhet. Planen innebär en mindre förändring inom ett område med befintlig småhusbebyggelse; en sommarkoloni ersätts av nio småhustomter.

MILJÖKONSEKVENSER

Planens föreslagna ändrade markanvändning innebär en viss miljöpåverkan men den ska ses också mot alternativet att nuvarande användning hade fortsatt och utvecklats med den miljöpåverkan det hade inneburit.

Visuell påverkan

De mest tydliga konsekvenserna av planens genomförande blir det visuella. Nio villor på lika många fastigheter ersätter nuvarande byggnad på en fastighet. De nya husen med tillåtna två fulla våningar kan bli och upplevas något annorlunda än omgivande en till en- och halvplansbebyggelse. Den befintliga byggnaden har samtidigt redan tidigare varit ett väsentligt annorlunda inslag i miljön än de sommarhus och villor som ligger i närheten. Den är två till tre gånger så stor till ytan som en normalvilla och med ett på grund av byggnadens storlek högre tak.

Det är relativt få närboende som direkt berörs av ny bebyggelse genom att de har fastigheter som gränsar direkt eller över en väg mot planens fastighet och endast ett fåtal hus är idag vända mot kommande bebyggelse med uteplats eller bostadens godsida. Genom att planen anger en bård av vegetation på mark som inte kan bebyggas längs omgivande gator styrs de nya byggnaderna mot det inre av tomtarna och deras eventuella högre höjdskala kommer inte att framträda nära kringliggande hus och gaturum. Insyn från de nya byggnaderna på granntomter blir liten. Planens åtgärder mot trädfallning gör att hela områdets skogskaraktär bevaras. I öster skiljer remsan av naturmark nya tomter från närliggande byggnader. Den visuella påverkan är i och med dessa åtgärder inte sådan att tvåvåningsbebyggelse inte ska kunna accepteras. Det är i sammanhanget också av viss betydelse att kringliggande bebyggelse i sig är mycket heterogen i såväl skala som i stil.

Kulturhistorisk påverkan

Befintlig byggnad har i gällande plan en q-bestämmelse om att den har ett kulturhistoriskt värde och ska hanteras med varsamhet. Nu medger den nya planen att den rivs. Befintlig byggnad är tilltalande till utseendet med en sommarpräglad lätt arkitektur; ljusmålat gult trä och mycket glas under ett skyddande stort tegeltak. Det kulturhistoriska värdet ligger samtidigt lika mycket i byggnadens funktion av sommarkoloni som i dess form som ju är anpassad till detta. Sommarkolonin beror av att

den drivs vidare och varken tidigare ägare eller nuvarande ägare ville och vill längre göra detta. Nuvarande byggnad är tekniskt anpassad till sommaranvändningen med dåligt isolerad konstruktion och begränsad sanitär standard. Den är utformad för sin funktion med sovsalar och stora samlingsrum och skulle vara kostsam att göra om till annan användning.

STÖRNING FRÅN TRAFIK

Buller

Nuvarande användning som sommarkoloni innebär att fastigheten används relativt intensivt under sommaren med mycket transporter av personer och varor till och från anläggningen. I gengäld är trafiken liten under vinterhalvåret. En teoretisk utveckling av verksamheten inom ramen för hittills gällande plan skulle kunna ha varit att vinterbona anläggningen och utnyttja den för t.ex. konferenser och liknande också under vinterhalvåret. Trafiken till anläggningen skulle förlängas över året och med vissa toppar då många ska dit samtidigt.

Den föreslagna förändringen av fastigheten är nu att det blir nio individuella villatomter med liknande regler för bebyggelse över fastigheten som i omgivningen. Normalhushållet gör fyra bilresor om dagen till arbete, skola, inköp, fritid och bebyggelse enligt planen innebär därmed en viss trafik. Troliga målpunkter för trafiken, Höllvikens centrum och närmsta överordnade vägar som leder vidare i kommunen och regionen ligger åt olika håll, vilket bör betyda en fördelning av trafik. Trafiken blir som mest obetydligt större än vad den varit hittills. Bullerpåverkan från trafiken är liten både innan och efter nytillkommen bebyggelse med de låga hastigheter som skyltas och tillämpas och som gatunätet tillåter.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planområdet ligger i ett större område med låg exploatering av enskilda småhus med god genomluftning och där koncentration av luftföroreningar är låga. Nya bostäder genererar naturligtvis trafik men den ökar obetydligt jämfört med tidigare användning av området och är inte av en storleksordning som kan leda till betydlig försämring av luftkvaliteten i området. Gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft uppfylls med god marginal.

Området hårdgörs något mer än tidigare med totalt större takytor än den byggnad som ersätts, men den fria markytan är så stor jämfört med den exploaterbara ytan att infiltrationskapaciteten över området fortsatt är god. Inga nya gator anläggs. Dagvatten omhändertas genom infiltration på den egna tomten. Fördröjning och rening i individuella stenkistor och markens sandiga karaktär gör att påverkan på grundvattnet är liten och statusen på grundvattnet bedöms inte förändras.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planens genomförande innebär ett mindre tillskott av bostäder i enfamiljshus i en miljö där bebyggelsen hittills bestått av motsvarande bostäder och skapar därmed ingen förändring. Kommunen kan få några nya innevånare.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande, vilket innebär ett samråd/underrättelse innan planen förs till antagande. Målet är att planen ska antas under vintern 2015/2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i området idag. Detaljplanen medför en mindre utökning av bebyggelsen, som redan tidigare har enskilt huvudmannaskap genom Höllviken g:a 5 (Höllvikens vägförening nr 4) på de gator som betjänar den och på annan allmän platsmark. Vägföreningen står för drift och underhåll av gator. I detaljplanen föreslås att samma vägförening också ska svara för drift och underhåll av de områden som anges som allmän platsmark NATUR.

Kommunen ger bidrag till denna vägförening och andra samfällighetsföreningar för skötsel av allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark samt för utbyggnad på kvartersmark. Allmän platsmark ska efter planens genomförande övertas av Höllviken g:a 5 (Höllvikens vägförening nr 4), som alltså utökas med aktuella ytor men som samtidigt får fler medlemmar.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll.

Avtal

Genomförandefrågor ska regleras i ett exploateringsavtal med en detaljerad ansvarsfördelning för utbyggnadsåtgärder och ekonomisk åtaganden för dessa. En vitesklausul gällande skador på de träd som markerats på grundkartan under byggtiden ska ingå i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska vara påskrivet innan planen antas i kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning

Fastighetsreglering ska ske så att planens angivna allmänna platsmark överförs från privat ägo till kommunen. Huvudman för den allmänna platsmarken blir sedan Höllviken g:a 5 (Höllvikens vägförening nr 4). För att kunna ta över förvaltningen av planens allmänna platsmark måste Höllviken g:a 5 omprövas i en lantmäteriförrättning. De nya fastigheter som bildas genom avstyckning inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Överföringen av själva marken till kommunägd fastighet saknar funktion då gemensamhetsanläggningen får full bestämmanderätt i och med omprövningen.

Fastighetsbildning avstyckningar

Planbestämmelserna medger avstyckning från den aktuella fastigheten med nio villatomter.

Exploatören står för samtliga åtgärder för fastighetsbildning i samråd med Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbetet regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören.

Kostnader för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Beträffande den allmänna platsmarken är principen att exploatören ska upplåta den utan

ersättning eftersom det fanns en ungefärligt motsvarande allmän platsmark också i tidigare plan och eftersom det är exploatören som har vinst av planen.

Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service betalas enligt taxa av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av Geosyd AB under planarbetet. Vid projektering rekommenderas att en kompletterande undersökning görs.

En dagvattenutredning har tagits fram av Tekniska enhetens VA-avdelning under planarbetet.

Ledningsnät

Ledningsstråk för vatten, avlopp, el och tele ligger i Collins väg och i Ängdalavägen.

Distributionsledningar för gas finns i Ängdalavägen och Klockarevägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Tillväxtavdelningen, Enheten för plan och exploatering genom planarkitekt Johan Helgeson och samhällsbyggnadschef Anna Möller. Konsulterande planförfattare har varit arkitekt Per Iwansson tillsammans med arkitekt Niklas Engård på Zoom Arkitekter. I arbetet har även tjänstemän från Tekniska enheten, Fastighetsenheten samt Miljö- och Bygglövenheten deltagit.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Enheten för plan och exploatering

Upprättad 2016-04-20



Anna Möller
Samhällsbyggnadschef



Johan Helgeson
Planarkitekt



Per Iwansson
PI Arkitekt/Zoom