

VELLINGE KOMMUN

Byggnadsnämnden

Ank. 1985 -07- 2 9

Dnr 1985.06.313

Kommunfullmäktige i

Vellinge kommun

Box 501

235 01 VELLINGE

Tillhör byggnadsnämnden. Beskrivning:

BN 297 & 85-08-19

**Fastställelse av upphävande av byggnadsplan och ny stadsplan
för Höllvikens centrum, Vellinge kommun**

(1 bilaga)

Kommunfullmäktige i Vellinge kommun antog den 31 oktober 1984 ett förslag till upphävande av byggnadsplan och förslag till stadsplan för Höllvikens centrum. Förslaget har angetts på en av K-Konsult, Lund, den 1 juni 1984 upprättad karta med planbestämmelser och beskrivning.

Anmärkningar mot förslaget kvarstår från ägarna till Höllviken 8:9, 8:18 och 8:19. I anmärkningsskrivelserna erinras i huvudsak mot viss nybebyggelse, tomt- och byggrätters avgränsning samt trafiklösning.

Planförfattaren har bemött anmärkningarna och därvid anfört. Byggnadsrätten inom Höllviken 8:18 och 8:19 har en bredd som varierar mellan 7-13 m, vilket möjliggör permanentbebyggelse. Dock bör en tomtindelning av kvarteret övervägas för att skapa mer ändamålsenliga tomter. Höllviken 8:18 har sin tillfart mot Bäckvägen säkrad genom trafikservitut över Höllviken 8:5. Höllviken 8:19 har sin tillfart mot föreslagen vändplats i söder. Frågan om flyttning av befintlig avloppsledning behandlas inte i stadsplan utan kan tas upp t ex i samband med eventuell tomtindelning.

De som framfört anmärkning mot förslaget har beretts tillfälle yttra sig över vad som tillförts ärendet. I de skrivelser som inkommit till länsstyrelsen har anmärkningarna vidhållits.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Enligt byggnadslagens bestämmelser är kommunen skyldig att iordningställa och upplåta parkmark inom stadsplan för allmänt begagnande. Gällande strandskydd är därigenom obehövligt och bör hävas.

I övrigt instämmer länsstyrelsen i vad kommunen genom planförfattaren anfört om de framförda anmärkningarna och anser planen lämpligt utformad.

1985-07-26

11.082-4388-84

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen upphävande av byggnadsplan och förslag till stadsplan för Höllvikens centrum, Vellinge kommun, med tillhörande stadsplanebestämmelser. Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § naturvårdslagen att strandskyddet inom planområdet skall upphävas.

Planen medför att flera av de vägar som i dag är vägföreningsvägar i fortsättningen i mindre delar kommer under kommunalt ansvar under det att återstoden fortfarande skall skötas av vägföreningarna. Lämpligheten av de gjorda avgränsningarna kan i flera delar ifrågasättas. Som framgår av planhandlingarna torde planen medföra att omprövning av vägföreningarnas område måste ske. Länsstyrelsen avser att väcka denna fråga i annat sammanhang.

Länsstyrelsen utgår ifrån att de åtgärder som redovisats i ärendet till skydd mot trafikbuller vidtas vid plangenomförandet.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, byrådirektörerna Kjell Flensburg och Ingemar Söllscher, tf länsantikvarie Ulf Löfwall och tf bitr länsarkitekt Bertil Ekstrand, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet vad gäller fastställelsebeslutet och jordbruksdepartementet vad gäller upphävande av strandskydd, se bilaga.

Lars Renfors

Bertil Ekstrand

Bilaga
Besvärshänvisning

Bestyrkes

Guldqvist

Kopia till
statens planverk
statens naturvårdsverk + karta rek + mb
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten, Specialenheten nr 2
byggnadsnämnden i Vellinge kommun

planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten + karta
naturvårdsenheten 2 ex + karta
länsantikvarien
för lagakraftsbevis
akten + karta

Stig Fridell, Rälsvägen 21 B, 236 00 Höllviksnäs
Sonja och Leif Wollard m 11, Kastanjevägen 7, 244 00 Kavlinge
Else Larsson, Ernst Ahlgrens gatan 2 A, 217 59 Malmö

HÖLLVIKENS CENTRUM
Vellinge kommun
Malmöhus län

Förslag till upphävande av byggnadsplan samt förslag till stadsplan
(karta i 2 blad)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1§ STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden. Bostäder anordnas där så prövas lämpligt.
- e) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- g) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- h) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2§ MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 3 mom Med k och korsprickning betecknad mark får endast användas för ett med bostäder samhörigt ändamål.

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4§ BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
- 3 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5§ BYGGNADS LÄGE

Med Ch och B betecknade områden skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

6§ EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Inom med siffra och procenttecken betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan inom tomt uppgå till högst så många procent av tomtytan som siffran anger.
- 2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock byggnadsytan uppgå till högst 140 kvadratmeter.

7§ BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom P_A med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom P_A med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom P_A med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 4 mom P_A med punkt- och korsprickning betecknad mark får uthus, garage och dylika gårdsbyggnader inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- 5 mom P_A med k och korsprickning betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

8§ UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

9§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Inom med B betecknat område får utan hinder av vad i 5 och 6 §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om icke byggnadens volym eller våningsantal ökas.

Lund i juni 1984

K-KONSULT
Avd för samhällsplanering

Bertil Staffansson
Bertil Staffansson
Arkitekt SAR

Torsten Jonsson
Torsten Jonsson
Arkitekt SAR

TILLHÖR BESLUT, FATTAT AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE I VELLINGE
KOMMUN 1984-10-31, KF § 200

Birgitta Borgström
BIRGITTA BORGSTRÖM
KOMMUNSEKR.

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-07-20

Karl Knutson

11.082 438864

HÖLLVIKENS CENTRUM
Vellinge kommun
Malmöhus län

Förslag till upphävande av byggnadsplan samt förslag till stadsplan
(karta i 2 blad)

STADSPLANEBSKRIVNING

ALLMÄN ORIENTERING

Inom Höllviken sker planlägningsarbete dels för det här aktuella centrumområdet, dels för omläggning av väg 100 i ny sträckning. Genomförandet av väg 100 ligger nära i tiden, varför den bör behandlas som ett separat planförslag. Handläggning kommer att ske parallellt så långt möjligt.

Sedan länge har man i kommunen arbetat med att försöka lösa den besvärande trafiksituationen i Höllviken. I trafikledsplan upprättad år 1974 föreslås en omläggning av väg 100 varigenom Höllvikens centrum avlastas från genomfartstrafik. Väg 100 föreslås därvid följa Höllvikens strandlinje för att ansluta till den nuvarande vägen i höjd med Stora Hammars kyrka.

Detaljplaneringen har föregåtts av dispositionsplanearbete 1976-77, där olika sträckningar ("banvallsalternativet", "strandalternativet", "bibehållande av nuvarande sträckning") av väg 100 studerats. Dispositionsplanerna har varit föremål för samråd med berörda markägare och myndigheter. Detta arbete mynnade ut i att kommunen beslutade förorda en omläggning av väg 100 längs strandlinjen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer och utredningar

Förutom ovan nämnda dispositionsplan och trafikledsplan berörs förslaget av följande planer och utredningar.

Förslag till kommunöversikt för Vellinge kommun har upprättats 1976-10-01 och reviderats 1976-12-20.

Förslag till zonplan för Höllviksnäs-Ljunghusen upprättad i februari 1977.

Gällande detaljplaner och förbud

För större delen av Höllviken gäller byggnadsplan fastställd 1944-07-15.

För mindre delar av området har planändringar fastställts 1950-10-11, 1958-07-30, 1962-05-11, 1963-01-16, 1963-02-06, 1972-03-06, 1972-12-06, 1973-01-04, 1974-01-17 och 1974-07-12. För ett mindre område vilket gränsar till förslaget har byggnadsplan fastställts 1973-10-17.

För i söder angränsande områden har byggnadsplan fastställts 1983-04-15 (Gamlevägsområdet) och 1983-01-27 (Höllviksstrandsområdet).

Inom den norra delen av strandzonen, huvudsakligen utanför planområdet, gäller förordnande jämlikt 15 och 19 §§ naturvårdslagen (strandkydd respektive landskapsbildsskydd).

För större delen av planområdet gäller nybyggnadsförbud jämlikt 109 § 1:sta stycket byggnadslagen.

För mindre delar av planområdet gäller förbud enligt 110 § 2:a och 4:e stycket.

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak privatägd. Kommunen äger mark i anslutning till befintliga kommunala anläggningar, befintliga bollplaner, samt det f d järnvägs- och stationsområdet.

Teknisk försörjning

Va:

Huvuddelen av bebyggelsen i Höllviken är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker genom kommunens egna grundvattentäkter medan avloppet leds till Malmö kommuns reningsverk i Klagshamn.

Tele:

Ett antal av Televerkets mellanortskablar berörs av planeringen. Kablarna är belägna längs banvallsområdet, Falsterbovägen och Gamleväg.

El:

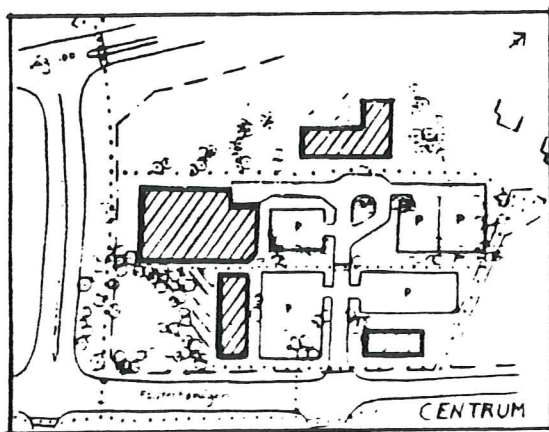
Sydskraft är kraftdistributör i området. Två 20 kW luftledningar finns strax utanför planområdet i en sträckning längs stranden mellan kanalen och transformatorstationen vid Halörsvägen. Vidare finnes ett flertal mindre transformator-kiosker inom området.

Kulturvård

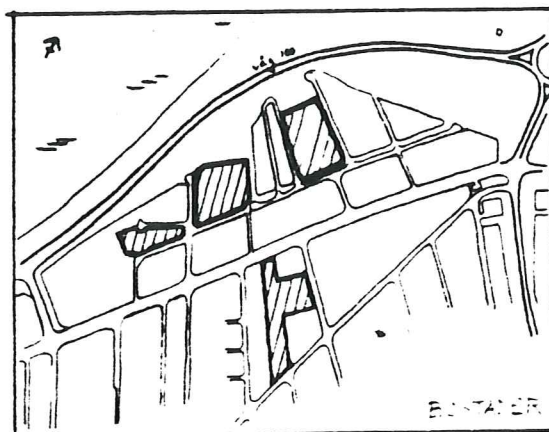
Fornlämningen Stenbocks Skansar som är belägen inom planområdet utgör en av de befästningar som byggdes längs Skånekusten under 1700-talet.

PLANFÖRSLAGET**Allmänt**

Planförslaget syftar tillsammans med parallellt upprättad plan för väg 100 till att förbättra trafiksituationen och närmiljön inom centrumområdet. Detta sker främst genom den föreslagna förbifartsleden längs stranden och dels genom de trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder som föreslås längs den nuvarande Falsterbovägen. Planförslaget innebär i stort en anpassning till befintliga förhållanden vad gäller markanvändning och kvartersgränser. Förslaget ger dessutom utrymme för viss förtätning av befintlig bebyggelse samt till nybebyggelse inom områden som idag är obebyggda.



Inom f d stationsområdet och rotundans område ges möjlighet för utbyggnad av centrumbebyggelse såsom livsmedelshall, småaffärer samt bostäder. Området är av särskild betydelse som kontaktzon mellan centrumstråket och havet. Den befintliga vegetationen med bl a flera dungar med tall har stor betydelse för miljön i området. Det är därför angeläget att man vid detaljprojekteringen av byggnader och trafikytor tar hänsyn till detta.



Inom obebyggda områden norr om banvallen (bl a nuvarande fotbollsplaner) samt inom det område som avgränsas av Falsterbovägen, Norra Gyllenbergsvägen, Gamleväg och Möllevägen föreslås grupper med tätare bostadsbebyggelse med en höjd av maximalt två våningar. Dessa områden bedöms ge ett tillskott på cirka 100 lägenheter och ge möjlighet att tillgodose behovet av en varierad bebyggelse med olika upplåtelseformer.

Inom området finns många stora tomter varför man kan förvänta sig en successiv förtätning av bebyggelsen.

Inom fastigheten Höllviken 8:75 pågår uppförande av ny brandstation.

Lekplatser

Inom de nyexploateringsområden för bostäder som föreslås kommer erforderliga friytor och närlekplatser att tillskapas.

I anslutning till de två nyexploateringsområden som är belägna norr om Falsterbovägen föreslås en lekplats vid vardera området samt en mindre bollplan. De föreslagna lekplatserna uppfyller i huvudsak kraven på tillgänglighet och storlek enligt "Bostadens grannskap" vad gäller området norr om Falsterbovägen.

Bebyggelsen söder om Falsterbovägen rymmer här förutom bostäder en stor andel affärsbebyggelse. Behovet av lekplatser och bollplaner för detta område har studerats i zonplan för Höllviksnäs-Ljunghusen 1977, vilket resulterat i att ett antal anläggningar föreslagits vid planläggningen av det angränsande Gamlevägs- och Höllviksstrandsområdet. Avsikten är att dessa anläggningar skall betjäna även den inom centrumområdet belägna bostadsbebyggelsen. De i "Bostadens grannskap" angivna kraven på längsta gångavstånd 300 meter kommer i flertalet fall att överskridas.

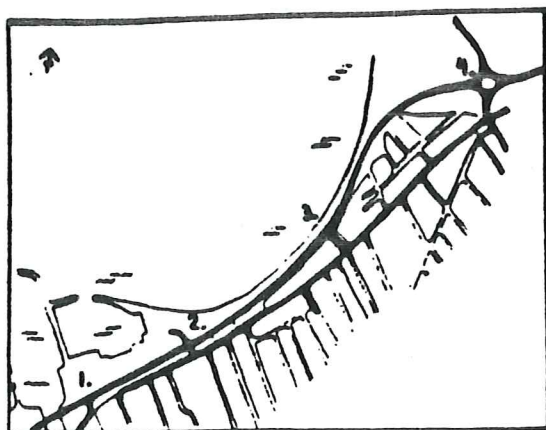
Skola, förskola

Inom Höllviken är skolbehovet idag täckt genom Sandeplanskolan (LMH-stadie) och Stora Hammars skola (LM-stadie). Skolorna kan nås via föreslagna huvudstråk för gående och cyklande.

Befintlig förskola ligger i anslutning till Falsterbovägen inom planområdets nordöstra del.

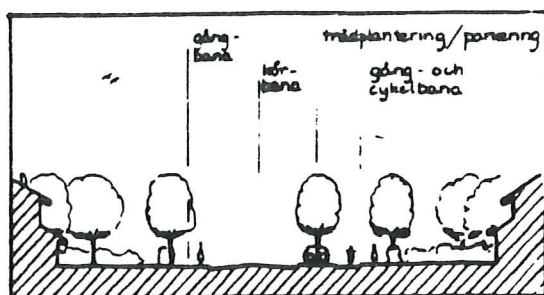
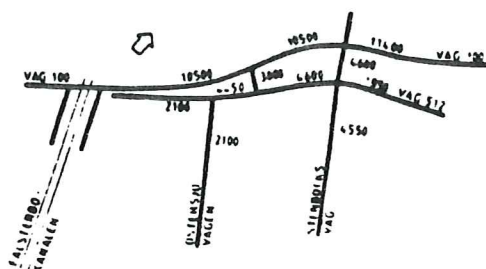
Biltrafik

Planförslaget syftar till att förbättra trafiksituationen och närmiljön inom centrumområdet samt att öka framkomligheten för genomfarts-trafiken. Bland annat sker detta genom omläggning av väg 100 i ny sträckning längs stranden.



Anslutningar till den nya leden planeras i följande fyra punkter.

1. Östra kanalvägen ansluter från söder.
2. Den planerade småbåtshamnen och Falsterbovägens västra del anslutes i signalreglerad fyrvägs korsning. Korsningen ligger i höjd med FBU:s område.
3. Falsterbovägen anslutes genom signalreglerad T-korsning i höjd med gamla stationsområdet.
4. Stenbocks väg och Halörsvägen ansluts till cirkulationsplats.



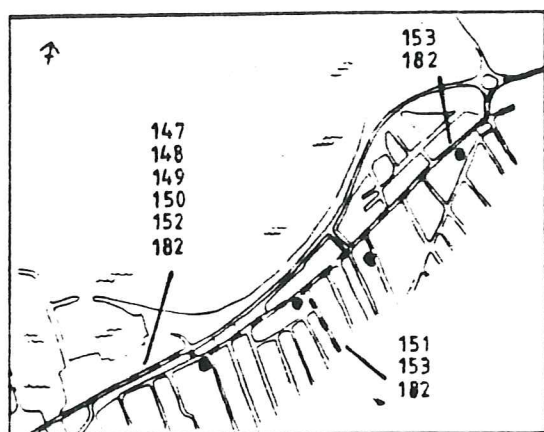
Trafikintensiteten (antal bilar per årsmedeldygn) år 1990 beräknas uppgå till de i figuren angivna värdena, vilket i stort motsvarar dagens förhållanden.

För att bli a minska hastigheten på den nuvarande Falsterbovägen föreslås en förträngning av den nuvarande gatusektionen. De ytor som därigenom blir disponibla föreslås utnyttjade för gång- och cykelväg söder om Falsterbovägen samt för parkeringsfickor och trädplantering.

Förslaget innebär att de mindre gatorna norr om Falsterbovägen byggs om delvis i nya lägen samt förses med vändplatser.

I Gamlevägs anslutning till Stenbocks väg föreslås ombyggnad för att öka fordonsmagasinet upp mot Falsterbovägen. I anslutning därtill föreslås en mindre parkering för samåkande bilister mot Malmö och Trelleborg.

Kollektiv trafik



Höllvikenområdet trafikeras av SJ:s busstrafik.

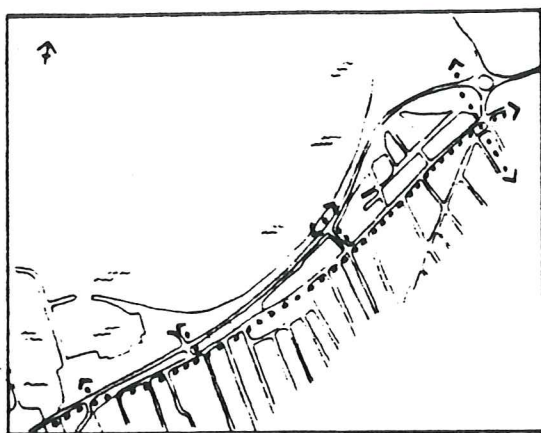
Planområdet berörs av tre olika linjesträckningar:

- linje 151 Malmö - Vellinge - Räng - Kämpinge - Höllviksnäs
- linje 147, 148, 149, 150, 152, 153 Malmö - Vellinge - Höllviksnäs - Falsterbo
- linje 182 Trelleborg - Höllviksnäs - Falsterbo

Busstation och godsinlämning är belägen med tillfart från Videholms allé. I planen föreslås en viss utökning av busstationsområdet mot norr.

Förslaget innebär att busstrafiken bibehålles längs den nuvarande Falsterbovägen. I samband med att vägens körbaneutformning ändras föreslås att hållplatsfickor indragna från körbanan anordnas. I två fall medför detta intrång på angränsande tomter dock i enlighet med gällande plan.

Gång- och cykeltrafik



Det är angeläget att i möjligaste mån separera gång- och cykeltrafiken från biltrafiken. Detta gäller i särskilt hög grad området vid centrum. Den minskning av Falsterbovägens körbanor som föreslås gör det möjligt att anlägga separat GC-väg längs den södra sidan av denna väg. GC-vägen har till uppgift att samla upp trafik från de söder därom belägna bostadsområdena och leda den vidare mot bl a centrumfunktioner och skola. Andra näraliggande målpunkter är bl a strandzonen och den föreslagna småbåtshamnen. Övergångsställen vid nya väg 100 bör signalregleras.

Behovet av ytterligare övergångsställen längs vägen får övervägas med hänsyn till den framtida trafiksituationen.

GC-vägen utmed Falsterbovägen ansluter till det regionala cykelvägsystem som är under utbyggnad och som skall möjliggöra trafiksäkra förbindelser såväl mot Falsterbo som mot Malmö och Trelleborg.

Parkering

Vid planarbetets början genomfördes en parkeringsundersökning inom centrumområdet.

Kantstensparkering längs den nuvarande väg 100 spelar en stor roll i nuläget. För att förbättra trafiksäkerheten och gatumiljön bör kantstensparkeringen begränsas. I undantagsfall kan särskilda parkeringsfickor anordnas inom skiljeremsa mellan GC-väg och körbana.

Trafikbuller

Ur trafikbullersynpunkt medför den föreslagna omläggningen av väg 100 en avsevärd förbättring för flertalet boende. Särskild bullerutredning har upprättats av kommunens miljö- och hälsoskyddskontor 1984-06-19. Därvid konstateras att bullerdämpande åtgärder kan bli aktuella för sex fastigheter vilka gränsar till nya väg 100.

Teknisk försörjning

El:

Utgående ledningar mot Ljunghusen föreslås kablade på sträckan ner till Falsterbo kanal. Detta behandlas i planen för väg 100. Inom planområdet tillkommer två mindre transformatorstationer.

Skyddsrum:

Inom området råder stor brist på skyddsrumspplatser totalt ca 6 000 platser för hela Höllvikenområdet. Det är därför angeläget att skyddsrumsföråran bevakas vid varje nybyggnadstillfälle. Speciellt lämpliga objekt kan vara exempelvis planerad livsmedelshall och större bostadshus.

Plangennomförande

Nybyggnation, centrum:

Det område som i planförslaget avges för centrumbebyggelse (Ch) ägs till ca 2/3 av kommunen samt till ca 1/3 av ICA Eol. För plangennomförandet erfordras fastighetsbildningsåtgärder, varvid frågan om infartsväg och parkeringsplats m m i kvarteret kan regleras i särskilt avtal eller genom fastighetssamverkan.

Tillfart till fastigheterna Hällviken 7:29, 7:30 och 7:127 söder om den nya infartsgatan måste lösas via befintligt kvarter (servitut eller dylikt).

Nybyggnation, bostäder:

Planen redovisar fyra områden där samlad nybebyggelse av bostäder föreslås. Kommunen är ägare till huvuddelen av denna mark. Planutformningen förutsätter att marken inom dessa områden är i en ägares hand.

Behovet av gemensamhetsanläggningar är beroende av upplåtelseformen för bebyggelsen. Om bebyggelsen upplåtes med äganderätt bör vissa nödvändiga funktioner såsom skyddsrum, parkering, garage, lekplatser samt kommunikations- och grönytor inrättas som gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildning, Bäckvägen, Bryggvägen:

Befintlig bebyggelse i anslutning till Bäckvägen och Bryggvägen utgöres huvudsakligen av äldre fritidsbebyggelse. Bebyggelsen har anpassats till den ursprungliga fastighetsindelningen som domineras av långsmala strandskiften. Kvarteren har i planen givits en utformning som i huvudsak ansluter till befintliga förhållanden. I samband med nybyggnation inom området bör frågan om tomtindelning av kvarteren övervägas.

Avgränsing, stadsplan/ byggnadsplan:

Planområdet berör tre vägföreningars verksamhetsområden. Övergången till stadsplan innebär att kommunen tar över väghållningen och att vägföreningarnas väghållningsskyldighet upphör inom området. Fastigheterna inom stadsplaneområdet kan dock kvarstå som medlemmar i vägföreningen. Frågan i vilken utsträckning fastigheterna inom stadsplaneområdet bör stå kvar i vägföreningen och bidra till väghållningen inom byggnadsplaneområdet får bedömas med utgångspunkt från vilken nytta detta vägnät har för fastighetsägarna. En naturlig gräns för vägföreningsområdet torde vara nuvarande Falsterbovägen. Dessa frågor prövas vid förättning enligt lagen om enskilda vägar.

Fornminnen:

Inom planområdet kan finnas under mark dolda fasta fornlämningar bestående av rester efter förhistoriska bosättningar och gravar. Alla markavbanningar skall därför ske under antikvarisk kontroll av Skånes hembygdsförbund i Lund, som skall underrättas senast 14 dagar före arbetsstart.

TILLHÖR BESLUT, FATTAT AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE I VELLINGE
KOMMUN 1984-10-31 KF § 200



BIRGITTA BORGSTRÖM
KOMMUNSEKR.

Samråd

Samråd har ägt rum med berörda markägare och myndigheter. Samrådsredogörelse redovisas i särskild bilaga.

Lund i juni 1984
K-KONSULT
Avd för samhällsplanering


Bertil Staffansson
Arkitekt SAR


Torsten Jönsson
Arkitekt SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-01-21

