

Detaljplan för fastigheten

Fleninge 48:2, Ödåkra

Helsingborgs stad

Underlag för planuppdrag

Syfte och process

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla användningen av motellet i Fleninge, möjliggöra bostadsändamål med en varsam komplettering av ny bostadsbebyggelse, samt att pröva omfattning och utformning med hänsyn till platsen, landskapet och kulturmiljön.

Avgränsning

Planområdet utgör 13000 m² och är beläget i Fleninge kyrkby, det omfattar fastigheten Fleninge 48:2. Planområdet gränsar till Fleningevägen, Västkustvägen och det öppna jordbrukslandskapet. Befintlig bebyggelse utgörs av ett motell vars karaktär har kulturmiljövärde, byggnaden anges i bevarandeprogram och omfattas av varsamhetsbestämmelser i gällande detaljplan. Ca hälften av tomten är obebyggd och utgörs av en gräsbevuxen yta.



Planområdets läge

Förslag till process

Detaljplanen föreslås upprättas med standardförfarande i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900).

Ifall ett planarbete inleds, ska en undersökning enligt 6 kap 5-7 §§ miljöbalken göras för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 3 § miljöbalken. Om en strategisk miljöbedömning behövs, ska detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under första kvartalet 2023 och färdigställas under första kvartalet 2025.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planförslag

Anpassning till kyrkbyn, kulturmiljön och landskapet med ut- och inblickar är ytterst viktigt på platsen. Som stöd för dialogen med exploatören har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en enkel skiss för att visa på en småskalig struktur med smala friliggande hus som kan kännas lämplig med tanke på skalan, landskapet och utblickar. Förslaget visar på hur bebyggelse kan placeras mot Fleningevägen för att skapa en rumslighet mot gatan i mötet med Gästis. Illustrerade sammanbyggda garage mot Fleningevägen visar på hur ett bullerskydd mot vägen kan skapas. Den inritade norra bostaden sammanfaller med den registrerade bytomten som anges som möjlig fornlämning, vilket föranleder behov av en arkeologisk utredning. Förslaget är endast en enkel, inledande illustration. I samband med planprocessen behöver exploatören själv gå vidare med ett arkitekturritat förslag, i dialog med stadsplaneringsavdelningen, som tar hänsyn till förutsättningarna som ska beaktas och utredas under planprocessen.

Det går en dagvattenledning, diameter 150, diagonalt över den södra delen av fastigheten. Ledningen är 66 m lång. En exploatering i likhet med förslaget nedan förutsätter att ledningen flyttas. Fleningevägen är en statlig väg, utfart prövas av Trafikverket i samband med planprocessen. Mark behöver reserveras mellan Fleningevägen och planområdet för framtida gång- och cykelväg.



Möjlig disposition

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Undersökning och avgörande om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 5 och 7 §§ miljöbalken kommer att göras under planarbetet, genom ett särskilt beslut senast i samband med antagandet av planen. Om en strategisk miljöbedömning inte behöver göras, ska de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen, enligt 4 kap 33b § plan- och bygglagen. I det fall planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning att genomföras, enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Bedömning av konsekvenser

Tillskott med lägenheter möjliggör för kvarboende på orten och är ett komplement till villabyggelsen i byn. Om ny bebyggelse eller ändring av motellet inte tar hänsyn till platsens kulturmiljö eller anpassas till landskapet kan kulturmiljövärdena i byn skadas. Risk finns att områdets nya invånare väljer bilen framför kollektivtrafiken vilket är starkt negativt för klimatet. Befintlig gång- och cykelbana finns från Ödåkra fram till korsningen med Västkustvägen. Om gc-banan byggs ut så den ansluter till planområdet och trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas, främjas möjligheterna att cykla till skola och service i Ödåkra.

Nybyggnation inom den södra delen av fastigheten medför att dagvattenledning behöver flyttas, likaså behöver andra befintliga ledningar säkras med servitut alternativt flyttas. Dessa kostnader liksom övriga kostnader för utredningar och utbyggnad av infrastruktur som behövs för att bygga ut området belastar exploatören.

För att barns behov i området inte försummas behöver planområdet ta hänsyn till friytor för barn, lek, säkra gång- och cykelvägar, grönstruktur stigar och gröna zoner med vegetation, och lekmöjligheter.

Biologisk mångfald kan främjas om kantzoner i gränsdragningar stärks med vegetation och stenmurar återskapas.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas. För god dagvattenhantering rekommenderas öppna dagvattenlösningar inom planområdet som är mångfunktionella och exempelvis bidrar till rekreation och biologisk mångfald. Fleninge är en kyrkby som ligger på en höjd varpå översvämning från skyfall inte bedöms vara något problem.

Fastighetgränser är osäkra och behöver utredas mer. Det finns fornlämningar inom fastigheten (bytomt). Det har funnits en bensinmack inom tomten, denna är sanerad enligt SPIMFAB men risk finns att det kan finnas ytterligare föroreningar varpå det kan bli aktuellt med miljöteknisk utredning.

Följande utredningar bedöms kunna bli aktuellt under planprocessen:

- Dagvattenutredning
- Arkeologisk förundersökning
- Mark- och miljöteknisk utredning

- En parkerings- och mobilitetsutredning. Mobilitetsåtgärder som kan minska ett framtida parkeringsbehov och öka hållbart resande behöver utredas i ett tidigt skede
- Bullerutredning

Planeringsförutsättningar

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har inkommit från sökande den 19 mars 2021. Motellet önskas utvecklas till att också tillåta bostadsändamål med större lägenheter som attraherar både hyresgäster och företag med personal för long stay, alternativt som seniorboende. Den södra delen av fastigheten önskas styckas av för markbostäder.

Planområdet

Planområdet är ca 13000 m². I planområdets nordvästra del ligger befintligt motell med infart från Västkustvägen. Området söder om motellet är obebyggt och utgörs av en gräsbevuxen yta. I väst gränsar området till två bostadsfastigheter, i öst och nordöst vetter planområdet mot jordbrukslandskapet. I söder angränsar området till Fleningevägen. Motellet har kvar ett klassiskt motellutseende med biluppställningsplats på gården framför respektive rum.

Kulturmiljö

Fleninge kyrkby och vägsamhälle har en lång historik och höga kulturhistoriska värden med sin lantliga och småskaliga omgivning. Fleninge motell inom fastigheten är klassat i bevarandeprogram, delvis särskilt värdefullt, byggnaden får inte förvanskas och ska skyddas. I direkt anslutning till fastigheten ligger ytterligare två särskilt värdefulla byggnader som bidrar till byvägens karaktär och upplevelse av bondbyn. På andra sidan Fleningevägen ligger Fleninge gästgiveri från 1810. Både motellet och gästgiveriet bär berättelser om Fleninges betydelse som vägsamhälle.

Förtätning bör visa stor hänsyn till områdets karaktär i både volym och utformning med fokus på småskalighet, lantlig karaktär, där siktlinjer och vyer måste beaktas. Det finns fornlämningar inom fastigheten.

Trafik

Trafikverket är väghållare för Västkustvägen och Fleningevägen. Förslag på cykelbana längs Västkustvägen från Fleningevägen och norrut finns i Region Skånes cykelplan, men det finns inget beslut om byggstart.

ÖP 2021 pekar ut en ny cykelbana österut från Fleninge mot Hyllinge/Åstorp, även om det inte finns möjlighet att bygga ut cykelbanan i nuläget bör plats reserveras i detaljplanen för att möjliggöra en framtida utbyggnad. En trafikutredning bör göras för att visa hur långt gående åtgärder för gående och cyklister som krävs på grund av detaljplanen. Busshållplats för regionbusslinje 506 mellan Helsingborg och Ängelholm ligger 150-200 meter från planområdet, linjen har en turtäthet på 1-2 turer per timme.

En gång- och cykelbana finns från Ödåkra fram till korsningen med Västkustvägen. Det finns smala gångbanor på korta delsträckor. En förutsättning för detaljplanen är att gång- och cykelvägarna byggs ut och trafiksäkerhetsåtgärder utreds och skapas för oskyddade trafikanter. Utmed Fleningevägen finns en gångbana på norra sidan närmast korsningen, denna bör förlängas förbi planområdet.

Buller

Bullernivån från trafiken underskrider sannolikt fasadriktvärdet på 60 dBA ekvivalent nivå. Detta behöver dock bekräftas genom beräkningar. I sammanhanget bör även ljudnivån på eventuella uteplatser beräknas för avstämning mot riktvärdena.

Dagvatten, grundvatten och översvämningssrisker

Dagvatten avleds via mindre vattendrag/dikningsföretag till Hasslarpsån. I detaljplanen bör hårdgörningsgraden begränsas, det krävs ytor för fördröjning av dagvatten. Planområdet berörs av dikningsföretag med båtnadsområde, då fastigheten ligger på en höjdrygg bedöms risk för översvämning vara liten.

Ledningar och tekniska anläggningar

Optorör finns i fastighetens östra och norra gränser. I Fleningevägen finns elledningar. Det går VA-ledningar inom planområdet som kräver skyddsavstånd och ledningsrätt alternativt att de flyttas i samband med exploateringen. Befintligt VA-ledningsnät behöver ses över, det behövs det en VA-utredning för att bedöma om vatten, spill- och dagvattenledningarna i området har tillräcklig kapacitet för tillkommande byggnation. Fjärrvärme kan inte erbjudas.

Föroreningar i mark, luft eller vatten

Det har tidigare funnits en bensinstation på fastigheten. Den tidigare drivmedelsstationen bör inte utgöra hinder från utökat ändamål för motellet. Utförd undersökning från 2005 (SPIMFAB) var dock av översiktlig karaktär. Vid eventuell schaktning/markarbeten inom fastigheten bör man därför vara uppmärksam på misstanke om förorening, såsom avvikande jordmassor eller lukter. Vid eventuellt påträffande av förorening ska miljönämnden omedelbart kontaktas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunala ställningstaganden**Översiktsplan**

I Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, redovisas planområdet som en by där det är möjligt med varsam komplettering. Byn bör endast växa inom område som redan är ianspråktaget för bebyggelse. Varsam komplettering preciseras till att innebära enstaka avstyckningar och planer för små bostadskompletteringar. I reella tal handlar det om enstaka nya bostäder.

ÖP 2021

I förslaget till Granskningshandling, anges aktuellt område som befintlig landsbygd, mindre ort. Inga utbyggnadsområden har pekats ut i byn. Om Fleninge anges bland annat att byn är en gammal kyrkby med höga kulturmiljövärden av regionalt intresse. Byn ligger högt upp i landskapet och eventuella förändringar får stor påverkan på landskapet.

Fleninge kan fortsätta att utvecklas med mindre kompletteringar som behåller byns skala och som utformas med hänsyn till lokal byggnadstradition, bebyggelsestruktur och omgivande landskap. Det finns ett högt bebyggelsestryck vilket ökar behovet av en helhetssyn. Planarbetet behöver beakta kulturmiljö, service, lek, cykelstråk, grönstruktur och gränsen mot det öppna jordbrukslandskapet. Översiktsplanen anger att siktlinjer och vyer i landskapet ska värnas, identifierade landskapskaraktärer ska vara en utgångspunkt vid prövningen.

Översiktsplanen hänvisar även till **Natur och kulturmiljöprogrammet** som ett viktigt underlag för att konkretisera översiktsplanens ställningstaganden.

Enligt Natur och kulturmiljöprogrammet betecknas platsen som en **värdefull kulturmiljö**. Kyrkbyn och vägsamhället har ett stort helhetsvärde. Kyrka samt jordbruksenheter finns i ursprungliga lägen, det finns gästgiveri och motell knutet till vägsamhället samt b.la. administrativa byggnader så som donationshuset, före detta kommunalhuset och Fleninge sparbank. **Vägnätet är av historiskt intresse**. Det är ett glest vägnät från tiden före enskiftet. De två korsande vägarna, Fleningevägen och Västkustvägen, har styrt bebyggelseutvecklingen i socknen.

I Natur och kulturmiljöprogrammet lyfts så väl Fleninge motorhotell och Fleninge gästis, intill vilka den föreslagna bebyggelsen ligger. Landskapet sluttar från vägen ner över fastigheten vilket ger långa siktlinjer från omgivande landskap in mot bland annat motellet och gästiset. För att anpassa förslaget efter de värden som översiktsplanen pekar ut behöver exploateringsgraden anpassas efter byns karaktärsdrag. Bebyggelsen bör även vända sig mot Fleningevägen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan från 2019 (dp 16437), som redovisar motell, hotellverksamhet och servering. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Planen anger byggnadshöjd 8 meter, med en stor andel prickmark för det obebyggda området söder om motellet. Detaljplanen huvudsyfte var att upphäva delar av den äldre detaljplanen som möjliggjorde en ny golfbana. Befintligt motell berörs i den äldre detaljplanen av varsamhetsbestämmelse att byggnadens karaktär och exteriör ska bevaras.

Bevarandeplan

Fleninge motell inom fastigheten är klassad i bevarandeprogram som särskilt värdefull, byggnaden får inte förvanskas och ska skyddas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp Redestam
planchef

Evelina Simonsson
planarkitekt