

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Vellinge 40:4 med flera, vid Södervångsgatan och Bifrostgatan



	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGGNADSAVDELNINGEN
Plan- och byggenheten

SAMMANFATTNING

Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Vellinge 40:4, Vellingegården, och fastigheten Vellinge 40:128 som angränsar i söder och är kommunägd. Detaljplanen omfattar också den kommunala cykelvägen och parkmarken norr om Vellinge 40:4.

Detaljplanen ska pröva lämpligheten av att dels ersätta befintliga ekonomibyggnader med bostäder i radhustyp i samma grundform som ekonomibyggnaderna, dels pröva byggande av knappt tio bostäder, även de i antingen rad- eller parhusform, i den södra kommunägda delen av planområdet.

Skalan på bebyggelsen är likt omgivningen 1-2 våningar med tonvikt på en våning med inredd vind. Planen omfattar ca 30 bostäder i lägenhets- och radhusform.

Det äldre gårdsläget återspeglas i den nya bebyggelsen av att radhusen ligger samlade i kringbyggd gårdsform likt de tidigare ekonomibyggnaderna. Det äldre boningshuset, och en del äldre träd, bevaras för de nya boende.



Tänkt planutformning med ny och bevarad bebyggelse.



Bilder från område från söder (t.v.) och väster (t.h.)

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta*
- Fastighetsförteckning*.

Övriga utredningar och dokument

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2019-03-27 *
- Radonmätning, GJAB Radonanalys, 2019-04-15 *
- Trafikbullerutredning, Edge AB/Norconsult AB, 2019-03-06 *
- PM VA Vellingegården, VA-avdelningen, 2019-01-08 *
- Trädinventering, Plan och exploateringsenheten, 2019-06 *
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2020-09-08 *
- Bedömningsstöd angående betydande miljöpåverkan, hösten 2018, Plan- och Exploateringsenheten *.

* handlingen finns tillgänglig på Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsavdelningen.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Vellinge 40:4 ansökte om bygglov för förändringar i februari 2017. Önskemålet var initialt att stycka området i villatomter. Under processens gång och i dialog med planenheten har fastighetsägaren därefter reviderat sin ansökan till att istället omfatta rivning av ekonomibyggnader och byggande av radhusbostäder i samma grundform. För detta lämnade fastighetsägaren in begäran om planbesked i december 2017. Kommunen har i samråd med den sökande fastighetsägaren tagit fram en sammanvägd illustrationsplan för planområdet, vilken ligger till grund för det formella planförslaget. Området saknar idag detaljplan.

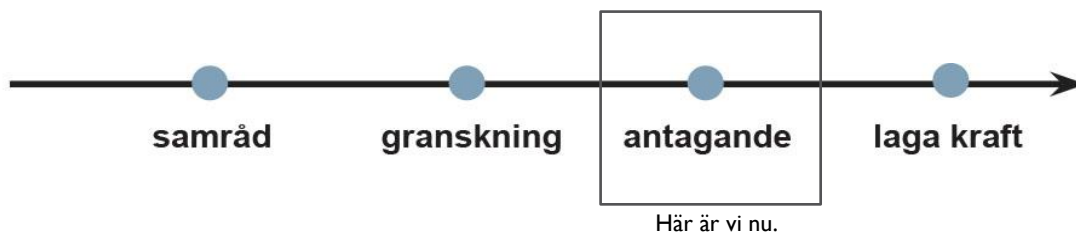
Detaljplanen

Planens syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av ny bebyggelse inom planområdet i en skala av en till två våningar i främst rad- och parhusform. Planen syftar också till att ge befintligt boningshus exteriöra bevarandebestämmelser. Planen ska även lösa angörings- och entréförhållanden, parkering för cykel och bil samt bevara och utveckla nödvändig vegetation och bevarandet av viktigare vegetation i området. Hela det område som idag saknar detaljplan kommer genom detta förslag att planläggas.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Arbetet startade hösten/vintern 2018. Samråd skedde första kvartalet 2020 och granskning fjärde kvartalet 2020 följt av antagande i tredje kvartalet 2021.



Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med standardförfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

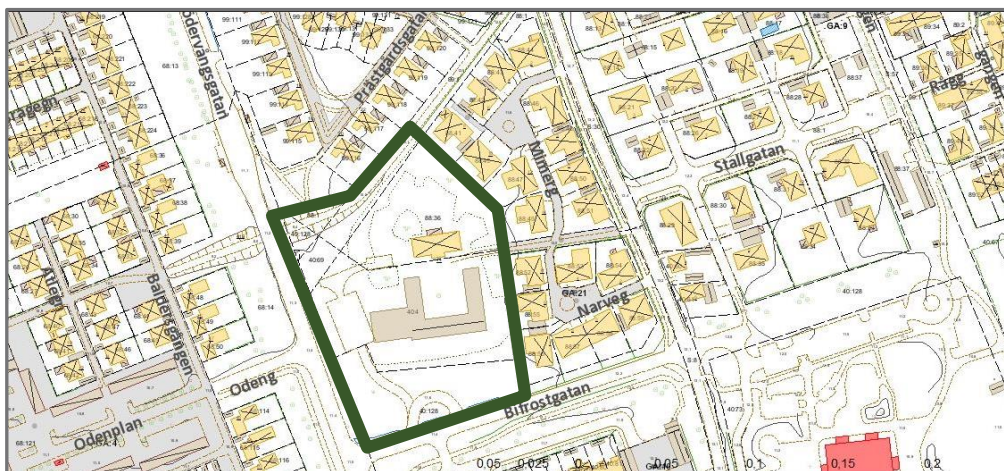
En utredning om miljöpåverkan har gjorts i planens inledande skede, hösten 2018 samt våren 2019 utifrån kommunens bedömningsstöd för detaljplaner och miljöbedömningsförfordningen (2017:966). Kommunen har på grundval av undersökningen konstaterat att planens genomförande inte kan bedömas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL), varken utifrån någon enskild faktor eller sett till de samlade kumulativa effekterna. Någon ytterligare miljöbedömning såsom avses i MB 6 kap behöver därmed inte göras. Beskrivning av planens konsekvenser finns under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Planen innebär att en äldre gårdsmiljö byggs om och kompletteras med fler bostäder och bostadskomplement. Ambitionen i planutformningen är att man även i framtiden ska kunna avläsa gårdslägets fysiska form och ungefärliga volym, men även komplettera med nya "längor" av markboende i radhus och kanske även parhusform.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i södra utkanten av Vellinge centrum vid korsningen Södervångsgatan/Bifrostgatan.



Planområdet ritat med grön heldragen linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 15 000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planen omfattar följande fastigheter:

Vellinge 40:4, privatägd

Vellinge 40:69, del av, kommunägd

Vellinge 88:36, privatägd

Vellinge 40:128, del av, kommunägd

Vellinge 88:1, del av, kommunägd.

Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplan och tillhörande avtal om exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berör inte några områden av riksintresse eller övriga förordnanden på nationell nivå.

Fornlämningar

Två registrerade fornlämningar (RAÄ 52:2, L1989:7476-78) finns enligt kommunens GIS-databas och Riksantikvarieämbetets Fornsök registrerade på fastigheten. Det är oklart om de är bevarade. Lämningarna omfattar dels 2 stycken väghållningsstenar, ca 0,5 och 0,6 meter höga. Därutöver har en lösfyndssamling bestående av bland annat spets- och tjockackiga flintyxor registrerats på fastigheten vilken anmälts av en tidigare ägare. Fornlämningar skyddas enligt 2 kap Kulturmiljölagen.

Planområdet ligger helt utanför den gamla Vellinge bytomt som utgör området för den medeltida byn.

Arkeologisk utredning ska enligt länsstyrelsens bedömning göras eftersom det inom området sannolikt finns fornlämningar som inte är kända. En arkeologisk utredning är därför upphandlad av länsstyrelsen och kommer att utföras 2021. Utredningen klargör fornlämnings-situationen och ger beslutsunderlag om eventuella fortsatta åtgärder.

Vattenskydd

Planområdet omfattas av ett mycket stort 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 innan detaljplanens genomförande.

Översiktsplan

Vellinge är en tätort med ca 7000 invånare som också utgör centralort i Vellinge kommun. Vellinge centrum har ett gott utbud av kommersiell service och handel.

Översiktsplan för Vellinge kommun antogs 2013. För Vellinge tätort gäller en ambition om att bygga vidare på den "lilla småstaden på slätten".

I "Vellinge översiktsplan 2010, med utblick mot 2050" (ÖP) visas planområdet som befintlig bostadsbebyggelse i direkt kontakt med Vellinge centrum. Planområdet berörs av ÖP:s anvisning om att "vitalisera, förtäta och komplettera med bostäder och verksamheter inne i centrum...".

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. En del av planområdets sydöstra del omfattas av servitut.

I öster angränsar detaljplan V71, Vellinge 88:39 m fl, med huvudsaklig användning för bostäder i ett plan med flack taklutning (20-30 grader). Planen omfattar gångbana och cykelväg i förlängningen norr om aktuellt planområde samt utmed en stor del av Bifrostgatan

söder om aktuellt planområde. Obebyggd mark inom området utgör kvartersmark (gemensamhetsanläggning).

Detaljplan V34, kallad Torsgården, med laga kraft 1973 angränsar planområdet i väster på andra sidan Södervångsgatan. Även här är huvudsaklig markanvändning bostäder i ett till två våningar i varierad placering både friliggande och sammanbyggda. Obebyggd mark inom bebyggelseområdet utgör även här punktprickad kvartersmark, medan ett större grönområde finns i öster (sammanhängande mellan bebyggelsen och väg E6 i nordsydlig riktning).

Detaljplan V36 för "Södervång II" med laga kraft 1974 angränsar området på andra sidan av Bifrostgatan. Planen medger bostadsbebyggelse i ett plan i sammanbyggd form, allmänt ändamål (skola) samt rekreationsområde för idrottsändamål.

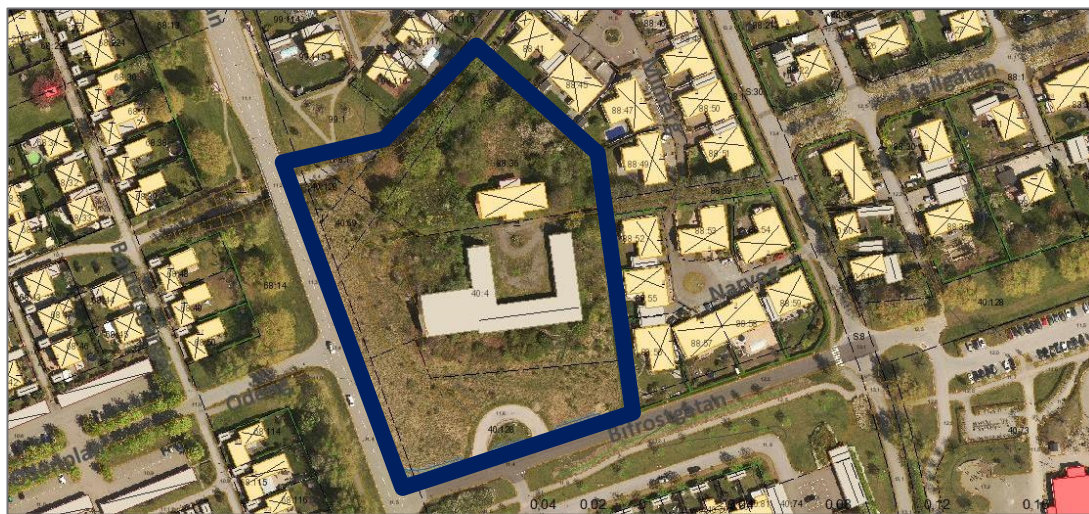
I norr angränsar detaljplanen för Prästgårdsområdet V86 med bostadsbebyggelse i både friliggande och radhus i högst två våningar och antingen 15-30 eller 27-45 graders takvinkel. Bostäder i V-form runt den gamla prästgården och begravningsplatsen i Vellinge.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i halvcentralt läge i Vellinge, ett gårdsläge som minner om Vellinges historia som gammal jordbruksby, omgivet av småhusbebyggelse från 1960- och 1970-talen. Ett äldre boningshus, som avses bevaras, samtidigt som gårdens ekonomibyggnader rivs och ersätts med bostadsbebyggelse i samma form och volym.

Kring det äldre boningshuset, omedelbart norr om planområdet, finns uppvuxen vegetation bestående av främst lövträd och buskar. Vissa av de äldre lövträden bedöms som viktiga att spara för områdets trivsel- och ekologiska värden.



Planområdet ovanifrån, gränsen ritad med blå linje.

Pågående markanvändning

Marken inom planområdesgränsen saknar idag detaljplan. Ekonomibyggnaderna saknar användning idag eftersom jordbruksdriften är nedlagd. Boningshuset norr om planområdet renoveras till bostäder. I planområdets södra del finns en äldre bussvändslinga som inte längre behövs. Återvinningsstationen som nu är placerad utmed bussvändslingan ska flyttas.

Mark och vegetation

Växlighet

Områdets norra del rymmer en del vegetation i form av större och medelstora träd, bl a bokar och lönnar. Öster om befintligt boningshus och ekonomibyggnader finns större träd i form av

kastanj, lönnar och en ek. Buskartad vegetation förekommer utmed ekonomibyggnaderna samt norr om befintliga boningshuset.



Bokar inom planområdets norra del



Ek i östra planområdet

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Geoexperten i Skåne AB i mars 2019. Undersökningen visar sammanfattningsvis att planområdet är byggbart med den föreslagna bebyggelsen på sedvanligt sätt med betongplatta på mark.

Höjder

Marken inom planområdet är relativt plan. Den norra delen av planområdet tangerar en slänt till gång- och cykelvägen under Södervångsgatan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Vellinge tätort har täta bussförbindelser med Malmö och Trelleborg från hållplatsen Vellinge Ängar vid väg E6.

Gång- och cykelstråk

Gångbana och cykelväg på sträckningen för den tidigare banvallen norr om planområdet är ett viktigt stråk. Även gångbana och cykelväg österut genom gårdens gamla alléväg är viktig eftersom det utgör genaste vägen till Vellinge centrum, och för boende öster om planområdet som ska västerut exempelvis till busshållplats eller vidare åt sydväst. Stråken knyts samman inom planområdet. Bra och välbelägen parkering för cykel ska i tillräcklig omfattning anordnas inom planområdet.

För att säkerställa att förbindelser för gående och cyklister genom planområdet ska vara allmänt tillgängliga kompletteras plankartan med en x-bestämmelse om att gångbanor och cykelvägar inom planområdet ska vara allmänt tillgängliga.



Den gamla allén österut från planområdet med hamlade oxlar.

Friytor och rekreation

Grönstruktur och naturmiljö

Planområdet ligger i halvcentralt läge i Vellinge och har närhet till ett antal parker och grönområden, bl a grönområdet i väster utmed väg E6. Genom gång- och cykelvägar når man även mer centralt belägna parker såsom Campus och Gästisparken.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell och offentlig service är relativt väl representerad i Vellinge centrum i kvarteren kring Stortorget samt vid kommunhuset, Sundsgymnasiet och Komvux Vellinge i östra delen av centrum.

Skola och förskola

Skola och förskola finns ett par hundra meter från planområdet (Södervångsskolan).

Hälsa och säkerhet

Radon

Markradonhalterna ligger i nedre delen av normalriskintervallet. Radonskyddat byggande krävs därför.

Markföroreningar

Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning utförts. Rapporten sammanfattar läget avseende markföroreningar som följer:

Jordlagren utgörs överst av fyllning av mulljord alternativt sand. Alternativt består ytan av mulljord. Naturlig jord, under fyllningen, består av lermorän. Lermoränen överlagras i flera punkter av ett lager sand. Grundvatten noterades i installerade rör på ca 2,6–2,8 m under markytan vid mätningen i augusti 2020.

Halter av PAH över riktvärdet för mindre känslig mark påträffades i en punkt i ytlig jord. Halter av PAH över riktvärdet för känslig mark påträffades i tre punkter i ytlig jord. Tio jordprov uppfyller känslig markanvändning. Tre jordprov uppfyller även riktvärden för

mindre än ringa risk. Grundvattnet innehåller höga halter av metaller i en punkt och måttliga halter av metaller i den andra punkten.

Förorenad mark i halter över riktvärdena för känslig markanvändning bör saneras via urschaktning.

Bestämmelse om sanering av markföroreningar före bygglov/startbesked: Efter granskning har planbestämmelse införts om att bygglov/startbesked inte får ges för väsentligt ändrat ändamål innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

Översvämningar (hav och skyfall)

I PM VA skrivs följande om skyfall:

Området är enligt skyfallskarteringen inte våldsamt utsatt vid skyfall. De vattenmängder som ska kontrolleras vid ett 100-års regn kan kontrolleras genom att ha kvar grönytor/svackdiken runt om området såsom beskrivet i dagvattenavsnittet. För att ytterligare säkra ett skyfalls-säkert område ska husens "färdigt golv"-nivå ligga ovan gatunivåerna.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Planområdet planeras att anslutas till kommunala dricks- och spillvattennätet i Bifrostgatan.

Dagvatten

Området är redan anslutet till dagvattennätet i form av brunnar i de svackdiken som omger det tänkta utbyggnadsområdet. Dessa diken och grönremsor som går längs Södervångsgatan och Bifrostvägen kan med fördel behållas för en gynnsam och hållbar dagvattenhantering.

Elförsörjning

Området ansluts till det allmänna elnätet.

Avfall

Hushållssopor sorteras i de sorterings-/miljöhus som uppförs i anslutning till de gemensamma parkeringsytorna.

Återvinningsstation finns i centrala Vellinge samt full återvinningscentral vid Lilla Hammar.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse, trafik och parkering

Övergripande bebyggelsestruktur

Området föreslås innehålla bebyggelse med två olika typer av karaktär. En typ av bostäder, "Gårdshusen", som hämtar inspiration från den gamla gården och som orienterar sig runt det gamla boningshuset, som renoverats. Den andra typen av bebyggelse består av tre nya längor med "radhus" som ramar in "gårdshusen" samt nya ekonomibyggnader för området.

Inne i området är det en bilfri och grön miljö, med gång- och cykelvägar samt både nyanlagd samt befintlig väl uppväxt växtlighet.

Gårdshusen

Den befintliga bebyggelsen inom planen är av gårdskaraktär som delvis skiljer sig från mängden i södra delarna av Vellinge tätort, vilken främst utgörs av låg envåningsbebyggelse med kedje- och radhus från 1960- och 1970-talen. Kring det ombyggda gamla boningshuset formas en ny gårdsbyggnad med bostäder i radhusform kring en gemensam gård. Den nya gårdsbyggnaden följer den form som de gamla ekonomibyggnaderna hade. Gårdens historiska form förblir därmed avläsbar i den nya bebyggelsestrukturen, om än i modernt utförande. Plats för gemensamma ytor och lek finns norr om det gamla boningshuset, med befintlig väl uppväxt växtlighet. De boende i gårdshusen har gemensam bilparkering, med möjlighet till carport samt miljöhus i den nordvästra delen av området, ut mot Södervångsgatan. Cykelparkering finns öster om det gamla boningshuset.

Radhusen

Utmed Södervångsgatan och Bifrostgatan tillkommer nya byggrätter i form av längor med radhusbebyggelse, med möjlighet till utevistelse i flera väderstreck. Längorna har gemensamma ytor för lek och rekreation. Bilparkering, cykelparkering samt sopsortering i miljöhus är orienterade till områdets in- och utfarter. I den sydvästra längan har en mer fri placering inom byggrätten möjliggjorts för att kunna forma uteplatser och trädgårdsläge i flera väderstreck beroende på hur man vill förhålla sig till trafikljudet från Södervångsgatan.

Bebyggelsens volym bestäms i planen som följer:

- Byggnadshöjden är 4 meter, för att möjliggöra förhöjd bottenvåning alternativt en mer användbar inredd vindsvåning.
- En taklutning på mellan 35 och 45 grader, ansluter till äldre skånskt byggnadsskick med branta takfall.
- Takkupor (och frontespis) får uppföras till högst en tredjedel av fasadlängden.
- Skärmtak för exempelvis cykelparkering får göras på plusprickmarken på husens entrésida till en största yta av 10 kvm.
- Fasadmateriäl, planlösningar och övrig detaljerad utformning lämnas till bygglovsprövningen.

Bilvägar

Angöring med bil kan ske från Södervångsgatan och Bifrostgatan. Parkering för områdets behov ska anordnas inom planområdet.

Gångbanor och cykelvägar

Gångbanor och cykelvägar inom planområdet knyter samman och ansluter till cykelstråk och gångbanor i angränsande områden. Inom området är gångbanor och cykelvägar anlagda på ej byggbar kvartersmark. Dessa ska ändå vara allmänt tillgängliga och är därför försedda med x-bestämmelse på plankartan (områden som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik).

Trafik, angöring och parkering

Angöring sker till tre gemensamma parkeringsytor, den norra till "gårdsbebyggelsen" och de två södra till "gatuhuset". Dessa formas lämpligen som gemensamhetsanläggningar alternativt för gårdsbebyggelsen som del av bostadsrättsförening. Två av parkeringarna har utfart mot Bifrostgatan och en mot Södervångsgatan. Parkeringsnormen i Vellinge för flerbostadshus är 1,3 p-platser per lägenhet och 1,5 för marklägenhet.

Normen bör dock anpassas dels efter läget i respektive ort och dels efter tillgängligheten till kollektivtrafik samt närheten till service som kan nås till fots och med cykel.

Läget är i detta fall halvcentralt vilket motiverar något högre antal parkeringsplatser än ett bra centrumläge med god kollektivtrafik i centralare delar av tätorterna Vellinge och Höllviken, Östra Greve och Västra Ingelstad.

Om planområdet bebyggs enligt illustrationsplanen innebär det 26 markbostäder och 2-4 lägenheter. Inritat är ca 45-47 p-platser (både markparkering och markparkering med möjlighet att bygga garage) inklusive ett par gästplatser vilket ger parkeringstal på ca 1,5. Åtminstone ett par av parkeringarna behöver tillgänglighetsanpassas (är illustrerade så) och blir därmed bredare och dessa bör placeras så nära entréer som möjligt.

P-behovet räknat enligt ovanstående bostadsinnehåll blir ca 42-44 p-platser.

Det bedöms som fullt möjligt att lösa parkeringsfrågan inom planens utformning och den detaljerade utformningen av bebyggelse, gårdar och friytor bör studeras vidare i förprojektering inför framtagandet av bygglovshandlingar.

Cykelvägar inom området knyts till befintliga cykelstråk angränsande till planområdet samt mot öster genom allén. Cykelförråd kan placeras antingen vid parkeringsytorna, under skärmtak på radhustomterna eller både och.

Närmaste busshållplats finns just norr om planområdet utmed Södervångsgatan, trafikeras av linje 150 och 151 mot Malmö. Hållplats Vellinge ängar, ca 5-10 minuters eller 1,5 km cykelväg norrut från planområdet trafikeras av flera snabba direktlinjer mot bl a Lund och Malmö samt Trelleborg söderut, linjerna 100, 103, 146, 300.

Offentlig och kommersiell service

Boende i planområdet utnyttjar befintlig offentlig och kommersiell service i Vellinge med omnejd. Det finns inga föreslagna ytor eller lokaler för handel, kontor eller service inom planområdet mer än det som ryms inom bostadsändamålet.

Grönstruktur och trädgård

Inom planområdet finns ytor för lek och rekreation dels mellan ”gårdsbebyggelsen” och de nya längorna, dels norr om det gamla boningshuset. Det gröna ska kompletteras med planteringar av träd och häckar i varierande sorter, främst bok, ek, kastanj, lind och lönn. På den kringbyggda gården planteras med fördel ett eller flera vårdträd samt bokhäckar runt trädgårdar, gångvägar samt ”tomtzone” runt det gamla boningshuset för att förstärka gårds-karaktern. Hägnader i tomtgräns bör göras i form av häckplantering, förslagsvis oxel, bok, liguster eller annan häcksort med regional förankring.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten ansluts lämpligen i Bifrostgatan.

Dagvattenhantering

Området bedöms ej som allvarligt drabbat vid skyfall. Vardaglig dagvattenhantering klaras i befintliga grönstråk och diken. Lokal fördröjning kan med fördel anordnas i anslutning till/under parkeringsytorna.

Geotekniska undersökningens rekommendationer för grundläggning

Den geotekniska undersökningen ger följande rekommendationer för grundläggningen. Förekommande jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper och byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning. Matjord, grundmurar, rötter/stubbar, mm ska utskiftas under geokonstruktioner. Lermoränen är känslig för uppmjukning vid vattenöverskott. Terrasser ska snarast efter hand skyddas med geotextil och friktionsjord/makadam. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Grundläggning av VA-ledningar och gator bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt.

För dränering rekommenderas bland annat följande:

Förekommande lermorän har hög kapillär stighöjd och starkt fukthållande förmåga varför stor omsorg ska iaktas vid utformning av de fuktskyddande åtgärderna. Hus ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dränerings-ledningar.

Mellan terrass och kapillärbrytande eller dränerande lager förordas att en materialskiljande geotextil läggs. Runt hus ska dräneringsledning läggas. Ledningens högsta punkt (vatten-gången) bör som högst ligga i nivå med det anslutande makadamlagrets eller dränerande lagrets underkant.

Den utförda undersökningen med rekommendationer (här i sammanfattning) är över-gripande. För varje enskilt byggobjekt ska en detaljundersökning utföras för att fastställa dimensioneringsparametrar, dräneringsåtgärder mm.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafik- och bullerutredning har utförts som en del av planarbetet. Utredningen sammanfattar bullersituationen enligt nedan.

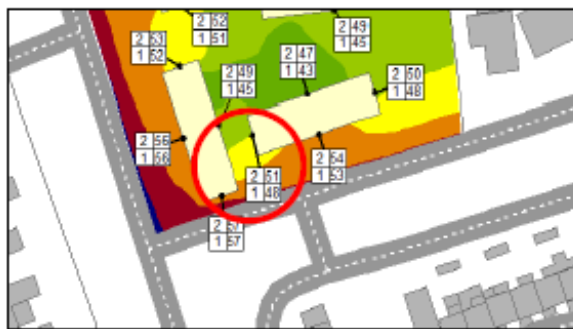
Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras vid samtliga bostadsfasader. Ekvivalenta ljudnivåerna beräknas ligga mellan 55 och 56 dBA vid fasad mot Södervångsgatan och mellan 53 och 57 dBA vid fasad mot Bifrostgatan. Med bebyggelseutformning ungefär enligt planförslaget klaras riktvärdet på uteplats för både ekvivalent och maximal ljudnivå på markytorna runt den nya bebyggelsen (grön-, gul- och orangemarkerade ytor i utredningens bilaga 1 och grönmarkerade ytor i bilaga 2). Om uteplatser placeras inom dessa ytor klaras alltså riktvärdena för uteplats utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Undantag är för bostäderna i gavelläge närmast korsningen Södervångsgatan/Bifrostgatan. För dessa går det dock att anpassa läget på uteplatsen genom en mer flexibel byggrätt i detta läge, som också ger större valmöjlighet i dispositionen av vilket väderstreck huvuddelen av tomtens friyta ligger i. Dessa bostäders eventuella överskridande av fasadläget (för uteplats) kan åtgärdas med t ex lokal skärm, delvis inglasad uteplats eller en skärmad balkong.

Efter samrådssynpunkter prövades i granskningsskedet en viss omarbetning av förslaget på så sätt att en av parkeringsytorna flyttas närmare hörnet och får utfart mot Bifrostgatan. Det innebär att två färre radhus kan byggas, om området bebyggs enligt planillustrationen, och att hörnet blir mer flytande i stadsrummet. Förråd/miljöhus bildar då förslagsvis skärmande bebyggelse mot Södervångsgatan.

Det bedöms inte som troligt att villkoren för maxvärdet 75 dBA, så som det är formulerat i bullerskyddsförordningen överskrids, men om så ändå skulle bli fallet ger dessutom planen möjlighet att organisera bostäderna i enlighet med 4§ (hälften av bostadsrummen i en bostad vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids samt minst hälften av bostadsrummen i en bostad vändas mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids nattetid).



Fig. ur bullerutredning: Ekvivalentnivå prognos 2040.



Figur 3 Markering av yta där Leq 50 dBA överskrids



Figur 2 Markering av yta där Lmax 70 dBA överskrids

Figurer ur bullerutredning: lägen i sydväst med överskridanden vid någon uteplats samt vid maxvärde 70 dBA. I förhållande till samrådsskedet justerades planen till granskningen genom att de, sett till läge för uteplats, mest störda byggrätterna tagits bort.

Sammanfattningsvis är alltså bullersituationen fullt möjlig att hantera så som planen är utformad. Planens byggrätt i sydväst anpassas något för att ge mer handlingsmån avseende placering av bebyggelse och därmed trädgårdarna samt uteplatslägen.

Radonmätning/radonsäkert byggande

Byggnader inom området ska enligt radonmätningen uppföras radonskyddat.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utredning av miljöbedömning

Undersökning enligt MB kap 6 ger slutsatsen att en fortsatt och fördjupad miljökonsekvensutredning inte är nödvändig. Se ovan för motiverat ställningstagande.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

För barn är det positivt att det uppförs bostäder i centralt läge i Vellinge nära skolor och förskolor. Området rymmer flera ytor för lek och rekreation samt får god koppling till kringliggande cykelvägar och gångbanor.

Bostadspolitiska mål

Området är kopplat till kommunens bostadsförsörjningsprogram, den översiktliga fysiska planeringen samt strategiska dokument, att växa med en procent.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för kommunen i genomförandet av detaljplanen bedöms främst bli kopplade till marklösen/byte av mark, förrättningskostnader (vilka betalas av respektive markägare). Eventuell flytt av ledningar inom området ska bekostas av exploitören.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer luft, vatten

Plangenomförandet påverkar miljön både i byggfasen och i användnings-/driftsfasen. Genom bebyggelsens utformning sett till materialval, energiprestanda samt val av energi- och uppvärmningsformer ger dess sammansättning upphov till olika grad av påfrestning på vårt ekosystem. Ambitionen hos byggherren när det gäller att minska miljö- och klimatpåverkan är här avgörande för resultatet.

Under driftsfasen (användningscykeln) påverkar även de boendes val av transportsätt, inköps- och konsumtionsvanor vilken miljöpåverkan som fås. Användning av fossila bränslen ger utsläpp av klimatpåverkande gaser. Området är samtidigt centralt beläget och utformat för att ge enkel och bekväm tillgång till kollektivtrafik, materialåtervinning/sop-sortering. Egen tomtyta ger möjligheter till odling, kompostering av köksavfall mm.

I ett större perspektiv är de boendes val av livsstil i stort en starkt påverkande faktor, men som ligger utanför denna detaljplans räckvidd att påverka.

Buller

Bullersituationen har beskrivits ovan med förslag till lösningar i de delar där det är påkallat av placering av uteplatser i sydväst. Fasad- och inomhusvärdena enligt Trafikbullerpropositionen klaras.

Visuell påverkan

Den nya bebyggelsen är utformad utifrån analys av kringliggande bebyggelsemiljöer och deras funktionssätt och intryck. Bestämmelserna för ny bebyggelse utgår ifrån vad som bedöms som lämpligt på platsen utifrån en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Kulturmiljö

Planens övergripande och detaljerade utformning tar i så stor hänsyn som möjligt hänsyn till kulturmiljösituationen, läget och den gamla gårdsmiljön. De ursprungliga byggnaderna på gården rivs dock fränsett boningshuset, som nyligen byggts om till bostadslägenheter. Ny bebyggelse tar i sin placering och utformning upp drag från de tidigare ekonomibyggnaderna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Arbetet startade hösten/vintern 2018. Samråd skedde första kvartalet 2020 och en granskning fjärde kvartalet 2020 följt av antagande i tredje kvartalet 2021.

Genomförandetiden är fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende frågor kring markbyte och skötsel av eventuella gemensamhetsanläggningar ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Åtgärder för att nybilda eller ombilda fastigheter ombesörjs av lantmäterimyndigheten. De fastighetsbildningsåtgärder som behövs för planens genomförande (exempelvis bildande av ny fastighet/ombildning av fastighet, inrättande av servitut och gemensamhetsanläggningar) ska bekostas av respektive fastighetsägare i enlighet med vad som avtalas i exploateringsavtal.

I planen ingående fastigheter ägs av både enskilda och kommunen (se nedan). Planen medger indelning i flera fastigheter vilka därefter kan upplåtas antingen med ägande- eller bostadsrätt utifrån en bedömning om vad som anses som mest lämpligt utifrån efterfrågan, skötsel- och underhållsfrågor mm.

I de fall det krävs (t ex vid indelning i äganderätter per radhustomt) kan marken skötas som gemensamhetsanläggning av en samfällighetsförening. Skulle upplåtelseform som bostadsrätt väljas för hela eller delar av planområdet krävs ej bildande av gemensamhetsanläggning/-ar eftersom skötseln då hamnar under bostadsrättsföreningen. Marktytor benämnda med "g" ska vara tillgängliga för bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner såsom parkering av cyklar och bilar, sortering och återvinning av sopor i miljöhus, lekplatser och planteringsytor, förrådsbyggnader och eventuella carports mm.

I samrådsskedet har två gemensamhetsanläggningar skisserats, en för exploateringen i "norr" och en för exploateringen på det kommunala markinnehavet. Skulle endera eller båda dessa upplåtas med bostadsrätt faller behovet av gemensamhetsanläggning enligt ovan.

Följande fastigheter berörs av planen:

Vellinge 40:128, del av
Vellinge 40:69, del av
Vellinge 88:1, del av
Vellinge 40:4
Vellinge 88:36

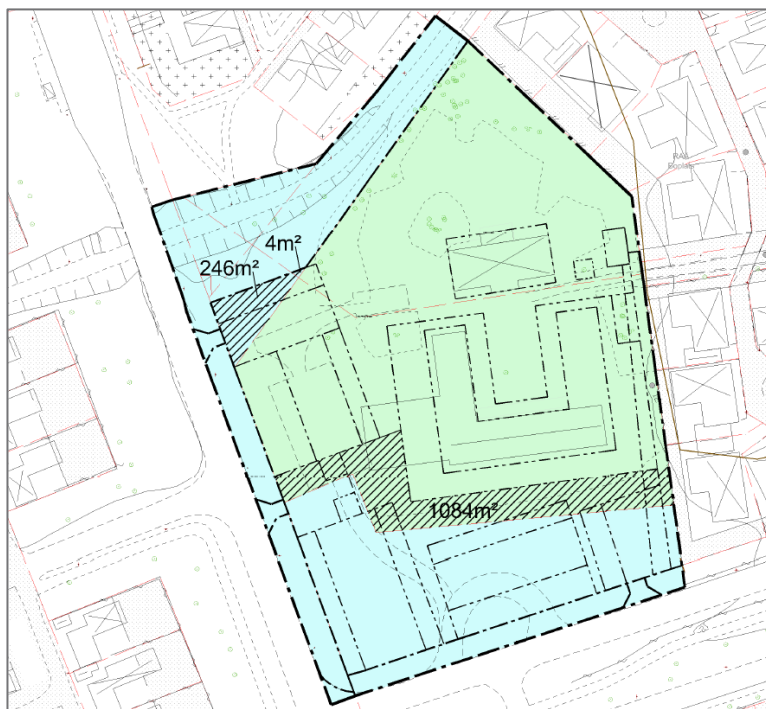
Ägs av:

Vellinge kommun
Vellinge kommun
Vellinge kommun
Vellingegårdens utvecklings AB
Vellingegårdens boställe AB.

För att åstadkomma en plan- och ändamålsenlig fastighetsindelning inom området ska vissa markbyten göras som en del av planens genomförande. Enligt tabell nedan ska mark överföras mellan de i planen ingående fastigheterna:

Överföringar mellan fastigheter:

Från Vellinge 40:4 till Vellinge 4:128, 1084 kvm
Från Vellinge 40:69 till Vellinge 40:4, 246 kvm
Från Vellinge 88:1 till Vellinge 40:4, 4 kvm.



Karta som visar markyta som överförs mellan fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Kostnader för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet regleras även markbyten i fastighetsbildningen som planens genomförande medför.

Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service betalas enligt taxa av respektive fastighetsägare. Planområdet ska vid utbyggnad införas inom kommunens vatten- och avloppsverksamhetsområde.

Kostnader som uppkommer av eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Bakom planutformning, ledning av planarbetet, plankarta, illustrationer och övriga planhandlingars upprättande står planarkitekt Johan Helgeson på plan- och byggenheten inom Samhällsbyggnadsavdelningen i samarbete med arkitekterna Per Iwansson, Niklas Emgård och Malin Hedin på Zoom Arkitekter AB i Lund.

Övriga medverkande tjänstemän i planarbetet är exploateringsingenjör Eric Arnehed, bygglovshandläggare Fredrik Nilsson och Paul Eriksson, dagvattenstrateg Carl Nelin, miljöstrateg Maja Jonholm och planadministratör Ingbritt Nilsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Johan Helgeson
Planarkitekt