

GRANSKNINGSHANDLING

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

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter m fl har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från den 6 mars till den 3 april 2020. Kungörelse om samrådet var införd i Sydsvenska Dagbladet och i Skånska Dagbladet den 6 mars 2020.

Samrådsmöte hölls i kommunhuset den 17 mars 2020.

Planhandlingarna fanns även under tiden 6 mars till 3 april uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Vellinge.

I samrådsredogörelsen återges yttranden i sammanfattad form. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet hos Vellinge kommun.

Remissinstanser med beteckningen i.e. har ingen erinran.

1 STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet i.e.
Trafikverket

2 KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Tekniska nämnden
Räddningstjänsten
Omsorgsavdelningen i.e.
Utbildningsavdelningen i.e.
Myndighetsservicenämnden, Miljö

3 ENSKILDA ORGAN

TeliaSonera Skanova Access AB i.e.
E.ON Energidistribution AB
Weum Gas AB
Regionala utvecklingsnämnden
Postnord Sverige AB

4 SAKÄGARE

Sakägare 1
Sakägare 2

1 STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen önskar att det säkerställs på plankartan vilka bullerskyddande åtgärder som krävs. Vidare att det beskrivs huruvida planområdet innehåller nyckelbiotoper. Länsstyrelsen anser vidare att arkeologisk utredning ska göras som ett planeringsunderlag i den fortsatta processen.

Kommentar:

Detaljplanen ska visa att det går att lösa de bullerproblem som de boende kan bli utsatta för i den bebyggelse som planeras. Planen visar att det är möjligt att göra detta men bör inte peka på exakt vilken lösning som krävs. Detta görs lämpligast i bygglovskedet då man vet hur man önskar placera husen mer exakt inom den delen av planen, husets inre organisation (planlösning) mm. Planen tar höjd för olika sorters lösningar. De nya bostäderna klarar buller vid fasad och det går också att klara uteplatser mm på det sätt som detaljplanen är utformad. Det beskrivs i planbeskrivningen hur buller är beräknat och hur planen resonerar och tar hänsyn till bullerfrågan i förhållande till planbestämmelser och planutformning. Planutformningen justeras dock till granskningen i det sydvästra hörnet för att pröva bättre möjligheter till uteplatslägen i förhållande till bullersituationen och något förbättrade cykelvägs- och utfartsförhållanden. Det sker på bekostnad av något försämrad stadsutformning och social trygghetsupplevelse då kvartershörnet lämnas obebyggt och färre bostäder ligger utmed gatan.

Planområdet innehåller enligt kommunens vetande inga nyckelbiotoper. Om länsstyrelsen känner till några så får dokumentation eller liknande presenteras. Allén som omnämns ligger inte inom planområdet.

En arkeologisk utredning ska utföras och har upphandlats av länsstyrelsen. Utredning behövs då det är sannolikt att det kan finnas okända fornlämningar inom planområdet.

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning ska utföras eftersom det inom området sannolikt finns fornlämningar som idag inte är kända. Utredningen ska utreda situationen och ge beslutsunderlag om fortsatta åtgärder.

Trafikverket

Trafikverket erinrar om att förutsättningarna för att planera för hållbar mobilitet utifrån områdets läge och goda tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket goda. Hållplats Tornagården strax norr om området samt hållplats Vellinge Ängar ger god och tät trafikering hela dygnet och veckan. Erinrar att parkeringsfrågan bör utgå ifrån möjligheterna till hållbar mobilitet i stort.

Kommentar:

Kommunen instämmer i Trafikverkets slutsatser.

2 KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSE

Räddningstjänsten

Brandvattenförsörjningen behöver ombesörjas i området. Flödet ska dimensioneras enligt Vatten- och avloppsföreningarnas råd. Det får maximalt vara 150 meter mellan vatten-posterna. Enligt underlag finns närmaste brandvattenpost längre ner i Bifrostgatan, därför behöver ny vattenpost anordnas så att avståndskraven uppfylls.

Räddningsväg fram till u-formad byggnad kan eventuellt erfordras.

Om utrymning ska ske med stegbil får ej avstånd mellan marknivå och fönsters underkant/-balkongräcke överstiga 11 meter. Uppställningsyta ska vara minst 3x2,5 meter placerad 1-1,5 m ut från ytterkant fasad eller balkonger. Yta ska beläggas med hård asfalt, betong eller armerat gräs eller gräs om gräset bedöms ha tillräcklig bärrighet.

Kommentar:

Kommunen noterar Räddningstjänstens synpunkter och dessa ska tas hänsyn till då området projekteras i planens genomförandefas. Synpunkt angående räddningsväg fram till den u-formade byggnaden ska säkerställas i planhandlingarna om så krävs, exempelvis i form av körbar gångväg med tillräcklig bärighet i underbyggnad.

Tekniska nämnden

Endast återvinningsstation finns i Vellinge, ÅVC finns i Höllviken (Lilla Hammar). Miljöhusen ska ha plats för sortering av de vanligaste fraktionerna av returmaterial samt matrester och avfall. Angående buller anses att planen ska välja vilka åtgärder som ska göras i området. Planen måste medge bullerskydd vid tomtgräns. Det är svårare att vidta åtgärder mot buller i befintlig miljö än i ett byggske.

Det verkar finnas risk för olyckor ute på Södervångsgatan och Bifrostgatan om fordonen backar in. Detta bör ses över och ändras.

Utfarter bör mer läggas mitt emot varandra istället för att förskjutas i sidled.

Bra med område för gång- och cykel i södra delen av planområdet utmed Bifrostgatan, men det behövs inte på grund av ev konflikter mellan gående och cyklister.

Det framgår inte hur trafiksituationen kan komma att se ut i framtiden i området.

Antalet parkeringsplatser är bra men Tekniska nämnden ser gärna att det kan bli fler parkeringsplatser i grönområden och parker om det behövs.

Gatubelysning ska installeras på den norra delen som ansluter till gång- och cykelvägen, ”gamla banvallen”.

Kommentar:

Detaljplanen ska visa att det går att lösa de bullerproblem som de boende kan bli utsatta för i den bebyggelse som planeras. Planen visar att det är möjligt att göra detta men bör inte peka på exakt vilken lösning som krävs. Detta görs lämpligare i bygglovskedet då man vet hur man önskar placera husen mer exakt inom den delen av planen, husets inre organisation (planlösning) mm. Planen tar höjd för olika sorters lösningar. De nya bostäderna klarar buller vid fasad och det går också att klara uteplatser mm på det sätt som detaljplanen är utformad. Det beskrivs i planbeskrivningen hur buller är beräknat och hur planen resonerar och tar hänsyn till bullerfrågan i förhållande till planbestämmelser och planutformning.

Planutformningen justeras dock något i det sydvästra hörnet för att pröva bättre möjligheter till utfartsförhållandena samt uteplatslägen i förhållande till bullersituationen. Det sker på bekostnad av något försämrad stadsutformning och social trygghetsupplevelse då kvartershörnet lämnas obebyggt och färre bostäder ligger utmed gatan.

Den föreslagna gång- och cykelmöjligheten i parkremsan söder om området ändras. Det går som Tekniska nämnden påpekar att använda befintlig gång- och cykelväg söder om Bifrostgatan som leder till skolor mm österut. Det är oklart vad Tekniska nämnden menar med cykelbar överfart med gångpassage strax öster om Heimdalsgatan.

Det är inte aktuellt med fler parkeringsplatser i grönområden och parkmark som ”buffert”.

Grönområden behövs för boendekvaliteter, rekreation och för att bibehålla våra ekosystemtjänster samt ekologiska samband i tätorterna. Enligt Plan- och bygglagen ska friyta prioriteras före parkeringsplatser om det kommer till en valsituation.

Om huvudman för allmän plats ej anges i en detaljplan är kommunen huvudman.

Myndighetsservicenämnden – Miljö

På sidan 8 i planbeskrivningen står att området ej innehåller några kända markföroreningar. Några undersökningar har ej genomförts. Med tanke på att planen omfattar en äldre gård med större ekonomibyggnad kan det erfarenhetsmässigt inte uteslutas att det ställvis finns markföroreningar från

exempelvis diesel och bekämpningsmedel. Eventuella markföroreningar inom området kan därför behöva utredas vidare.

Kommentar:

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för planområdet. Den visar på visst saneringsbehov i ytjorden i fyra punkter i den västra delen av planområdet. Undre/naturliga jordlager är ej förorenade.

3 ENSKILDA ORGAN

E.ON Energidistribution AB

E.ON har markförlagd låg- och högspänningskabel i området från allén öster om planområdet in till de befintliga byggnaderna. Byggnader får ej uppföras närmare ledning än tre meter. Eventuell flytt eller omläggning av ledningar ska bekostas av exploatören och detta bör framgå av genomförande-beskrivningen. E.ON bedömer att tillkommande last av ca 30 bostäder klaras av befintligt nät. Då det krävs en utbyggnad av lokalnätet, görs detta som tidigast i samband med exploateringen. Exploatören kontaktar E.ON i god tid innan markarbete påbörjas för att reda ut vad som behövs.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift att eventuella ledningsflytt bekostas av exploatören.

Weum Gas AB

Har en gasledning utmed den östra kanten av planområdet. Eventuell omläggning av ledningarna bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift att eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Regionala utvecklingsnämnden

Det är positivt att förtäta i goda kollektivtrafiklägen. Detta stämmer väl överens med strategin för ”det flerkärniga Skåne”.

Kommentar:

Noteras.

Postnord Sverige AB

Postnord har hand om den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer verksamma inom det aktuella området.

Vid nybyggnation av radhus/villor och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakta Postnord i god tid för att ha dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommentar:

Noteras.

4 SAKÄGARE

Sakägare 1

Flyttade till Narvegatan för ett par år sedan och önskade då bland annat en insynsskyddad tomt. Nu kommer denna detaljplan som vill medge tvåvåningshus på andra sidan häcken. Vi önskar att detaljplanen enbart ska tillåta bostäder i ett plan för större insynsskydd och enhetlighet med övriga området.

Kommentar:

Kommunen bedömer inte att takkupor åt öster blir så störande för grannarna att de inte ska tillåtas, jämfört med nyttan som mer dagsljus på inredda vindar ger i de nya husens bostäder.

Sakägare 2

Är positiva till att förslaget tar vara på bebyggelse i samma grundform som de gamla ekonomi-byggnaderna och hoppas att stilen från det renoverade boningshuset tas tillvara i den övriga tillkommande bebyggelsen.

Anser att exploateringsgraden är för stor, tanken att behålla gårdens gamla form går förlorad med radhusbebyggelsen. Området ger idag ett öppet intryck där den gamla gårdsbebyggelsen framträder tydligt. Detta försvinner med föreslagen utformning.

Önskar att planen max tillåter två längor med radhus, en i väster och en i söder. Den sydvästra bör utgå ur förslaget.

De nya husen kommer antagligen ha en bullernivå som upplevs som störande för de boende. Marken väster om Södervångsgatan är reserverad för spårväg i kommunens översiktsplan. Bifrostgatan föreslås i ÖP också förlängas mot ett eventuellt nytt bostadsområde. Anser att ovanstående borde vägas in i bullerutredningen.

Är positiva till takfönster men väldigt tveksamma till takkupor som kommer att ge en full insyn för på den östra sidan.

Föreslår olika höjd på byggnaderna likt nuvarande ekonomibyggnader.

Anser att gång- och cykelvägen markerad med "x" på plankartan är olämplig och bör utgå ur förslaget. Risken för mopedtrafik och därmed bullerstörningar är stor. Anser det fullt tillräckligt med den gång- och cykelväg som löper genom områdets västra del utmed "gårdshusen" som ansluter till befintlig gång- och cykelväg i norr samt cykelvägen österut genom allén.

Om gång- och cykelvägen i östra delen tas bort kan den marken läggas till tomter för radhusen i "gårdshusen" eller så kan Narvegatan 9 och 11 få möjlighet att förvärva marken eller om ägaren till 40:4 upplåter den till desamma.

Kommentar:

Kommunen anser att avvägningen mellan enskilda och enskilda samt enskilda och allmänna intressen avseende exploateringsgraden i planförslaget är fullt rimlig med tanke på det centrala läget i Vellinge och närheten till kollektivtrafik.

Kommunen bedömer att bullersituationen för nuvarande och framtida situation kommer gå att lösa för den föreslagna bostadsbebyggelsen. En viss justering av planförslaget avseende buller vid uteplats och utfartsförhållanden görs inför granskningsskedet. Det sker på bekostnad av något försämrad stadsutformning och social trygghetsupplevelse då kvartershörnet lämnas obebyggt och färre bostäder ligger utmed gatan.

Kommunen håller med om påpekandet om gång- och cykelvägen i söder och ändrar i planhandlingarna så som ni föreslår.

Kommunen tycker också att er synpunkt avseende gångvägen i planområdets gräns mot befintliga hus i öster är rimlig och ska genomföras. Dock är denna mark underbyggd med en ledning och det bedöms som olämpligt att den då ingår i tomtmark eftersom ledningen behöver vara tillgänglig för underhåll mm.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET:

Planbeskrivningen kompletteras som följer:

- * Text om att ledningsflytt ska bekostas av exploatören införs.

Plankartan kompletteras enligt följande:

- * En mindre omarbetning av planutformningen görs i sydvästra delen där parkeringsytan med förråd och miljöhus flyttas till hörnet och får istället utfart mot Bifrostgatan. Detta väntas leda till förbättrade utfartsförhållanden och bullersituation vid ett par uteplatser närmast gatukorsningen (innebär 2 färre radhusbostäder). Det sker på bekostnad av något försämrad stadsutformning och social trygghetsupplevelse då kvartershörnet lämnas obebyggt och färre bostäder ligger utmed gatan.
- * Bestämmelse om lekplats införs på plankartan.
- * Körbar gångväg får anordnas fram till tillgänglig parkeringsplats i nordöst.
- * Allmänt tillgänglig gångväg utmed planområdets östra gräns görs om till gräsyta.
- * Bestämmelse om byggnadshöjd en våning på komplementbyggnader införs.
- * Andel av taklängden som takkupor och frontespis får som mest utföras på, ändras från 30% till en tredjedel.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan- och byggenheten

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Johan Helgeson
Planarkitekt