

Ändring av detaljplan för del av Ingelstad 6:1 m fl, vårdboende och bostäder, Västra Ingelstad

Vellinge kommun

GRANSKNINGSHANDLING



Översiktskarta med området som omfattas av ändringen av detaljplanen inom vit markering

	Datum	Signatur
Ändringen antagen av KS		
Ändringen vann laga kraft		

Tillväxtavdelningen

GRANSKNINGSHANDLING

Ändring av detaljplan för del av Ingelstad 6:1 m fl, vårdboende och bostäder, Västra Ingelstad

Plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning för ändringar av detaljplan
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse

* handlingen finns tillgänglig på Tillväxtavdelningen.

BAKGRUND

För det aktuella området finns redan en gällande detaljplan som vann laga kraft 2009-04-07. Delar av detaljplanen gavs 2014 en förlängd genomförandetid till och med 2019-04-06. Med anledning av det goda pendlingsläget ser Vellinge kommun det som motiverat att se över exploateringsgraden i detaljplanen. Vidare ser Vellinge kommun, genom kommunfullmäktiges beslut angående utredningar om vägföreningar, vägsamfälligheter och samfällighetsföreningar anledning att se över bestämmelserna angående huvudmannskapet för allmän plats som omfattas av detaljplanen. För att göra detta har Vellinge kommun beslutat sig för att pröva detta genom en ändring av detaljplan. Delar av detaljplanen, främst i de södra delarna av planområdet, är redan utbyggda.

ÄNDRINGENS FÖRHÅLLANDE TILL GÄLLANDE DETALJPLAN

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra flera lager av detaljplaner som ligger ovanpå varandra. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på *tydlighet* och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. För att ge en tydlig bild av vad just denna ändring av detaljplan innebär, hanterar och beskriver detta dokument (plan- och genomförandebeskrivningen) endast de ändringar som nu görs, vilka följer PBL (2010:900). Denna plan- och genomförandebeskrivning ska således ses som ett kompletterande dokument till den existerande plan- och genomförandebeskrivningen. Planbestämmelser som *inte* berörs av ändringen följer således den lagstiftningen som gällde vid den ursprungliga planens initierande, PBL (1987:10). Där påståendena står i strid med varandra, som de till exempel gör i frågan angående huvudmannskap, ska detta senare dokument anses vara gällande. Alla planändringar på plankartan görs direkt på den redan existerande detaljplanen. Genom att arbeta på detta sätt så strävar Vellinge kommun efter att vara tydliga med vilka ändringar som görs genom att beskriva dem i denna plan- och genomförandebeskrivning, men samtidigt endast arbeta mot en och samma plankarta.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Detta leder till att sakägarkretsen är begränsad endast till dem som anses vara berörda av ändringarna som behandlas i den här plan- och genomförandebeskrivningen.

Planändringens huvuddrag

Ändringen av detaljplan innebär i huvudsak att delar av den allmänna platsmarken inom planområdet får ett kommunalt huvudmannaskap. Ändringen av detaljplanen innebär vidare att flera av områdena med bestämmelsen ”E2 miljöhus o dyl” försvinner och ersätts av kvartersmark med användningen ”bostäder samt icke störande verksamhet i anslutning till bostaden”. Planändringarna innebär också att våningsantalet för mindre delar av kvartersmarken ökar från två till tre våningar samt att det ges möjlighet att inreda vind på delar av planområdet. Vidare innebär ändringen av detaljplanen att ett antal mindre vägar tas bort till förmån för de naturvärden som finns inom området. Delar av kvartersmark för bostäder ersätts av naturmark och mindre delar av naturmark görs till kvartersmark. För vidare och mer ingående beskrivningar av vad planändringen innebär hänvisar Vellinge kommun till rubriken ”Ändringar i detaljplan” i detta dokument.

Gällande plans syfte

”Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett vårdboende, nya Månstorpshemmet och utbyggnad av bostäder intill och kring vårdboendet. Månstorpshemmets utbyggnad aktualiseras som följd av att befolkningen i kommunen blir äldre och behovet av vårdboende bedöms därmed öka. I anslutning till nya Månstorpshemmet och den befintliga bebyggelsen i Västra Ingelstad planeras cirka 160 nya bostäder med olika upplåtelseformer. Efterfrågan på bostäder i Västra Ingelstad bedöms öka då pågatågen kommer stanna på orten i framtiden.

Till planområdet angränsar ett pågående planarbete för utbyggnaden av järnvägen och pågatågstrafiken. Detta påverkar väganslutningar i Västra Ingelstad och därmed även denna detaljplan. För arbetet finns ett planprogram, daterat 2007-05-25, ”Planprogram för stationsområdet i Västra Ingelstad med anslutningsvägar, vägportar, pendlarparkering mm”.

Planändringens förhållande till gällande plans syfte

Ändringarna som Vellinge kommun prövar genom denna detaljplaneändring berör i huvudsak huvudmannaskapet, mindre vägar och justeringar/omdisponeringar av byggrätt.

Vellinge kommun gör bedömningen att ändringarna av detaljplanen är förenliga med gällande detaljplans syfte och därmed lämpliga att genomföra som en ändring av detaljplan. Planändringarna ryms alltså under gällande plans syfte.

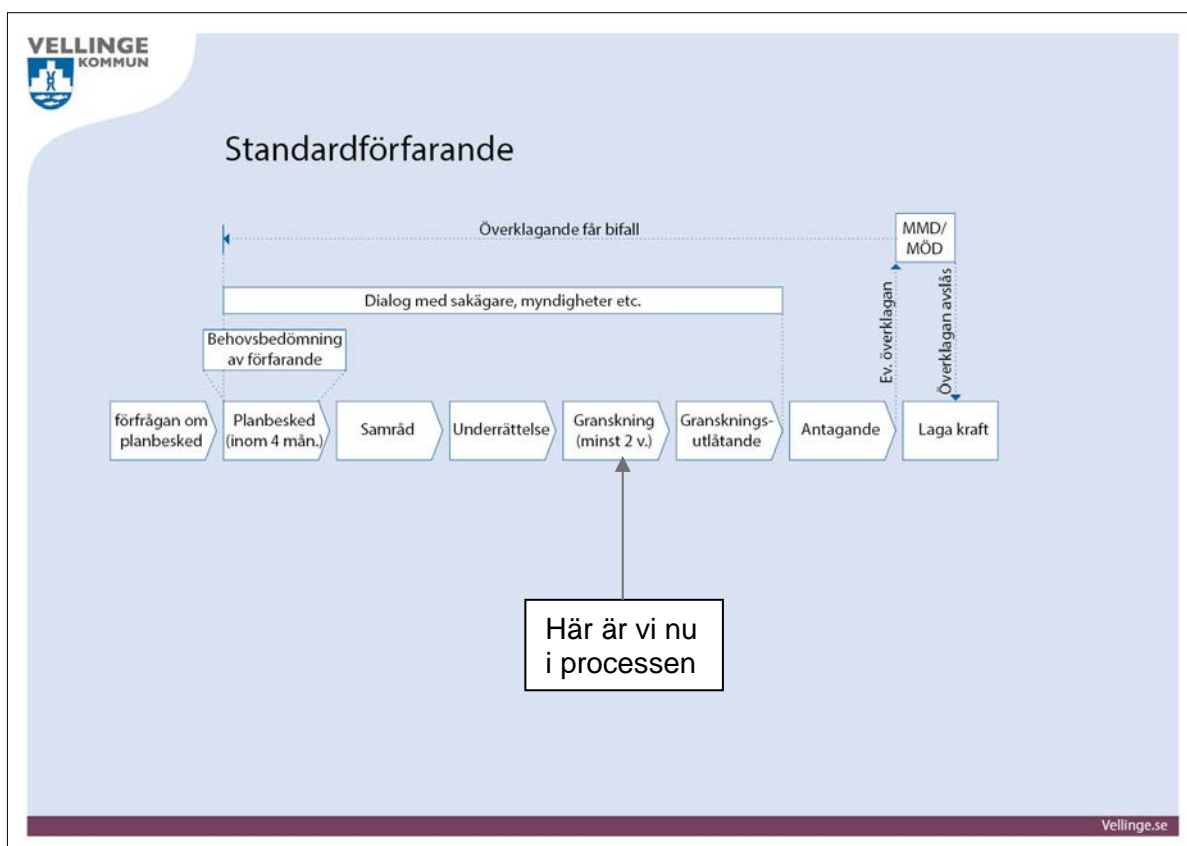
BEHOVSBEDÖMNING

Ur miljösynpunkt innebär ändringarna i korthet att mer kvartersmark och gatemark görs till naturmark än vad som var fallet innan ändringarna. Vellinge kommun gör bedömningen att ändringen av detaljplanen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESS OCH TIDPLAN

Vellinge kommun gör bedömningen att ändringarna är i enlighet med kommunens översiktsplan. Vellinge kommun gör bedömningen att ändringarna av detaljplanen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Att ta över huvudmannskapet för den allmänna platsmarken innebär att skötselansvaret för dessa ytor tillfaller Vellinge kommun. Vellinge kommun anser inte att detta är av sådan betydelse att ändringen ska anses vara av betydande intresse för allmänheten utöver de som kontaktas i samrådet i egenskap av exempelvis grannar och angränsande samfälligheter. Sammanfattningsvis gör Vellinge kommun bedömningen att ändringen av detaljplan kan prövas med ett standardförfarande.

Standardförfarandet innebär att förslaget till ändring måste genomgå en formell planprocess med olika steg (samråd, granskning, antagande) för hörande av exempelvis grannar. Denna handling, tillsammans med plankarta och illustrationsplanen, är en granskningshandling och syftar till att presentera kommunens förslag till ändring av detaljplan. Under samrådet inkommer yttranden från exempelvis grannar och myndigheter. Nästa steg är att planen ställs ut på granskning tillsammans med en samrådsredogörelse. Granskningshandlingen har eventuellt reviderats utifrån yttranden som inkom i samrådet. I samrådsredogörelsen besvarar kommunen de yttranden som inkommit. Först när förslaget till ändring har varit ute på samråd och granskning kan det antas i kommunstyrelse eller kommunfullmäktige. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av detaljplanen kan gå ut på samråd under första kvartalet 2019, ställas ut på granskning under tredje kvartalet 2019 och prövas för antagande vid slutet av kvartalet 2019.



PLANDATA

Areal

Den totala ytan för hela planområdet är cirka 21 hektar. Ändringen av huvudmannskapet berör stora delar av de ytor som benämns som "Allmän platsmark" på plankartan. Övriga ändringar berör betydligt mindre arealer. Dessa berörda ytor återges och beskrivs under rubriken "Ändringar i detaljplan" i detta dokument.

Markägoförhållanden och gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Läsanvisning: Gemensamhetsanläggning 10 (ga:10) har upplösts. Det som i dokumentet skrivs som ga:10 ska istället anses gälla för den gemensamhetsanläggning som genom lantmäteriförrättning kommer att ersätta ga:10, som numera heter ga:18.

Inom planområdet finns totalt 14 olika fastigheter. Ägandet av dessa fördelar sig enligt nedan.

Fastigheter st.	Ägande
10	Privat ägande
2	Vellinge kommun
1	Vellinge kommunlokal AB
1	Vellingebostäder

Vidare ingår tre olika gemensamhetsanläggningar (ga) i planområdet. Dessa är ga:5, ga:6 och ga:10. För utförligare redovisningar om markägoförhållanden, servitut och gemensamhetsanläggningar etc. inom och i direkt anslutning till planområdet så hänvisar Vellinge kommun till fastighetsförteckningen. Denna finns tillgänglig hos Tillväxtavdelningen i kommunhuset.

PLANOMRÅDET OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vellinge Översiktsplan 2010 – med utblick mot 2050

Under rubriken "Framtida utveckling" (s.148) i kommunens översiktsplan är Vellinge kommuns ställningstagande för Västra Ingelstad att orten ska ha en ökad tillväxt med byggnation av bostäder samt etablering av ny service och nya verksamheter. Västra Ingelstad ska genom sitt kollektivtrafiknära läge utvecklas till ett "kärnområde". Vidare poängterar Vellinge kommun i översiktsplanen att det är viktigt att värna det unika backlandskapet med dess dödisgröpar och mägergravar. Det område som berörs av planändringarna beskrivs som ett utbyggnadsområde för bostäder inom 0-20 år, respektive 10-30 år. Vellinge kommun gör bedömningen att ändringen av detaljplanen är i enlighet med de ställningstaganden som görs i översiktsplanen.

Arkeologi/fornlämningar

1997 gjordes en inledande arkeologisk utredning, steg 1, för framtida utbyggnadsområden i bland annat Västra Ingelstad. För ett antal områden bedömdes sannolikheten stor för att fornlämningar skulle finnas och en andra etapp i form sökschaktsgrävning föreslogs. Bland utpekade områden fanns ett område öster om järnvägen där Ingelstad 6:93-6:99 är beläget och ett större parti i planområdets norra del beläget inom fastigheten Ingelstad 6:1. Två mindre arkeologiska utredningar i form av provgrävning har sedan dess genomförts i de centrala delarna av planområdet.

År 2008 genomfördes en arkeologisk utredning steg 2 inför uppförande av ett äldreboende.

År 2012 genomfördes ytterligare en utredning, beställd av Trafikverket, som omfattade några delar väster om järnvägen samt ett vägområde som löper rakt igenom detaljplanområdet inom Ingelstad 6:1.

2015 genomfördes en arkeologisk utredning steg 2 samt en arkeologisk förundersökning. Resultaten från utredningen visar att området innehåller under mark dolda fornlämningar. För att kunna exploatera området i enlighet med detaljplanen krävs därför en arkeologisk undersökning genomförs. Efter arbetet med den arkeologiska förundersökningen genomfördes en arkeologisk undersökning och rapporten förväntas vara klar under hösten.

Gällande detaljplan och genomförandetid



Gällande plan vann laga kraft 2009-04-07. Under 2014 fick stora delar av gällande plan en förlängd genomförandetid genom en tilläggsbestämmelse. Förlängningen innebär att dessa delar hade en pågående genomförandetid som sträckte sig till 2019-04-06. Förlängningen av genomförandetiden innebär inga övriga förändringar i detaljplanens användning eller funktion.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

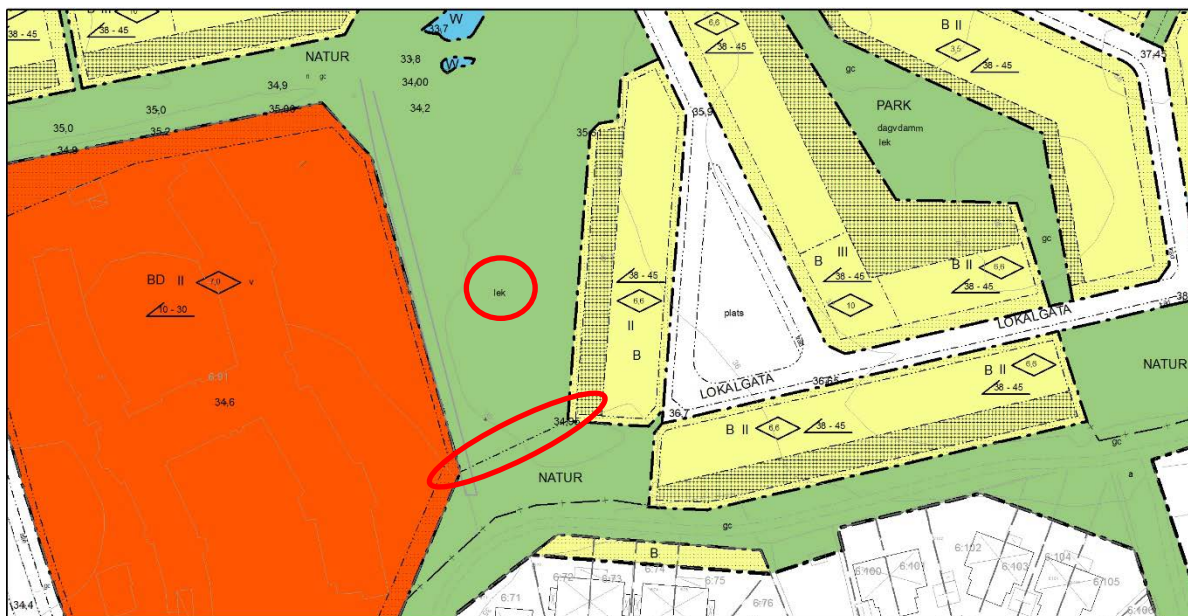
Ändringar i detaljplan

Ändringarna presenteras och kategoriseras under rubriker nedan, utifrån vilket tema eller vilken inriktning de har. Exempelvis vill Vellinge kommun ta bort ett antal vägar centralt i planområdet. Alla dessa justeringar, som går under samma tema, beskrivs nedan under en och samma rubrik. För att få en helhetsbild över vilka ändringar som görs så kan ni titta under rubriken "Hela detaljplanen – före och efter". Där redovisas hela detaljplanekartan hur den såg ut före ändringarna och hur den ser ut efter ändringarna. Där finns alltså möjlighet att granska ändringarna både på detaljnivå såväl som ur ett mer övergripande perspektiv.

Ändring 1: Lägg till egenskapen "lek"



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av planområdet före ändringarna.



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna.

Ändringar och konsekvenser

Ändring 1 innebär att egenskapen "lek" (se röd cirkel) läggs till i detaljplanen. Detta gör att det finns möjlighet att bygga en större lekplats i området. Vidare har en egenskapsgräns tillförts (se röd markering ovan). Egenskapen begränsas med hjälp av den tillförda egenskapsgränsen till att endast beröra området norr om den tillförda egenskapsgränsen. Detta i syfte att minimera den påverkan som ändringen får för anliggande befintliga fastigheter i söder. Den tillagda egenskapen berör alltså endast området norr om tillagd egenskapslinje.

Ändring 2: Ändring av användningen LOKALGATA och LOKALGATA 2 till NATUR



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

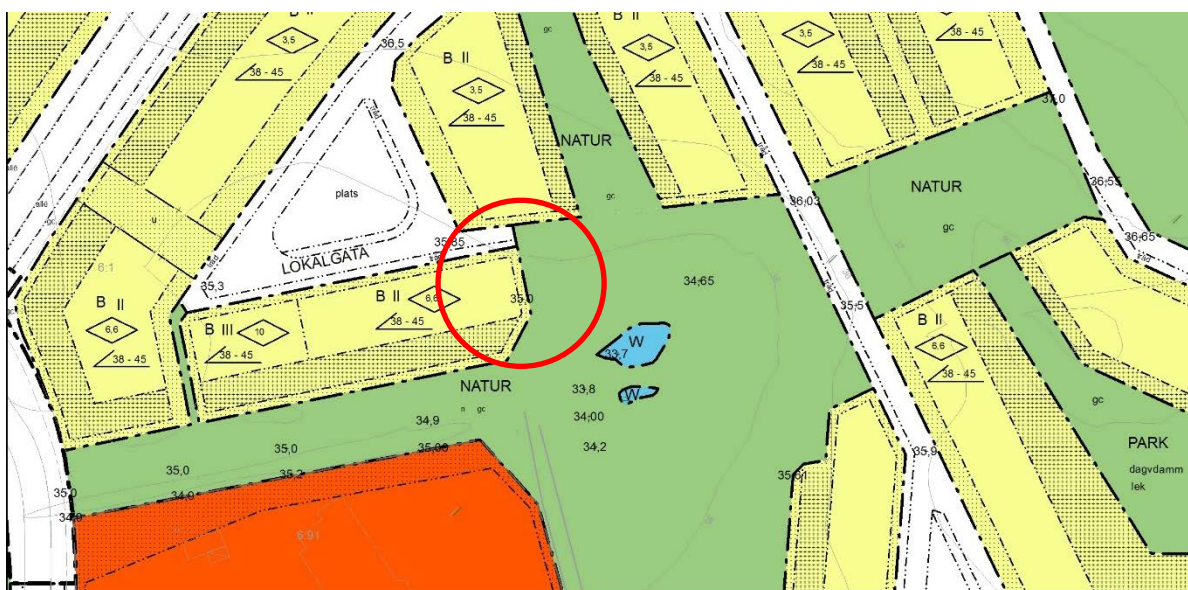
Ändringar och konsekvenser

Ändring 2 innebär att område betecknat som LOKALGATA och LOKALGATA 2 (inom röd markering ovan) till stor del har ersatts av NATUR. Konsekvenserna av detta blir att området kommer få färre vägar som lämpar sig för bilkörning. Det utökade "NATUR"- området gynnar dagvattensituationen och möjligheterna för djurliv på platsen. Vidare bidrar det till ytterligare gröna miljöer för framtida boende och fler sidor som vetter mot gröna ytor istället för mot vägar. Det kommer fortsatt vara möjligt att bygga cykel- och gångvägar på område betecknat som NATUR. Delar av vägen övergår från att vara "LOKALGATA2" till att bli "LOKALGATA". Detta i syfte att kunna angöra den nya kvartersmarken som beskrivs under rubriken "ändring 3".

Ändring 3: Ta bort användningen E2. Ersätt med NATUR och "B"



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

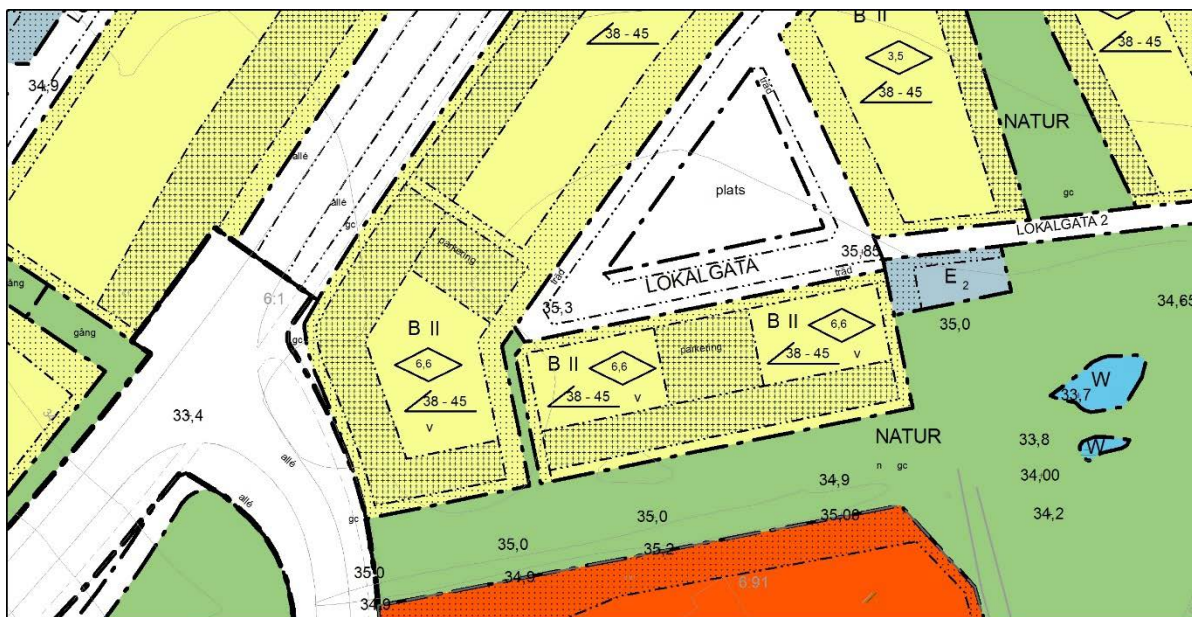


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

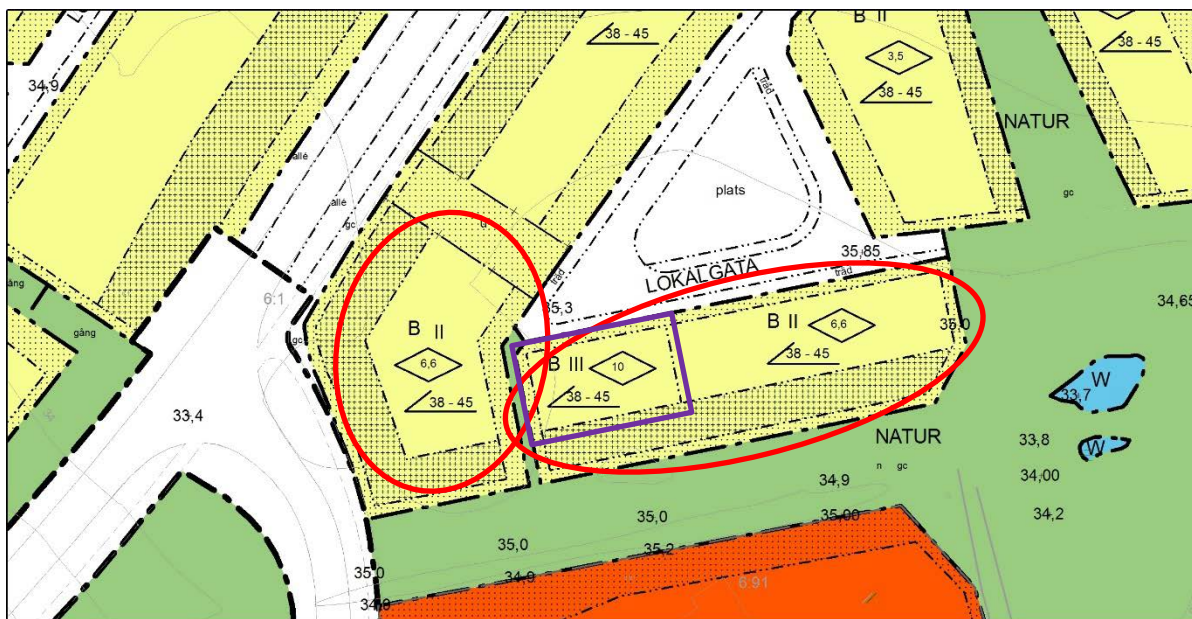
Ändringar och konsekvenser

Område betecknat med E2 (inom röd markering ovan) gav möjlighet att upprätta miljöhus och dylik hantering av exempelvis hushållsavfall. Ändringen innebär att detta område görs om dels till naturmark, dels till kvartersmark för bostadsändamål. Vidare görs delar av naturmarken om till kvartersmark för bostadsändamål. Konsekvenserna blir att avfallshantering får hanteras på kvartersmark samt att naturmarken minskas något. I dammen, betecknad med "W" i kartan ovan, har det påträffats vattensalamander i en utredning från 2008. Dammen och dess omkringliggande träd- och buskvegetation har dock en förskjutning österut. Se rubrik "Ändring 11: Ta bort kvartersmark för bostäder. Ersätt med NATUR." för att se hur kommunen hanterar dessa ytor och totalt sett justerar större ytor till naturmark än vad som justeras till kvartersmark.

Ändring 4: Justera byggrätter (norra delen)



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

Ändringar och konsekvenser

- Egenskapsbestämmelsen ”v” har tagits bort i hela området inom röd markering ovan. Denna ändring möjliggör att vind får inredas till bostad.
- Egenskapsbestämmelsen ”parkering” har tagits bort och korsmarken minskats. Denna ändring innebär att parkering inte är styrd till att vara på en viss plats, utan ska lösas någonstans inom kvartersmarken. Vidare ger detta en mer flexibel byggrätt och möjliggör för fler alternativa sätt att lösa såväl utformning av byggnader som parkeringslösningar än

tidigare. Den borttagna korsmarken ger även en potentiellt utökad byggrätt med exempelvis längre sammanhållna huskroppar än vad som var möjligt innan ändringen.

- Byggnadshöjd och våningsantal är ändrat för delar av kvartersmarken som ligger inom den lila markeringen. Denna ändring ger möjlighet att bygga tre våningar med inredd vind, istället för tidigare två våningar utan inredd vind. Att byggnadshöjden har justerats till 10 meter inom område med lila markering ovan istället för de tidigare 6,6, ger möjlighet att bygga en högre byggnad än tidigare.

Sammanfattningsvis kan sägas att ändringarna innebär en mer flexibel och något utökad byggrätt med fler alternativa lösningar på exempelvis parkering och sammansättning av huskroppar med möjlighet att inreda vind.

Ändring 4: Justera byggrätter (södra delen)



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



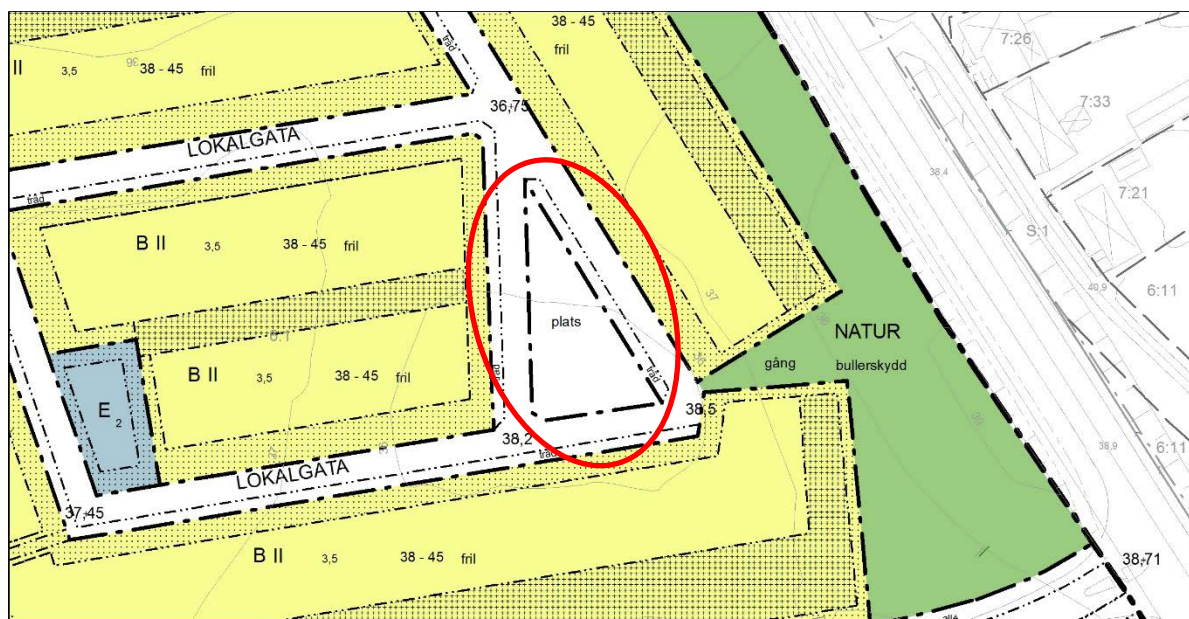
Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

Ändringar och konsekvenser

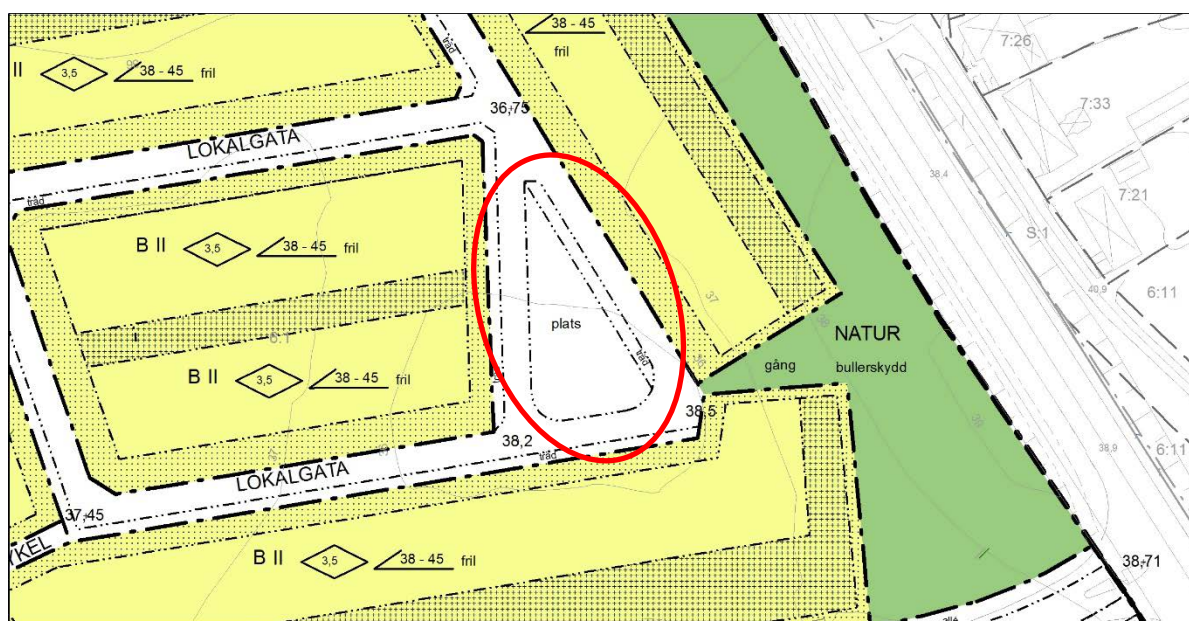
- Egenskapsbestämmelsen "v" har tagits bort i hela området inom röd markering ovan. Denna ändring möjliggör att vind får inredas till bostad.
- Egenskapsbestämmelsen "parkering" har tagits bort och korsmarken minskats. Denna ändring innebär att parkering inte är styrd till att vara på en viss plats, utan ska lösas någonstans inom kvartersmarken. Vidare ger detta en mer flexibel byggrätt, och möjliggör för fler alternativa sätt att lösa såväl utformning av byggnader som parkeringslösningar. Den borttagna korsmarken ger en utökad byggrätt med exempelvis möjlighet till längre sammanhållna huskroppar än vad som var möjligt innan ändringen.
- Byggnadshöjd och våningsantal är ändrat för delar av kvartersmarken som ligger inom den lila markeringen. Denna ändring ger möjlighet att bygga tre våningar med inredd vind. Att byggnadshöjden har justerats till 10 meter istället för de tidigare 6,6, ger möjlighet att bygga en högre byggnad än tidigare.
- Delar av området inom den lila markeringen har gått från att vara E2-område (Miljöhus och dylikt) till att efter ändringen vara kvartersmark för bostadsbebyggelse.

Sammantaget kan sägas att ändringarna innebär en mer flexibel byggrätt med fler alternativa lösningar på exempelvis parkering och sammansättning av huskroppar. Samt en något utökad byggrätt med ökad byggnadshöjd och möjlighet att inreda vind.

Ändring 5: Byt linje till egenskapslinje för "plats"



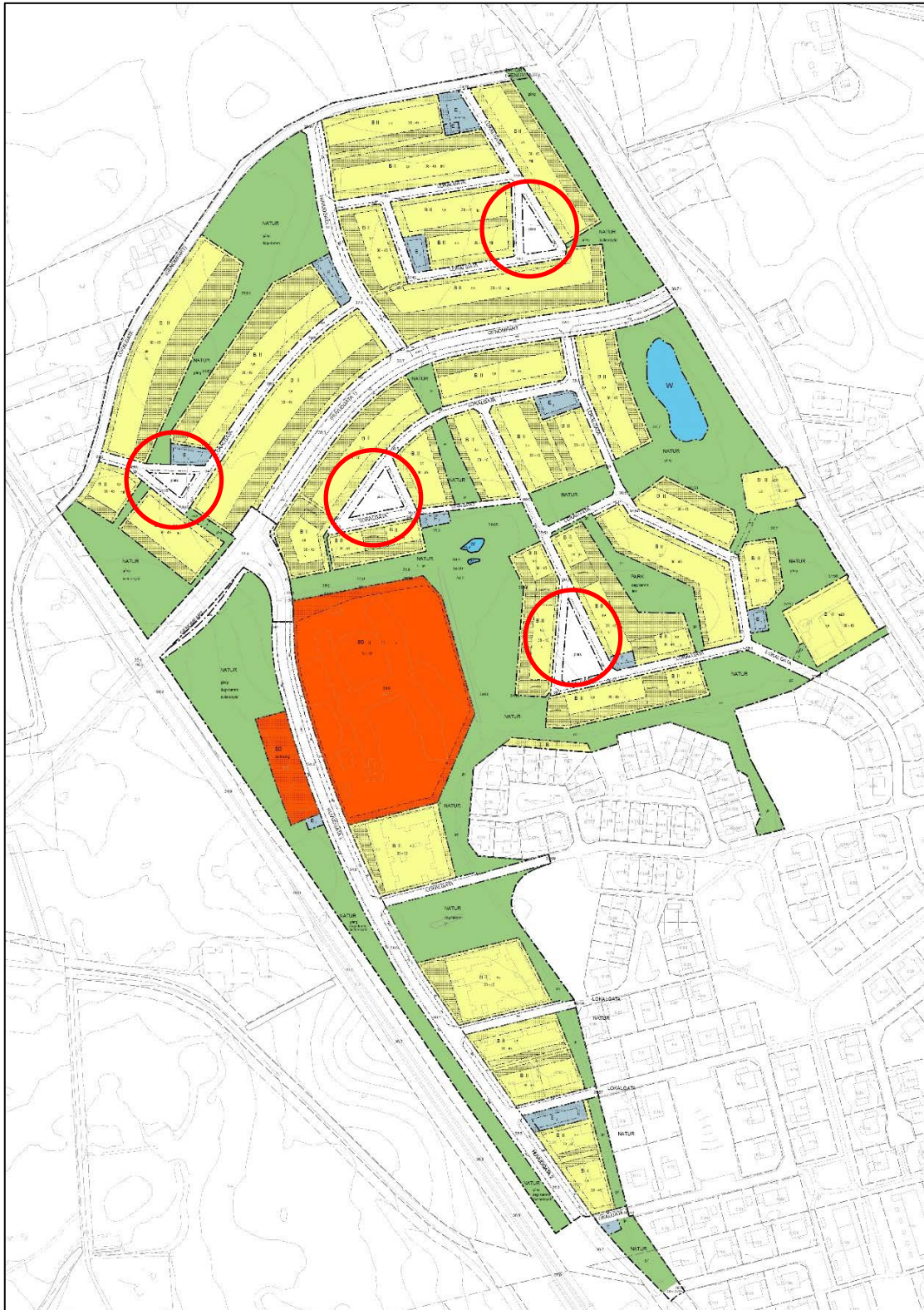
Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

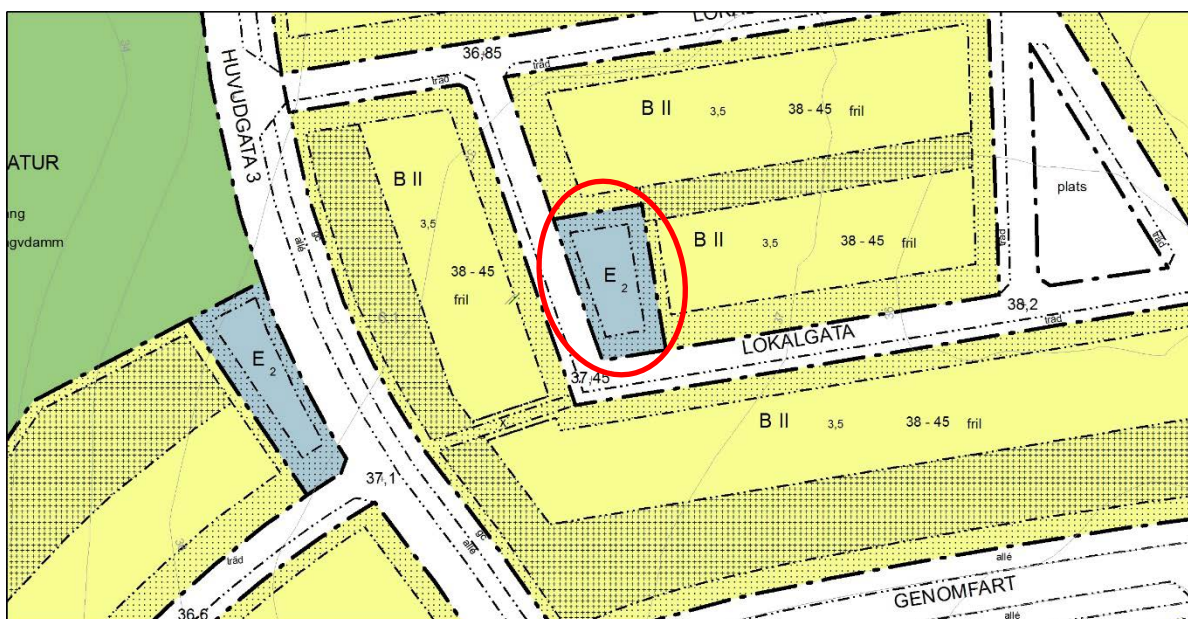
Ändringar och konsekvenser

Område inom röd markering ovan har ändrats till att vara avgränsat med en egenskapslinje istället för en användningslinje. Bland planbestämmelserna på plankartan stod "plats" som en egenskap, medan det på plankartan avgränsades från sin omgivning med en användningsgräns. Detta beror troligen på ett karttekniskt misstag vid framtagande av detaljplanen. Detta har nu genom ändring justerats till att "plats" avgränsas från sin omgivning med en egenskapslinje. Detta är gjort i samtliga områden av detaljplanen där detta karttekniska misstag kunde hittas. Se karta på nästa sida för överblick.

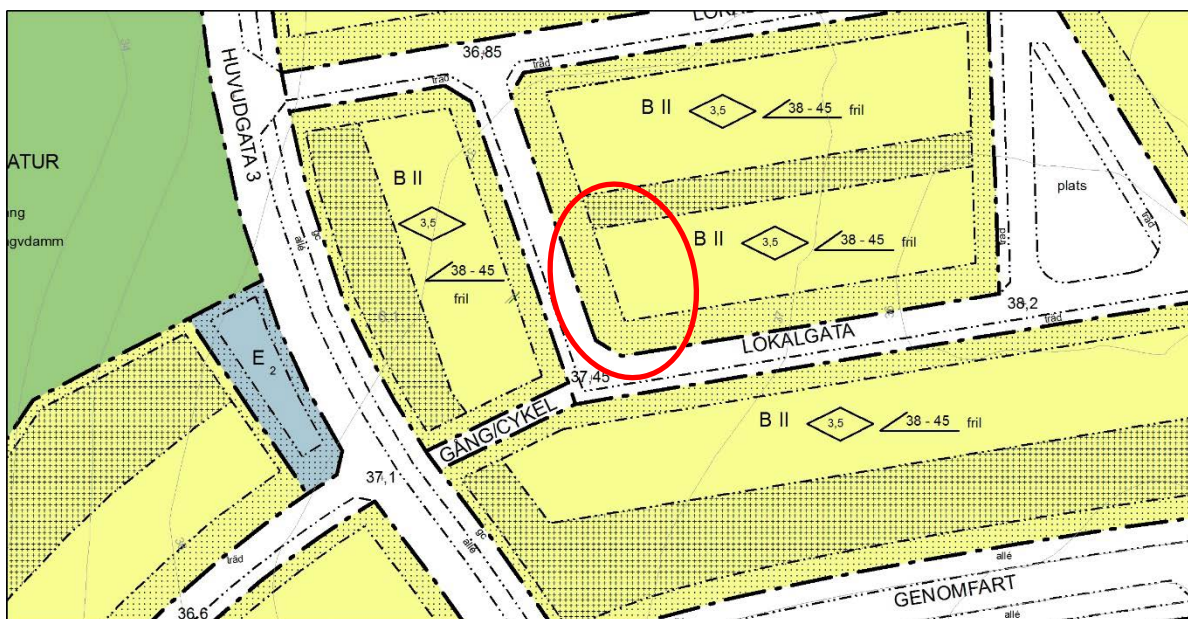


Områden inom röd markering ovan berörs alla av samma omständigheter angående ”plats” och användningslinjer/egenskapslinjer som beskrivs ovan. Kartan ovan redovisar planområdet innan ändringarna.

Ändring 6: Ändra användningen till "B" från E2



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

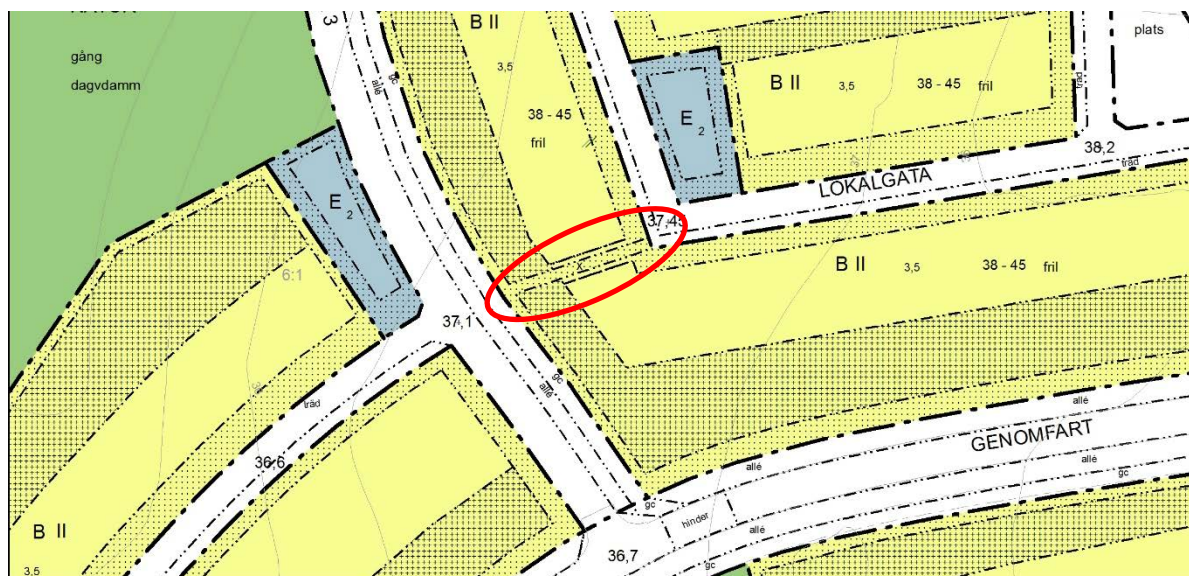
Ändringar och konsekvenser

Område inom röd markering ovan ändras till att vara kvartersmark för bostäder. E2-området som försvinner var mark för miljöhus och dylikt. Hantering för avfall kommer i planområdet att ske på egen fastighet. Det finns plats för inlämning av sorterat avfall vid tågstationen i Västra Ingelstad cirka 700-800 meter söderut. Samma ändring har genomförts på flera andra platser inom planområdet. Se karta på nästa sida för att få en överblick för vilka fler områden som har ändrats från E2 "miljöhus och dylikt" till kvartersmark för bostäder.

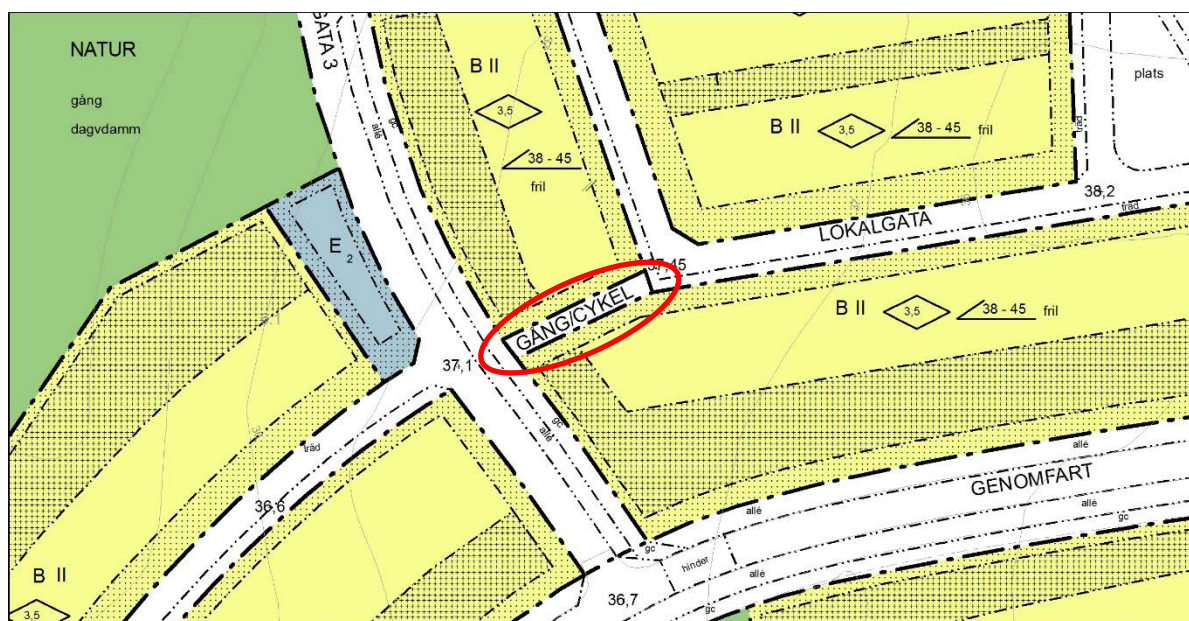


Områden inom röd markering ovan berörs alla av samma omständigheter, att ytorna var ämnade för miljöhus och dylikt och efter ändringen istället blir kvartersmark för bostäder. Kartan ovan redovisar planområdet innan ändringarna.

Ändring 7: Ta bort x-område. Ersätt med gång/cykel



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

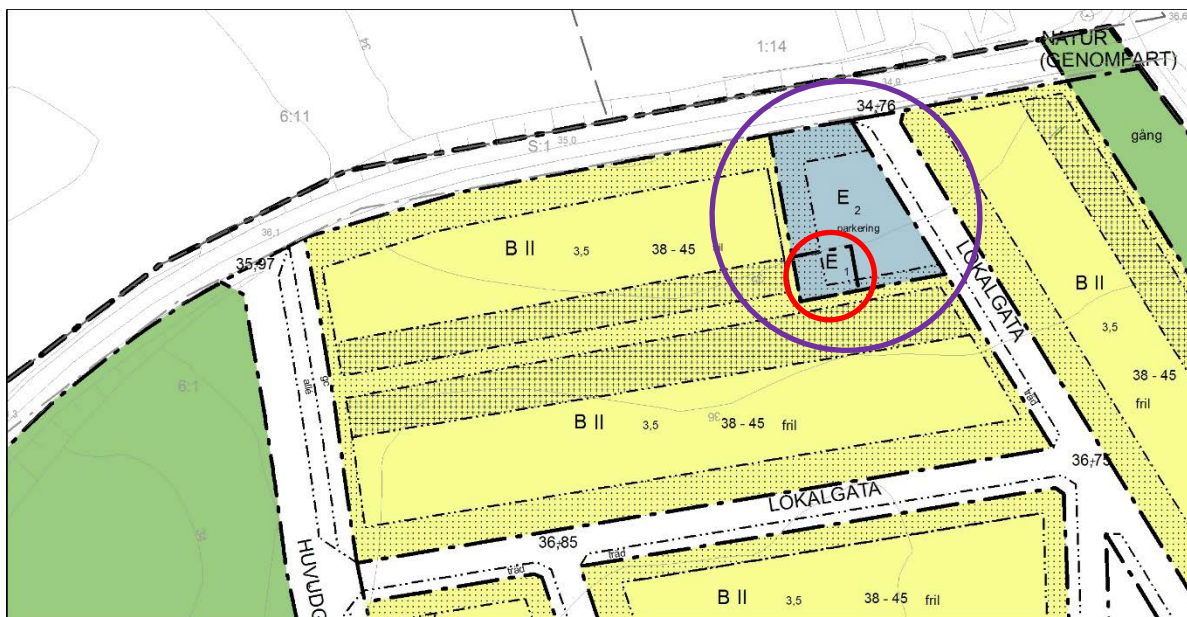


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

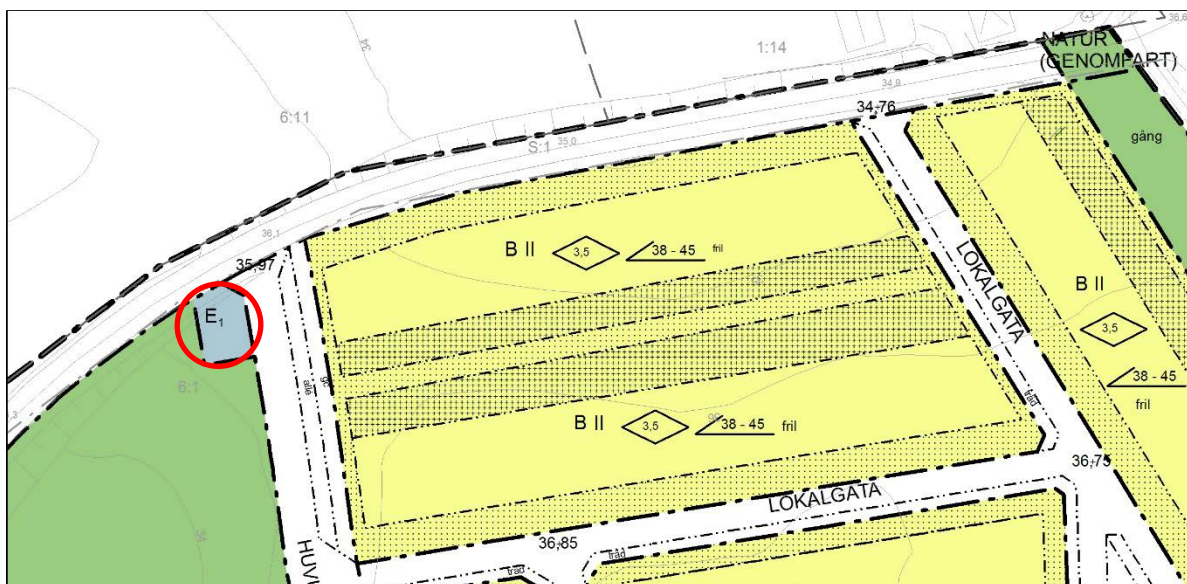
Ändringar och konsekvenser

Område inom röd markering ovan har ändrats till att vara allmän platsmark med användningen GÅNG/CYKEL från att tidigare ha varit kvartersmark med egenskapen x-område. Ett x-område på kvartersmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Detta kan skapa otydligheter kring ansvarsfördelningar och rättigheter för dessa ytor. Ändringen ger en ökad säkerhet för att marken verkligen bli allmänt tillgänglig och förtydligar intentionerna att marken ska vara tillgänglig för allmänheten genom att förskjuta ansvaret för genomförande och underhåll till kommunen, genom det kommunala huvudmannaskapet för allmän platsmark.

Ändring 8: Ta bort E2, Justera E1. lägg till B



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

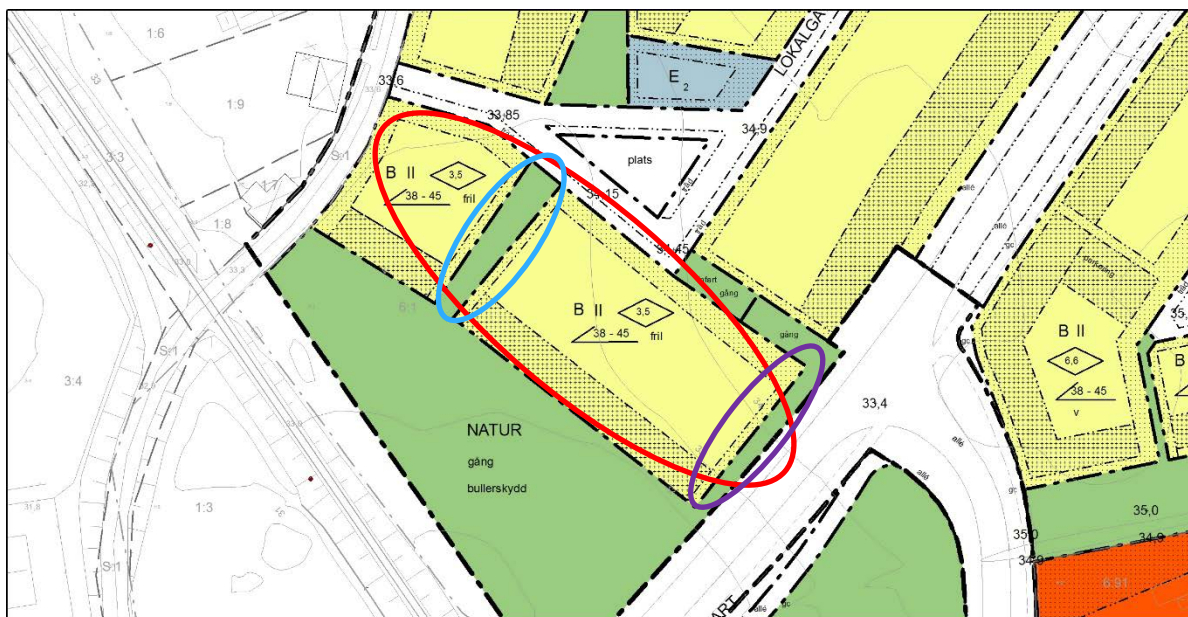


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

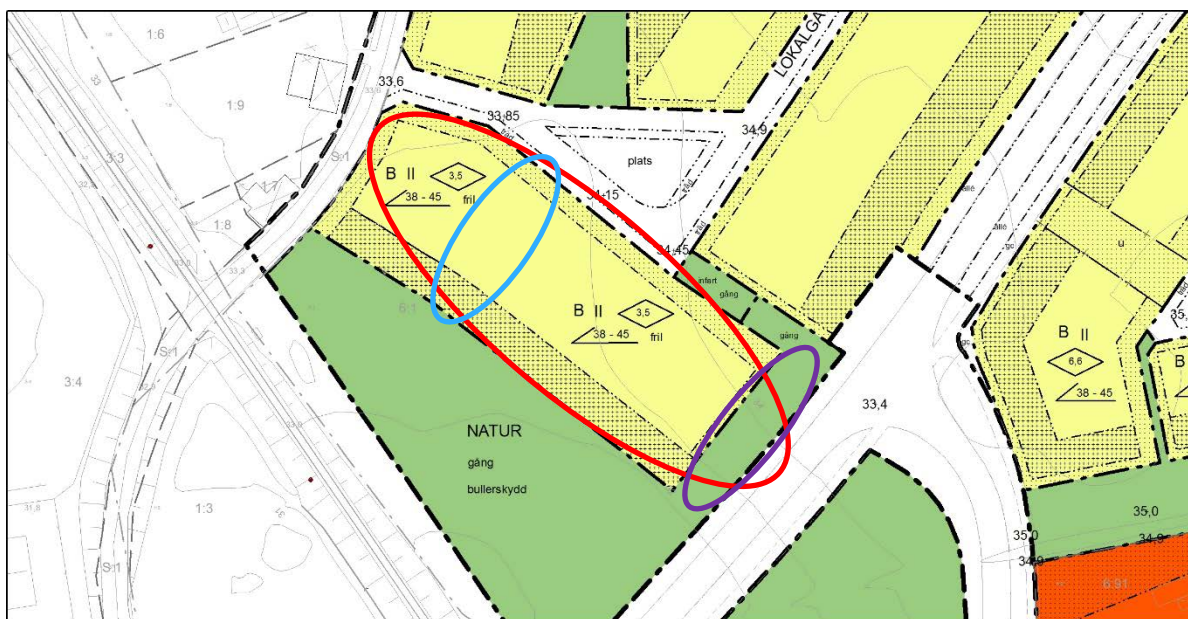
Ändringar och konsekvenser

I utsnittet ovan så har E₂ området (inom lila markering) tagits bort helt och ersatts av kvartersmark för bostäder (B). E₁-området (inom röd markering) har flyttats till område som tidigare var NATUR (se röd markering ovan). Användningen E₂ innebar möjlighet att bygga miljöhus och dylika funktioner för avfallshantering. Detta kommer framtida fastigheter att få lösa på egen fastighet. E₁-området är område för transformatorstation och dylikt. Vellinge kommun gör bedömningen att E₁-områdets nya placering inte förhindrar utbyggnad av dagvattendamm i område betecknat med NATUR.

Ändring 9: Justera B och NATUR



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

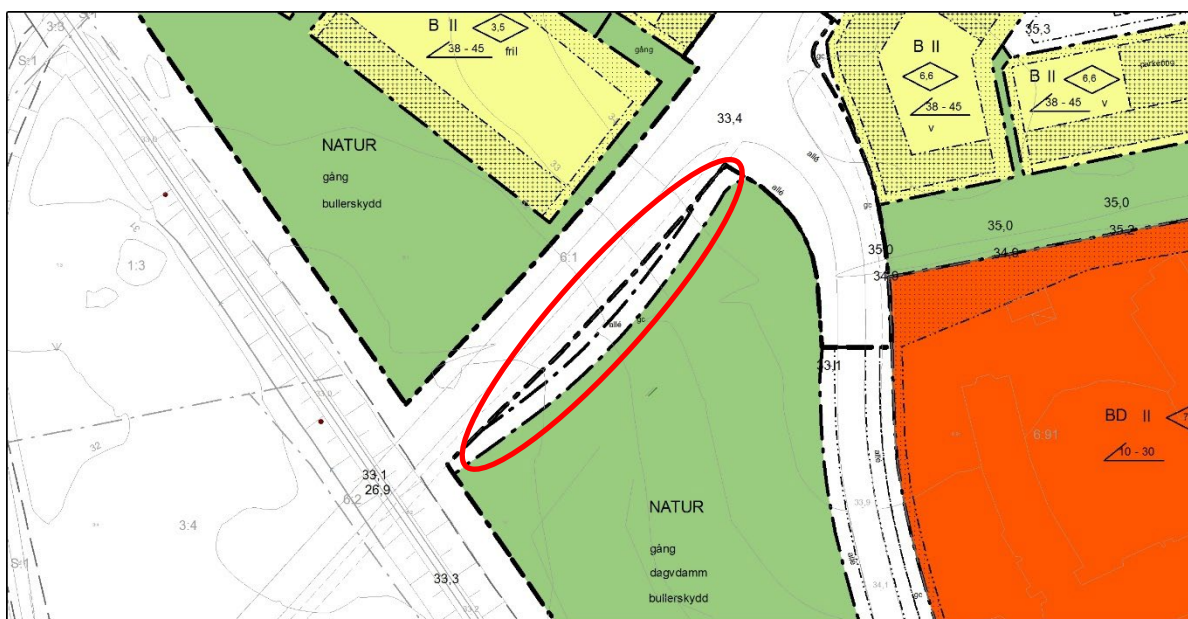


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

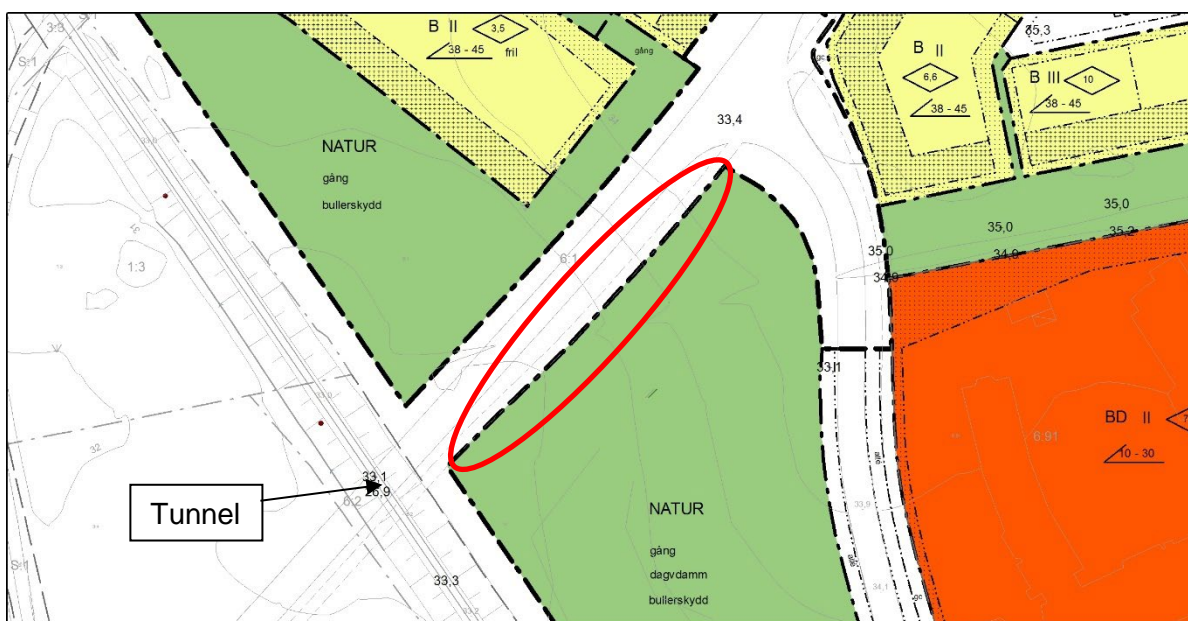
Ändringar och konsekvenser

I utsnittet ovan så har kvartersmarken (med "B" betecknat område) förskjutits nordväst. Område inom blå markering har ändrats till kvartersmark för bostäder istället för naturmark. Område inom lila markering har ändrats till att vara naturmark istället för kvartersmark för bostäder. Detta ger en situation där all kvartersmark blir lätt att angöra och bruka. Det får också till följd att grönstråket bryts av kvartersmark för bostäder. Effekterna av detta bedöms som mycket små för såväl djurliv som rekreation då tågspårområdet i sydväst, och vägen i sydöst, utgör hinder för sådana rörelser.

Ändring 10: Ta bort gång- och cykelväg och allé. Ersätt med NATUR.



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

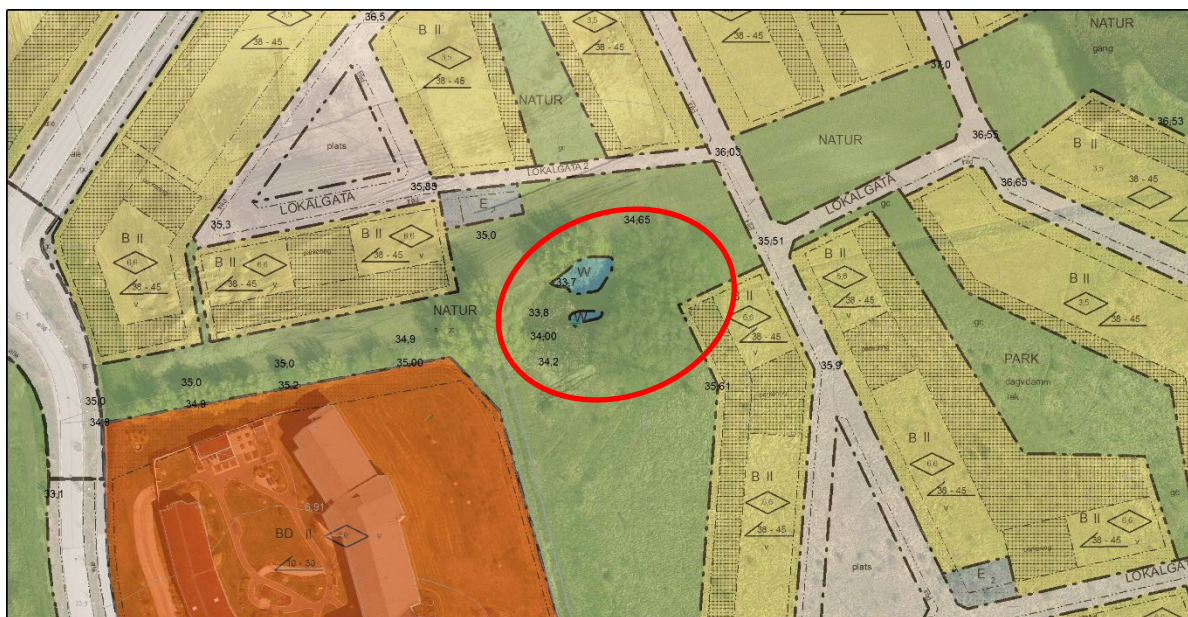


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

Ändringar och konsekvenser

När tunneln under järnvägen skulle byggas så antogs en ny detaljplan 2012. Detaljplanen från 2012 omfattade även den en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen i detaljplanen som här är föremål för ändring blir därmed överflödig och tas därför bort. Även allén tas bort då denna inte blir möjlig att bygga ut väster om cykelvägen, då både cykelväg och bilväg redan är utbyggda. Gång- och cykelväg samt allé ersätts med NATUR hela vägen ut till anslutande detaljplan från 2012.

Ändring 11: Ta bort kvartersmark för bostäder. Ersätt med NATUR.

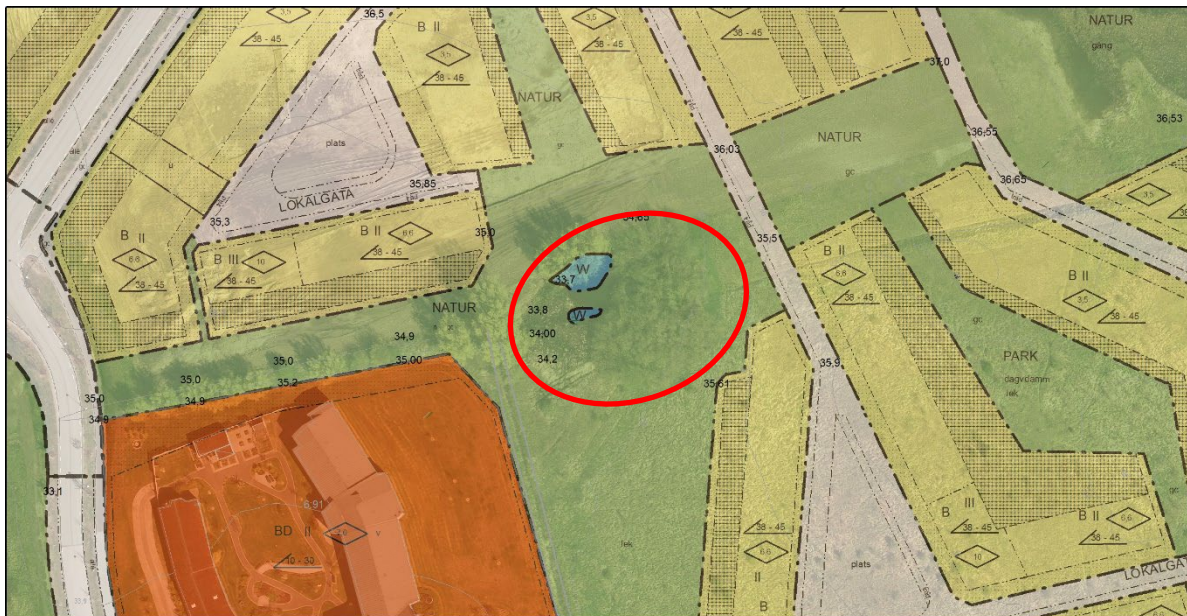


Kartan ovan visar gällande detaljplan och dess förhållande till ortofotot



Kartan ovan visar gällande detaljplan och dess förhållande till ortofotot

Kartorna ovan visar gällande detaljplan och dess förhållande till befintlig geografi och vegetation på ett ortofoto (flygfoto). Område inom röd markering består idag av område med delvis vattenspegel delvis tät vegetation på blöt mark. Dessa områden har höga naturvärden. Delar av området inom röd markering ovan är utlagt som kvartersmark för bostäder i detaljplanen ovan. Vellinge kommun gör bedömningen att detta inte är lämpligt att genomföra på grund av höga naturvärden med delvis vattenspegel, delvis tät vegetation på blöt mark. Vellinge kommun vill därför ändra kvartersmarken för bostäder och göra den till naturmark istället.



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna och dess förhållande till ortofotot

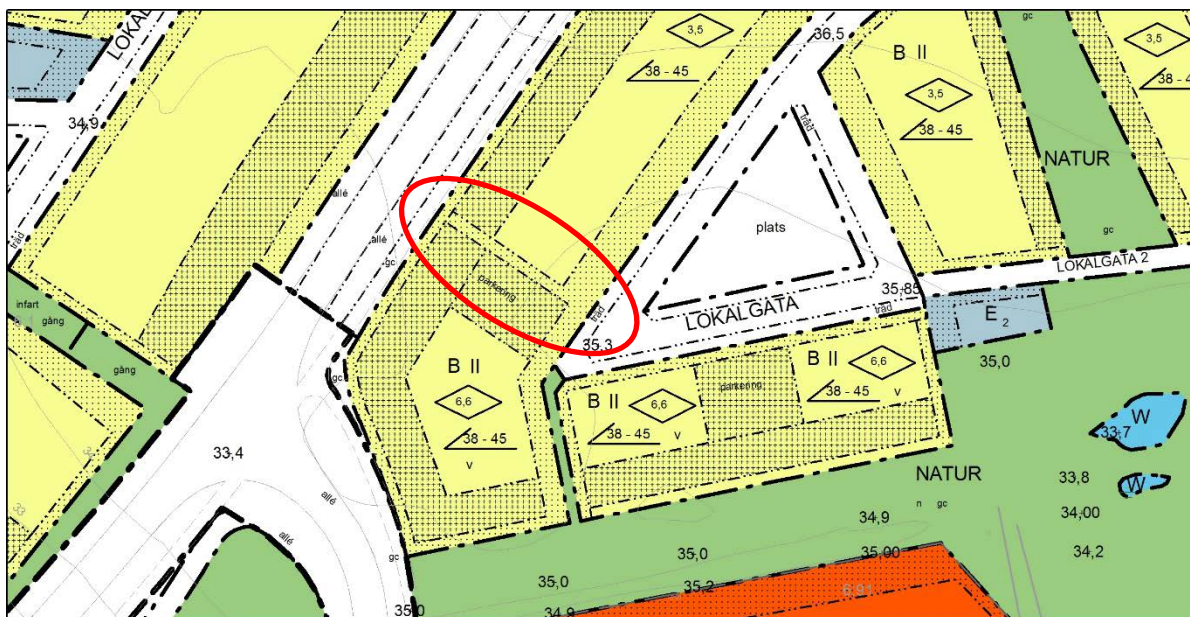


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna och dess förhållande till ortofotot.

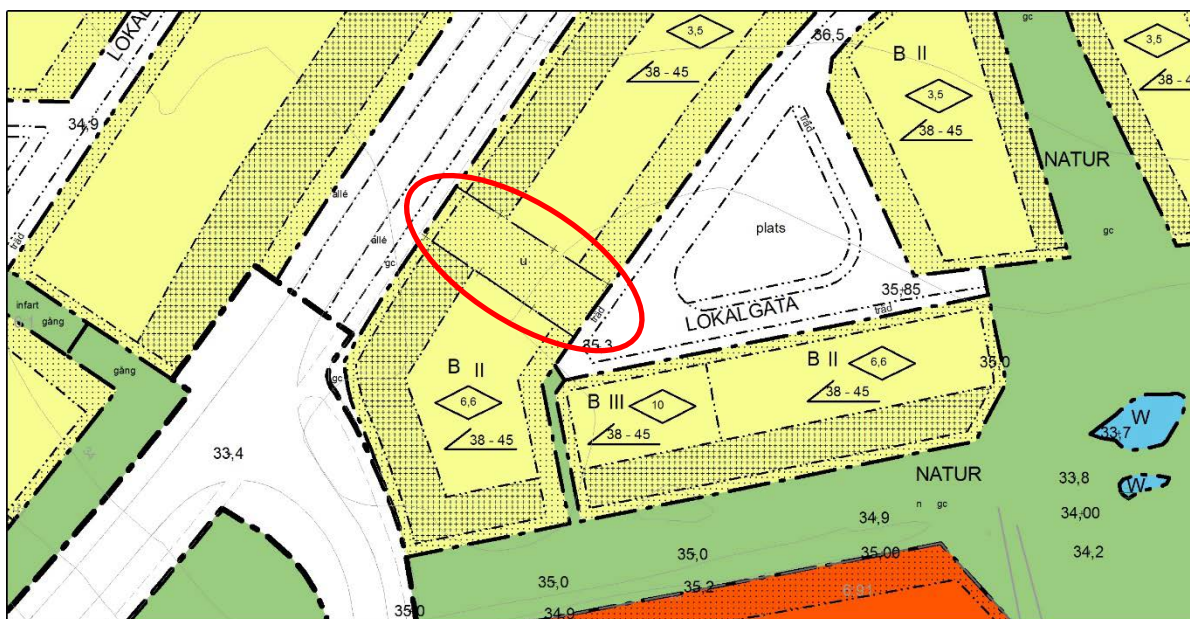
Ändringar och konsekvenser

Kartorna ovan visar den ändrade detaljplanen och dess förhållande till befintlig geografi och vegetation på ett ortofoto (flygfoto). Delar inom röd markering blir här naturmark istället för kvartersmark för bostäder. Vattenspegel och tät vegetation på blöt mark kan därför fortsatt finnas kvar. Detta ger en gynnsam situation för såväl dagvattenhanteringen som för djurliv. Då det försvinner kvartersmark för bostäder så kommer detta att få konsekvenser i form av minskat antal bostäder inom planområdet.

Ändring 12: Nytt "u-område" för underjordiska ledningar



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

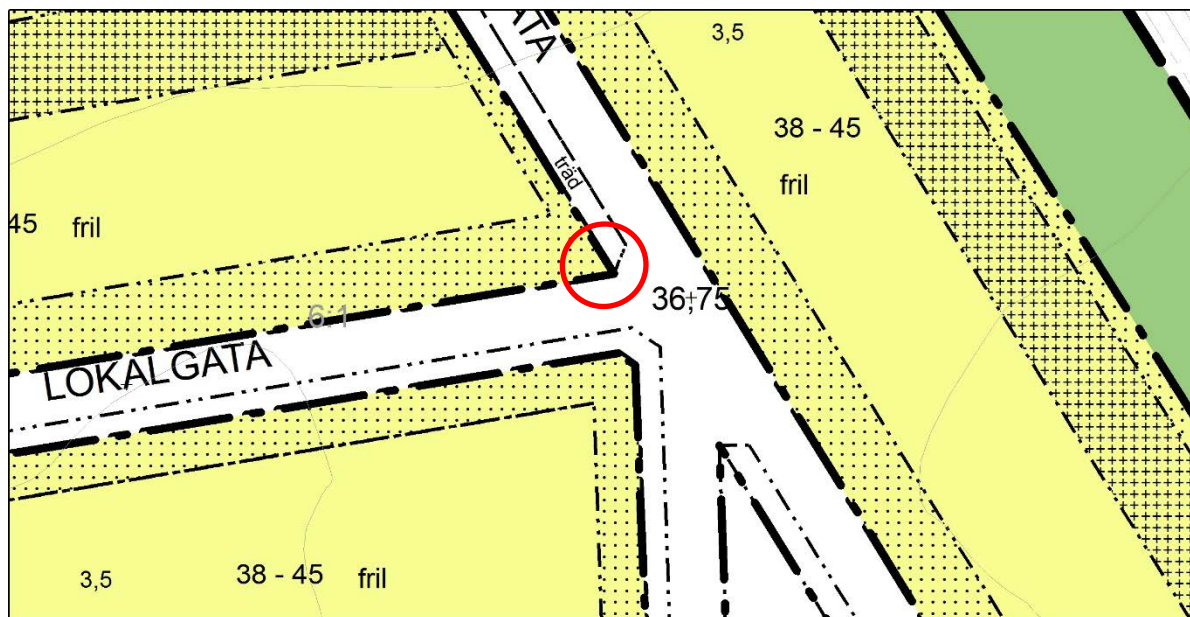


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

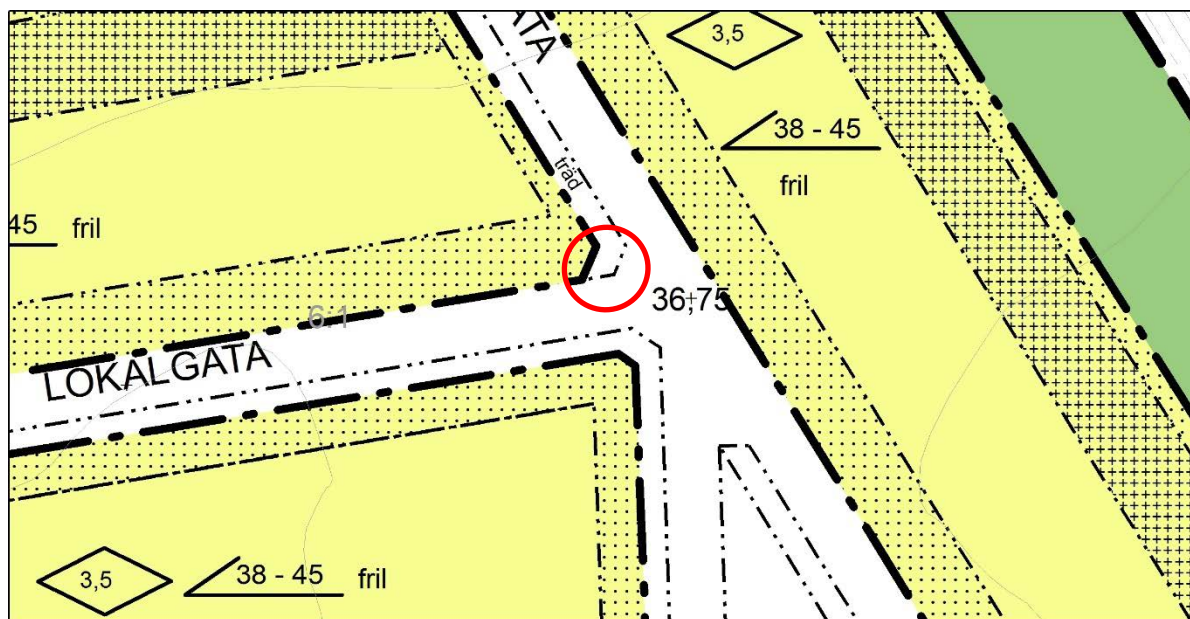
Ändringar och konsekvenser

I utsnittet ovan har Vellinge kommun lagt till ett u-område för underjordiska ledningar i detaljplanen. u-området är cirka 10,7 meter brett. Effekterna av detta blir att möjligheten att bygga komplementbyggnader minskar något då korsmarken ersätts av prickmark i u-området. Delar av korsmarken har också ersatts av byggrätt för bostadsbebyggelse i de södra delarna av området inom röd markering ovan. Detta ger en något större byggrätt.

Ändring 13: Hörnavskärningar



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

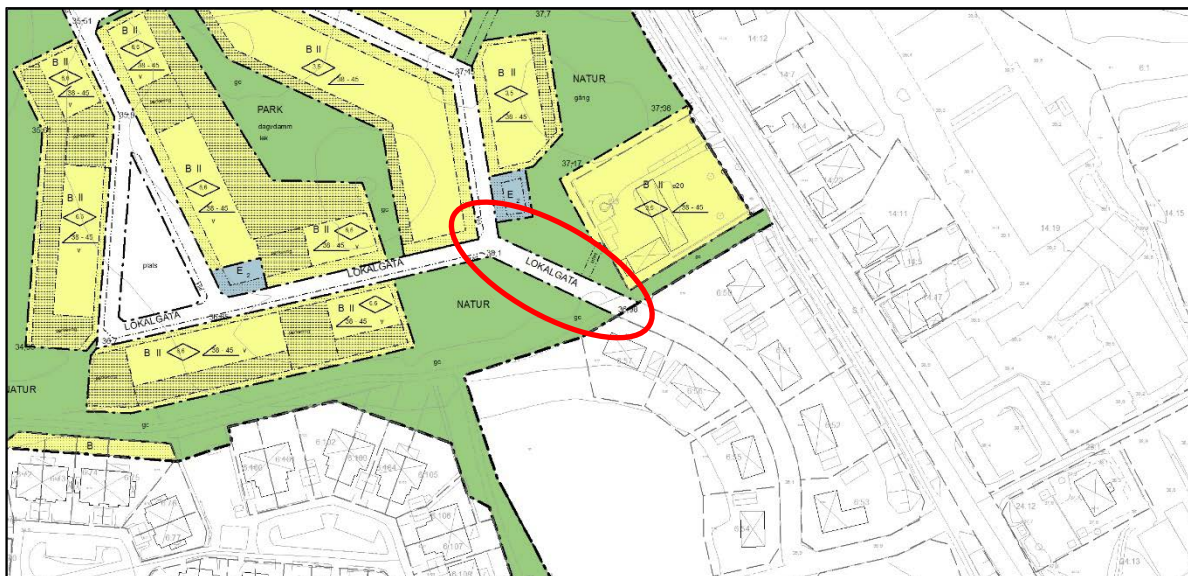


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

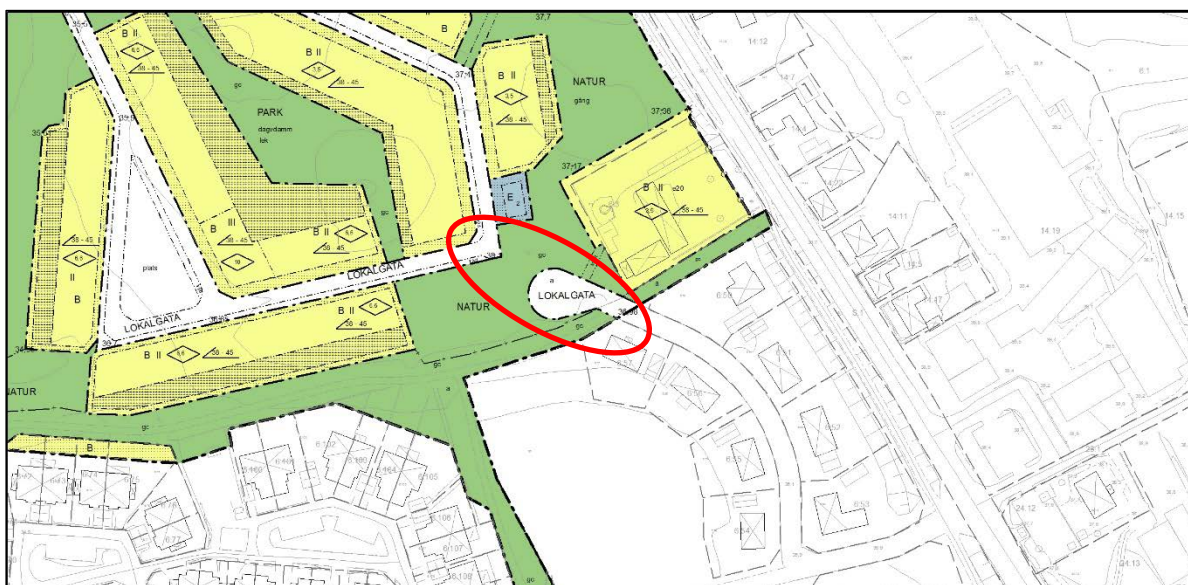
Ändringar och konsekvenser

I utsnittet ovan så har Vellinge kommun förändrat hörnavskärningarna (se förändringen inom röd markering ovan). Detta i syfte att underlätta framtida transporter med fordon med större vändradie som exempelvis lastbilar. Detta är gjort på ett flertal platser i detaljplanen. Då det endast är Vellinge kommun som är fastighetsägare för de områden som berörs av denna ändring så kommer inte alla hörnavskärningar som har gjorts redovisas här. Ovan visas ett exempel av cirka 15 olika hörnavskärningar som har justerats i ändringen av detaljplanen.

Ändring 14: Väg i sydöstra delarna av planområdet



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna

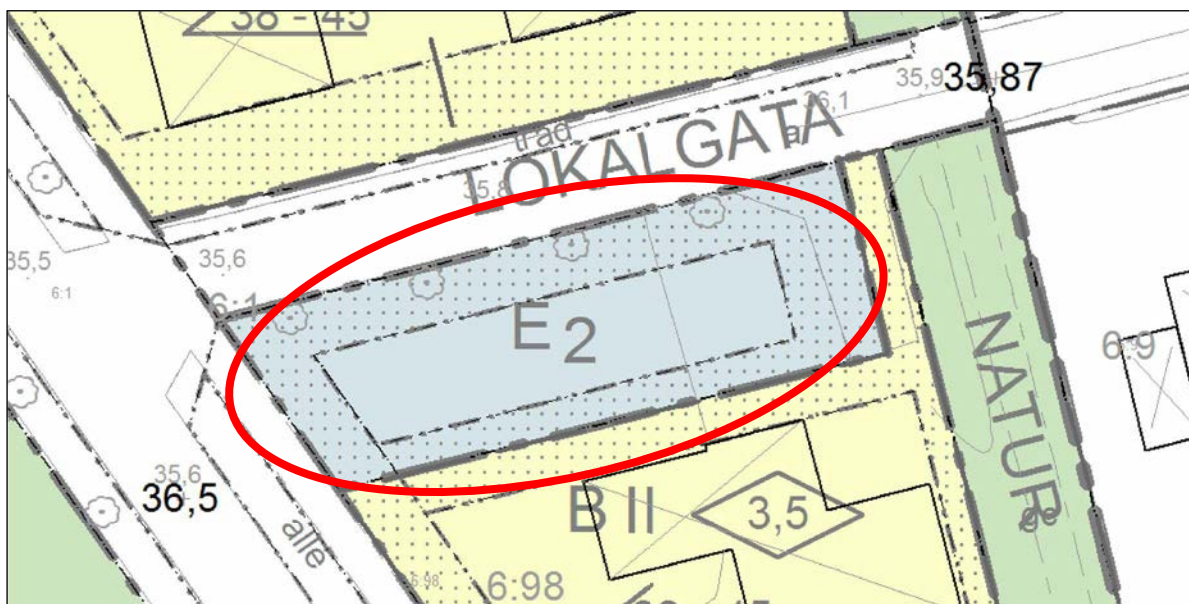


Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet ser ut efter ändringarna

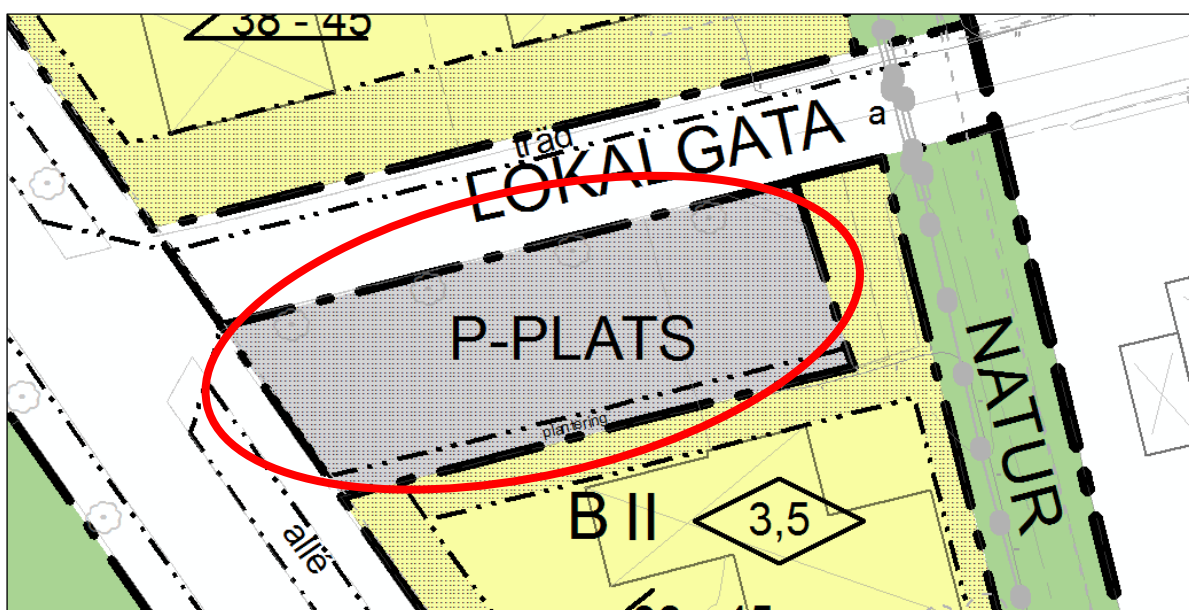
Ändringar och konsekvenser

I utsnittet ovan har Vellinge kommun förändrat vägdragningen (se förändringen inom röd markering). Förändringen innebär att de tillkommande boende kommer att behöva köra norrut för att komma ut på väg 101. Vändplatsen leder till en väg, Dammvägen, med enskilt huvudmannaskap som ligger utanför denna detaljplan. Vellinge kommun gör bedömningen att de tillkommande fastigheterna bör använda de nya vägarna med kommunalt huvudmannaskap istället för att köra igenom befintligt område med enskilt huvudmannaskap. Vändplatsen bör ingå som en del i gemensamhetsanläggning 18. För fastighet 6:3 gäller idag ett utfartsförbud ut mot väg 101. Detta har inte verkställts av trafikverket. Vid ett verkställande så bör även denna fastighet ingå i gemensamhetsanläggning 18 och ha sin utfart mot Dammvägen, via vändplanen.

Ändring 15: Parkering



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut före ändringarna



Kartan ovan redovisar ett utsnitt av hur planområdet såg ut efter ändringarna

Ändringar och konsekvenser

Mark som i den tidigare detaljplanen planlagts som miljöhus och dylikt föreslås få ny användning som P-PLATS inom allmän platsmark med plantering. Ändringen syftar till att tillgodose behovet av parkering i det redan utbyggda området. Parkeringsplatsen kan rymma mellan 10-15 parkeringsplatser och bör utformas med genomsläppligt material så som grus, gatsten eller gräsarmering för att i den mån det är möjligt undvika att belasta dagvattennätet. Genom ändringen upphör byggrätten och således kan ingen byggnad uppföras på tomt. I samband med ändringen av markens användning justeras bredden på infarten till intilliggande fastighet för att anpassas till rådande förhållande.

Ändring 16: Ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap

Förutsättningar

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är i gällande detaljplan enskilt för hela detaljplanen. Endast delar av infrastrukturen inom planområdet är utbyggd. Inom planområdet finns tre olika gemensamhetsanläggningar: gemensamhetsanläggning 5 (ga:5), ga:6 samt ga:10. Ga:5 förvaltas av Jordholmens vägförening. Ga:6 förvaltas av Västra Ingelstads vägförening. Gemensamhetsanläggning 10 har upplösts.

Genom lantmäteriets akt 1233-2037 (aktbilaga KA2) framgår att Mantalsvägen, Arrendevägen, hälften av en fördröjningsdamm som byggdes 2010-2011 samt delar av gång- och cykelväg ligger inom ga:5. Vidare framgår det att delar av banvallen ligger på ga:5.

Genom lantmäteriets akt 1233-2037 (aktbilaga KA3) framgår att delar av denna redan utbyggda infrastruktur som exempelvis Bygelvägen, delar av gång- och cykelväg, grönområde mellan Bygelvägen och Ingelsvägen samt Ingelsvägen ligger på ga:6.

Genom lantmäteriets akt 1233-2037 (aktbilaga KA1) framgår att ansvaret för delar av denna redan utbyggda infrastruktur som exempelvis gång- och cykelväg i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning ligger på ga:10.

Ändringar och konsekvenser

Som en del av planuppdraget ingår att ompröva beslutet om enskilt huvudmannaskap i detaljplanen. Den infrastruktur på allmän platsmark som ännu inte är utbyggd ges i detaljplanen ett kommunalt huvudmannaskap. Detta betyder att det är Vellinge kommun som kommer att vara ansvarig för skötsel och underhåll av dessa ytor. Av den infrastruktur som redan är utbyggd kommer Vellinge kommun enligt detta förslag att ta över delar av denna.

Samtliga ändringar av respektive gemensamhetsanläggning ska prövas och beslutas av lantmäteriet genom lantmäteriförrättning. Vellinge kommun ansöker om och bekostar förrättningar enligt förslaget i denna detaljplan.

Konsekvenser för Ga:5

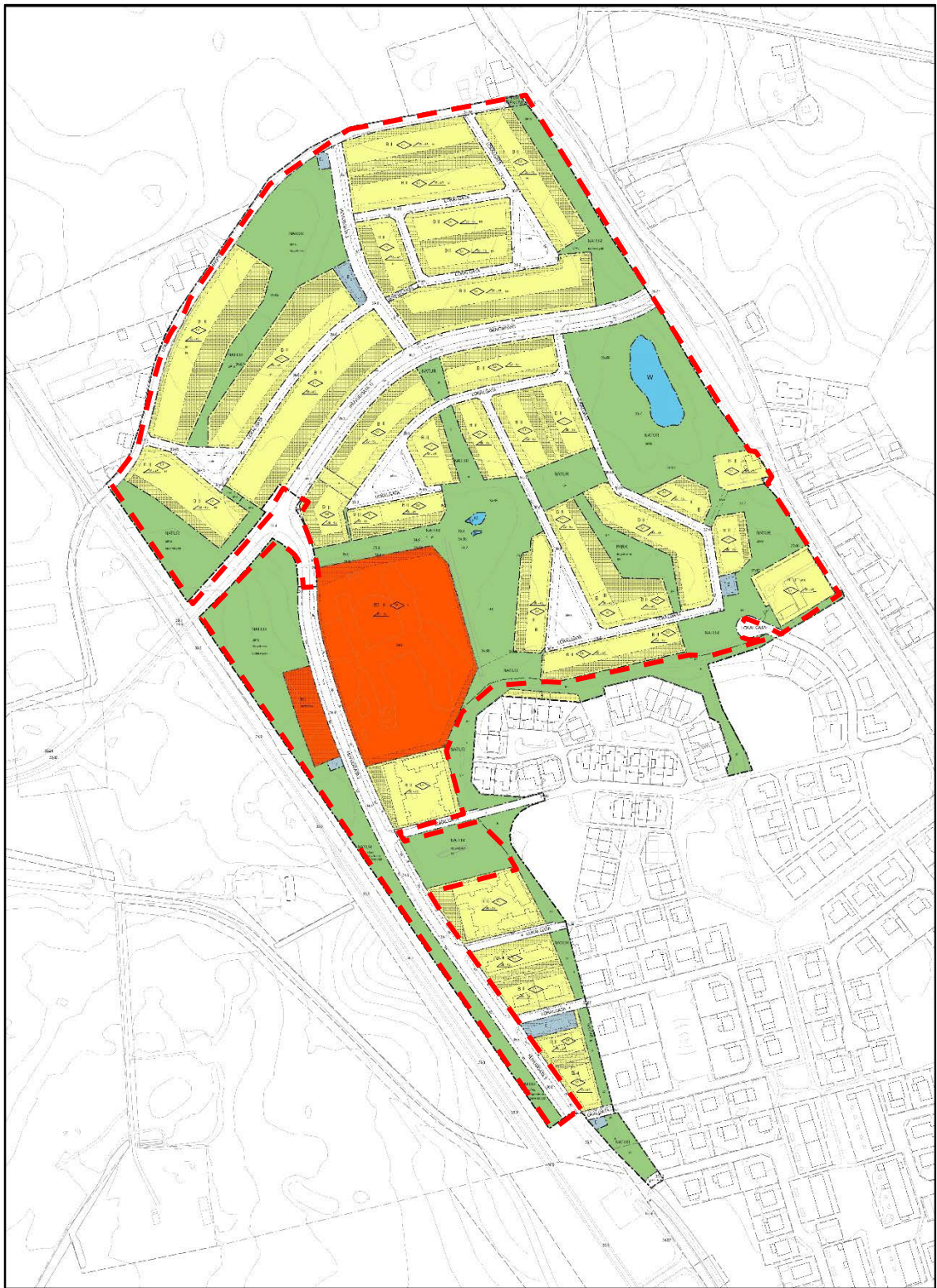
Hela dagvattendammen kommer att övergå i kommunalt huvudmannaskap i detaljplan. De delar av banvallen som ingår i ga:5 kommer att ges ett kommunalt huvudmannaskap (se karta på sid 29). Idag ligger delar av den nordliga sträckan av cykelvägen inom ga:5, delar inom ga:10 och delar ligger helt utanför område för gemensamhetsanläggning. De delar av cykelvägen som idag ligger utanför område för gemensamhetsanläggning kommer behöva ingå i någon gemensamhetsanläggning. Lämpligen ingår dessa i en framtid i ga:5. Även de små grönområdena i omedelbar närhet till cykelvägen ges fortsatt ett enskilt huvudmannaskap. Även dessa ytor bör ingå i gemensamhetsanläggningens område.

Konsekvenser för Ga:6

Detaljplaneändringen innebär inga förändringar för gemensamhetsanläggning 6.

Konsekvenser för Ga:10

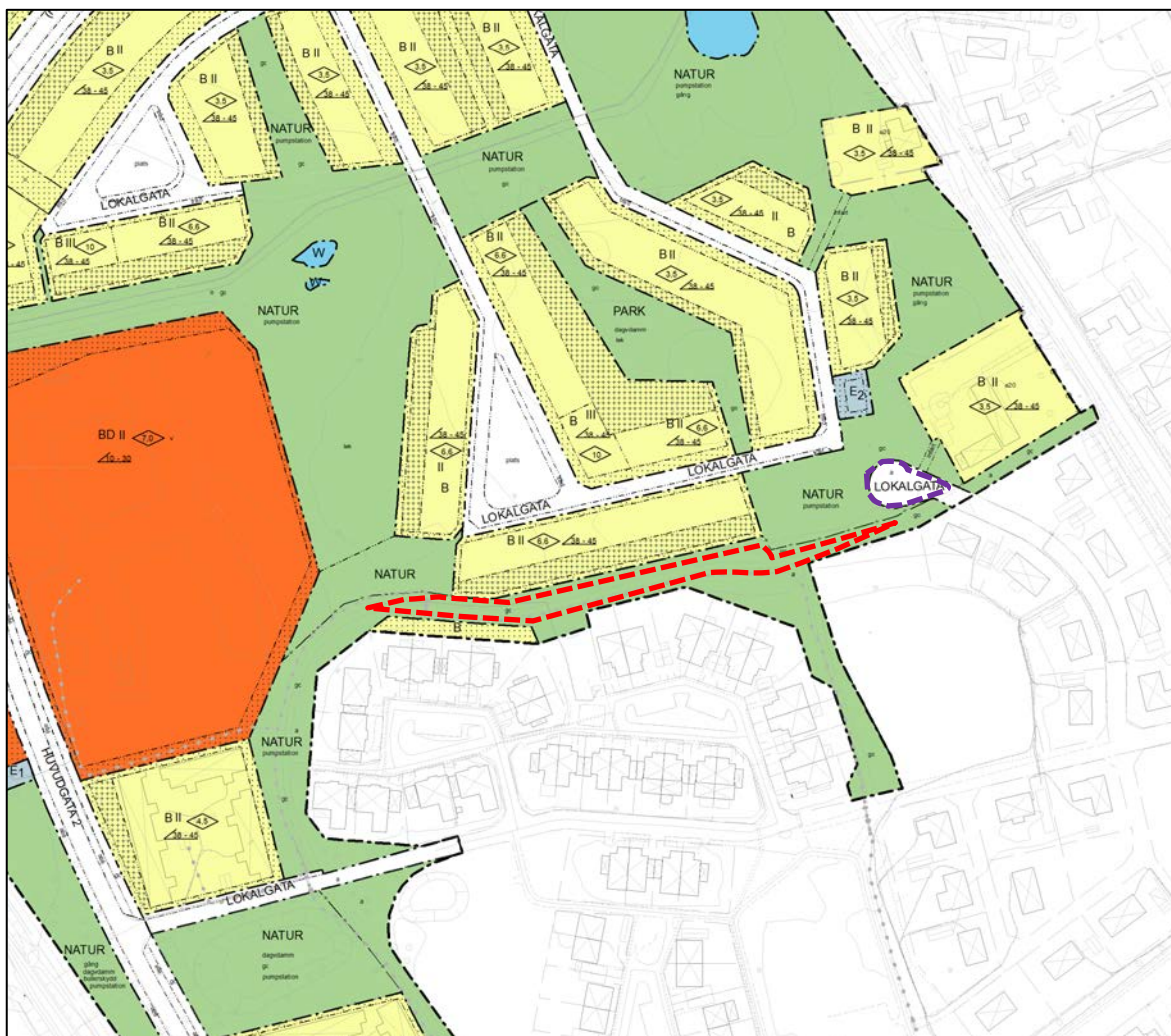
Detaljplaneändringen innebär att det tillkommer en vändplats i änden av Dammvägen. Denna vändplats finns redan idag. Denna bör ingå i gemensamhetsanläggning 10. Delar av cykelvägen och grönområdet omedelbart norr om cykelvägen bör ingå i gemensamhetsanläggning 10. Se karta på sid 30. Vellinge kommun ansvarar för genomförande av vändplats i samband med detaljplanens genomförande och ansöker om och bekostar ändring av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.



Kartan ovan redovisar de områden som enligt förslaget om ändring i detaljplan ges ett kommunalt huvudmannaskap. Resterande allmänna ytor får ett fortsatt enskilt huvudmannaskap.



Kartan ovan redovisar de områden som idag helt eller delvis ingår i gemensamhetsanläggning och genom förslaget om ändring av detaljplan övergår till kommunalt huvudmannaskap.



Kartan ovan visar översiktligt de områden som idag inte ingår i någon gemensamhetsanläggning, men som kommer att behöva göra det. Område inom röd markering består dels av en redan utbyggd cykelväg och dels av mindre grönytor. Område inom lila markering är en vändplats i änden av Dammvägen. Även de kommer att behöva ingå i gemensamhetsanläggning.

Ändringar i planbestämmelserna

Utöver ändringarna som redogörs för ovan har även planbestämmelserna justerats på vissa punkter. Dessa listas nedan.

- Ursprunglig bestämmelse: *Marken får inte bebyggas*
Bestämmelse efter ändring: *Marken får ej förses med byggnad*

Anledning till ändring: Plan och bygglagen har definierat innebörden av ”bebyggelse” och ”byggnad”, där till exempel anläggningar som parkeringsplatser nu går under definitionen ”bebyggelse”. Definitionen har gjorts efter det att den ursprungliga detaljplanen vann laga kraft. Vellinge kommun finner därför att det riskerar att bli ett svårtolkat lagrum för vad som ska gälla för den tillagda prickmarken i denna detaljplan. Därför väljer Vellinge kommun att ändra skrivelsen i detaljplanen för all prickmark inom hela detaljplanen. Den nya bestämmelsen blir ”*Marken får inte förses med byggnad*”. Konsekvenserna av detta blir en tydligare detaljplan, som tar ställning till hur detta lagrum ska behandlas. Ändringen gäller alltså för all prickad mark inom hela planområdet.

- Ursprunglig bestämmelse: *V. Vind får ej inredas utöver två fulla våningar.*
Bestämmelse efter ändring: *Bestämmelsen har strukits över då den inte längre finns på plankartan.*
- Ursprunglig bestämmelse: *x. Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.*
Bestämmelse efter ändring: *Bestämmelsen har tagits bort då den inte längre finns på plankartan.*
- Ursprunglig bestämmelse: *parkering. Parkering ska anordnas enl kommunal p-norm.*
Bestämmelse efter ändring: *Bestämmelsen har strukits över då den inte längre finns på plankartan.*
- Ursprunglig bestämmelse: *Kommunen är ej huvudman för allmän plats.*
Bestämmelse efter ändring: *Kommunen är huvudman för allmän plats med undantag för med ”a” betecknat område. Se ändring 14 på sidan 26 ovan.*
- Ursprunglig bestämmelse: *Lekplats ska anordnas.*
Bestämmelse efter ändring: *Lekplats får anordnas.*

Anledning till ändring: Vellinge kommun anser att denna bestämmelse ska vara tillåtande och inte tvingande för den allmänna platsmarken.

- Ny gräns i form av administrativ gräns har införts som planbestämmelse. Nytt ”u-område” har införts i plankartan. Denna avgränsar sig från sin omgivning med hjälp av en administrativ gräns kombinerat med en egenskapsgräns. Även ”u” som planbestämmelse har införts i plankartan.
- Ursprunglig bestämmelse: *LOKALGATA 2 – Lokalgata för blandtrafik utförs som Lokalgata men utan trädrad och sektion.*
Bestämmelse efter ändring: *Bestämmelsen har strukits över då den inte längre finns på plankartan.*

- Ursprunglig bestämmelse: *GENOMFART/ (HUVUDGATA 1) – Genomfart/huvudgata. Trafik mellan områden. Utformning enligt sektion.*
Bestämmelse efter ändring: Egenskapsbestämmelsen *hpl - Hållplats med väderskydd får finnas* läggs till.

Anledning till ändring: Längs med Norra Hötoftavägen ska det vara möjligt för busshållplats, vilket inte reglerats i gällande detaljplan. Genom att tillåta busshållplats inom området för HUVUDGATA 1 låses inte hållplatsens placering, utan tillåter att utredning för dess placering kan bestämmas i samråd med väghållare och kollektivtrafiken.

- Ursprunglig bestämmelse: *Minsta tomtstorlek vid friliggande hus är 800kvm*
Bestämmelse efter ändring: *Minsta tomtstorlek vid friliggande hus är 600kvm*

Anledning till ändring: Ett antal tomter försvinner vid den nordöstra dammen och genom att ändra minsta tomtstorlek till 600 kvm kan exploateringsgraden höjas något vilket möjliggör för fler bostäder utan att för den delen skapa alltför små tomter.

- Ursprunglig bestämmelse: *NATUR – Naturpark*
Bestämmelse efter ändring: Egenskapsbestämmelsen *Pumpstation får anläggas* läggs till.

Anledning till ändring: Inom mark avsedd för NATUR föreslår Vellinge kommun tillåta pumpstationer. Pumpstationer behövs för att kunna ta hand om dagvattnet på bästa möjliga vis och genom att tillåta dem inom område NATUR kan de placeras efter behov.

- Ursprunglig bestämmelse: *E1 – Transformatorstation och dyl max byggnadshöjd 2,5m och takvinkel 10°-20°*
Bestämmelse efter ändring: *E1 – Transformatorstation och dyl*

Anledning till ändring: Begränsningar av byggnadshöjd och takvinkel stryks för att flera transformatorstationer inte kan uppfylla den måttbegränsningen.

Övergripande konsekvenser

Natur och vattenområden

Sammanfattningsvis innebär ändringen av detaljplan att det blir större ytor med naturmark omkring redan befintliga vattenområden. Detta ger en detaljplan som har bättre förutsättningar att förvalta de naturvärden som finns på platsen idag.

Dagvatten

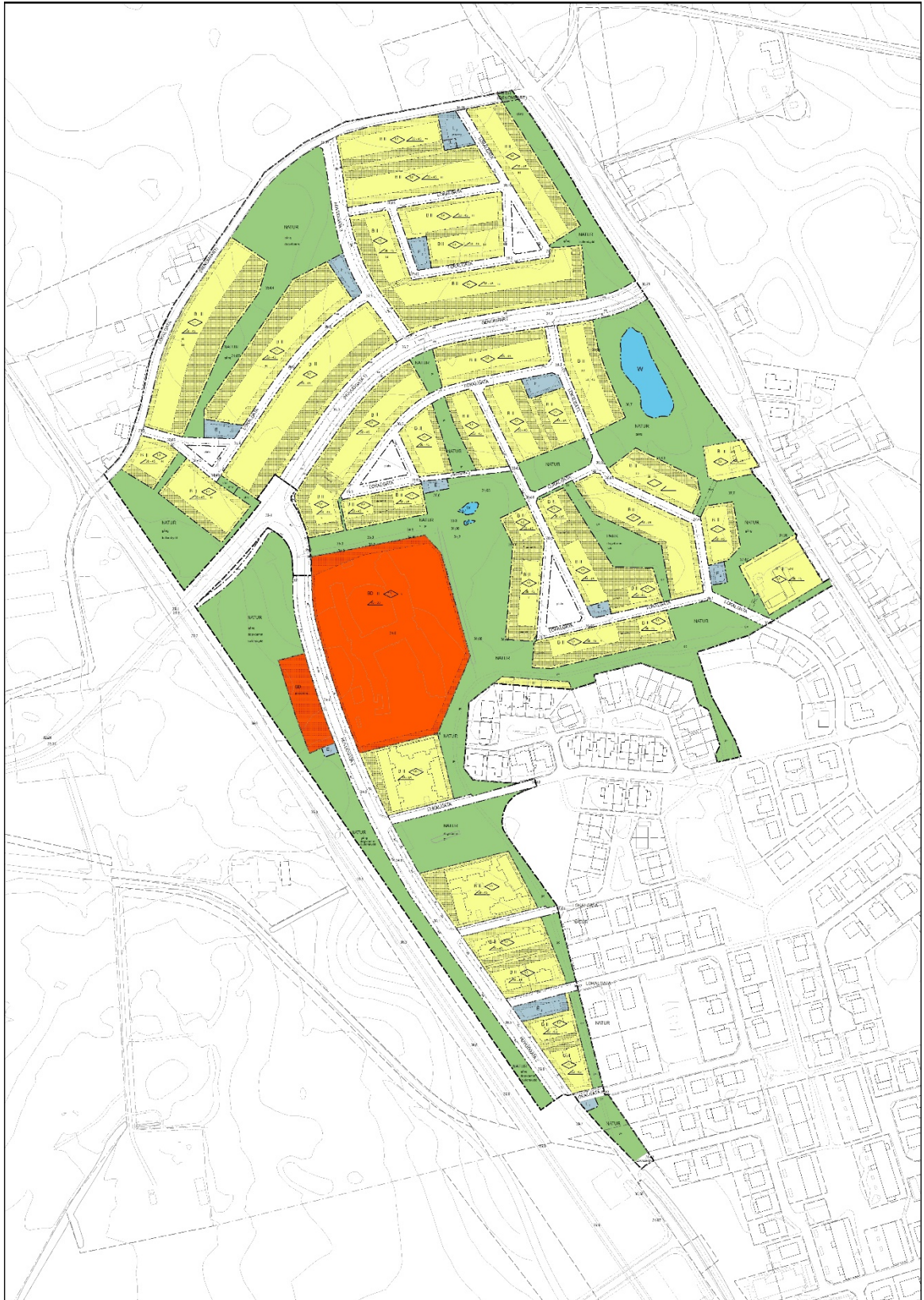
Ändringen av detaljplan innebär att det upplåts mer mark till natur. Sådan mark har bättre förutsättningar att hantera dagvatten än kvartersmark för bostadsbebyggelse. Vellinge kommun utgår från den lämplighetsprövning som gjordes då planen först antogs och gör bedömningen att den ändrade detaljplanen är bättre ur dagvattensynpunkt. Någon ny dagvattenutredning är således inte gjord.

Gatunät

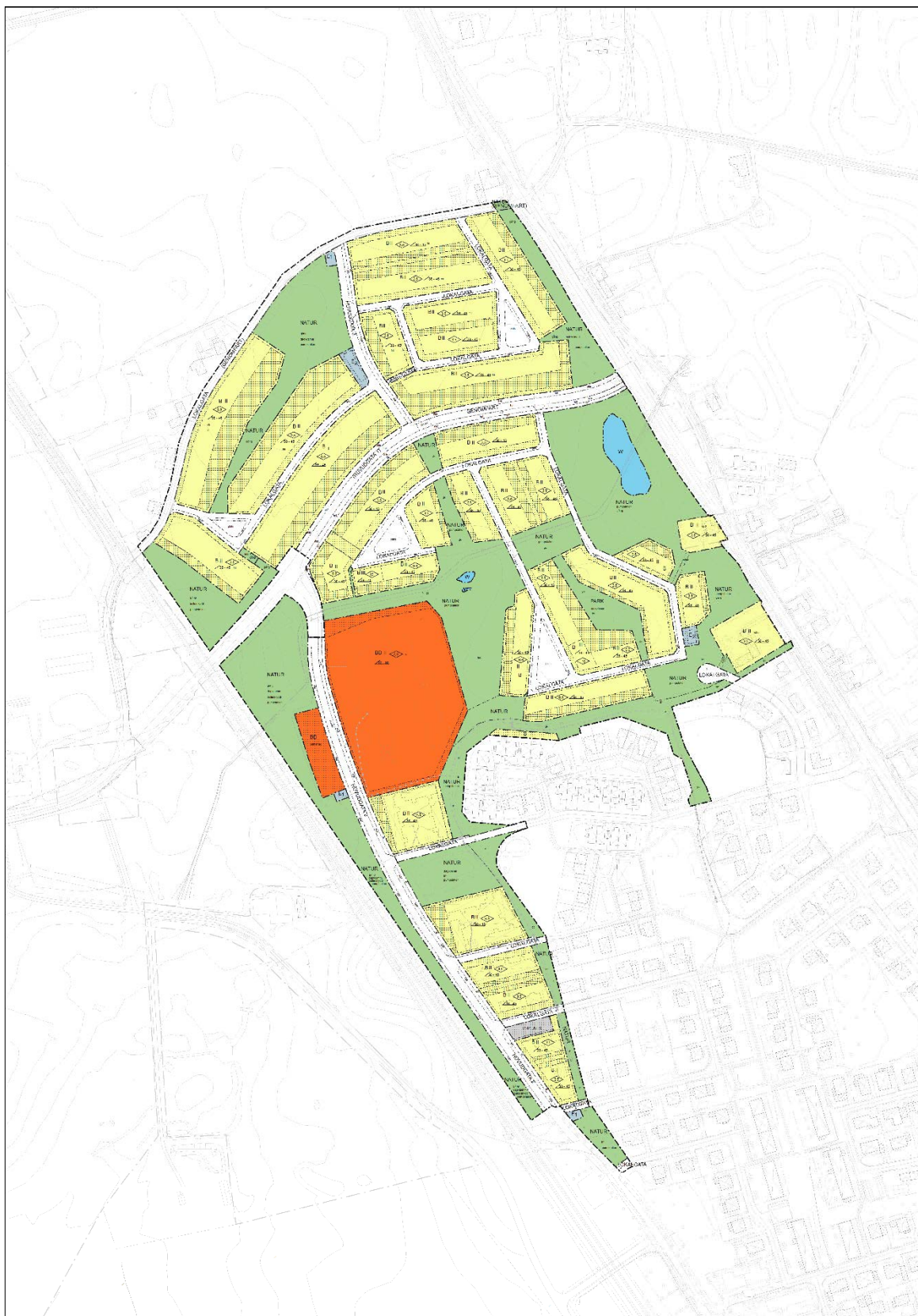
Gatunätet har justerats så att det blir färre bilvägar. Det har även tillkommit en gång- och cykelväg i de norra delarna av planområdet (tidigare x-bestämmelse). Vidare har gatunätet justerats genom att hörnavskärningar har tillkommit. Detta ger en detaljplan som på ett bättre sätt kan hantera exempelvis lastbilar och andra fordon som kräver en något större svängradie. Gatunätet som tidigare knöt ihop tillkommande bebyggelse med befintlig vid Dammvägen har förändrats. Bilvägen har här tagits bort i syfte att inte leda tillkommande trafik in på område med enskilt huvudmannaskap utanför denna detaljplan.

Bostäder

Genom ändringen av detaljplan så ändras användningen på vissa platser från kvartersmark till natur, och på vissa platser från natur till kvartersmark. Ändringen från kvartersmark till naturmark är dock betydligt mer omfattande sett till vilken effekt det får på den ianspråktaga markytan. Viss kvartersmark som tidigare var ämnad för miljöhus och dylikt går över till att vara kvartersmark för bostadsbebyggelse. Vidare så ger detaljplanen efter ändringen möjlighet att inreda vind i flerbostadshusbebyggelsen samt att öka till tre våningar och 10 meters byggnadshöjd på två olika platser i detaljplanen. Vellinge kommun ser detta som en omdisponering av byggrätter inom området som gynnar dagvattenhantering och naturvärden samtidigt som det stationsnära läget förvaltas på ett bra sätt.



Kartan ovan redovisar hela planområdet före ändringarna, och syftar till att ge en överblick. Jämför gärna med kartan på nästa sida, som visar hur planområdet ser ut efter ändringarna.



Kartan ovan redovisar hela planområdet efter ändringarna och syftar till att ge en överblick. Jämför gärna med kartan på föregående sida, som visar hur planområdet såg ut innan ändringarna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ansvarsfördelning huvudmannaskap

Detaljplanen ges genom denna ändring ett kommunalt huvudmannaskap för de delar av infrastrukturen som ej är utbyggd samt för vissa delar av infrastrukturen som redan är utbyggd. För en redogörelse för vilka områden detta är, se rubrik ”Ändring 16: Ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap”.

Den föreslagna parkeringen vid Bygelvägen bekostas av kommunen som även står för drift och underhåll.

Genomförandetid

Ändringarna för detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Del av fastighet 6:1 övergår till fastighet 6:98, förutom det bedöms ändringarna av detaljplanen inte leda till några fastighetsrättsliga frågor utöver de som redan har behandlats i den ursprungliga detaljplanen. Ändringarna av detaljplanen leder till att gemensamhetsanläggningarna ga:5 och ga:10 behöver omprövas. Se rubrik: ”Ändring 16: Ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap” för beskrivning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen bekostas av Vellinge kommun. Eventuella ändringar gällande ledningsrätter bekostas av exploatören under förutsättning att avtal finns för ledning. Förrättningskostnader i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningar som detaljplan medför bekostas av kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande vid framtagandet av dessa handlingar har varit planarkitekt Johan Mattisson, planarkitekt Isabella Persson, samhällsbyggnadschef Anna Möller, exploateringsingenjör Eric Arnehed och planadministratör Ingbritt Nilsson.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2019-08-19

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Johan Mattisson
Planarkitekt

Isabella Persson
Planarkitekt