

Detaljplan för Ingelstad 3:36 m.fl., vid Kanslivägen, Västra Ingelstad

Vellinge kommun, Skåne län

ANTAGANDEHANDLING



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen markerat i vit figur.

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

Samhällsbyggnadsavdelningen

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Ingelstad 3:36 m.fl., vid Kanslivägen,
Västra Ingelstad

Planbeskrivning

Handlingar

Antagandehandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning*

Utredningar:

- Bullerutredning, ÅF, 2019-01-17, reviderad 2019-12-05*
- Behovsbedömning, Sigma Civil, 2019-02-04*
- Antikvarisk bedömning inför detaljplan - F.d. kommunalhuset i Västra Ingelstad, 2018-11-28*
- Naturvärdesbedömning träd i Västra Ingelstad, Miljöenheten Vellinge kommun, 2018-05-07*
- Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB, 2008-03-27*

**Handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.*

BAKGRUND

Kommunstyrelsen fattade 2016-05-10, Ks § 71, positivt planbesked för prövning av planläggning av ny bebyggelse inom aktuellt område. Marken ägs av Vellinge kommun, förutom en del av Ingelstad 3:37 som ägs av det kommunala bostadsbolaget, Vellingebostäder. Kommunen har nyligen köpt in fastigheten Ingelstad 3:106, vilket har registrerats i fastighetsregistret. Kommunen ser ett behov av att nya bostäder tillkommer i strategiskt läge nära Västra Ingelstad pendeltågsstation.

Kommunen har gjort en bedömning av behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken och bedömer att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen, inklusive dess miljöeffekter, beskrivs under rubriken *Konsekvenser*.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i stationsnära läge i Västra Ingelstad. Planen syftar även till att möjliggöra centrumfunktioner. Inom planområdet finns en befintlig förskola och befintliga bostäder vars användning bekräftas av planförslaget.

Planförslaget innehåller en ny gatukoppling mellan Kanslivägen och Stationsvägen på fastigheten Ingelstad 3:37 som idag nyttjas för gång- och cykeltrafik. Totalt möjliggör planförslaget ca 30 nya bostäder i rad-, atrium- och flerbostadshus i en skala som harmoniserar med omgivningen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL, SFS 2010:900 t o m SFS nr 2019:412.

BEHOVSBEDÖMNING - FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. En bedömning av behovet av en miljökonsekvensbeskrivning har gjorts. Hela planförslaget ligger inom område som redan är detaljplanelagt. I huvudsak byter vissa områden, som är bostad i befintlig plan, användning till allmänt ändamål, skola, och område som är allmänt ändamål i plan, användning till bostad. För övriga delar befasts befintliga planförhållanden. Bostadsbebyggelsen blir tätare än tidigare. Eftersom det f.d. kommunalhuset i Västra Ingelstad föreslås rivras uppstår viss förlust av kulturvärden men dessa bedöms inte som betydande. Några enstaka träd på platsen, en blodbok och några robinior föreslås bevaras men för övrigt har inga betydande naturvärden inventerats på platsen.

Förtätningen av området är en konsekvens av kommunens satsning på att utveckla bostadsbebyggelse i stationsnära lägen. På så sätt besparas naturvärden och värdefull åkermark från bebyggelse i andra delar av kommunen. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inte behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Västra Ingelstad, öster om det gamla stationshuset och Stationsvägen, norr om Kyrkovägen, väster om Kanslivägen och i anslutning till Mellanvägen. Planområdet har en yta av cirka 1,4 ha och ägs av Vellinge kommun, antingen direkt eller genom det kommunala bostadsbolaget Vellingebostäder.

Fastighetsbildning, bygglovgivning och/eller nyttjande inom planområdet har inte genomförts i enlighet med tidigare gällande detaljplan. Den kommunägda fastigheten Ingelstad 3:36 innefattar förutom tomt för allmänt ändamål delar av vägmark samt område som är park eller plantering i plan. Delar av förskolans befintliga anläggningar ligger på den kommunala väg- och parkfastigheten Ingelstad 3:38. Del av fastigheten Ingelstad 3:36, mellan Vellingebostäders radhus och bostadsfastigheten Ingelstad 3:106, nyttjas inte i enlighet med gällande detaljplan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ingelstad 3:106 är inköpt av kommunen. Kommunen är även ägare till fastigheten Ingelstad 3:36 (där bl.a. det f.d. kommunalhuset ligger). Fastigheten Ingelstad 3:91, Ingelstad 3:92 och 3:93 ägs också av kommunen men verksamheten bedrivs av det privata företaget Framtidskompassen. Fastigheten Ingelstad 3:38 är en kommunal gatu- och parkfastighet. Fastigheten Ingelstad 3:37 ägs av det kommunala bostadsbolaget Vellingebostäder. Fastighetsförhållandena framgår även av särskild fastighetsförteckning.



Karta över berörda fastigheter samt planområdets avgränsning i vitstreckad linje.

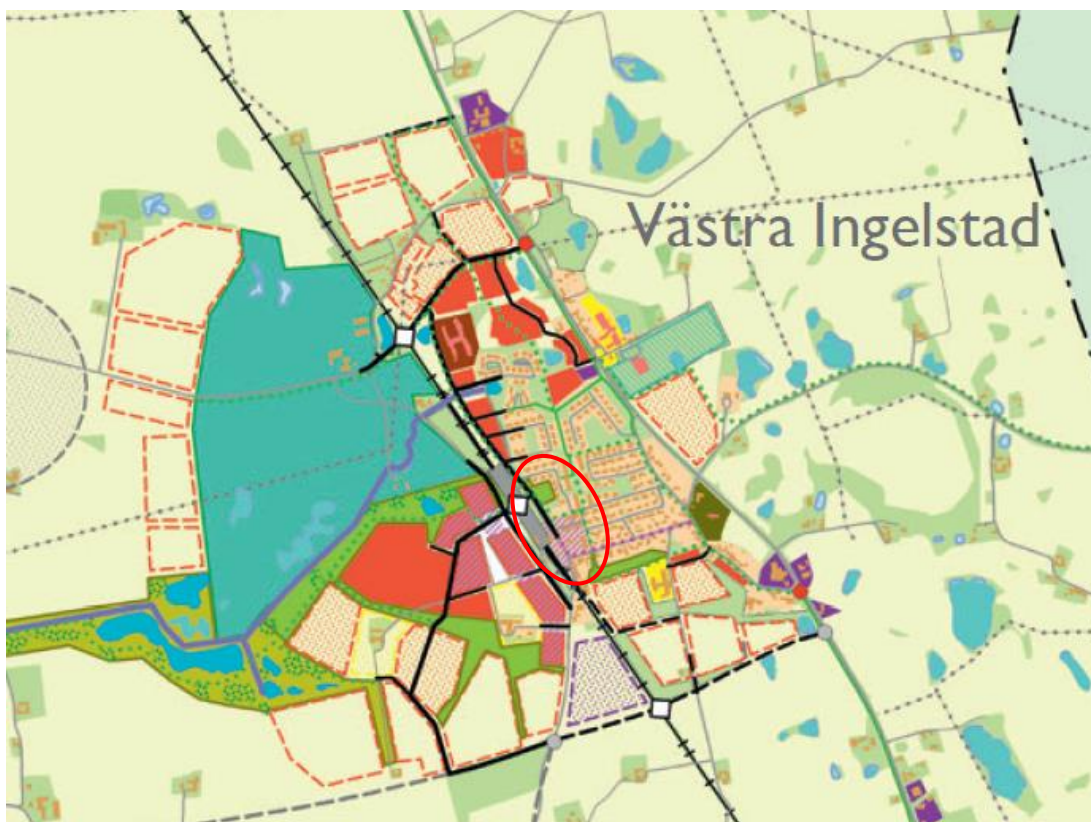
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Trelleborgsbanan är riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Utnyttjandet av anläggningen kommer inte att försvåras eller påverkas av planförslaget. Planområdet berörs för övrigt inte av några riksintressen eller förordnanden.


Översiktliga planer

Området är utpekad för prioriterad centrumutveckling alternativt förtätning - komplettering med bostäder, service och verksamheter i skede 1 (0-20 år) i gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen, 2012-09-21, inte haft något att erinra i denna del av planförslaget. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.



Bilden visar ett utsnitt ur markanvändningskartan för översiktsplan 2010. Nedan visas berörda delar av teckenförklaringen.

Centrumutveckling

-  prioriterad centrumutveckling alternativt förtätning.
Komplettering med bostäder, service och verksamheter

Rekreation

-  befintligt eller planerat rekreativområde

Väg skede 1 (0-20 år)

-  prioriterad gata, väg eller infart för gestaltningsåtgärder

Cykel

-  befintlig prioriterad cykelväg
-  planerad prioriterad cykelväg

Bostadsförsörjningsprogram och befolkningsprognos

Av kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget 2015-12-09, framgår att planförslaget är en integrerad del i kommunens övergripande strategi för utbyggnad av bostäder i stationsnära lägen i de östra delarna av kommunen. Kommunens befolkningsprognos 2019 anger att tätorten förväntas växa från 938 invånare 2018 (31 dec) till 1 320 invånare år 2028. Detta projekt förväntas tillföra ca 75 nya invånare i tätorten under inflyttningsfasen. På längre sikt (20 år och framåt) avtar det antalet något.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner.

Planområdet är i sin helhet tidigare planlagt och påverkas av fyra detaljplaner.

Gällande detaljplan: VI 1 - byggnadsplan för del av Västra Ingelstad, laga kraft 1959-11-07

- Gäller för fastigheterna Ingelstad 3:36 och 3:37
- Ingelstad 3:36 är planlagd för allmänt ändamål i två våningar
- Ingelstad 3:37 är planlagd för bostadsändamål i en våning med sammanbyggda hus.

Gällande detaljplan: VI 3 - byggnadsplan för Västra Ingelstad 3:1 m.fl., laga kraft 1963-11-11

- Gäller för fastigheterna Ingelstad 3:91, 3:92 och 3:93
- Fastigheterna är planlagd för bostadsändamål med friliggande hus i ett plan.

Gällande detaljplan: VI 13 - för del av Västra Ingelstad 3:36, laga kraft 1995-01-11

- Gäller för fastigheten Ingelstad 3:106
- Fastigheten är reglerad som bostad, handel och kontor i ett plan där vind får inredas
- Planen slutar att gälla i sin helhet i och med det aktuella planförslaget
- Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Gällande detaljplan: VI 29 - Västra Ingelstad stationsområde, laga kraft 2012-07-02

- Gäller för den kommunala gatu- och parkfastigheten Ingelstad 3:38
- Påverkad del av planen är reglerad som allmän platsmark - park
- Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Regionalt kulturmiljöprogram

Planområdet ligger inom kulturmiljöstråk för Kontinentbanan och gränsar till kulturmiljöstråk: Landsvägen Malmö – Ystad.

De särskilda värdena för *Kontinentbanan* är att den var av stor betydelse för förbindelsen till Europa under framförallt 1900-talet. Än idag är järnvägen ett viktigt och levande dokument i den svenska infrastrukturen. Planförslaget påverkar inte de värden som kulturmiljöstråk för Kontinentbanan utgör.

De särskilda värdena för *Landsvägen Malmö – Ystad* är bl.a. dess långa kontinuitet och kulturmiljön längs vägen med den heterogena och för byarna karaktäristiska bebyggelsen. Vidare finns ett antal milstenar placerade utmed vägen. Två stenar lär enligt fornminnesregistret finnas i Arrie och Östra Grevie i Vellinge kommun, åtta i Trelleborgs kommun och tre i Östra Vemmenhög och Skivarp i Skurups kommun. Planförslaget påverkar inte de värden som kulturmiljöstråk för Landsvägen Malmö – Ystad utgör.



Kulturmiljöstråk – Kontinentbanan och Landsvägen Malmö – Ystad, markerad med skrafferat område. Planområde markerat med röd yta.

Historia

Västra Ingelstad ligger i Söderslättsområdet som är ett låglänt odlingslandskap och domineras av ett öppet storskaligt åkerlandskap. Bebyggelse och skog utgör endast några procent av söderslättsområdet. Söderslätt har en lång jordbrukskontinuitet och det stadgade åkerlandskapet är tämligen unikt i Sverige. Ortnamnet Ingelstad pekar på att byn har förmedeltida ursprung. Boplatser åtminstone från stenåldern har funnits i närområdet. På 1100-talet byggdes en romansk kyrka i sydöstra delen av byn, varav delar fortfarande finns kvar i den nuvarande kyrkobyggnaden. Byn syns på kartor från 1700-talet, enskiftades 1805 och fick ett uppsving med järnvägsförbindelse och spannmålshandel 1898. Järnvägstrafiken upphörde 1973.

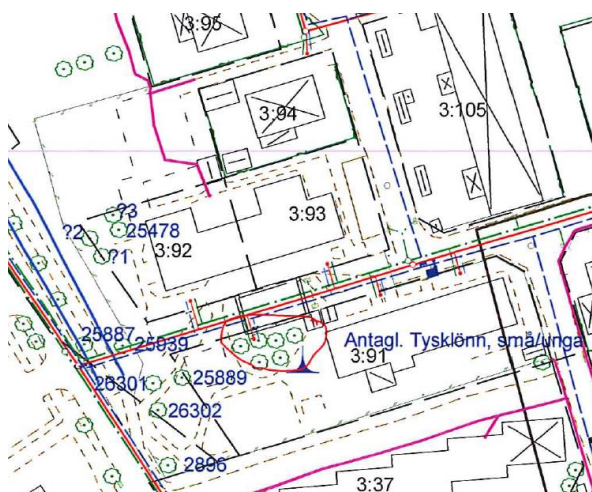


Ortofoto från 1939 (tv) samt ortofoto från 1975 (th). Planområdet markerat.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av redan bebyggda fastigheter med uppväxta häckar och träd samt gator och en mindre andel parkmark i norr. Vellinge golfklubb ligger 600 m nordväst om planområdet och i väster finns Trelleborgsbanan där Pågatågen stannar sedan 2015. Området sluttar svagt från söder (+37 m) mot norr (+35 m).

Planområdet innehåller en del äldre och större träd och därför har en naturvärdesbedömning gjorts. Förskolefastigheten (fastighet 3:91) innehåller en stor, hög och äldre kastanj (id 2896) med höga naturvärden. Vid sandlådorna står tre förgrenade vackra exotiska träd av arten Kaukasisk vingnöt (id 25889, 26301, 26302). Öster om sandlådan finns en grupp mindre lönträd som är inringade på kartan nedan, de bedöms inte innehålla något högt naturvärde. Nordväst om lönträden vid fastigheten 3:92 finns ytterligare en grupp med relativt stora kastanjer och björkar med höga naturvärden, dock står träden för tätt inpå varandra för att kunna utvecklas optimalt.



Karta över förskolefastighetens olika träd som inventerats (tv). Bild på den stora och höga kastanjen 2896 (th).

Längs med Stationsvägen finns små lönträd och björkar som med tiden kan växa till sig och bilda sammanhängande korridorer för djur. I dagsläget har de inte ett högt naturvärde som individer. På

fastigheten 3:106 intill den tidigare tjänstebostaden finns en grov blodbok med sina röda löv som har höga naturvärden. Gamla och stora träd är viktiga för den biologiska mångfalden eftersom de nyttjas av många växt- och djurarter som livsmiljö, gömställen och för födosök.



Karta över f.d. kommunalhusomtens olika träd som inventerats (tv). Bild på blodboken 25950 (th).

I anslutning till det gamla stationshuset finns ett område med trädgårdskaraktär som innehåller en del större träd, dock påverkas de inte av planen och beskrivs därför inte i någon större utsträckning. På fastigheten 3:36 finns en trädrad med ca 15-20 meter höga robinior som omsluter f.d. kommunalhuskvarteret. Robinierna har ett högt naturvärde p.g.a. att de är stora, med grov bark och blommorna är rika på nektar. Robinior är dock en exotisk art i Sverige och kan i vissa områden anses invasiv eftersom den lätt sprider sig med rotskott och frö. I Västra Ingelstad syns inga spår av att den ska ha spritt sig nämnvärt. Att den inte är inhemsk och att den kan sprida sig så mycket att den konkurrerar ut inhemskart arter ger den ett lägre naturvärde. Robinior klarar bra av de förhållanden som erbjuds i stadslandskap med näringsfattig mark och torra perioder. Rotsystemet kan i symbios med kvävefixerande bakterier tillgodogöra sig luftens kväve och klarar därför att leva i näringsfattiga områden.



Bilden visar de stora och höga robiniorerna som omsluter f.d. kommunalhuskvarteret (id 25940 – 25944).

Befintlig bebyggelse

Den äldre bebyggelsen invid stationen och Kyrkovägen har ett stort kulturhistoriskt värde som god representant för dåtidens skånska tegel- och putsarkitektur. Bebyggelsen karakteriseras av sammansatta volymer, av stora fastigheter och lummig vegetation. Bebyggelsen runt Kanslivägen, Mellanvägen och Elbetorpsvägen karakteriseras av mindre volymer, oftast i ett plan. Sadeltak dominerar, dock med lägre takvinkel på den yngre bebyggelsen. Tegel är det dominerande fasadmaterialet.



Bilderna visar befintlig bebyggelse i anslutning till det aktuella planområdet.

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd mellan tidsperioden 50-tal och 90-tal. Den första bebyggelsen inom planområdet är f.d. kommunalhuset (1) och tjänstebostaden (2) samt radhusen (3) norr om dessa byggnader. Därefter uppfördes förskolebyggnaden (4) och den yngsta byggnaden är den i norra delen av planområdet som till en början var bostäder (5), men som senare omvandlades till en förskola. Tegel och sadeltak är gemensamma drag för husen inom planområdet.

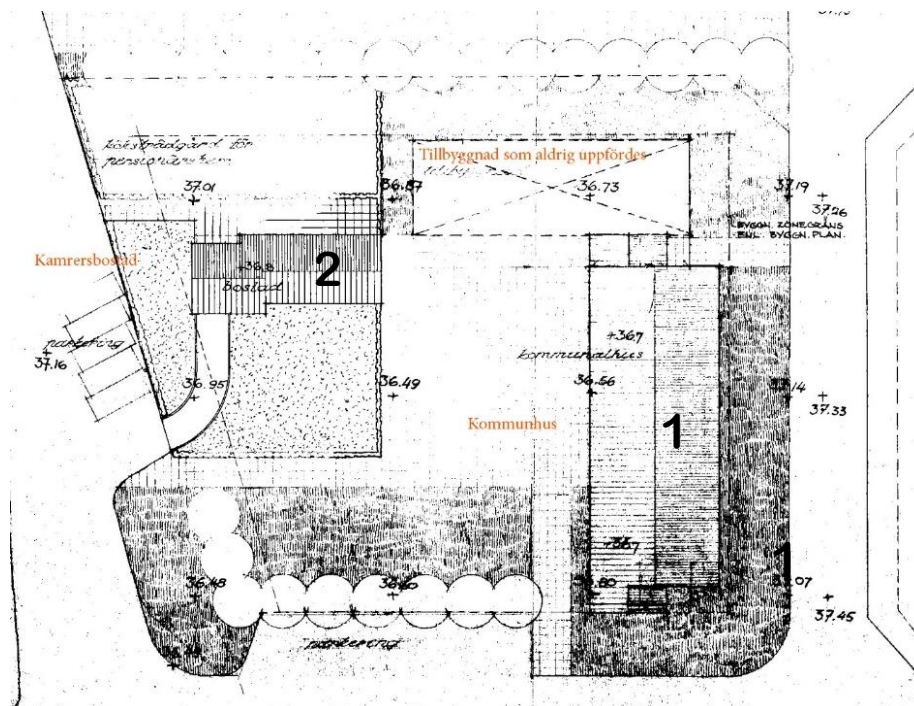


Västra Ingelstad var huvudort i Månstorps landskommun 1952-1974. Kommunen uppgick därefter i Vellinge kommun och det kommunalhus som byggdes 1959-1961 fick andra användningsområden. Kjessler & Mannerstråle ritade kommunalhuset och det uppfördes av den lokale byggmästaren Edvin Bladh.



Bilderna visar f.d. kommunalhuset (tv och i mitten) samt f.d. tjänstebostaden (th).

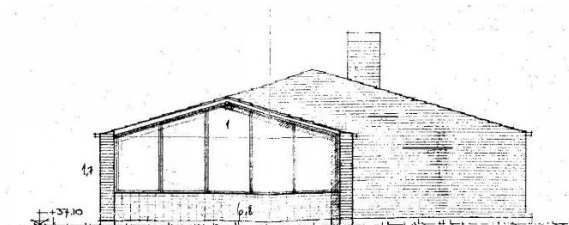
Efter att huvudbyggnaden upphört att användas som kommunalhus var den dels postkontor (från 1975 till 1990) och fortsatte dels som renoverat och utvidgat bibliotek fram tills biblioteket flyttade 1993. Idag används huvudbyggnaden som möteslokal för Oxie härads hembygdsförening, som pizzeria och som lager åt Sydsåkånska Ukrainaföreningen.



Bilden visar en situationsplan för kommunalhusområdet år 1959.

Byggnadslov för kommunalhuset medgavs 1959-12-04. Byggnaden reflekterar dåtidens syn på offentlighet och arkitektkårens dåvarande ideologier och arbetssätt. Byggnadens betoning av fullmäktigesalen, både exteriört och interiört ger byggnaden arkitektonisk särprägel och visar på den offentliga förvaltningens självbild – en självbild där fullmäktigemötena representerade det demokratiska samhällets viktigaste arena. Samtidigt innehöll byggnaden även ett bibliotek för demokratisk fostran som var i tidens anda. Tomten planerades med ett kommunalhus och en tjänstebostad, det fanns även utrymme för en framtida utbyggnad som dock inte utnyttjades. Tomten planerades även med en trädridå mot sydväst som var tänkt att bilda en ståtlig gårdsmiljö. Planeringen av omgivningen låg i linje med den offentliga ideologin som markerade platsens betydelse.

Fullmäktigesalen är byggnadens accent och upplevs tydligt från Kyrkovägen. Fönsterväggens röda 1/2-stenstegel är karakteristiskt staplat för att visa väggens fribärande funktion. Fasaden mot söder är i huvudsak bibehållen. Fullmäktigerummet används idag som lagerlokal åt Sydsvenska Ukrainaföreningen. Ingången är helt utbytt mot en provisorisk plåtdörr.



Bilden visar f.d. kommunalhuset från Kyrkovägen med den accentuerade sessionssalen i söder.

Möjligheterna att nyttja fullmäktigerummet som mötes-, föreningslokal eller biograf skulle kunna undersökas men det är tveksamt om det finns tillräckligt mycket intresse för sådan användning på orten. Förutom fullmäktigesalen saknar resten av byggnaden invändigt några större arkitektoniska värden och spåren av dess historia är vaga och otydliga. Noterbart exteriört är bebyggelsens uttryck med ”gavel-i-gavel”-motiv som upprepas med variationer i flera olika byggnader.



Bilderna visar Vellingebostädernas hyreslägenheter norr om f.d. kommunalhuset.

Samma arkitekt och byggherre som ritade och byggde kommunhuset låg bakom allmännyttans lägenheter, ursprungligen pensionärshem (3), på fastigheten Ingelstad 3:37, strax norr om kommunalhuset. Det kommunala bostadsbolaget Vellingebostäder är idag hyresvärd för dessa lägenheter.



Bilden visar de två förskolebyggnaderna som låg i norra delen av planområdet före rivning.

Företaget Framtidskompassen drev förskoleverksamhet i de två förskolebyggnaderna som ligger i norra delen av planområdet fram tills att delar av verksamheten flyttade till den nybyggda förskolan i söder av samhället. Ena byggnaden (4) byggdes på 70-talet medan den andra byggnaden är från 1990-talet och var från början två bostadsenheter som sedan omvandlades till förskola. Mellan de två delarna av fastigheten är det 1 m höjdskillnad som hanteras med en stödmur mellan dem.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta är planområdet beläget inom ett område med lerig morän. Berggrunden utgörs, enligt kommunens naturvårdsprogram från 2015, av Dankalksten som bildades under tidig tertiär tid för ca 60–65 miljoner år sedan. Den täcks av

jordlager som i allmänhet är 5–15 meter mäktiga, men undantagsvis 20–30 meter, i backlandskapet nära Arrie, Västra Ingelstad och Östra Grevie.



SGU - Jordartskarta

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på markföroreningar eller anledning att misstänka sådana inom området. Någon miljöteknisk markundersökning har inte genomförts.

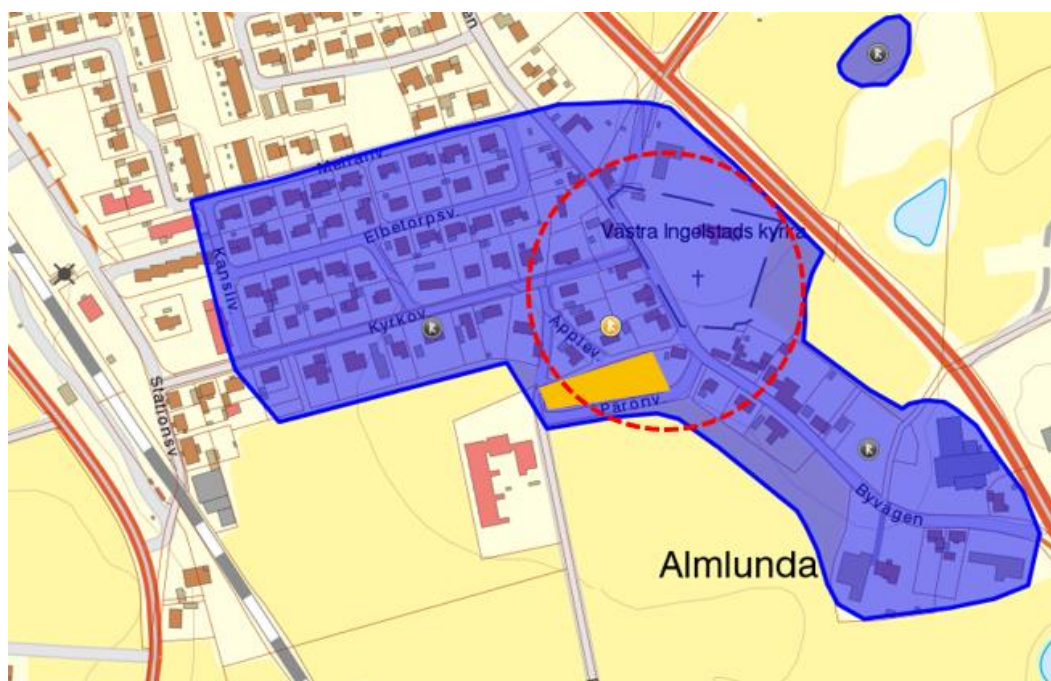
Radon

Radon har testats i närområdet för fastigheten Ingelstad 5:33 som ligger 200 m sydost om f.d. kommunalhuset. Mätningarna visade värden inom normalrisk (10-50 kBq/m³). I det fortsatta arbetet behöver en geoteknisk undersökning tas fram med rekommendationer om vilka åtgärder som krävs för ett radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Östra delen av planområdet ligger inom RAÄ 20, Västra Ingelstad bytomt, som är delundersökt. Den senaste undersökningen som gjordes 2015 norr om Pärönvägen och omfattade två områden som tillsammans var drygt 1000 kvm stora. Vid undersökningen påträffades ett stort antal anläggningar i form av stolphål, gropar, rännor/diken, en brunn, en härd, en härdgrop och en kallmurad stenmur. Lämningarna har utifrån keramikfynd daterats till förhistorisk tid; yngre bronsålder/tidig förromersk järnålder, tidig medeltid och högmedeltid, 1600-tal och tidigt 1700-tal.

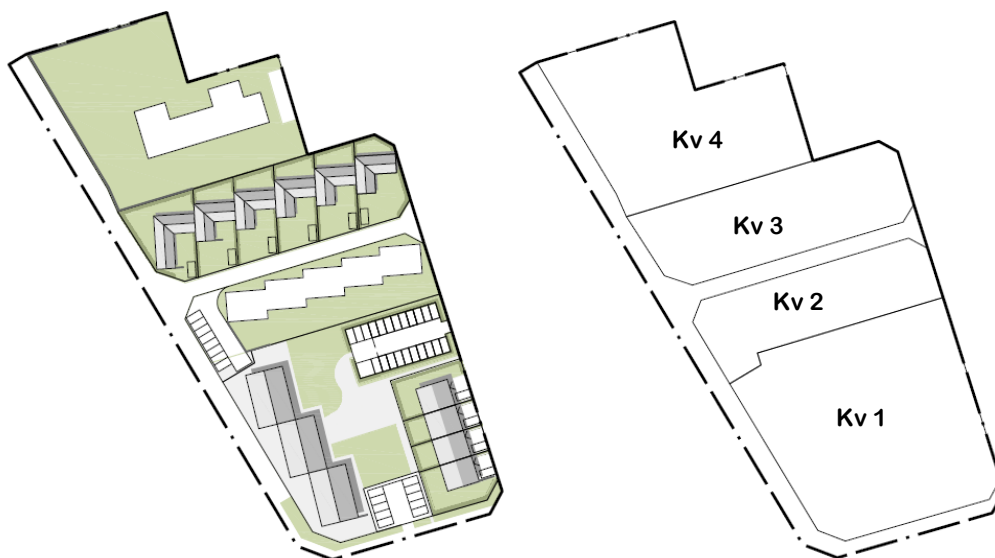
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.



Västra Ingelstad bytomt markerad i lila, Västra Ingelstads bykärna markerad med röd streckad linje och undersökningsområde från 2015 markerat med orange yta.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseförslag Bostäder



Illustrationerna visar bebyggelseförslag samt kvartersindelning.

Planförslaget innebär en förtätning och utveckling av Västra Ingelstads centrala delar. Nya bostäder föreslås på fastigheterna Västra Ingelstad 3:36, 3:106 och 3:91 i form av radhus och flerbostadshus. Totalt föreslås ca 15-20 lägenheter i flerbostadshus och 10 rad- eller atriumhus. Kommunens ambition är att inflyttning i bostäderna ska kunna ske med början år 2025 då området efter att en detaljplan vunnit laga kraft avses markanvisas. Bebyggelsen ska till skala och volym vara anpassad till ortens karaktär med högst två våningar med undantag för flerbostadshuset som kan ha en indragen tredje våning med takkupor inom ett sadeltak. Formspråket bör reflektera skånska traditioner i nutida tappning. Kommunen har ett antal skrifter med exempel och tips på hur skånsk byggnadstradition kan tillämpas. Informationsmaterialet finns tillgängligt på bygglovenheten och behandlar bland annat proportioner och karaktärsdrag för den skånska längan samt fönster, takkupa, takfot och skorsten på äldre skånska hus.



Bilden visar utbyggnadsförslaget. Illustrationen är en möjlig exploatering men inte den enda möjligheten.

Planen är indelad i fyra kvarter varav tre är reglerade för bostadsändamål. Delar av kvarter 1 är reglerad som bostadsändamål, mot Stationsvägen tillåts centrumverksamhet i bottenplan (**BC**) medan kvarter 2 och 3 är reglerade för bostadsändamål (**B**). Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

För att säkerställa att kommande bebyggelse smälter in i omgivningen har utformningsbestämmelser införts i plankartan gällande husens nockhöjd alternativt byggnadshöjd, takvinkel, takutformning, takform, fasadmaterial och placering av entréerna samt placering av byggnadsvolymer.

Kvarter 1 innehåller ett flerbostadshus i två våningar med förhöjt fasadliv mot Stationsvägen samt takkupor in mot gården. Flerbostadshusets höjd regleras med en planbestämmelse för **byggnadshöjd** på 6,5 meter för att möjliggöra förhöjt bjälklag på första plan för eventuell handel. För flerbostadshuset tillåts takkupor och frontespiser utan att dessa påverkar beräkningen av byggnadshöjden. Byggnadens **takvinkel** tillåts vara mellan 38-48 grader för att möjliggöra takkupor eller frontespis. Byggnaden är reglerad så att taket ska utföras med indragen takfot (**f₂**) och takformen är reglerad till att vara sadeltak, ej valmat tak (**f₃**).

Byggnadens fasadmaterial ska vara tegel eller puts (**f₁**) och för att accentuera den skånska byggnadstraditionen har även en planbestämmelse för placering av byggnaden införts. Byggnaden ska placeras i förgårdslinjen med långsidan mot Stationsvägen (**p**) där även entré ska finnas (**f₅**).

För radhusen inom kvarter 1 gäller samma planbestämmelser som för flerbostadshuset men här är **nockhöjden** reglerad till att vara 12 meter och inom detta området får endast radhus etableras (**f₄**) samt en **exploateringsgrad** på 40% (**e₂**). **Takvinkeln** för radhusen ska ligga mellan 38 och 48 grader (branta tak) för att bebyggelsen ska smälta in i Västra Ingelstad. En 6 m bred byggnadsfri zon utmed Kanslivägen möjliggör utrymme så att parkeringsplatser kan anordnas.

För kvarter 2 som innehåller Vellingebostädens hyreslägenheter bekräftas endast befintliga förhållande med planbestämmelser för nockhöjd, exploateringsgrad, takvinkel, fasadmaterial och att endast radhus får etableras.



Flygvy mot nordost. Bilden visar en möjlig exploatering men dock inte den enda.

Bostadsgården har en yta på ungefär 1100 kvm för flerbostadshuset (exklusive parkeringsytor) vilket ger en ungefärlig friyta per bostad på runt 90 kvm. Radhusen i samma kvarter har en egen mindre tomt att vistas på.

Bebyggelseförslaget för kvarter 3 innebär att fastighet 3:91 bebyggs med ca sex radhus/atriumhus i två plan. Samma typ av reglering för radhusen i kvarter 1 återfinns även i detta kvarteret. Därtill finns även en bestämmelse för att reglera marken så att endast rad- eller atriumhus får etableras och dessa ska vara sammanbyggda (**f₆**).



Flygvy mot sydväst. Bilden visar en möjlig exploatering men dock inte den enda.

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Ingelstad 3:106 har köpts in av kommunen och det f.d. kommunalhuset är kommunalt ägt sedan tidigare. Planförslaget innebär en rivning av dessa två byggnader. En del av förskolan på fastighet 3:91 rivs. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara ringa och byggnaderna bedöms inte vara omistliga. Planförslaget är en förtätning av befintliga kvarter som ger en ökad täthet för närområdet. Den nya bebyggelsen påverkar inte befintlig bebyggelse negativt när det gäller skuggningseffekter, vilka har studerats i datormodell, dock medför förslaget en marginell ökning av trafik som kan påverka grannar till planområdet.

Parkering

Parkeringen för de nya bostäderna i området löses på egen tomt för radhusen på fastigheten 3:91 i kvarter 3 samt för radhusen som vetter mot Kanslivägen och Kyrkovägen i kvarter 1. Planförslaget uppfyller kommunens parkeringsnorm. Gemensam parkering och gästparkering föreslås för flerbostadshuset i kvarter 1. Totalt planeras det ca 22 p-platser och en parkering för rörelsehindrade, som placeras på den befintliga parkeringsytan norr om f.d. kommunalhuset därtill även 10 p-platser i södra delen av kvarteret. Det exakta antalet parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen utan beräknas och hanteras mer exakt i bygglovsskedet då det slutliga parkeringstalet beror på lägenhetsantal. Parkering för kvarter 2 som innehåller de befintliga hyresbostäderna har lösts genom att anlägga åtta parkeringsplatser i västra delen av fastigheten.

Förskola

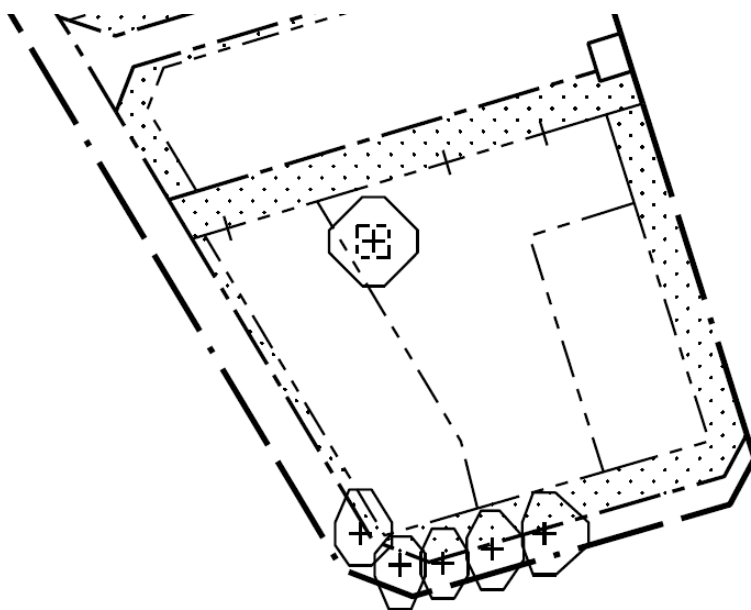
Norra kvarteret (kvarter 4) i planförslaget är reglerat för användningsområde skola och förskola (S) som bekräftar dagens användning av den återstående byggnaden. Förskoletomten föreslås utökas norr- och västerut på befintlig grönyta, vilket då ger en total tomtyta på ca 3 300 kvm. Boverkets riktlinjer för friyta för förskolor är 40 kvm per plats och då finns det plats för ca 50 platser på förskolan. Befintlig byggnad är ca 500 kvm, men bör ha möjlighet att utökas till 750 kvm för att bättre motsvara platsantalet. För att möjliggöra en utbyggnad upp till 750 kvm har

exploateringsgraden (e_2) satts till 25%. Byggnadens **nockhöjd** är satt till 14 meter då skollokaler kan ha en högre våningshöjd än ett bostadshus. Taket ska uppföras med sadeltak, ej valmat tak (f_3) och **takvinkel** ska vara mellan 38-48 grader. Parkering, angöring och leveranszon blir oförändrat i förhållande till befintliga förhållande.

Den befintliga förskolans tidigare verksamhet innehöll 90 platser (fastigheterna 3:91, 3:92 och 3:93). Hälften av denna verksamhet är flyttad till den nya förskolan i sydöstra Västra Ingelstad och byggnaden på fastigheten Ingelstad 3:91 rivs. Samtidigt som delar av befintlig förskolefastighet försvinner tillskapas ytterligare ytor i detaljplanen på bekostnad av parkområdet norr om förskolan. I realiteten har redan denna mark ianspråktagits av förskolan.

Vegetation

Planförslaget innebär att träden utmed Stationsvägen och Kyrkovägen skyddas genom att marken regleras till allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap istället för att ligga på kvartersmark som i gällande plan. Träden skyddas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken som innebär att tillstånd eller dispens ska sökas om träden på något sätt behöver skadas. Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet. Trädens krona är inmätt för att få rätt avstånd på prickmarken. Prickmark på kvartersmark skyddar trädens rotsystem så att de inte påverkas negativt vid byggnation.



Bilden visar de inmätta träden och dess trädkrona samt plangränser och prickmark.

Blodboken som ligger på kvartersmark inom fastigheten Ingelstad 3:106 skyddas genom en n_1 bestämmelse samt en administrativ bestämmelse om **ändrad lovplikt** som gör gällande att marklov krävs för fällning av träd inom område som är markerat med n_1 .

För den befintliga vegetationen kommer en del att rensas upp och tas bort. En del av vegetationen som ligger mellan 3:106 och 3:37 kommer att behöva rensas upp samtidigt som växtlighet utmed Stationsvägen tas bort. Häcken som ligger i gräns mellan 3:37 och 3:91 tas bort och det finns risk att träden på 3:91 fälls under byggprocessen.

Kommersiell service

Planförslaget möjliggör handel i bottenvåningen på flerbostadshuset. Tillsammans med kommande centrumfunktioner i det gamla stationshuset skapas här nya möjligheter för kommersiell service i anknytning till pendeltågsstationen.

Offentlig service

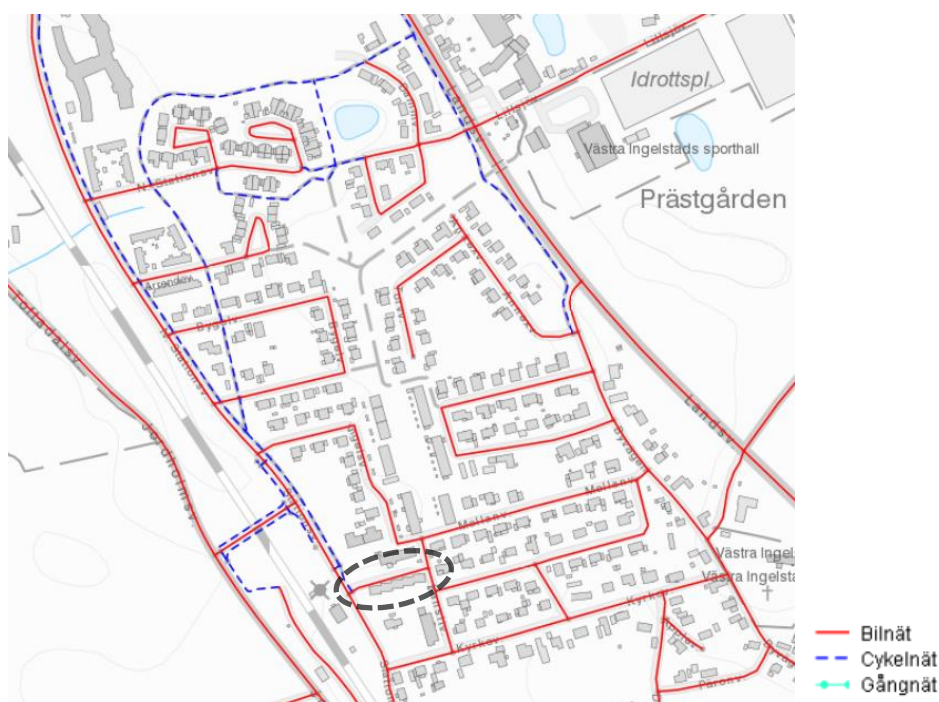
Framtidskompassen i Västra Ingelstad, med ca 550 platser är närmaste grundskola cirka 750 m nordöst om planområdet, men den skolan har i dagsläget inte kapacitet att ta emot fler elever. Nya grundskoleelever hänvisas till skolor i Vellinge tätort. Övrig offentlig service finns i Vellinge tätort, cirka 7 kilometer väster om planområdet. Äldreboende finns på Månstorps Ängar i Västra Ingelstad ca 650 m norr om planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga registrerade skyddsrum i Västra Ingelstad. Närmaste skyddsrum finns i Vellinge eller Svedala enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Gator och trafik

Vägnätet inom och i anslutning till planområdet är ett finmaskigt och sammanlänkat gatunät för biltrafik och blandtrafik. Hastigheten på kringliggande gatunät är 30 km/tim förutom på Stationsvägen och Kyrkovägen där hastighetsgränsen är 40 km/tim. Kyrkovägen är en sammankopplande väg både åt öster mot väg 101 som leder till Malmö samt söder ut mot Östra Grevie, Anderslöv och Trelleborg. Gång- och cykelvägarna är ganska få och kopplar de nya områdena i norr med stationsområdet. Kommunen är väghållare för Stationsvägen och Kyrkovägen, övrigt vägnät på orten är enskilt.



Kartorna (ovan och nedan) är tagna från Trafikverkets NVDB (Nationella vägdatabasen). Svart streckad cirkel markerar ny gatukoppling för genomfartstrafik.



Ny gatuanslutning inom planområdet är redan idag registrerad som en enskild väg för biltrafik. Den används dock inte som en genomfartsväg för biltrafik idag utan som en gång- och cykelväg med cykelbom utmed Kanslivägen.



Bilden visar anslutningen som kommer att öppnas upp för biltrafik mellan fastigheterna 3:37 och 3:91.

Den nya gatukopplingen mellan fastigheterna 3:37 och 3:91 planeras vara 5 m bred och öppnas upp för genomfart. Samtidigt utgår de två planlagda gatukopplingarna, en vid Mellanvägens förlängning och en vid förlängningen av Elbetorpsvägen. Båda var tänkta att koppla an till Stationsvägen.



Bilderna visar planerade men ej genomförda gatukopplingar i VII (tv) och VI03 (th).

Allmän platsmark i gällande detaljplaner inom och intill aktuellt planområde har enskilt huvudmannaskap och ingår i vägföreningen GA:6. Vägföreningen omfattar större delen av all allmän platsmark på orten. Kyrkovägen ligger dock under kommunal väghållning, även om den i plan har enskilt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik

Västra Ingelstad som ort och planområdet i synnerhet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Stationen trafikeras av både Pågatågstrafik mellan Malmö och Trelleborg och busstrafik i form av linjerna 143 Svedala-Västra Kärrstorp-Västra Ingelstad och 379 Vellinge-Arrie-Västra Ingelstad-Östra Grevie. Stationen och hållplatser för de båda busslinjerna ligger i direkt anslutning till planområdet.

Denna detaljplans genomförande innebär att resandeunderlaget för kollektivtrafiken ökar ytterligare i Västra Ingelstad. Förtätningen av orten bidrar till att bilberoendet totalt sett kan minska och att värdefull åkermark och/eller naturområden kan besparas från exploatering i enlighet med översiktsplanens prioriteringar.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet finns en mängd olika kabelstråk för el, tele, data och VA. Ett u-område (**u₁**) förläggs på förskolans mark för de VA-ledningar som går där idag. VA-ledningarna som går mellan fastigheterna 3:106 och 3:73 planeras flyttas då de är i konflikt med det planerade flerbostadshuset. Ett u-område (**u₁**) har även förlagts på förskolefastigheten (kv 4) för att skydda gasledningar i mark. Exploatören bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen om rättigheter finns.

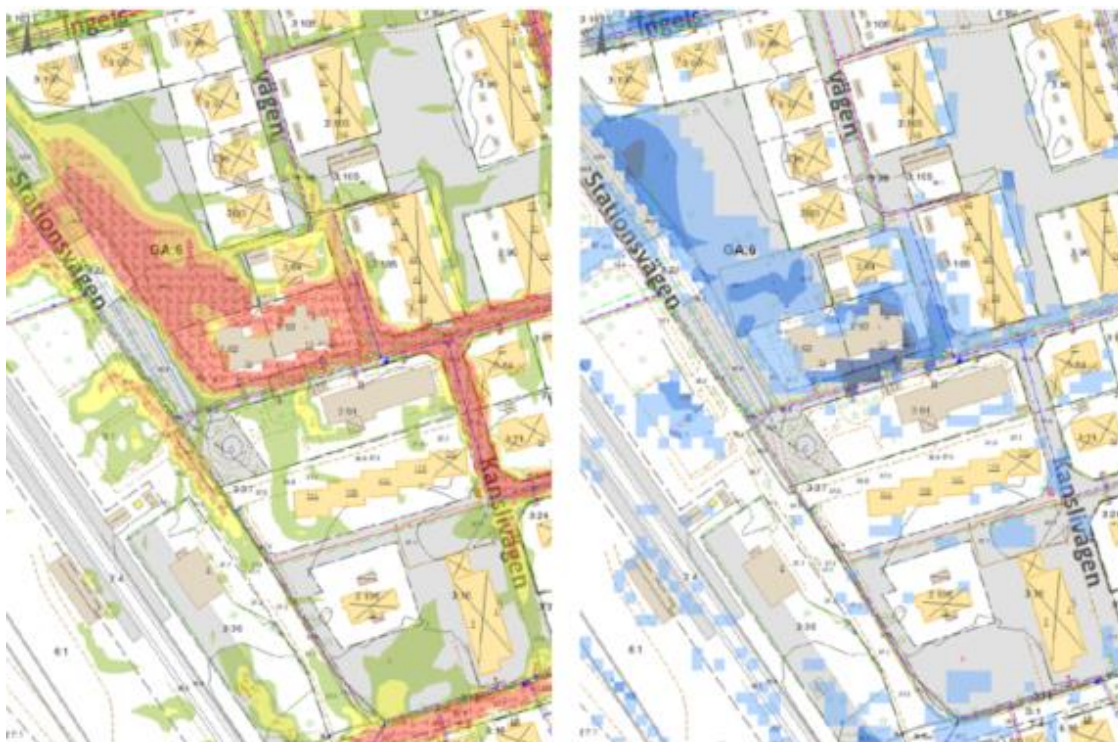
Vatten och avlopp

I Västra Ingelstad finns kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Dricksvatten fås med ledningar från Vellinge och spillvatten pumpas tillbaka mot Vellinge. Ledningar för vatten och avlopp går idag i Stationsvägen och ansluts till ledningspaket under järnvägen strax söder om viadukten. Denna ledning avleder spillvatten mot det gamla

avloppsreningsverket som idag används som pumpstation. I samband med planens genomförande kommer kommande bebyggelse kopplas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp, inklusive dagvatten.

Dagvatten, dikningsföretag m.m.

Idag är dagvattennätet i Västra Ingelstad anslutet till två dikningsföretag väster om väg 101. En dagvattenledning löper rakt genom Västra Ingelstad och mynnar ut i befintligt dagvattenmagasin med utlopp i ett dikningsföretag söder om golfbanan, som nedströms mynnar ut i Gessiebäcken. Dagvatten från planområdet kommer att ledas till detta dikningsföretag. Till detta dikningsföretag får släppas ett flöde om högst 0,8 l/s/ha. Några bestämmelser angående dagvatten har inte utformats för planområdet då marken redan idag är ianspråktagen och anslutet till befintliga dagvattenbrunnar och ledningar.



Kartan till vänster visar flödet av regnvatten och kartan till höger visar översvämningssytor vid ett 100 års regn.

Inom norra delen av planområdet finns flödesvägar och lågpunkter som kan påverka byggnader negativt. Det finns behov av åtgärder för att inte byggnader ska riskera skadas vid 100-årsregn. Åtgärderna behöver koncentreras till befintlig förskolebyggnad där det behövs en justering av marken runt byggnaden. Genom att sänka omgivande mark förebyggs skador på fast egendom i framtiden. I kombination med sänkningen av marken kan även en ledning förläggas som leder dagvatten till parkområdet som idag fungerar som en översvämningssyta. Eventuella förändringar av marken regleras inte i detaljplanen.

Gas, el, tele och bredband

Planområdet kan kopplas till befintligt ledningsnät för gas, el, tele och bredband.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Närmsta återvinningsstation finns på parkeringsplatsen vid Stationsvägen i Ingelsvägens förlängning.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse och förändringarna i markanvändning har få eller inga miljökonsekvenser. Skyddsvärda träd har inventerats och skydd införts i bestämmelserna för en blodbok. Förändringen av markanvändningen medför endast mindre skada på naturvärden i området. Rivningen av det f.d. kommunalhuset medför en viss förlust av kulturvärden men ingen betydande sådan. Byggnadens nuvarande användning saknar relation till dess ursprungliga syfte. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa möjlighet för fler bostäder i Västra Ingelstad.

Miljö kvalitetsmålen

Syftet med det nationella miljömålet *God bebyggd miljö* är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Planförslaget medger utbyggnad av nya bostäder/fritidshus i ett område som erbjuder goda möjligheter till rekreation, natur- och kultur miljöupplevelser.

Syftet med det nationella miljömålet *Begränsad Klimatpåverkan* är att halten av växthusgaser i atmosfären ska, i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar, stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farligt. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås. Planförslaget medger utbyggnad i ett kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till minskat bilberoende och därför en positiv effekt på miljömålet.

Miljö kvalitetsnormer

MKN vatten

Recipient för planområdet liksom för större delen av Västra Ingelstad är Gessiebäcken. Enligt Vatteninformationssystem för Sverige (VISS) har Gessiebäcken dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Anledningarna till detta är övergödning p.g.a. närliggande jordbruk. Planförslaget bedöms inte förändra eller påverka Gessiebäckens ekologiska eller kemiska status.

MKN luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Genom medlemskap i Skånes Luftvårdsförbund övervakas luftkvaliteten i kommunen. Generellt är halterna av luftföroreningar låga i kommunen med undantag för områden längs de största trafiklederna. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara

nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från planförslaget bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Buller

Trafikbuller beräknas utefter ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer beskriver ljudnivån utslaget över tid medan maximalnivån beskriver enstaka ljudhändelser. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbebyggelse definieras i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:21, senast ändrad genom SFS 2017:359*. Dessa riktvärden är 60 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m² där bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån vid fasad för bostad över 35 m² överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 – 06.00 vid fasad. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

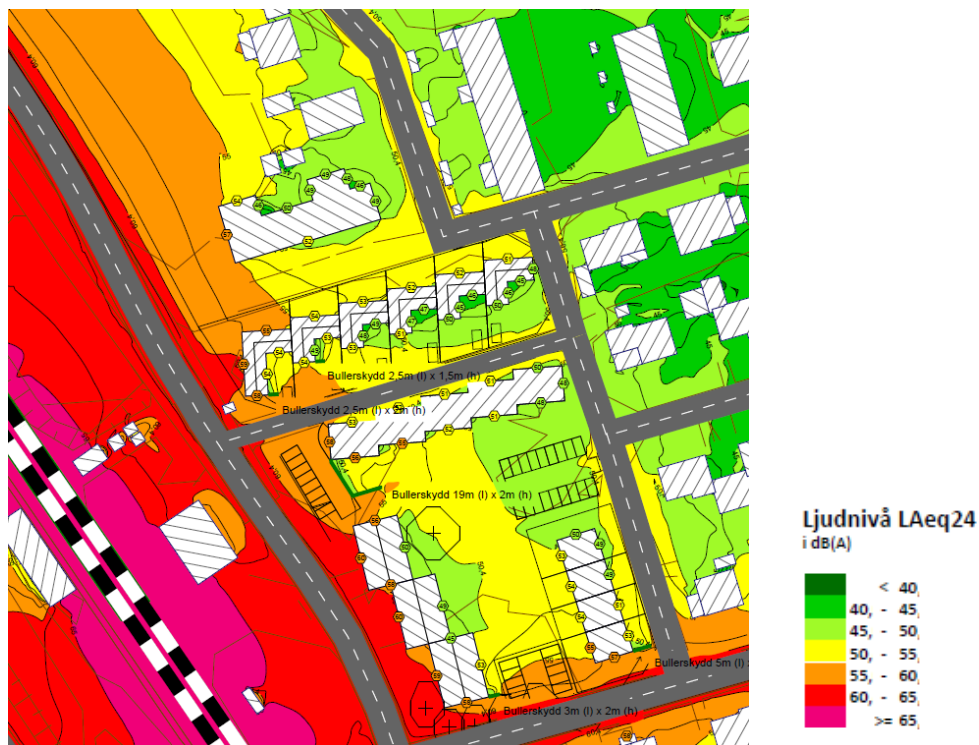
Riktvärden för trafikbuller på äldre skolgårdar definieras i *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, Naturvårdsverket NV-01534-17*. Till äldre skolgårdar räknas de som tagits i drift innan 2017. Riktvärdet för delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån bör inte överskridas med än 5 gånger per maxtimme under tiden då skolgården nyttjas (exempelvis mellan kl. 07.00 – 18.00).

Bullerkällor inom området utgörs främst av vägtrafiken på Stationsvägen och Kyrkovägen samt tågtrafiken på Trelleborgsbanan. En trafikbullerutredning för planområdet har utförts under höst/vinter 2018/19 och uppdaterats vintern 2019. Beräkningar av trafikflöden för väg- och tågtrafik har gjorts med prognosår 2040.

Beräkningar har gjorts för planområdet med ett anpassat bebyggelseförslag och med lokala bullerskydd enligt bild bredvid. Höjden på bullerskydd för:

- förskolan är 1,2 m
- atriumhus är 2,5
- befintliga hyresbostäder är 2 m
- flerbostadshuset och radhusen i söder är 2 m.





Fasadvärden: Dygnskvivalent ljudnivå från både väg- och spårtrafik, inkl. godståg, prognos 2040 (utsnitt från bullerutredning).

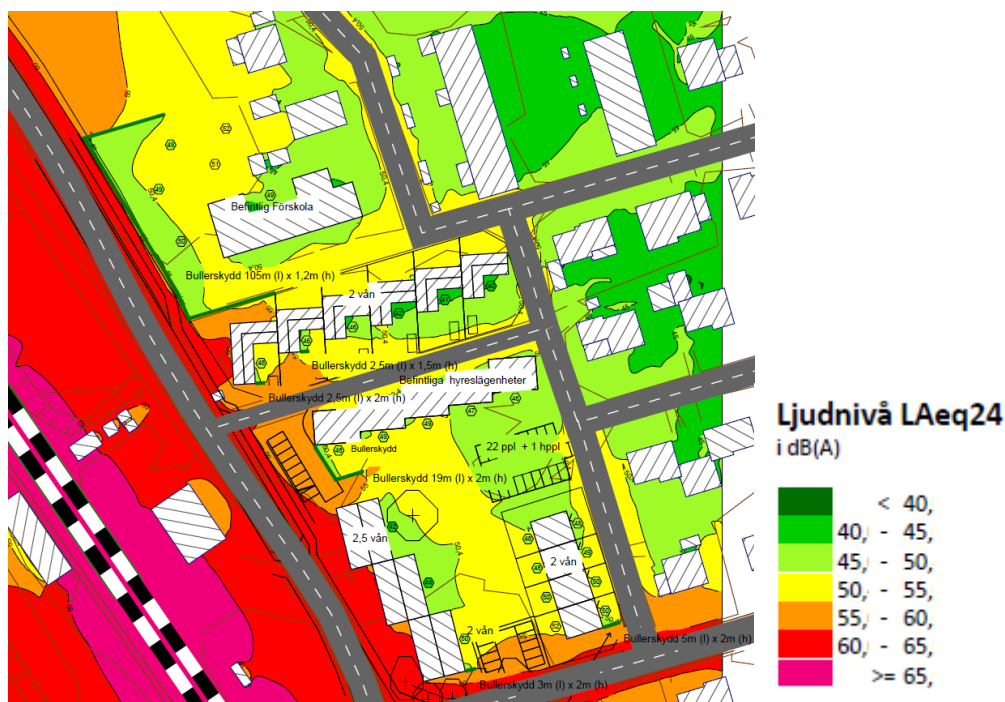
Enligt utredningen innehålls riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder inom planområdet. Riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats innehålls med föreslagna lokala bullerskydd.



Uteplatsvärden: Dygnskvivalent ljudnivå från både väg- och spårtrafik, inkl. godståg, prognos 2040 (utsnitt från bullerutredning).

Enligt trafikprognoser och beräkningsresultat beräknas det som mest ske två passager av tung trafik samt en passage av godståg per timme dagtid. Den tunga trafiken beräknas generera maximala ljudnivåer som överskrider LAFmax 70 dBA (men inte > LAFmax 80 dBA) vid några uteplatser. Maximal ljudnivå beräknas således som mest överskridas två gånger per timme. Bullerriktvärdet tillåter upp till fem överskridande av LAFmax 70 dBA vid uteplats och därmed anses bullerriktvärdet vid uteplats innehållas.

För skolgården råder liknande förhållande. För att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå ska innehållas kommer det behövas ett 1,2 meter högt och ca 105 meter långt bullerskyddsplank längs skolans nya fastighetsgräns. Riktvärden för maximal ljudnivå innehålls (även utan bullerskydd) eftersom det som mest beräknas ske tre överskridande av LAFmax 70 dBA per timme (men aldrig över LAFmax 80 dBA).



Utemiljö förskola: Dygnskvivalent ljudnivå endast från vägtrafik- och persontåg, prognos 2040 (utsnitt från bullerutredning).

Risk

Kommunen tog 2008 fram en utredning kring riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. I denna skrift har en bedömning av gällande riktlinjer gjorts samt en anpassning av riktlinjerna till kommunens platsspecifika förutsättningar. Skyddsavstånden har därmed minskat i förhållande till de rekommenderade skyddsavstånden som länsstyrelsen förespråkar. Planen innehåller bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt en förskola vilket betyder att det är känslig bebyggelse (Zon D) som är bedömningsgrundande. Zon D innehåller flerbostadshus i flera plan, kontor i flera plan, hotell, vård, skola och idrottsanläggningar. Skyddsavstånd från spårmitt på Trelleborgsbanan till planområdet överstiger 50 meter vilket är det rekommenderade skyddsavståndet för zon D, därmed bedömer kommunen att ingen ytterligare riskutredning behöver göras.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Bostadspolitiska mål

Vellinge kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2025 pekar ut Västra Ingelstad som en av orterna inom kommunen som ska växa. Förutom planförslaget och redan utbyggda områden förväntas ytterligare ca 125 bostäder byggas i Västra Ingelstad fram till 2025. Denna detaljplan är en del av kommunens strategi för att stärka tillväxten i de östra kommundelarna och utnyttja utbyggnaden av pågatågstrafik på Trelleborgsbanan i samhällsplaneringen.

Barnperspektiv

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Förskolefastigheten har utökats för att tillskapa mer yta för barnen som vistas på förskolan. Planen har även säkerställt tillräckligt med friyta för flerbostadshuset som kan nyttjas till lek i det södra kvarteret.

Kommunal service

Det tillskott av bostäder som planförslaget innebär kan bidra till att stärka underlaget för både offentlig och privat service i närområdet och i denna del av Vellinge kommun. Ökningen av antalet boende i Västra Ingelstad ger också underlag för utökad kollektivtrafik. Planförslaget kan även innebära ökat behov av skolplatser i närområdet. Planförslaget förväntas i initialt skede generera ett tillskott om ca 75 personer varav 25 i åldrarna 0-16 år. Med förväntat kvarboende övergår befolkningen till en mindre andel barn och ett mindre antal personer totalt efter 15-20 år.

Trygghet

Förändringen som planförslaget innebär medför ett tillskott av bostäder inom området vilket i sin tur innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Tillkommande bostadsbebyggelse och omgestaltung av utemiljön kommer att innebära positiva effekter för upplevelsen av områdets trygghet, både kvälls- och dagtid.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd skedde våren 2019 och plangranskning våren 2020. Planen beräknas kunna antas i juni 2020.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap. 40 § PBL).

Ansvarsfördelning huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark kring Stationsvägen men är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet mellan fastigheterna 3:37 och 3:91. Den sistnämnda sträckan sköts idag av kommunen som en del av det kommunala bostadsbolagets fastighet. Kommunen är endast väghållare för det överordnade nätet som i det här fallet är Stationsvägen och Kyrkovägen.

Under 2014-2015 genomförde Nämnden för gemensam medborgarservice en vägföreningsutredning och Kommunfullmäktige beslutade 2015-06-17 § 116, att vid nya detaljplaner ska huvudmannaskapet fördelas enligt praxis i området. Huvudmannaskapet blir i enlighet med detta beslut, då det rör en mindre förändring, förtätning av existerande bebyggelse i anslutning till vägnät som redan har enskilt huvudmannaskap. Idag sköter kommunen A-tomtmark vid det f.d. kommunalhuset och kommer vid planens genomförande att upphöra med detta då marken blir del av bostadsfastighet.

Markanvisning

En eller flera markanvisningstävling(ar) planeras för området. En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. Av kommunens gällande riktlinjer för markanvisningstävlingar, Ks 2015/268, antagna 2015-11-18 framgår att kommunen ska eftersträva konkurrensutsättning, tillgodose kommunala och samhällsliga behov, väga in ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet samt att skapa variation och byggnader med hög arkitektonisk kvalitet. Markförhandling sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll ska följa kommunens riktlinjer.

Ledningar

Exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen om dessa har rättighet eller avtal.

Belysning

Tekniska avdelningen har fem ljuspunkter inom det södra kvarteret (kv. 1) som är kopplade på den allmänna gatubelysningen. Dessa avses kopplas på fastigheten och inte på den allmänna gatubelysningen när området exploateras.

Påverkan på gällande detaljplaner

Gällande planförslag berör totalt fyra gällande detaljplaner. VI 13 - för del av Västra Ingelstad 3:36, laga kraft 1995-01-11 upphör i sin helhet. Planförslaget ersätter gällande planer (VI 1 och VI 3) i de delar där planerna överlappar.



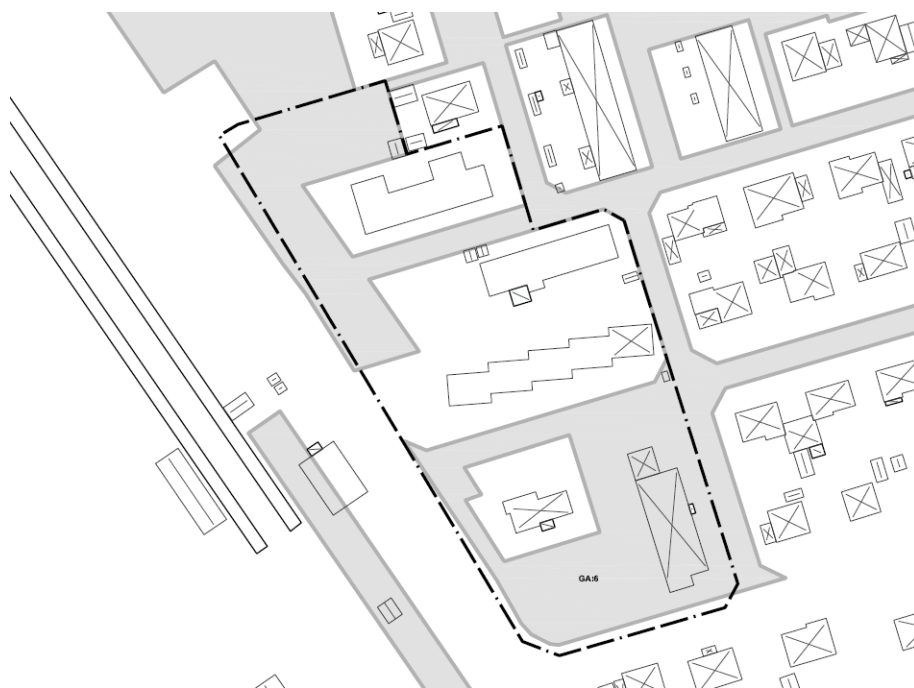
Gällande detaljplaner.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

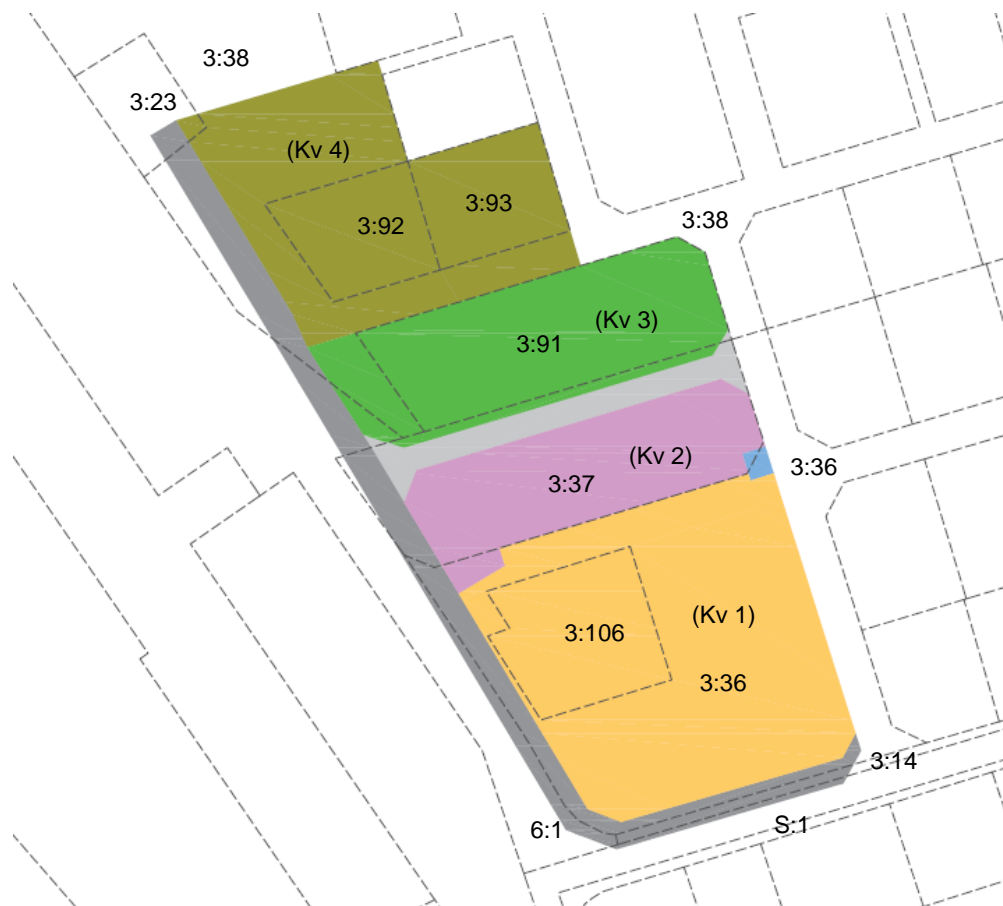
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Ansökan om fastighetsbildning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på markägare och exploatör. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av ledningsrätter samt servitut som exploateringen ger upphov till.

Inom planområdet avses flera fastigheter bildas för bostadsändamål. En fastighet avses bildas för förskola och en för gata (enskilt huvudmannaskap). En omprövning av GA:6 behövs då delar av vägföreningen påverkas av de nya bostäderna, förskolan och allmän plats med enskilt huvudmannaskap.



Karta över gemensamhetsanläggningen GA:6 som berör planen (grå yta).



Karta över fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra planen.

Gatumark - kommunalt huvudmannaskap

Figuren markerad med mörkgrå färg innehåller delar av fastigheterna Ingelstad 3:14, 3:23, 3:36, 3:37, 3:38 och S:1 som överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Ingelstad 6:1. Då fastighetsbildningen för Stationsvägen inte är genomförd i enlighet med gällande detaljplan föreslås en översyn av fastighetsgränser samtidigt som ovanstående reglering genomförs för att åstadkomma en harmonisering av fastighetsgränserna kring Stationsvägen och Kyrkovägen.

Gatumark - enskilt huvudmannaskap

Figuren markerad med ljusgrå färg innehåller delar av fastigheterna Ingelstad 3:37, 3:91 och 6:1 som överförs genom fastighetsreglering förslagsvis till fastigheten Ingelstad 3:36.

Kvarter 1 (f.d. kommunalhustomten)

Figuren markerad med gul färg innehåller delar av fastigheten Ingelstad 3:36 som överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Ingelstad 3:106. Del av Ingelstad 3:36 regleras till en egen fastighet för transformatorstationen (blåmarkerad yta).

Kvarter 2 (Vellingebostäder)

Figuren markerad med lila färg innehåller fastigheten Ingelstad 3:36 som överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastighetsbolagets (Vellingebostäder) fastighet Ingelstad 3:37. Del av Ingelstad 3:37 regleras till en egen fastighet för transformatorstationen (blåmarkerad yta).

Kvarter 3 (Radhus/atriumhus)

Figuren markerad med ljusgrön färg innehåller delar av fastigheterna Ingelstad 6:1, 3:37 och 3:38 som överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Ingelstad 3:91.

Kvarter 4 (Förskola)

Figuren markerad med mörkgrön färg innehåller delar av fastigheten Ingelstad 3:23, 3:38 och hela 3:92 som överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Ingelstad 3:93.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnaderna ska bäras av Vellinge kommun.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen, exploatören och övriga inblandade aktörer

Allmän platsmark (GATA) inom planområdet får enskilt huvudmannaskap mellan fastigheterna 3:37 och 3:91. Fördelning av kostnader fastställs i lantmäteriförrättningen. Gatan som behöver etableras kommer att ansluta till befintlig infrastruktur.

Gemensamhetsanläggning (vägförening)

En omprövning av gemensamhetsanläggning sker via lantmäteriförrättning och bekostas av vägföreningen.

FORTSATT PLANARBETE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att förslaget efter samråd ställs ut för granskning innan antagande kan ske i kommunstyrelsen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Jimmie Simonsen, Sigma Civil AB tillsammans med planarkitekt Rickard Persson, Vellinge kommun. Planadministratör har varit Ingbritt Nilsson, Vellinge kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

2020-04-28

Mentor Demjaha
Plan- och byggchef

Rickard Persson
Planarkitekt

Jimmie Simonsen
Plankonsult / Sigma Civil AB