

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för Eskilstorp 34:18, Eskilsgården i Vellinge Vellinge kommun

HUR SAMRÅDET HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av granskningshandlingar i ärendet. Granskningstiden sträckte sig från och med 2022-08-26 till och med 2022-09-09. Planhandlingarna fanns under tiden 2022-08-24 till och med 2022-09-16 tillgängliga på Vellinge kommuns hemsida, samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré och på biblioteket i Vellinge. Granskningen av planförslaget annonserades i Sydsvenska dagbladet 2022-08-26.

Samråd har genomförts med följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Region Skåne
- Räddningstjänsten i Trelleborg, Vellinge, Skurup
- Skanova AB
- E.ON Energidistribution AB
- Weum Gas AB (Nordion Energi)
- PostNord Sverige AB
- Vellingebostäder
- Miljö- och Byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden.

Under samrånstiden har yttranden med synpunkter inkommit från följande samrådsparter:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten i Trelleborg, Vellinge, Skurup
- E.ON Energidistribution AB
- Tekniska nämnden
- Omsorgsnämnden.

Yttranden från sakägare:

- Sakägare 1
- Sakägare 2

Yttranden från icke sakägare:

- Yttrande 1.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra för 66 platser i ett nytt vård- och omsorgsboende samt lokaler för daglig verksamhet enligt LSS. Syftet är även att planlägga allmän platsmark så att trafiken för den planerade markanvändningen främst angörs via Verkstadsgatan och att bevara befintliga träd mellan Norrevångsgatan och Malmövägen.

På fastigheten fanns det tidigare ett vård- och omsorgsboende, Eskilsgården, som revs under 2020.

Planområdet omfattar ca 13 425 kvm och ligger i nordvästra delen av Vellinge strax öster om E22/E6:an. Området gränsar i norr mot villabebyggelse, i väster mot Eskilstorpsgatan, i söder till Verkstadsgatan och i öster Norrevångsgatan samt Malmövägen.

För området gäller Vellinge kommuns översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Enligt översiktsplanen är området utpekade som Vård, befintligt eller planerat område. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2022-04-11 till och med 2022-05-05. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående vattenskyddsområde, risk för översvämning, buller, markföroreningar samt risker avseende farligt gods, transformatorstationer och verksamheter.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – buller

Framtagen bullerutredning har beräknat buller för två våningar av planerad bebyggelse. Länsstyrelsen kan av plankartan utläsa att bebyggelsen regleras till en högsta nockhöjd på 15,5 respektive 13 meter med möjlig största taklutning om 50 grader, och därför möjliggör för fler våningsplan än två. Värdet för buller ska beräknas för samtliga våningsplan som planen möjliggör. Länsstyrelsen efterlyser därför en komplettering där bullernivåer för samtliga våningsplan redovisas.

Kommentar:

Den framtagna bullerutredningen har reviderats utifrån dialog med Länsstyrelsen och föranleder inte till något nytt ställningstagande för detaljplanen.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Information om biotopskydd

Av planhandlingarna framgår att det inom planområdet finns en allé bestående av fem träd som idag omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa hur dessa avses hanteras och om avsikten är att dispensansökan ska göras. Kommunen bör förtydliga detta. Länsstyrelsen vill påminna om att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. En dispensansökan gällande biotopskydd bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas ytterligare avseende de biotopskyddade träden.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat redaktionella synpunkter på planförslaget.

Lantmäteriet upplyser om att kombinationen av enskild och allmän kvartersmark i de flesta fall innebär inlösenregler och att detta bör framgå i planbeskrivningen, om att fastighetsreglering således bör ske kommunens fastigheter emellan så att indelningen överensstämmer med planen, samt efterlyser ett förtydligande om hela tomtindelningen som berör planområdet avses upphävas eftersom detta i sådant fall kan få negativa konsekvenser för Eskilstorp 34:16 och 34:17.

Kommentar:

Kommunen ser inga problem med det som LM kallar enskild och allmän kvartersmark eftersom kommunen själva äger marken idag och därmed är inga inlösenregler aktuella vid genomförandet av detaljplanen. I det fall kommunen säljer marken kommer ändamålet att säkras genom ett markanvisningsavtal. Vid eventuell försäljning av kvartersmark kommer fastighetsreglering genomföras i enlighet med användningen i detaljplan. Fram till dess avses ingen föräring av kommunens fastigheter ske.

Räddningstjänsten i Trelleborg

Räddningstjänsten framför ett generellt yttrande vilket berör:

- Tillgång till brandvatten
- Tillgänglighet och utrymning
- Framkomlighet vägar (bredd, lutning, innerradie etc)
- Utrymning, uppställningsyta
- Riskhänsyn transportled farligt gods.

Kommentar:

Planförslaget är framtaget för att ha en god tillgänglighet och framkomlighet för räddningsfordon. Några av de aspekter som framförs kommer att hanteras vid projekteringen av området. Riskhänsyn kopplat till transportled farligt gods är inte aktuellt inom detaljplanen.

E.ON Energidistribution AB

E.ON framför att man har kablar inom och i anslutning till E-området området och vill ha u-område kring dessa där de hamnar inom kvartersmark. E.ON har önskemål om att regleringen av byggnadshöjden för transformatorstationen tas bort.

E.ON framför önskemål om reglering och information om avstånd på 5 meter mellan transformatorstation och närmaste brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas inom detta avstånd.

Kommentar:

U-område införs på de delar av där ledningar till transformatorstationen hamnar inom kvartersmark. Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd för brännbara byggnadsdelar och upplag invid transformatorstation. Begränsning av nockhöjd för transformatorstation utgår.

Tekniska nämnden

Framför synpunkter gällande:

- Att parkering utanför byggnad Eskilstorpsgatan ska undvikas. Stor fin parkering finns att angöra från Verkstadsgatan så huvudentré ska vara placerad på samma sida som parkering Verkstadsgatan.
- Positivt att huskroppen som tidigare var placerad över VA- ledningar är flyttad.

- Det ser ut som att man är medveten om att det tillkommer avgifter ifall man inte arrangerar sophämtningen så att det är lätt att komma åt och att sopkärnen placeras så att gångavstånden vid hämtning minimeras.
- Avståndet mellan huskroppen i öster och befintliga trädkronor behöver troligtvis ökas. Om avståndet är för litet så skadas träden under byggnationen. Det kommer även att upplevas mörkt inne i huset.

Kommentar:

Avsikten i planförslaget är att huvuddelen av verksamhetens parkering kommer till största delen att ske via Verkestadsgatan med möjligheten till enstaka parkeringsplatser där inne på kvartersmark.

De befintliga träden som står inne på tomten längs med Eskilstorpsgatan har små trädkronor och busen hamnar med en distans på över 3 meter från fasaden och bedöms inte inverka negativt på boendemiljön.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden utgår ifrån att illustrationerna inte fastställer byggnadernas exakta placering och utformning, utan endast är förslag som det fortsatta projekteringsarbetet i delar bygger vidare på. I projekteringsfasen är det avgörande med ett tätt samarbete med omsorgsavdelningen, för att hitta lösningar som är fungerande för både äldreomsorgs- och LSS-verksamheten.

Omsorgsnämnden vill särskilt framhålla ett par synpunkter som är viktiga för planen och den framtida projekteringen. Utifrån omsorgsnämndens perspektiv ska detaljplanen möjliggöra två separata verksamheter som delar en parkmiljö. Avståndet mellan byggnaderna för vård- och omsorgsboende respektive daglig verksamhet behöver vara så stort som möjligt för att främja en god utemiljö för båda verksamheterna och undvika institutionskaraktär. Det är också av stor betydelse att skapa en parkliknande känsla i utemiljön, utifrån de förutsättningar som finns, och möjliggöra en aktivitetsbaserad utemiljö för båda verksamheterna.

De planerade parkeringsytorna tar en stor del av fastigheten i anspråk vilket gör det ännu viktigare att rama in dessa ytor i en omgivande grönskande miljö.

Kommentar:

Planförslaget möjliggör alternativa lösningar på utformning av bebyggelsen, trädgårdarna och parkeringarna, vilket visas med de två olika illustrationsplanerna.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1

Sakägaren framför att det blir en stor byggarbetsplats under den tid som hen har kvar i sitt boende.

Kommentar:

Det kommer att vara en byggarbetsplats vid planens genomförande under en begränsad tid. Kommunens fastighetsavdelning kommer att ta fram en kommunikationsplan inför byggnationen med mer information om hur detta påverkar närområdet.

Sakägare 2

Vi hänvisar till tidigare skrivelser i denna fråga. I det nu liggande förslaget har viss förändring och anpassning gjorts vilket uppskattas.

Dock kvarstår huvudfrågan nämligen hur omgivande villakvarter påverkas av den kraftiga utvidgning av verksamheterna vård och omsorgsboende samt tillkommande LSS dagverksamhet som föreslås.

Gamla Eskilsgårdens vård och omsorgsboende hade 38 platser uppfört i ett plan med villakaraktär, nu planeras 66 platser att uppföras i två plan med ett tredje våningsplan för teknik och förråd!

Tillkommande därutöver är byggnad för LSS daglig verksamhet och även detta ska uppföras i två plan.

Omgivande villabebyggelse är i huvudsak uppförda i ett plan med ett begränsat antal villor med inredningsbar vind (1,5 plan).

Detaljplanen för fastigheten föreskriver "vård- och omsorgsboende" och det är en stor oro för oss att LSS dagverksamheten framöver ändras till LSS boende. Detta har skett i omgivande kommuner till boendes förtret och oro.

Det är värt att bevara bykänslan i Vellinges alla kommundelar och vi befärrar att dessa omfattande och utökade byggnader därtill i två plan kommer att påverka oss boende i närliggande villakvarter negativt. Föreskriven högsta nockhöjd är 13 respektive 15,5 meter för byggnaderna! Uppskattningsvis tredubblas verksamheterna inom befintlig fastighet i villakvarteret!

Vi citerar Humanas egna ord i deras platsannons för några år sedan "Eskilsgården är beläget i Vellinges tätort och ligger i ett mysigt bostadskvarter omgivet av hyreshus och villor".

Det borde finnas bättre lösning för framför allt LSS byggnaden att uppföras i en omgivning som har byggnation av icke villakarakter som närmsta granne! Tidigare har vi jämfört flera andra lämnat flera förslag på detta, bland annat i närheten av befintliga LSS och/eller vård- och omsorgsboenden.

Bifogar ett foto av gamla Eskilsgården med 38 platser. Att detta ska ersättas av 66 platser + LSS verksamhet gör oss oroliga och får oss att protestera!

Kommentar:

Planförslaget prövar placering, skala och omfattning av bebyggelse avsedd för vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet enligt LSS utifrån verksamheternas funktion och lokalbehov. Dessa behov utgår ifrån bland annat kommunens lokalresursplan. Samlokaliseringen av verksamheterna vid tomten för tidigare Eskilsgården som både är ett centralt och tillgängligt läge i Vellinge innebär flera samordnings fördelar både för verksamheten och dess brukare. Den föreslagna markanvändningen är mer ytkrävande än den tidigare verksamheten och vad den gällande detaljplanen möjliggör, vilket innebär att byggnadsvolymer är högre i planförslaget än den tidigare bebyggelsen i en avvägning att öka trädgårdsytan och minska byggnadernas fotavtryck. För att samspela med den omkringliggande bebyggelsen har byggnadsvolymernas placering i detaljplanen reglerats i läge på fastigheten som skapar en distans till grannar i norr. För att visa konsekvenserna har två illustrationsförslag tagits fram med en skuggstudie. Kommunens bedömning är att med de avvägningar som är gjorda i planen möjliggörs en ny lämplig bebyggelse som samspelar med omkringliggande bebyggelse.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande 1

Samma yttrande som sakägare 2.

Kommentar:

Se kommentar till sakägare 2.

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN UTSTÄLLNING TILL ANTAGANDE:

- Framtagen trafikbullerutredning har reviderats utifrån Länsstyrelsens önskemål och föranleder inte till något nytt ställningstagande för detaljplanen.
- U-område införs på de delar av där ledningar till transformatorstationen hamnar inom kvartersmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd för brännbara byggnadsdelar och upplag invid transformatorstation.
- Begränsning av nockhöjd för transformatorstation utgår.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

2022-09-30

Martina Ljung
Plan och Exploateringschef

Filip Evander
Planarkitekt