

## GRANSKNINGSHANDLING

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



*Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen i vit cirkel*

|               | Datum | Signatur |
|---------------|-------|----------|
| Antagen av KS |       |          |
| Laga kraft    |       |          |

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

# DETALJPLANENS SYFTE

## Bakgrund

Det finns ett behov att bygga nya lokaler för vård- och omsorgsboende samt att samordna kommunens dagliga verksamhet enligt LSS i Vellinge. Kommunens fastighetsenhet har fått i uppdrag att uppföra nya ändamålsenliga lokaler för båda behoven inom fastigheten Eskilstorp 34:18, där vård- och omsorgsboendet Eskilsgården tidigare låg.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-07 § 67 att ge Plan- och Byggenheten i uppdrag att upprätta ny detaljplan för vård- och omsorgsboende samt LSS-verksamhet på Eskilstorp 34:18.

## Syfte

Syftet 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.

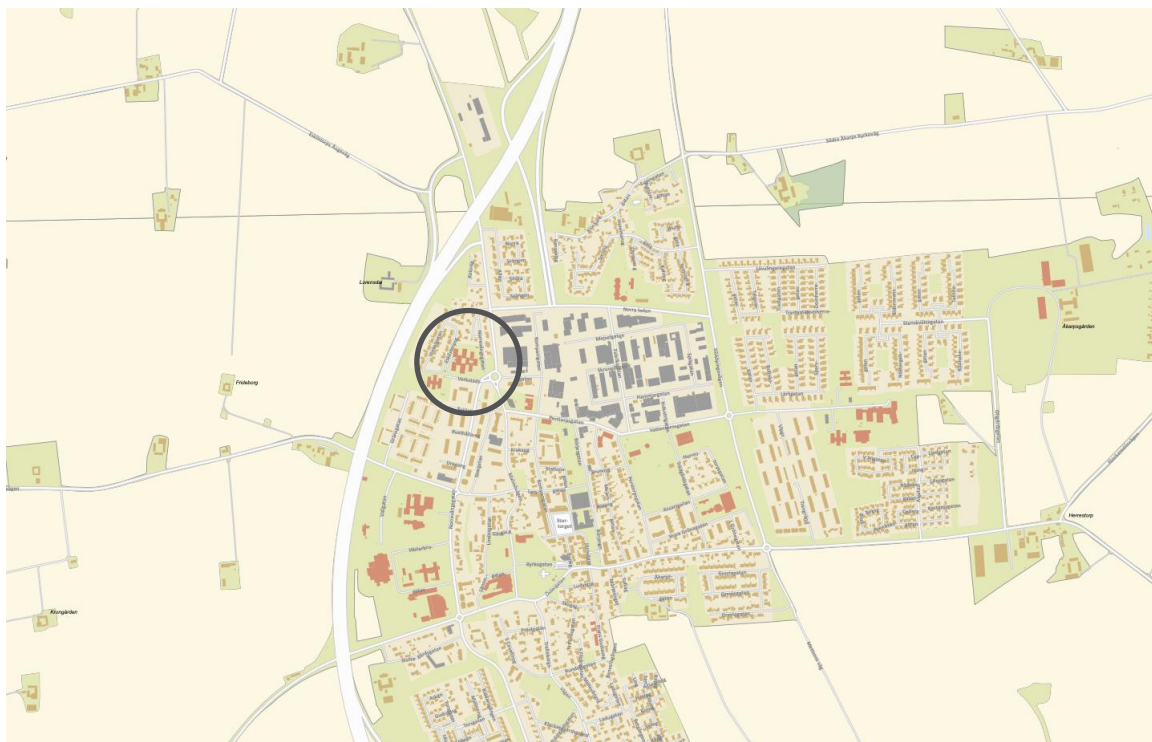
# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Planområdet omfattar ca 13 425 kvm mark som berör fastigheterna Eskilstorp 34:18, Eskilstorp 26:8 och del av Eskilstorp 14:29.

Området 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.



*Planområdet markerat med cirkel på utdrag ur kommunens adresskarta. Byggnaden för den tidigare verksamheten som numera är riven finns med på kartan.*

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Planförslaget inbegriper Norrevångsgatan som förkortas något från sin nuvarande dragning genom att befintlig vändplats flyttas norrut på gatan för att möjliggöra en utökning av kvartersmark för de nya verksamheterna.

Fastigheten Eskilstorp 26:8, som ligger mellan Norrevångsgatan och Malmövägen, utgör en obebyggd byggrätt som har värdefulla uppväxta träd, vilka utgör en stor kvalitet i stadsrummet. I planförslaget föreslås att fastigheten ändras från kvartersmark till parkmark inom allmän platsmark och att en passage för gång- och cykeltrafik kvarstår i Norrevångsgatans förlängning som en koppling till det befintliga gång- och cykelnätet.

I södra delen av planområdet planläggs befintlig plantering som parkmark, vilken följer sträckningen av dagens gång- och cykelbana.

## Kvartersmark

Detaljplanen prövar ny bebyggelse för lokaler åt vård- och omsorgsboende samt lokaler för daglig verksamhet enligt LSS inom fastigheten Eskilstorp 34:18 i nordvästra delen av Vellinge tätort. På fastigheten fanns det tidigare ett vård- och omsorgsboende, Eskilsgården som revs under 2020.

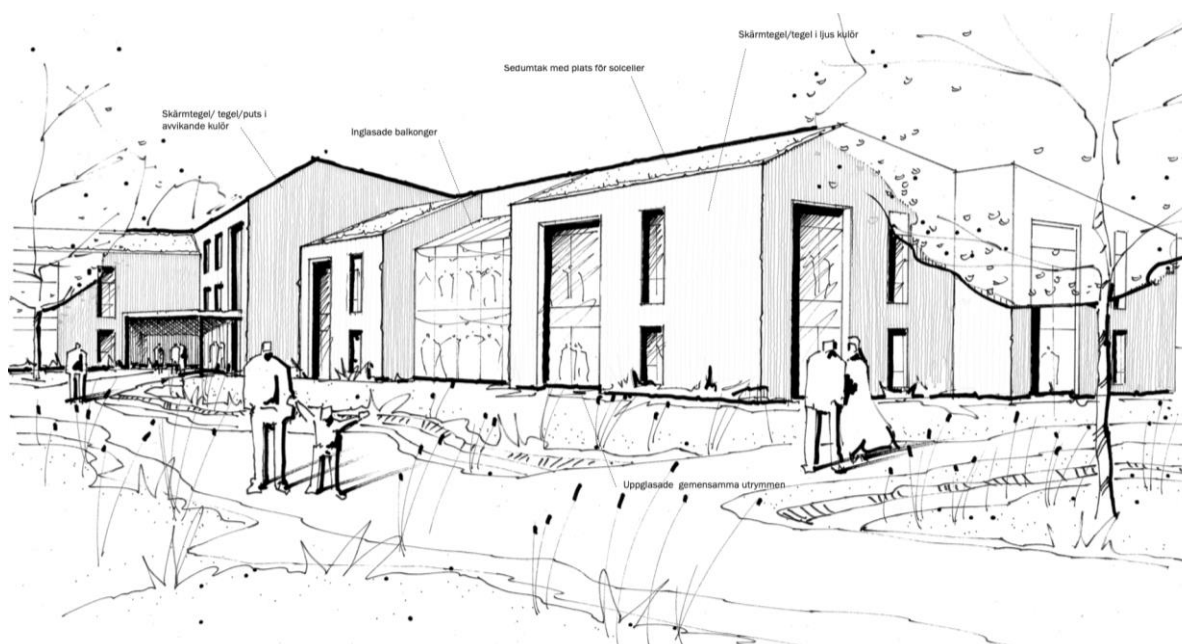
Planförslaget utgår ifrån underlag framtaget i ett gemensamt arbete mellan kommunens fastighetsenhet och vård- och omsorgsavdelning tillsammans med arkitektfirman Liljewall. Förslaget innebär att två verksamheter placeras inom samma fastighet där utomhusytorna kan samnyttjas. För att uppfylla gällande regelverk behöver verksamheterna lokaliseras i separata byggnader.

Byggnaderna är utformade och placerade så att de är anpassade både till den omgivande bebyggelsen- och stadsmiljön, men även till verksamhetens behov med gemensam parkeringsplats och trädgårdar. Detta har inneburit ett utökat markbehov österut som innebär skifte av kommunens mark inom både kvartersmark och allmän platsmark med totalt ca 139 kvm.

Byggnaden för den dagliga LSS-verksamheten föreslås placeras mot cirkulationsplatsen vid Malmövägen upp till två våningar.

På den västra delen mot Eskilstorpsgatan föreslås placeringen av byggnaden för nytt vård- och omsorgsboende i motsvarande två våningar med en förhöjd central del för förråd och teknik.

I planförslaget möjliggörs alternativa lösningar för placering av byggnaderna inne på tomten.



*Perspektiv på utformningsförslag för nytt vård- och omsorgsboende sett från söder. Bilden är framtagen av kommunens fastighetsenhet via Liljewall.*

Verksamheterna får sina huvudsakliga entréer från en gemensam parkerings- och angöringsplats från Verkstadsgatan i söder. Angöringen föreslås utformas som en enkelriktad slinga bland annat för att öka tillgängligheten till entréer för dem som kommer via färdtjänst.

Detaljplanen prövar även en ändring för en mindre del av Eskilstorp 14:29 för ändamålet teknisk anläggning – transformatorstation. I gällande detaljplan är det allmän platsmark vilket ändras till kvartersmark.

### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år).

### Vattenområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommuns grundvattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar - Räng. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter enligt MB (Miljöbalken) 7 kap. 21-22 §§, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan.

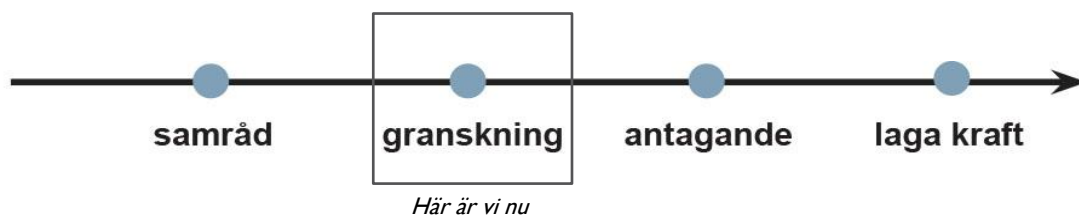
### Ärendeinformation

Beslutande nämnd för detaljplanen är kommunstyrelsen.

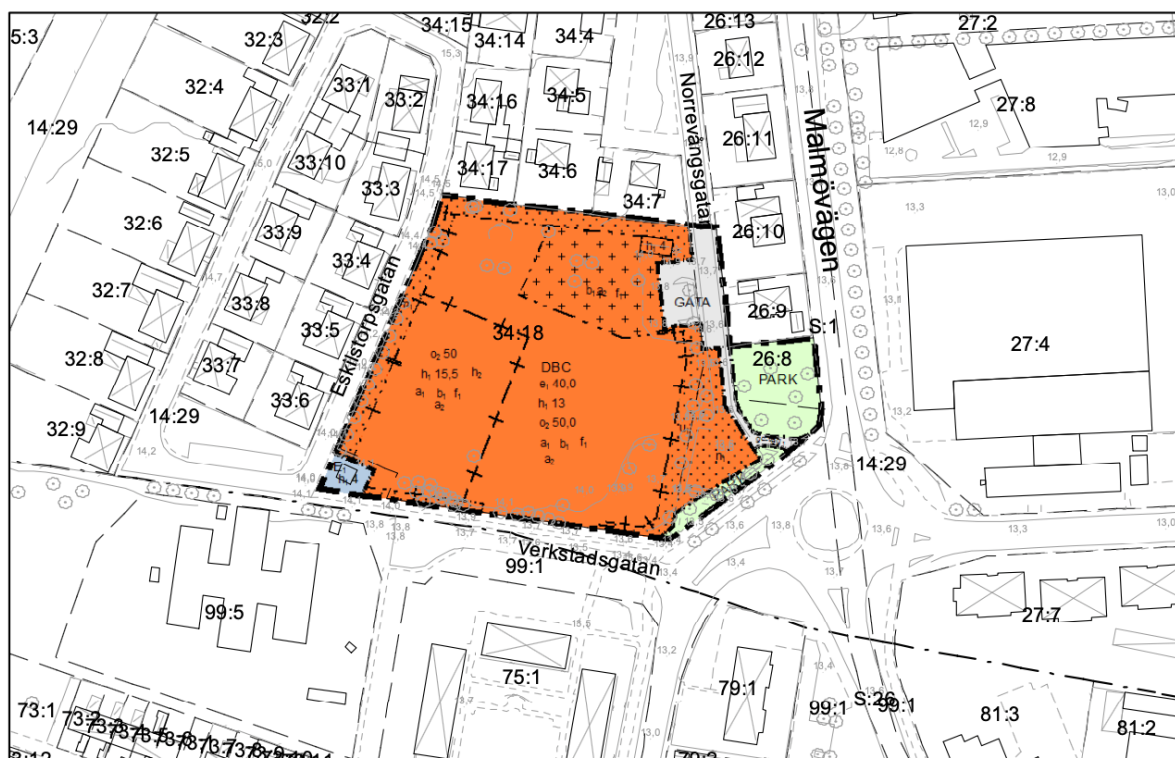
Diarienummer Ks 2020/160.722.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och upprättas med ett standardförfarande. Ett standardförfarande innebär att planen antas i kommunstyrelsen.

Planförslaget beräknas var ute på samråd under våren 2022, med granskning augusti/september och ett antagande under hösten 2022.



# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Utsnitt från plankarta.

## Motiv till reglering

Planförslaget utgör både allmän platsmark och kvartersmark.

### Kvartersmark

Kommunen planerar för ett nytt vård- och omsorgsboende med bland annat daglig verksamhet för personer med demenssjukdom. Vård- och omsorgsboendet är planerat att rymma ett 60-tal platser, samt gemensamma vistelseytor. Den nya bebyggelsen är tänkt att samordnas med daglig verksamhet LSS inom samma fastighet.

I planförslaget tillåts även centrumverksamhet, det kan till exempel handla om möjlighet för kommunens föreningsliv och civilsamhället att nyttja lokaler i fastigheten och möjligheten att driva caféverksamhet i byggnaderna. Vid samordning av dessa verksamheter ställs det bland annat krav på att byggnaderna placeras separerade från varandra med egna entréer till verksamheterna.

Detaljplanen möjliggör markanvändning för vård, bostäder och centrumfunktion samt teknisk anläggning – transformatorstation. Detta regleras med planbestämmelserna **DBC** samt **E<sub>1</sub>**.

Planförslaget möjliggör att 40% av fastighetsytan bebyggs inom användningsområdet DBC genom planbestämmelsen **e<sub>140</sub>**. Detta innebär att det finns en viss flexibilitet med byggrätten för framtida utbyggnadsändamål.

För att styra byggnadernas placering och säkerställa att det blir en gårdsmiljö mot den befintliga bebyggelsen i norr regleras marken mot fastighetsgräns med 6 meter bred prickad mark samt ett större område med korsmark. I väster planläggs prickad mark i syfte att skapa förgårdsmark. I öster planläggs prickad mark för att skapa distans till befintlig bebyggelse och möjliggöra för u-område samt parkering (**n1**). Den prickade marken får inte förses med byggnad och den korsade marken får endast förses med komplementbyggnader. I nordöstra delen finns sedan tidigare en befintlig byggnad som tillhörde den tidigare verksamheten som avses vara kvar i planförslaget och begränsas med en högsta nockhöjd på 4 meter.

Bebyggelsens volymer i planförslaget regleras även genom en högsta nockhöjd med planbestämmelsen **h<sub>1</sub>** med 13 meter respektive 15,5 meter samt med en största takvinkel på 50 grader (**o<sub>2</sub>**). Inom en avgränsad del får enbart 40 % uppföras till 15,5 meter.. Motivet till att värdena för dessa planbestämmelser varierar inom användningen är att möjliggöra en funktionell arkitektur med ett varierat taklandskap med utrymme för tekniska installationer och solceller. Med anledning av detta är den centrala delen av byggnaden av vård- och omsorgsboendet högre än den andra bebyggelsen i planförslaget.

Med anledning av trafikbuller har bebyggelsen i planförslaget reglerats med att startbesked får inte ges för flerbostadshus förrän det redovisas att uteplats kan anordnas på bullerskyddad sida.

Inom den prickade marken mot gata i den östra delen regleras marken med planbestämmelsen **u<sub>1</sub>**, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet är att det finns befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten som behöver flyttas för den nya bebyggelsen.

För att säkerställa att marken inte har några föroreningar kvar införs planbestämmelsen att startbesked inte får ges för bebyggelse förrän markens är lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att miljöföroreningar har avhjälpats.

Inom planområdet får källare inte finnas och färdig golvnivå ska vara 200 mm över gata. Motivet är att undvika risk för skada vid skyfall.

Transformatorstationen i sydvästra delen av planområdet regleras efter befintliga förhållanden med en högsta nockhöjd på 4 meter genom planbestämmelsen **h<sub>1</sub>**.

### **Allmän plats**

Planförslaget reglerar allmän platsmark genom **GATA** och **PARK**. Inom gata möjliggörs en vändyta och en gång- och cykelkoppling i Norrevångsgatans sträckning. Motivet till parkmarken är att bevara befintliga träd.

Planförslaget får en genomförandetid på 60 månader, vilket motsvarar 5 år.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen krävs det ingen reglering av ingående fastigheter då samtliga ägs av Vellinge kommun.



Kartbild över de förändringar av ytor för fastigheter som genomförande av planförslaget innebär.

### Allmänplatsmark

1. Del av Eskilstorp 34:18, ca 266 kvm planläggs som gata.
2. Del av Eskilstorp 14:29, ca 521 kvm planläggs som gata
3. Del av Eskilstorp 14:29, ca 262 kvm planläggs som park
4. Del av Eskilstorp 14:29, ca 254 kvm planläggs som park
5. Eskilstorp 26:8, 598 kvm planläggs som park.

### Kvartersmark

6. Del av Eskilstorp 34:18, ca 10 575 kvm planläggs som vård, bostäder och centrum
7. Del av Eskilstorp 14:29, ca 725 kvm planläggs som vård, bostäder och centrum
8. Del av Eskilstorp 14:29, ca 114 kvm planläggs som vård, bostäder och centrum
9. Del av Eskilstorp 14:29, ca 163 kvm planläggs som E – Teknisk anläggning.

### Tomtindelning

För området gäller tomtindelning, lantmäteriakt 12-VEL-685. Tomtindelningar gäller som fastighetsindelningsbestämmelser och upphör med automatik att gälla när ny detaljplan vinner laga kraft.

## Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs på kvartersmark för att säkerställa plats vid flytt av befintliga ledningar på Eskilstorp 14:29. För att säkra rättigheten ska fastighetsägaren ansöka om ledningsrätt alternativt bilda servitut.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Tekniska enheten har tagit fram PM för VA med föreslagna åtgärder, se under tema – planeringsförutsättningar.

### Utbyggnad vatten, avlopp och dagvattenhantering

Det finns möjlighet att ansluta fastigheten till befintligt ledningsnät för både dricksvatten och spillvatten i Norrevångsgatan och Eskilstorpsgatan.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas på tomten innan det påförs det kommunala ledningsnätet. Enbart 1,2 l/s per hektar får släppas till dagvattennätet i enlighet med kommunens skyfallsplan.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kommunen bekostar genom fastighetsenheten planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet.

Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar som uppstår i samband med planens genomförande bekostas av fastighetsenheten, i de fall rättigheter eller avtal finns.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd för planförslaget var våren 2022.

Granskning planeras till augusti/september 2022.

Planen planeras antas i kommunstyrelsen hösten 2022.

### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5år).

### Kommunikationsplan

Exploatören ska ta fram en kommunikationsplan gällande trafikomläggning vid byggnation, med avseende av intilliggande Norrevångs förskola. Det är även viktigt att jobba vidare med trygghetsfrågor vid genomförande av detaljplanen.



# PLANERINGSUNDERLAG

## Kommunala

### Detaljplan

- Detaljplan: *Förslag till stadsplan för del av Eskilstorps by i Vellinge, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1964-05-29 (V16).*
- Detaljplan: *Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Vellinge 15:8 m.fl. i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1969-11-25 (V24).*
- Detaljplan: *Förslag till ändring av stadsplan Trafikplats vid Malmövägen-Norrevångsgatan, Vellinge tätort, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1987-11-18 (V52).*

### Grundkarta

- Kommunens primärkarta, fältkontrollerad och kvalitetssäkrad 2021-03-01.

### Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning framtagen av Metria 2022-06-13

### Fastigheter inom planområdet

- Del av Eskilstorp 14:29.
- Eskilstorp 26:8
- Eskilstorp 34:18.

### Översiktsplan

- Vellinge kommuns översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

- Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### Utredningar

#### Dagsljus och skugga

- Solstudie framtagen 2022-07-15

#### Dagvattenutredning

- PM VA Eskilsgården, VA avdelningen, Tekniska enheten, 2022-06-02.

#### Trafikutredning

- Trafik- och parkeringsutredning Eskilsgården, Vellinge kommun, Sigma Civil 2022-03-04.

#### Bullerutredning

- Trafikbullerutredning, Rapport DP Eskilstorp 34:18, Eskilsgården, Vellinge, Tyréns 2022-07-11

#### Geoteknik

- Geoteknisk undersökning, GeoExperten AB, 2021-07-06.
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2021-07-05.

#### Annat

- Gestaltningförslag Eskilsgården, Liljewall, 2022-03-04.
- Lokalresursplan 2022-2029 – Kommunstyrelsen 2021-03-09 § 49, dnr Ks 2020/530.
- Programbeskrivning för en gemensam lokal för kommunens dagliga verksamhet enligt LSS, Omsorgsavdelningen, 2019-11-27.
- Programbeskrivning för nytt vård- och omsorgsboende i Vellinge tätort, Omsorgsavdelningen, 2020-11-12.
- Ledningskoll 2020-11-04.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2019, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne.
- Kommunens riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Detaljplan

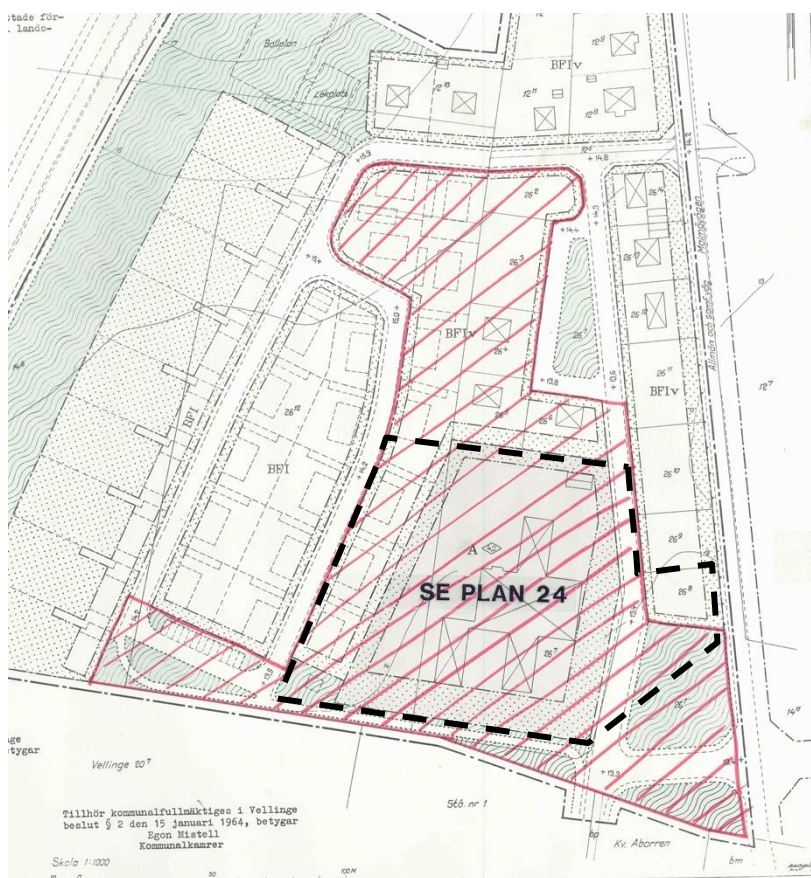
Planområdet berör tre gällande detaljplaner.

*Detaljplan: Förslag till stadsplan för del av Eskilstorps by i Vellinge, Vellinge kommun, Malmöhus län.*

*Laga kraft 1964-05-29 (V16).*

Detaljplanen reglerar bland annat Eskilstorpsgatan, Norrevångsgatan och Verkstadsgatan genom planbestämmelsen Gata samt Park eller plantering inom allmän platsmark. Den del av detaljplanen som tidigare reglerade Eskilsgårdens vård- och omsorgsboende samt bostäder har ersatts med plan V24, se nedan.

Omkringliggande bostadsbebyggelse regleras till att vara friliggande där högst en tredjedel av tomtens areal får bebyggas samt i högst en våning. Bostadsbebyggelsen längs med Norrevångsgatan har en högre byggnadshöjd samt möjligheten att inreda vindsvåning (BFIV).



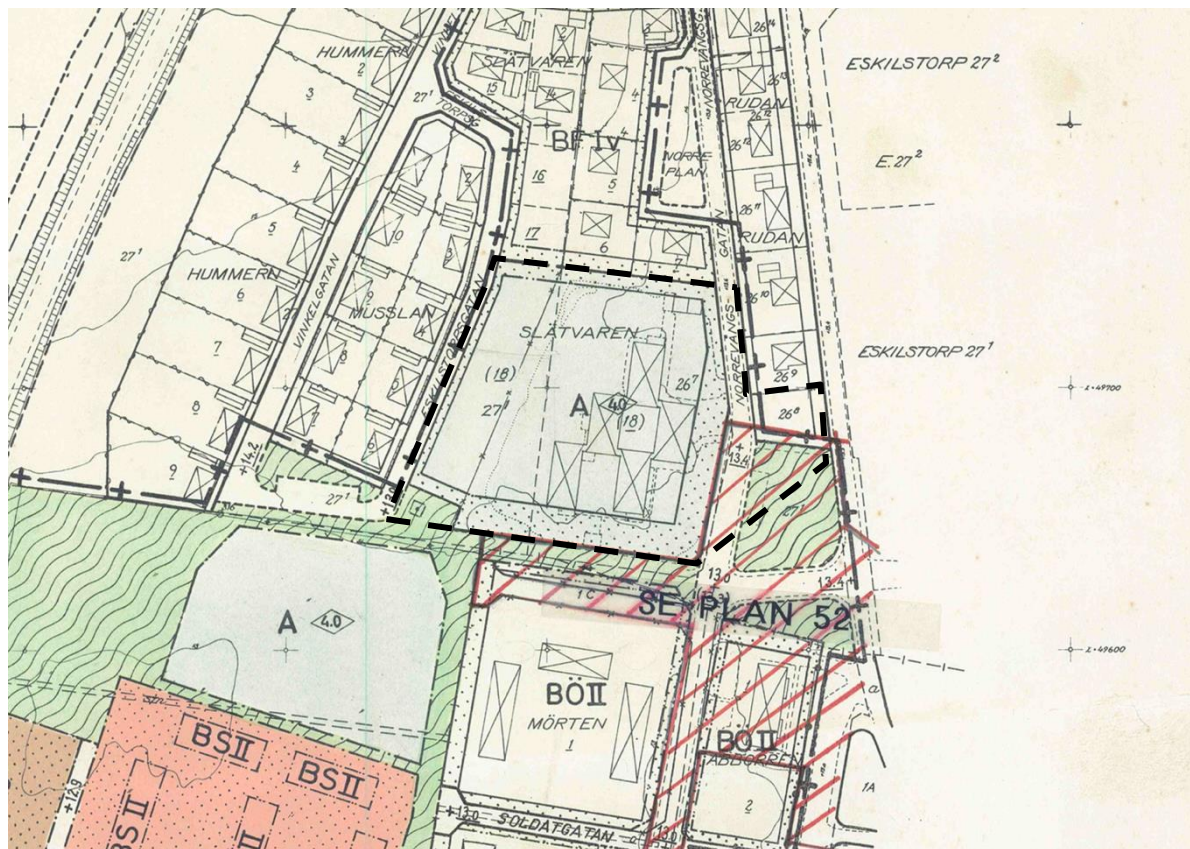
*Utsnitt från plankarta till Förslag till stadsplan för del av Eskilstorps by i Vellinge, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1964-05-29 (V16). Planområdet är markerat med svart streckad linje.*

*Detaljplan: Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Vellinge 15:8 m.fl. i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1969-11-25 (V24).*

Detaljplanen reglerar Eskilstorp 34:18 till Allmänt ändamål på kvartersmark. Byggrätten begränsas genom punktprickad mark mot omgivande gator och bostadsbebyggelse, genom att högst en fjärdedel av tomtens areal får bebyggas samt att med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (4,0).

I norr regleras bostadsbebyggelsen till att vara friliggande där högst en tredjedel av tomtens areal får bebyggas samt i högst en våning. Bostadsbebyggelsen längs med Norrevångsgatan har en högre byggnadshöjd samt möjligheten att inreda vindsvåning (BFIV).

En del av detaljplanen som reglerar gata samt park eller plantering inom allmän platsmark för Norrevångsgatan och Verkstadsgatan har ersatts med plan V52.



Utsnitt från plankarta till Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Vellinge 15:8 m.fl. i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1969-11-25 (V24). Planområdet är markerat med svart streckad linje.

*Detaljplan: Förslag till ändring av stadsplan Trafikplats vid Malmövägen-Norrevångsgatan, Vellinge tätort, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1987-11-18 (V52).*

Detaljplanen reglerar i huvudsak trafiken i korsningen av Malmövägen och Verkstadsgatan genom en cirkulationsplats. Intill planområdet regleras både Verkstadsgatan och Norrevångsgatan som återvändsgator, vilket innebär att villabebyggelsen kring planområdet enbart kan angöras via Vinkelgatan i norr som ansluter vid korsningen Malmövägen/Norra leden.



*Utsnitt från plankarta till Förslag till ändring av stadsplan Trafikplats vid Malmövägen-Norrevångsgatan, Vellinge tätort, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1987-11-18 (V52). Planområdet är markerat med svart streckad linje.*

### Planbesked

Kommunstyrelsens beslutade 2020-04-07 § 62 att ge Plan- och Byggenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Eskilstorp 34:18, Eskilsgården.

### Översiktsplan

I Översiktsplan 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172 är planområdet utpekad för Vård, befintligt eller planerat område, skede 1 (2010-2030).



*Utsnitt från kommunens översiktsplan. Planområdet är markerat med en cirkel på kartan.*

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2019, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).

### Vatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Recipient för dagvatten är Vellingebäcken som rinner ut i Höllvikens kustvatten. Vellingebäcken är ännu inte statusklassad. Höllvikens kustvatten har måttlig ekologisk status, MKN god 2027. Kemisk status är god (exklusive kvicksilver).

### Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2009 berörs planområdet av trafikbuller från E22/E6:an samt från Malmövägen/Norrevångsgatan, se mer under Hälsa och säkerhet, Omgivningsbuller.

## Miljö

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommuns grundvattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar - Räng. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter enligt MB (Miljöbalken) 7 kap 21-22 §§ avseende bland annat hantering av brandfarliga vätskor, brunnar, upplag av för grundvattnet farliga ämnen, anläggning för utvinning av energi ur mark och vatten och avloppsvatten. Tillsynen utövas av Vellinge kommuns miljö- och byggnadsnämnd, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan. Nybyggnationen kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet och tilltänkt verksamhet bedöms kunna bedrivas utan påverkan på grundvattentäkterna.

### Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas på tomten innan det påförs det kommunala ledningsnätet. Enbart 1,2 l/s per hektar får släppas till dagvattennätet. Parkeringsplatser bör utformas med möjlighet för regnvatten att infiltrera. Stuprör ska där det är möjligt leda regnvatten tyledes med infiltrationsmöjlighet innan det påförs ledningsnätet.

Det är viktigt att höjdsättning av ny bebyggelse inte hamnar i lågpunkter. Lägsta färdig golvnivå ska ligga minst 20 cm högre än lägsta gatunivå eller med motsvarande skyddande funktion. VA-enheten ser en risk i att bygga fastigheten med källarplan.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Enligt framtagen bullerutredning där trafikbullerberäkningarna gjorda för prognosåret 2040, visar att planförslaget klarar trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad och för ekvivalentnivå och maximalnivå förutsatt att skyddad uteplats placerad på innergården. Detta regleras med planbestämmelse.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta ligger planområdet inom lerig morän. Enligt framtagen översiktlig geoteknisk utredning utgörs berggrunden av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnarsarkiv för omgivande brunnar bedöms djupet till berg uppgå till mellan 5 och 10 m. Jordlagren utgörs överst av fyllning med grusig sand och matjordshaltig lermorän samt ställvis matjord. Fyllningen/matjorden underlagras av naturlig lermorän med silt- och sandskikt till mer än undersökt djup. Grundvatten har noterats kring ca 2,6 m djup under markytan.

Rapporten ger översiktliga rekommendationer för grundläggning, dränering och schaktarbeten, för varje enskilt byggobjekt ska en komplett geoteknisk undersökning utföras för bestämning av dimensioneringsparametrar, dräneringsåtgärder, mm. Bland annat framförs att fyllningen inom tomten varierar

i tjocklek och sammansättning varför förhållandena måste undersökas i exakta lägen av de framtida byggnaderna. Förekommande naturliga jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper och byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller långsgående grundsulor. Jordlagren kan påföras laster mellan 0,2 och 0,5 MPa utan risk för stabilitets- eller bärighetsproblem. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Förekommande lermorän har hög kapillär stighöjd och starkt fukthållande förmåga varför stor omsorg ska iakttas vid utformning av de fuktskyddande åtgärderna.

Geokonstruktioner ska på sedvanligt sätt skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledningar. Under golv på mark ska dränerande och kapillärbrytande skikt utläggas. Om tvättad makadam används som kapillärbrytande skikt så gäller att den kapillära stighöjden i materialet inte får överstiga halva lagertjockleken vilket normalt innebär en minimitjocklek av 0,2 m. Om cellplast som är godkänd som kapillärbrytande läggs under golvet ska ett minst 0,15 m tjockt dränerande lager läggas under cellplasten.

## Markföroreningar

Enligt Miljöfirmans rapporter från 2020 påvisades PCB i 6 av 57 jordprover i halter över riktvärdet för känslig mark. I övrigt har inga föroreningar påvisats. Utbredningen av PCB är ej helt klagjord. PCB finns oftast ej djupare än ca 0,4 m och sällan längre ut från fasaden än 4 m.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fasta fornlämningar.

## Fysisk miljö



*Utsnitt från kommunens ortofoto.*

### Stads- och landskapsbild

Det har fram till 2020 funnits ett kommunalt vård- och omsorgsboende på Eskilstorp 34:18. Största delen av byggnaderna på fastigheten från den tidigare verksamheten har rivits och marken är tillfälligtvis iordningställd som en gröning. De tidigare byggnaderna upptog sammanlagt en byggnadsarea på ca 4 000 kvm, vilket motsvarar en ca 37% exploateringsgrad. Under rivningen har en stor andel av befintliga träd

och buskar inne på fastigheten bevarats. I nordöstra delen av fastigheten, har en transformatorstation som producerade reserv-el till den tidigare verksamheten bevarats.



*Bilden till vänster visar den västra entrén till Eskilsgården, numera rivet. Bilden till höger visar tomten efter rivning.*



*Bilderna visar växtligheten på och intill planområdet vid Verkstadsgatan och Norrevångsgatan.*

Fastigheten ramas in av träd, både inne på fastigheten, men även av de trädalléer som finns längs Norrevångsgatan och Malmövägen. Den omkringliggande bebyggelsen är av varierat slag, både småhus- och villabebyggelse i 1-1,5 plan, kring kvarteret vid Eskilstorpsgatan och Norrevångsgatan.



*Bilden visar del av småhusbebyggelsen norr om planområdet. Bilden till höger visar bebyggelsen längs Eskilstorpsgatan.*

Söder om planområdet och Verkstadsgatan finns flerbostadsbebyggelse i 2,5 plan lamellhus/smarhus som ligger längs med Norrevångsgatan.



*Bilderna visar bebyggelsen på båda sidor av Norrevångsgatan, söder om cirkulationsplatsen.*

Bebyggelsen sydost om planområdet på andra sidan av Malmövägens cirkulationsplats, längs med Verkstadsgatan är 4 våningar höga flerbostadshus.



*Bilden till vänster visar flerbostadshusen öster om Malmövägen/cirkulationsplatsen. Den högra bilden visar träden på Eskilstorp 26:8.*

Området öster om Malmövägen är ett småskaligt industriområde med stora, men låga byggnadsvolymer.

## Sociala

Strax söder om planområdet ligger Norrevångs förskola.

Då området ligger inom Vellinge tätort finns det god tillgång till rekreation genom befintliga gång- och cykelstråk med omgärdande och uppväxta park- och grönstråk.

## Teknik

Det finns en befintlig transformatorstation i sydvästra delen av planområdet på allmän platsmark.

Befintliga ledningar för VA, el, gas, tele, internet ligger i omgivande gator och grönstråk på allmän platsmark. Fastigheten har flera anslutningspunkter både från Eskilstorpsgatan och Norrevångsgatan. För att säkerställa dimensionering behöver kommunens ledningskarta revideras.

Marken är relativt plan inom planområdet, 14 möh, men omgivande gator lutar söderut vilket skapar vattenansamlingar vid skyfall särskilt vid Norrevångsgatans vändyta, se mer under Konsekvenser dagvatten och skyfall.

## Service

Planområdet ligger i utkanten av centrala Vellinge med god tillgänglighet med gång- och cykelvägar till service och allmänna kommunikationer.



I Vellinge centrum, ca 600 meter från planområdet finns det god service med dagligvaruhandel, apotek, bibliotek, vårdcentral och tandläkare med mera.

## Trafik

Planområdet ligger i ett område som är omgärdat av lokalgator och villabebyggelse i öster, norr och väster. I södra delen leder lokalgatan Verkstadsgatan in till Norrevångs förskola.

Fastigheten har god koppling till Vellinges gång- och cykelnät samt tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste hållplats för busstrafik (Linje 150 till Malmö) ligger längs Malmövägen ca 300 meter från planområdet.

Inom ett avstånd på ca 550 meter ligger Vellinge Ängar som är en knutpunkt för flera busslinjer bland annat till Malmö och Trelleborg. De busslinjer som idag trafikerar Vellinge ängar är linje 100, 103, 146, 300 samt 379.

Längs lokalgatan Norrevångsgatan finns ett tiotal villautfarter, i övrigt inga målpunkter. Trafikmängderna på gatan kan därför antas mycket låga. I norra delen ansluter gatan till Vinkelgatan och därefter vidare ut till Malmövägen. I södra delen av gatan ligger en stor vändplats från vilken öppningar gjorts för att släppa igenom gång- och cykeltrafik till gång- och cykelnätet.

Verkstadsgatan ansluter i öster till huvudgatan Norrevångsgatan. I västra delen avslutas gatan med en vändplats som även fungerar som parkeringsplats till intilliggande förskola. I övrigt finns inga målpunkter längs gatan och trafikmängderna kan antas vara relativt låga och koncentrerade till tider för hämtning och lämning.

### *Parkeringsbehov*

Enligt framtagen trafik- och bullerutredning uppgår parkeringsbehovet för bilar till 39 parkeringsplatser och behovet för cykelparkering uppgår till minst 18 cykelplatser.

## Annat

I lokalresursplan 2022-2029 – Kommunstyrelsen 2021-03-09 § 49, dnr Ks 2020/530 redovisas idag 9 kommunala vård- och omsorgsboenden med 290 platser samt beslut att 66 nya platser ska tillkomma Eskilsgården år 2024. För LSS-dagligverksamhet beskrivs att lokaler planeras vara färdiga år 2024 i nya Eskilsgården.

# KONSEKVENSER

## Fysisk miljö

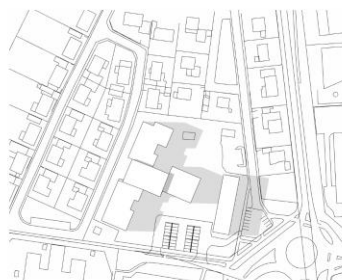
Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring i den befintliga miljön genom att nya högre byggnadsvolymer tillåts än i tidigare detaljplan. För att ansluta till den omkringliggande bebyggelsen samt gaturummet har bebyggelsen i planförslaget placerats i ytterkanterna samt med avstånd till grannfastigheterna i norr på 6 meter till gräns genom prickad mark i planen. Vid byggnation i befintlig stadsmiljö är det svårt att helt undvika att grannfastigheter skuggas. Resultatet av skuggstudien visar att ett fåtal av omkringliggande fastigheter kommer att till viss del påverkas av skugga under begränsade delar av dagen med de två illustrerade förslagen, vilket kommunen bedömer som acceptabel.

## Skuggstudie

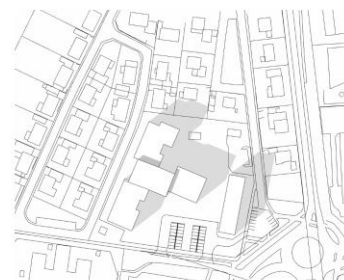
Skuggstudien studerar två olika möjliga utformningar av vård- och omsorgsboendet. I båda fallen kommer grannar att påverkas av skugga under vissa begränsade perioder av året.



20 juni kl 12



20 juni kl 17

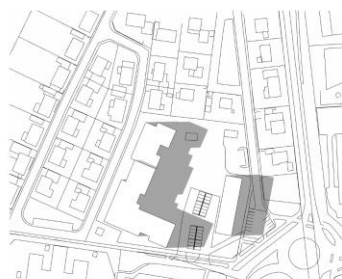


22 sep kl 15

## Alternativ utformning:



20 juni kl 12



20 juni kl 17



22 sep kl 15

## Fastigheter och rättigheter

### *Teknisk anläggning*

Fastigheterna Eskilstorp 34:18 samt del av Eskilstorp 14:29 kommer att ändras vid den befintliga transformatorstationen. Eskilstorp 34:18 utökas i sydvästra delen av planområdet där det idag är allmän platsmark. Detta förbättrar infartsmöjligheterna till fastigheten.

För transformatorstationen som idag ligger på allmän platsmark blir den föreslagna markanvändningen i detaljplanen mer ändamålsenlig.

### *Ledningar*

Inom planområdet ligger det ledningar för vatten, spill och dagvatten. Ledningarna föreslås primärt ligga inom allmän platsmark, men planförslaget tar höjd för att ledningarna kan hamna inom kvartersmark genom planbestämmelse om markreservat.

### *Allmän platsmark*

Genom markbyte och markköp mellan Eskilstorp 34:14, Eskilstorp 14:29 samt Eskilstorp 26:8 genomförs planen så att en ny vändplats och passage för gång- och cykelväg skapas samt att parkmark på allmän platsmark tillförs där det finns värdefulla uppväxta träd. Då Eskilstorp 26:8 idag utgör en byggrätt kommer markköpet att innebära en kostnad för kommunens fastighetsavdelning.

## Miljö

### Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Undersökningen har genomförts enligt avdelningens bedömningsmall och i samråd med miljöstrateg, som även deltagit vid platsbesök. Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, men nybyggnationen ska kopplas till det kommunala Vannätet och integreras i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Tillsynen utövas av Vellinge kommuns miljö- och byggnadsnämnd, vilket innebär att det bland annat krävs tillstånd från miljö- och byggnadsnämnden för utsläpp av dagvatten på eller under markytan. Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på grundvattentäkterna då området ansluts till kommunens dagvattennät.

### Skyfall

Eskilstorpsgatan, Verkstadsgatan och Norrevångsgatan har enligt Vellinge kommuns skyfallskartering höga flöden vid skyfall (100-års regn). Enligt karteringen kommer det på vissa platser skapas flöden som rinner in på fastigheten medan på andra platser rinner det från fastigheten till vägarna. För att förhindra negativa konsekvenser vid planens genomförande är det viktigt att höjdsättningen av byggnader måste göras så att vatten kan rinna och stå i omgivande gator utan att detta orsakar översvämning. Det får inte heller avvattnas dagvatten från tomten till grannfastigheterna.

Planförslaget reglerar att källare inte får uppföras samt att lägsta färdig golvnivå.

### Biotoper

Inom planområdet finns flera uppväxta träd och alléer varav vissa hamnar inom kvartersmark. Bedömningen är att en allé bestående av fem träd som idag omfattas av biotopskydd, vilka ligger inom prickad mark. Andra områden inom planen som idag regleras som kvartersmark kommer i den nya planen regleras som parkmark. Här återfinns de största och mest värdefulla träden inom planområdet.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Verksamheten etableras nära busshållplats, vilket möjliggör ett hållbart resande för personal och besökare.

## Vatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och de föreslagna verksamheterna bedöms inte medföra att vattenförekomsternas status påverkas negativt då det inte blir någon skillnad mot tidigare verksamhet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt framtagen bullerutredning där trafikbullerberäkningarna gjorda för prognosåret 2040, visar att planförslaget klarar trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad och för ekvivalentnivå och maximalnivå förutsatt att skyddad uteplats placerad på innergården. Detta regleras med planbestämmelse.

### Miljöföroreningar

Eftersom föroreningar påträffats i yttlig jord föreligger det risker för att människor som vistas inom fastigheten kan exponeras av påvisade föroreningar. Människor som arbetar med markarbete inom området kan exponeras av förekommande föroreningar vilket kan vara en risk vid hudkontakt, inandning av damm och ångor samt oralt intag av förorenad jord. Förorenad jord med PCB i halter över riktvärdet för känslig mark ska saneras innan området bebyggs med nya bostäder. Sanering utförs genom att den förorenade jorden grävs upp och transporteras sedan till godkänd mottagare. Prover uttas i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att all förorenad jord har sanerats.

All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas.

Villkor för startbesked ställs i planen.

## Sociala

### Barn

Enligt framtagen programbeskrivning för det nya vård- och omsorgsboendet kommer den gemensamma gården att innehålla ytor och lekplatser så att de boende kan umgås till exempel med sina barnbarn. De nya miljöerna bjuder även in till generationsöverskridande möten med t.ex. den intilliggande förskolan.

### Jämlikhet

Verksamheterna etableras i en central tätort med ett utbyggt gång- och cykelnät samt nära till busshållplatser, vilket gör den lätt att nå för många oavsett bilinnehav eller ej.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Då området ligger inom befintlig tätort tas ingen jordbruksmark i anspråk.

### Trafik

Enligt framtagen trafikutredning kommer den trafikökning som genomförandet av planförslaget innebär att ske längs Verkstadsgatan och i cirkulationsplats vid Norrevångsgatan och Malmövägen. I trafikutredningen föreslås åtgärdsförslag på kommunens trafiknät utanför planområdet vid dessa gator. Bland annat förbättrade passager för gång- och cykeltrafik och breddade anslutningar från Verkstadsgatan mot Norrevångsgatan.

## MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och byggenheten genom planarkitekt Filip Evander och plan- och exploateringschef Martina Ljung (bygglovschef Mentor Demjaha t.om. samråd). Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, Planarkitekt Elin Hallström, miljöstrateg Camilla Wadlund och kommunens konsult Lina Hägg på Mark- och exploatering, samt tjänstemän på tekniska enheten, miljöenheten och bygglovsenheten. Underlaget till planförslaget är framtaget av arkitektfirman Liljewall via Micael Holm, lokalstrateg på kommunens fastighetsenhet.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2022-07-15

Martina Ljung  
Plan- och Exploateringschef

Filip Evander  
Planarkitekt