

## 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 samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från och med 2022-04-11 till och med 2022-05-05. Planhandlingarna fanns under tiden 2022-04-06 till och med 2022-05-17 tillgängliga på kommunens hemsida, samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré och på biblioteket i Vellinge. Samrådet annonserades i Sydsvenska dagbladet och Skånska dagbladet 2022-04-11. Samrådsmöte ägde rum den 27 april i Fullmäktigesalen i Vellinge kommunhus.

#### Samråd har genomförts med följande:

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

#### Under samrådstiden har yttranden med synpunkter inkommit från följande samrådsparter:

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

#### Yttranden från sakägare:

- Sakägare 1
- Sakägare 2, Gemensam skrivelse med namnlista där sakägare ingår
- Sakägare 3

#### Yttranden från icke sakägare:

- Yttrande 1
- Yttrande 2

## YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

### Länsstyrelsen i Skåne län

Yttrande över samråd om förslag till detaljplan för Eskilstorp 34:18, Eskilsgården i Vellinge, Vellinge kommun, dnr Ks 2020/160.722.

#### 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 utpekad 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.

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

#### Hälsa och säkerhet – vattenskyddsområde

Enligt planbeskrivningen ska dagvattnet tas om hand lokalt eller fördröjas innan det påförs det kommunala ledningsnätet. Då planområdet ligger inom vattenskyddsområde efterfrågar Länsstyrelsen en tydligare redogörelse för och bedömning av om föreslagen dagvattenhantering är förenlig med skydds-föreskrifterna för vattenskyddsområdet. Eventuellt behov av reglering utifrån skyddsföreskrifterna behöver redovisas. Länsstyrelsen råder kommunen att involvera kommunens miljöförvaltning i planarbetet.

#### Kommentar:

*Både kommunens VA-enhet och miljöenheten har bedömt att fördröjning inom tomten är möjlig – 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 tillänkt verksamhet bedöms kunna bedrivas utan påverkan på grundvattentäkterna.*

### **Risk för översvämning**

För att förhindra negativa konsekvenser vid planens genomförande är det enligt planbeskrivningen viktigt att höjdsättningen av byggnader görs så att vatten kan rinna och stå i omgivande gator utan att detta orsakar översvämning. Om höjdsättning är en förutsättning för skyfallshanteringen, anser Länsstyrelsen att detta behöver säkerställas på plankartan.

Enligt planbeskrivningen har en risk identifierats i att bygga källarplan inom fastigheten. Om kommunen bedömer att det inte är lämpligt med källare behöver det säkerställas på plankartan att källare ej får uppföras.

#### **Kommentar:**

*Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå och att källare ej får uppföras.*

### **Hälsa och säkerhet – buller**

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen, då Länsstyrelsen inte kan utläsa vilken indata som ligger till grund för bullerberäkningen. Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna att beräkningen har tagit hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Länsstyrelsen menar att beräkningen behöver utgå från Trafikverkets senaste basprognos för 2040. Det behöver även framgå att värdet för buller beräknats för samtliga våningsplan och till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad.

#### **Kommentar:**

*En bullerutredning har tagits fram utifrån prognosåret 2040 vilken visar att den planerade utbyggnaden klarar trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad och för ekvivalentnivå och den maximala nivån på uteplats placerad på innergården utan särskilda åtgärder.*

### **Hälsa och säkerhet – markföroreningar**

I den för planförslaget utförda markundersökningen saknas en historisk genomgång av planområdet och resonemang kring provtagningsstrategi och till viss del analysparametrar. Länsstyrelsen anser därför att det är svårt att bedöma om föroreningssituationen för planområdet är fullständigt utredd. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med detta. Länsstyrelsen råder kommunen att, om så inte redan skett, involvera tillsynsmyndigheten i planarbetet.

Om marken är förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

#### **Kommentar:**

*Plansamråd har skett med kommunens miljöenhet. Granskningsförslaget kompletteras med planbestämmelse om villkor för startbesked.*

### **Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods**

Länsstyrelsen kan konstatera att en del av den intilliggande Malmövägen är utpekad väg för farligt gods. Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av huruvida kända målpunkter, så som drivmedelsstationer etc, kan föranleda transporter av farligt gods i närhet av planområdet. Utifrån detta behöver kommunen göra en bedömning av risker i förhållande till föreslagen markanvändning. Eventuella riskreducerande åtgärder ska säkerställas på plankartan.

#### **Kommentar:**

*Malmövägen är en sekundär väg för farlig gods som ligger ca 120 meter bort från planområdet och ansluter till Norra Leden. Närmaste målpunkt för drivmedelshandling ligger vid Perstorpsgatan/Börjesgatan. Drivmedelsstationen här är inköpt av Vellinge kommun och har avvecklats. Då det är låg hastighet och avståndet till Malmövägen är på över 30 meter är bedömningen att området inte är riskutsatt från farligt gods i enlighet med kommunens riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods.*

### Hälsa och säkerhet – risker, transformatorstationer

Planförslaget möjliggör för transformatorstation inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar en riskbedömning avseende anläggningens elektromagnetiska fält i förhållande till föreslagen markanvändning. Behov av eventuella riskreducerande åtgärder ska säkerställas på plankartan.

#### Kommentar:

*Kommunen har samrått med E.ON om risken kring elektromagnetiska fält från deras transformatorstation och fastslagit att deras anläggningar inte utgör några hälsorisker som framförs av strålsäkerhetsmyndigheten.*

### Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter

Enligt planbeskrivningen ligger det öster om Malmövägen ett småskaligt industriområde. Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna en redogörelse för omkringliggande verksamheter som kan ha påverkan på föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen efterlyser därför en redogörelse för och bedömning av detta utifrån människors hälsa och säkerhet. Eventuella nödvändiga åtgärder för att hantera risker behöver säkerställas på plankartan.

#### Kommentar:

*Det finns inga tillståndspliktiga eller anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. De verksamheter som finns är u-objekt dvs verksamheter med liten miljöpåverkan som vanligtvis inte kräver varken tillstånd eller anmälan. Bedömningen är att dessa verksamheter inte utgör någon risk för den föreslagna markanvändningen.*

### Länsstyrelsens rådgivning

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

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

#### Information om biotopskydd

Enligt planbeskrivningen bedöms en allé bestående av fem träd inom planområdet omfattas av biotopskydd som vid genomförandet av planen planeras att tas bort. 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.

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende vattenskyddsområde, risk för översvämning, buller, markföroreningar samt risker avseende farligt gods, transformatorstationer och verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

### Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat redaktionella synpunkter och framför information att för området gäller tomtindelning, lantmäterakt 12-VEL-685. Lantmäteriet har inte återfunnit någon information om detta i planbeskrivningen. Tomtindelningar gäller som fastighetsindelningsbestämmelser och upphör med automatik att gälla när ny detaljplan vinner laga kraft. Vidare efterfrågar man tydligare kring vilken fastighetsbildning som kommunen avser genomföra, dvs hur kommer fastighetsindelning förändras i och med planförslaget. Man informerar att Lantmäteriservitut som bildades tidigare än slutet av 1960-talet skrevs inte ”automatiskt” in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att det förekommer oregistrerade servitut i området.

#### Kommentar:

*Information om tomtindelning tillförs planbeskrivningen. Den nya detaljplanen ersätter denna.*

## Trafikverket

### Vägar

Området ligger i nordvästra delen av Vellinge strax öster om E6:an. Statlig väg som berörs av planförslaget är således väg E6, planen ligger ca 170 meter öster om E6. Föreslagen detaljplan innebär ingen fysisk påverkan på E6ans funktion.

### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Vi anser att en mer aktuellt trafikbullerutredning ska tas fram för föreslagen detaljplanen som även tittar på framtida trafik. Vid planering av bebyggelse ska hänsyn tas till såväl nuvarande som framtida trafik. Planbeskrivningen innehåller inte ett resonemang om framtida utveckling avseende trafik och hastigheter samt bedömningar av förändringar av ljudmiljön. Trafikverket tar fram och tillhandahåller trafikprognoser för alla trafikslag, så kallade basprognoser. Trafikverket anser att basprognoserna bör vara utgångspunkt för beräkningar av framtida bullersituation för detaljplanen.

### Kommentar

*En bullerutredning har tagits fram utifrån prognosåret 2040 vilken visar att den planerade utbyggnaden klarar trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad och för ekvivalentnivå och den maximala nivån på uteplats placerad på innergården utan särskilda åtgärder.*

## 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

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

E.ON framför att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförande-beskrivningen.

### Kommentar

*Planförslaget ses över utifrån önskemålen. Befintliga kablar i sydöstra delen hamnar inom u-område. I planbeskrivningen framgår det att exploatören ansvarar och står för kostnader vid genomförandet av planen.*

## Weum Gas AB (Nordion Energi)

Inom planområdet innehar Nordion Energi flera distributionsledningar för energi gas.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningssaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än

3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

#### Kommentar

*Planhandlingarna kompletteras med informationen om ledningarna. Byggrätten i planförslaget har ändrats mellan samråd och granskning vilket innebär att befintliga ledning i sydöstra delen ligger kvar och hamnar inom u-område.*

### TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

### Miljö- och Byggnadsnämnden

- Allén med lönnar i östra delen av planområdet omfattas av biotopskydd. Det är bra om det kommer att finnas armerat gräs på parkeringsytorna, så att dagvatten kan infiltrera ner i marken.
- Solceller bör finnas på så många byggnader som möjligt.
- Mark med föroreningsnivåer överstigande riktvärden för känslig markanvändning ska saneras.
- Kommunens bullerutredning från 2009 som det hänvisas till, bör uppdateras med tanke på att delar av planområdet är bullerutsatt.

#### Kommentar

*Synpunkter om armerat gräs och solceller framförs till kommuns fastighetsenhet.*

*Planbestämmelse införs att startbesked får inte ges förrän marken är sanerad.*

*En bullerutredning har tagits fram utifrån prognosåret 2040 vilken visar att den planerade utbyggnaden klarar trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad och för ekvivalentnivå och den maximala nivån på uteplats placerad på innergården utan särskilda åtgärder.*

### Tekniska nämnden

Framför synpunkter gällande:

- Att planförslaget innebär en omläggning av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar.
- Att tilläggstaxa tillkommer för sophantering om avståndet till sopkärl överstiger 10 meter.
- Att det är viktigt att tydliggöra vem som ansvarar genomförandet av åtgärder som ska utanför planområdet t.ex. förbättrade gång- och cykelpassager och breddade anslutningar från Verksamhetsgatan mot Norrevångsgatan.
- Positivt att Eskilstorp 26:8 blir allmän platsmark då de största och värdefullaste träden i planområdet är belägna där.

#### Kommentar

*Vellinge kommun inväntar utfallet från prövningen i mark- och miljödomstolen och kompletterar handlingarna med det som framkommer där.*

### Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden ser mycket positivt på detaljplanens syfte, att möjliggöra nytt vård- och omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet, i centralt läge i Vellinge tätort. Samhällsbyggnadsavdelningen och omsorgsavdelningen har ett etablerat samarbete och kontinuerlig dialog kring framtagandet av aktuell detaljplan.

Omsorgsnämnden vill framhålla ett par synpunkter som är viktiga för planen och den framtida projekteringen. Det är väsentligt att avståndet mellan byggnaderna för vård- och omsorgsboende respektive daglig verksamhet blir så stort som möjligt för att främja en god utemiljö för båda verksamheterna. 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.

Den planerade parkeringsplatsen tar en stor del av fastigheten i anspråk vilket gör det ännu viktigare att få denna yta att smälta in i den omgivande grönskande miljön. I en bifogad skiss finns förslag till anpassning av parkerings- och lastzon. Lastzonen är förskjutet för att den inte ska dominera utsikten

från vård- och omsorgsboendet med tillhörande uteplatser och parkeringsplatsen föreslås utformas med större inslag av grönska.

#### **Kommentar**

*Planförslaget möjliggör alternativa lösningar på utformning av bebyggelsen och trädgårdarna. För att visa detta har två illustrationer med möjliga lösningar visats.*

### **Utbildningsnämnden**

Utbildningsavdelningen har inget att erinra gällande förslaget till detaljplan.

Utbildningsavdelningen anmodar dock byggande part att inkomma med en kommunikationsplan gällande trafikomläggning vid byggnation, med avseende av intilliggande Norrevångs förskola.

#### **Kommentar**

*Synpunkter tas med i planbeskrivningen.*

## **YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:**

### **Sakägare I**

Vi accepterar inte det planförslag som har lagts fram och som i sak förändrar/reglerar befintlig detaljplan enligt rubricerat och beskrivet i samrådshandling.

Vi godkänner inte att befintlig fastighetsgräns ändras för 34:18. Vilket bland annat innebär att man tar av allmän platsmark till kvartersmark. Vi anser i stället att området inom befintlig fastighet, enligt befintlig detaljplan, som idag är prickat ska fortsättningsvis vara så. Speciellt för oss är arean som är närmast Norrevångsgatan av vikt att den prickade marken inte får förses med byggnader eller komplementbyggnader. Vi godkänner inte heller att Norrevångsgatan kortas av så som beskrivet i samrådshandlingen. Vi godkänner inte placering och föreslagen högsta nockhöjd av kommande byggnad för daglig verksamhet eller annan byggnad placerad så som beskrivet för daglig verksamhet.

Vi godkänner inte att Norrevångsgatan nuvarande dragning förkortas och smalnas av med anledning av att kommande fastighet kommer för nära vår fastighet. Det står skrivet att kommande byggnaderna är utformade och placerade så att de är anpassade till den omgivande bebyggelse- och stadsmiljön. Vilket inte stämmer när det gäller sträckning mot vår fastighet. Kommunens önskan om utökad markbehov för föreslagna åtgärder kan lösas på annat sätt Det finns andra platser i kommunen där de beskrivna behoven i samrådshandlingen på ett bättre sätt kan tillgodoses utan att störa omgivande fastigheter och boenden.

Det står även skrivet i befintlig detaljplan att omkringliggande bostadsbebyggelse regleras till att högst en tredjedel av tomtens areal får bebyggas samt i högst en våning. Medan kommunen i det nya förslaget själv tar sig friheten att bygga bostadsbebyggelse som är avsevärt högre och som påverkar omkringliggande bebyggelse negativt.

Vi godkänner inte att kommunen anlägger en bostad/fastighet så nära vår fastighet där gränsen endast kommer vara 6 meter mellan dessa. Att kommande fastighet, daglig verksamhet, mot Norrevångsgatan är av högre byggnadsvolym godkänner vi inte heller. Då det bland annat innebär full insyn till vår fastighet, vilket inte är acceptabelt.

Utförd solstudie visar även att stora delar av året så kommer det att vara skugga över hela vår fastighet. Det faller redan idag en väsentlig skugga från träden på fastighet 26:8. Vilket i sig är en olägenhet men inte av den grad som en kommande byggnad kommer att vara. Vi har påtalat vid tidigare tillfällen att träden på fastighet 26:8 behöver klippas ned något på grund av den påtagligt stora skugga den ger idag i vår trädgård. Vilket kommunen absolut inte vill göra någon åtgärd för.

Det är då märkligt att kommunen gör skillnad på träd och träd. Kommunen anser att träden på fastighet 26:8 är värdefulla men inte den fina allé med träd som finns idag längs Norrevångsgatan västra del som planeras att rivas. Dessa träd stör inte någon utan är ett tillskott till miljö och buller. Vi anser att dessa är lika värdefulla som de som är på fastighet 26:8. Det är även fler befintliga träd än vad som är angivet i förslaget. Vid rivning av dessa träd längs Norrevångsgatan så är det en trädallé. Träd i allé är skyddade av det generella biotopskyddet som gäller i hela landet.

Eventuella sökningar Vellinge kommun kommer att göra till Länsstyrelsen för att riva dessa träd, kommer vi göra vårt bästa att påverka att det inte godkänns.

För att förse kommande förslag av bostadsbebyggelse med nödvändiga ledningar så kommer ytterligare påverkan ske av befintlig mark och grönområde. Vilket i sig rimligen är kostsamt och något även här vi skattebetalare i kommunen borde ha något att säga till om.

Med de åtgärder som redovisas i förslaget ser vi förutom ovan nämnt att vår boendekvalitet blir avsevärt sämre om förslaget accepteras. Det är också en mycket stor risk att vår fastighet kommer att förlora i värde samt till och med bli svårsåld i framtiden. Vi har redan tillräckligt med utmaningar med den ökade trafiken längs Malmövägen och dess bullernivåer. För vem vill ha en fastighet som ligger i konstant skugga med ett stort hus som har överblick in över sin egen trädgård och där det är höga bullernivåer.

Därmed anser vi att föreslagen reglering av detaljplan är av betydande olägenhet för oss i form av störningar så som att ytterligare buller och ljud kommer att komma från den tänkta byggnaden som kommer mycket nära vår fastighet och för att vi får insyn ifrån boende och andra aktörer från den tilltänka byggnaden. På grund av ökad nockhöjd på föreslagna byggnader för att vi får försämrad utsikt och rymd runt vår fastighet, för att vi kommer att få vår in- och utgång rakt ut i gång- och cykelbana så som det är redovisat för att vi kommer att ha skugga över vår fastighets stora delar av året vilket betydande försämrad boendekvalitet, för att vi ser värdesänkning av vår fastighet samt att den blir svårsåld i framtiden.

Vi har flertal punkter i förslaget som vi absolut inte kommer att godkänna. Dessa framfördes även på samrådsmötet. Protokoll från detta möte ska skickas till oss med omedelbar verkan för kontroll att vara synpunkter är noterade. Inte bara våra synpunkter utan även våra grannar och andra som var med på mötet. Vi önskar även svar på denna skrivelse snarast möjligt så att vi kan bemöta eventuella kommentarer från kommunen innan processen går vidare tillgranskning.

När förslag till detaljplan har varit på samråd ska planförslaget vara tillgängligt för granskning. Vi vill att ni inte endast anslår underrättelsen på anslagstavla eller hemsida utan även tillsänder oss den via brev och mejl. Detta så vi även under granskningsperioden kan inkomma med synpunkter. Vi inser att det är av vikt för oss att våra synpunkter inkommer under granskningsperioden så vi har möjlighet med eventuella överklaganden i senare skede.

### **Kommentar**

*Planförslaget har ändrats så att den föreslagna bebyggelsen ligger längre från fastighetsägaren vilket innebär en betydligt mindre skuggpåverkan, särskilt under sommarhalvåret. Placeringen av byggnaderna påverkar inte längre de befintliga träden längs gatan, vilka utgör allé. Planförslaget har även ändrats så att Norrevångsgatan får den tidigare bredden utanför fastigheten.*

*Trafiken och dess påverkan har minskat på Malmövägen efter att kommunen byggde norra infarten i Vellinge.*

*Kommunen förde inget protokoll på samrådsmötet utan besvarar inkomna yttrande via samrådsredogörelsen. Som sakägare kommer man bli underrättad när planförslaget går ut på granskning.*

### **Sakägare 2, Gemensam skrivelse med namnlista där sakägare ingår**

Vi accepterar inte det planförslag som har lagts fram och som i sak förändrar/reglerar befintlig detaljplan enligt rubricerat och beskrivet i samrådshandling.



Vi godkänner inte att befintlig fastighetsgräns ändras för 34:18. Vilket bland annat innebär att man tar av allmän platsmark till kvartersmark. Vi anser i stället att området inom befintlig fastighet, enligt befintlig detaljplan, som idag är prickat ska fortsättningsvis vara så. Vi godkänner inte placering och föreslagna högsta nockhöjd av kommande byggnader.

Det står skrivet att kommande byggnaderna är utformade och placerade så att de är anpassade till den omgivande bebyggelse- och stadsmiljö. Kommunens önskan om utökat markbehov för föreslagna åtgärder kan lösas på annat sätt. Det finns andra platser i kommunen där de beskrivna behoven i samrådshandlingen på bättre sätt kan tillgodoses utan att störa omgivande fastigheter och boenden.

Det står även skrivet i befintlig detaljplan att omkringliggande bostadsbebyggelse regleras till att högst en tredjedel av tomtens areal får bebyggas samt i högst en våning. Medan kommunen i det nya förslaget själv tar sig friheten att bygga bostadsbebyggelse som är avsevärt högre och som påverkar omkringliggande bebyggelse negativt.

Kommunen anser att träden på fastighet 26:8 är värdefulla, men inte den fina allé med träd som finns idag längs Norrevångsgatan västra del som planeras att rivas. Dessa träd stör inte någon utan är ett tillskott till miljö och buller. Vi anser att dessa är lika värdefulla som de som är på fastighet 26:8. Det är även fler befintliga träd än vad som är angivet i förslaget Vid rivning av dessa träd längs Norrevångsgatan så är det en träd allé. Träd i allé är skyddade av det generella biotopskyddet som gäller i hela landet. Eventuella ansökningar Vellinge kommun kommer att göra till Länsstyrelsen för att riva dessa träd, kommer vi göra vårt bästa att påverka att det inte godkänns.

För att förse kommande förslag av bostadsbebyggelse med nödvändiga ledningar så kommer ytterligare påverkan ske av befintlig mark och grönområde. Vilket i sig rimligen är kostsamt och något även här vi skattebetalare i kommunen borde ha något att säga till om.

Därmed anser vi att föreslagna reglering av detaljplan är av betydande olägenhet för oss: i form av störningar såsom att ytterligare buller och ljud kommer att komma från de tänkta byggnaderna och trädgårdarna som kommer mycket nära våra fastigheter och för att vi får ökad insyn in i våra fastigheter ifrån boende och andra aktörer på grund av ökad nockhöjd på föreslagna byggnader, för att vi får försämrad utsikt och rymd runt vår fastighet, att flertal fastigheter kommer att ha skugga över sina fastigheter stora delar av året vilket betydande försämrad boendekvalitet för att vi ser värdesänkning.

Vi har flertal punkter i förslaget som vi absolut inte kommer att godkänna. Dessa framfördes även på samrådsmötet. Protokoll från detta möte ska skickas till närvarande med omedelbar verkan för kontroll att våra synpunkter är noterade. Vi önskar även svar på denna skrivelse snarast möjligt så att vi kan bemöta eventuella kommentarer från kommunen innan processen går vidare till granskning.

När förslag till detaljplan har varit på samråd ska planförslaget vara tillgängligt för granskning. Vi vill att ni inte endast anslår underrättelsen på anslagstavla eller hemsida utan även tillsänder oss den via brev och mejl. Detta så vi även under granskningsperioden kan inkomma med synpunkter. Vi inser att det är av vikt för oss att våra synpunkter inkommer under granskningsperioden så vi har möjlighet med eventuella överklaganden i senare skede.

### **Kommentar**

*Planförslaget har ändrats så att den föreslagna bebyggelsen ligger längre från Norrevångsgatan vilket innebär en betydligt mindre skuggpåverkan för fastighetsägarna där, särskilt under sommarhalvåret. Placeringen av byggnaderna påverkar inte längre de befintliga träden längs gatan, vilka utgör allé eller ledningarna med fjällning eller flytt.*

*Trafiken och dess påverkan har minskat på Malmövägen efter att kommunen byggde norra infarten i Vellinge.*

*Kommunen förde inget protokoll på samrådsmötet utan besvarar inkomna yttrande via samrådsredogörelsen. Som sakägare kommer man bli underrättad när planförslaget går ut på granskning.*

### Sakägare 3

Jag tycker att det stör miljön att bygga ett boende i två plan i ett villakvarter. Anser att man bör bygga det i ett plan som det tidigare var.

Förstår att kommunen vill ha fler vårdplatser än tidigare men detta bör gå att ordna ändå, då tidigare planlösning inte har varit optimal för fler boende. En byggnad i ett plan kan även ta större plats på tomten då det är räknat med väldigt generösa grönområden i detaljplanen samt att parkeringen säkerligen kan optimeras ytterligare.

När Eskilsgården tidigare var i ett plan var min tomt fri från insyn från boendet och så vill jag även ha det när den nya byggnaden är klar. Detta innebär att om det skulle byggas i två plan vill jag inte att där finns några fönster på plan två riktat mot min tomt som ligger norr om byggnaden.

Angående byggnaden för daglig verksamhet LSS, så tycker jag den inte behöver finnas på tomten. Det kom fram förslag på mötet att den gör sig bättre på parkeringen mellan ICA och OKQ8, på den platsen finns redan byggnader i 2 plan. Vidare kan jag ge som förslag att placera den dagliga verksamheten LSS vid Vellinge ängar där det finns gott om plats att bygga på, alternativt bredvid Omtankens hus i Höllviken där det också finns plats för en större byggnad. Alla dessa tre förslag har närmare till vårdinrättningar samt att de är lättare att ta sig till med kollektivtrafik. Det finns säkert fler platser i kommunen än dessa tre där en daglig verksamhet för LSS hade kunnat byggas och säkerligen gjorts större för framtida behov allt eftersom kommunen växer.

#### Kommentar

*Kommunen har gjort bedömningen med stöd av översiktsplanen att detta är en lämplig lokalisering. För att tillgodose behoven som finns för vård- och omsorgsboende samt LSS daglig verksamhet behövs större lokaler, högre byggnader och annan utformning än tidigare boende. För att ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen har planförslaget reglerats så att denna på flera ställen hamnar längre från tomterna än gällande detaljplan.*

## YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

### Yttrande 1

Området utgörs av kvartersmark som har utformningen av lågbyggd villabebyggelse, även gamla Eskilsgården hade i huvudsak denna karaktär av villabebyggelse.

Förslaget att uppföra samhällsfastigheter i både två och tre plan innebär en stor påverkan för boende avseende såväl miljö, trivsel, insyn och utsikt. Värdet på befintliga fastigheter kan minska och området tappa i attraktionskraft.

Förslaget att nyttja en del av Norrevångsgatan till LSS verksamhet påverkar boendemiljön i ännu större grad där bykänslan försvinner och det som skulle tillföras gatubilden är enkom en stadsbild som skulle kännas starkt påträngande och negativ.

Det finns andra bättre och icke planlagda området inom kommunen som står sig mer lämpade för denna typ av verksamhet och där omgivande fastigheter är uppförda i två eller flera plan. Jag avser här OKQ8-mackens tomt samt intilliggande parkeringsområde. Närmsta grannar är i huvudsak inte bostäder utan bl.a. kommunal verksamhet (spritfabriken), kontorshotell, industrier och brandstation. Närheten till kommunala färdmedel är därtill mer optimal.

I det fall fastigheten Eskilstorp 34:18 ändå skulle tagas i anspråk bör LSS fastigheten och p-platsen byta plats i lagt förslag. Fortfarande med infart från Verkstadsgatan.

Vellinge centralort har begränsat med grönområden och låt oss därför behålla den lilla delen runt Norrevångsgatans vändplats med befintlig grönska och öppenhet. Här finns likaså ett antal träd, flera i allé, som bör bevaras.

Under gatan finns avloppsledningar som rimligtvis inte ska överbyggas.

Sammanfattningsvis protesterar jag, i första hand mot uppförandet av LSS fastigheten i Norrevångsgatans vändplats, men även mot vårdboendets andra och tredje plan!

#### **Kommentar**

*Se kommentar till sakägare 1 och 2.*

#### **Yttrande 2, Brottsförebyggande rådet**

Det brottsförebyggande rådet har inget att erinra emot förslag för detaljplan för Eskilstorp 34:18, Eskilsgården i Vellinge, Vellinge kommun.

Ett viktigt medskick är dock att det fortsättningsvis finns aspekter att beakta utifrån trygghetsperspektivet.

Exempelvis på sådan aspekt är belysning, gestaltning och utformning av platsen. BRÅ anser det även viktigt att i fortsättningen beakta trafikspekten.

#### **Kommentar**

*Vid användningarna av planförslaget har ett övergripande trygghetsperspektiv beaktats. Aspekter som belysning, gestaltning, utformning av platsen samt säkra vägar för barn är viktiga att beakta och detta har studerats vid framtagandet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med vikten av att jobba vidare med trygghetsfrågor vid genomförandet av detaljplanen.*

## **SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN SAMRÅD TILL UTSTÄLLNING:**

- Föreslagen byggnad för daglig LSS har flyttats längre från grannar på Norrevångsgatan.
- Möjlighet för ett fåtal parkeringsplatser i västra delen av planområdet vid Eskilstorpsgatan för att möjliggöra angöring för besökare till daglig verksamhet. Huvuddelen av parkeringen sker som tidigare från Verkstadsgatan.
- Korsmark i södra delen av planförslaget har utgått.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

2022-07-15

Martina Ljung  
Plan och Exploateringschef

Filip Evander  
Planarkitekt