

Plan- och genomförandebeskrivning

2022-03-09
Dnr: Ks 2020/160.722

Sida 1 (23)

SAMRÅDSHANDLING

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 Byggheten 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.

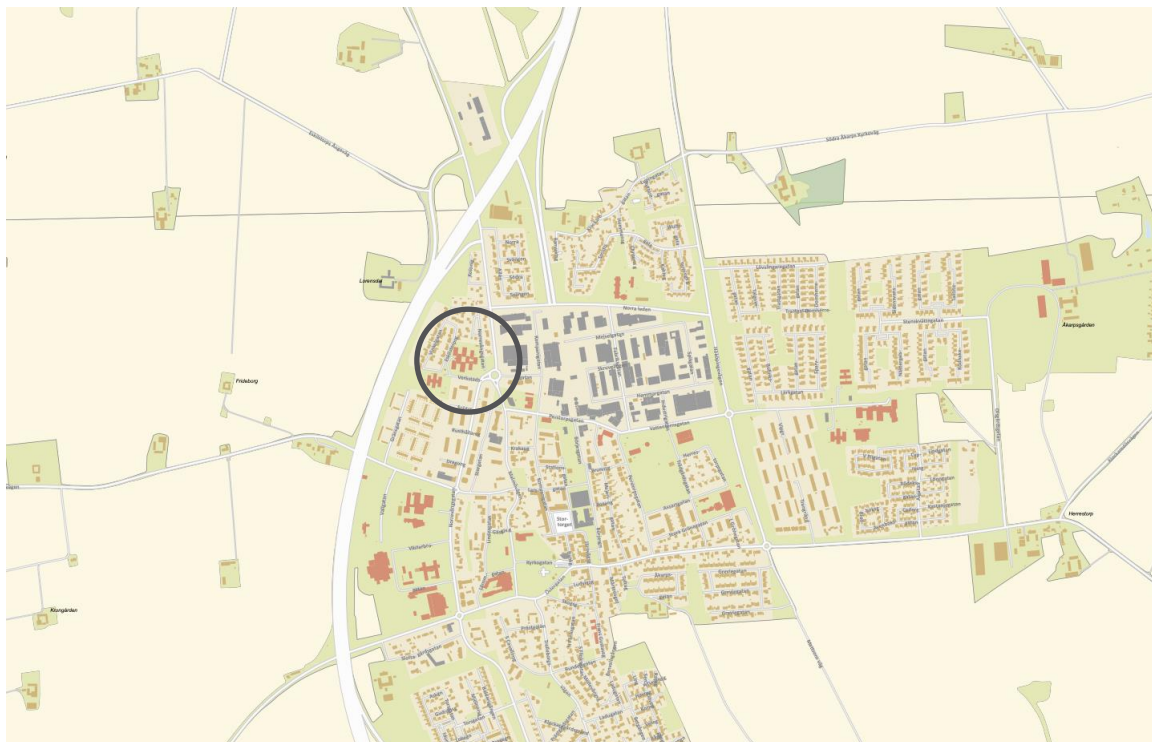
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Beskrivning av detaljplanen

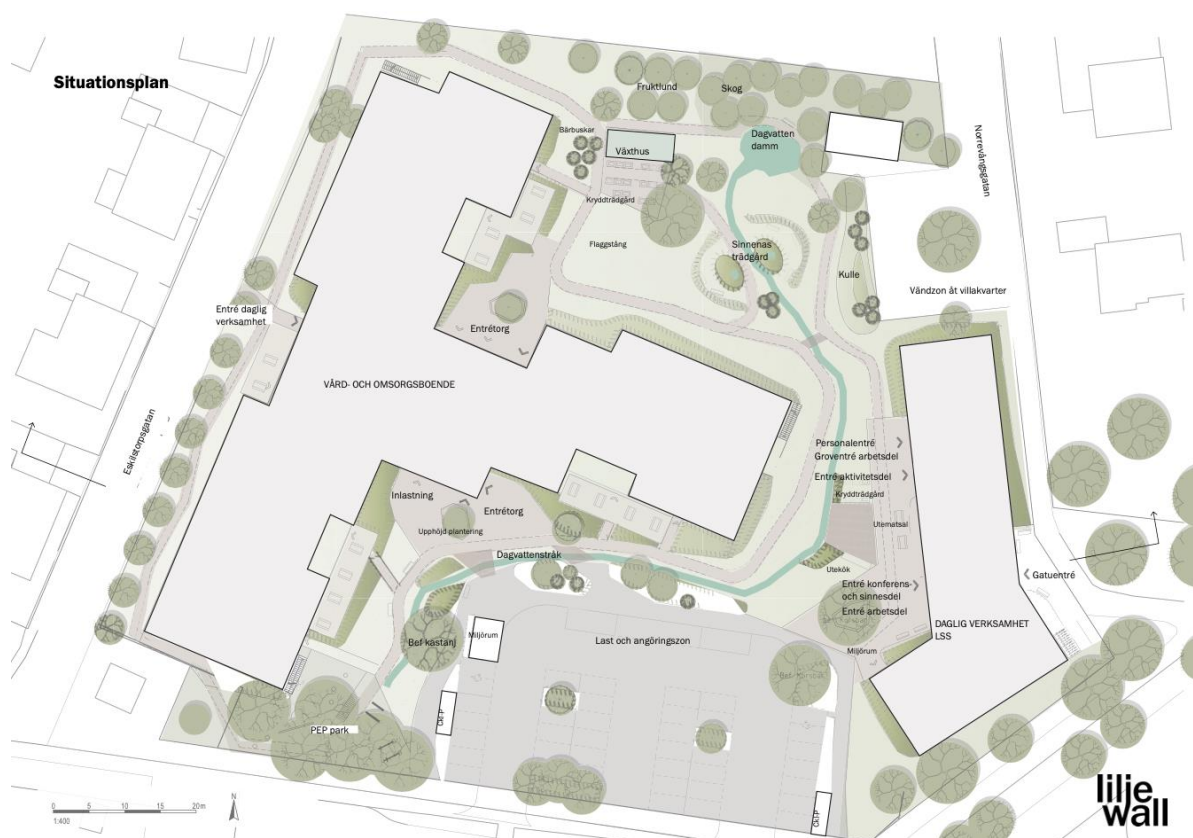
Hela detaljplanen

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.



Situationsplan för nytt vård- och omsorgsboende samt daglig LSS-verksamhet framtaget av kommunens fastighetsenhet via Liljewall.

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 förläggning 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 samlokaliseras inom samma fastighet där utomhusytorna kan samnyttjas. För att uppfylla gällande regelverk behöver verksamheterna lokaliseras i separata byggnader.

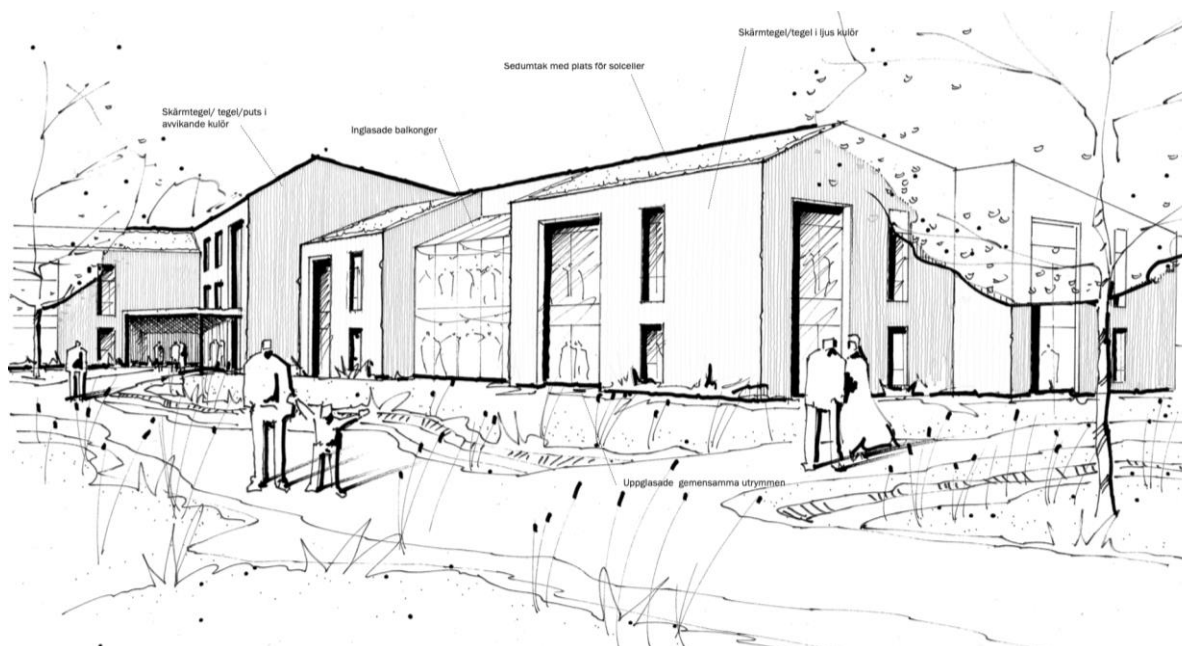


Axonometri på utformningsförslag för nytt vård- och omsorgsboende samt daglig LSS-verksamhet framtaget av kommunens fastighetsenhet via Liljewall.

Byggnaderna är utformade och placerade så att de är anpassade både till den omgivande bebyggelse- 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.

Bygganden för den dagliga LSS-verksamheten föreslås placeras mot cirkulationsplatsen vid Malmövägen upp till två våningar. Förslaget har även en mindre torgyta på fastigheten för cykelparkering och genomgående entré för att skapa framsida mot det offentliga rummet.

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. Byggnaden som föreslås har tre flyglar med en varierande arkitektur för både fasader och takutformning.



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 provar 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.

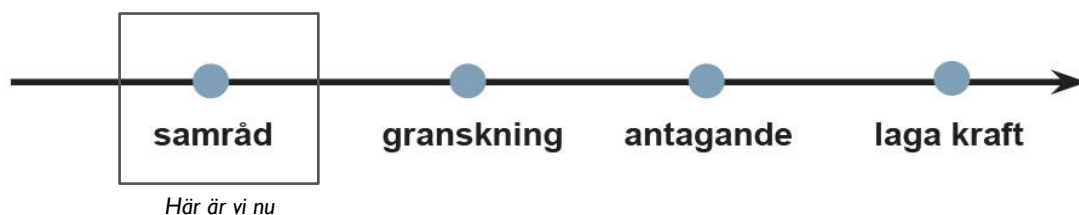
Ärendeinformation

Beslutande nämnd för detaljplanen är kommunstyrelsen.

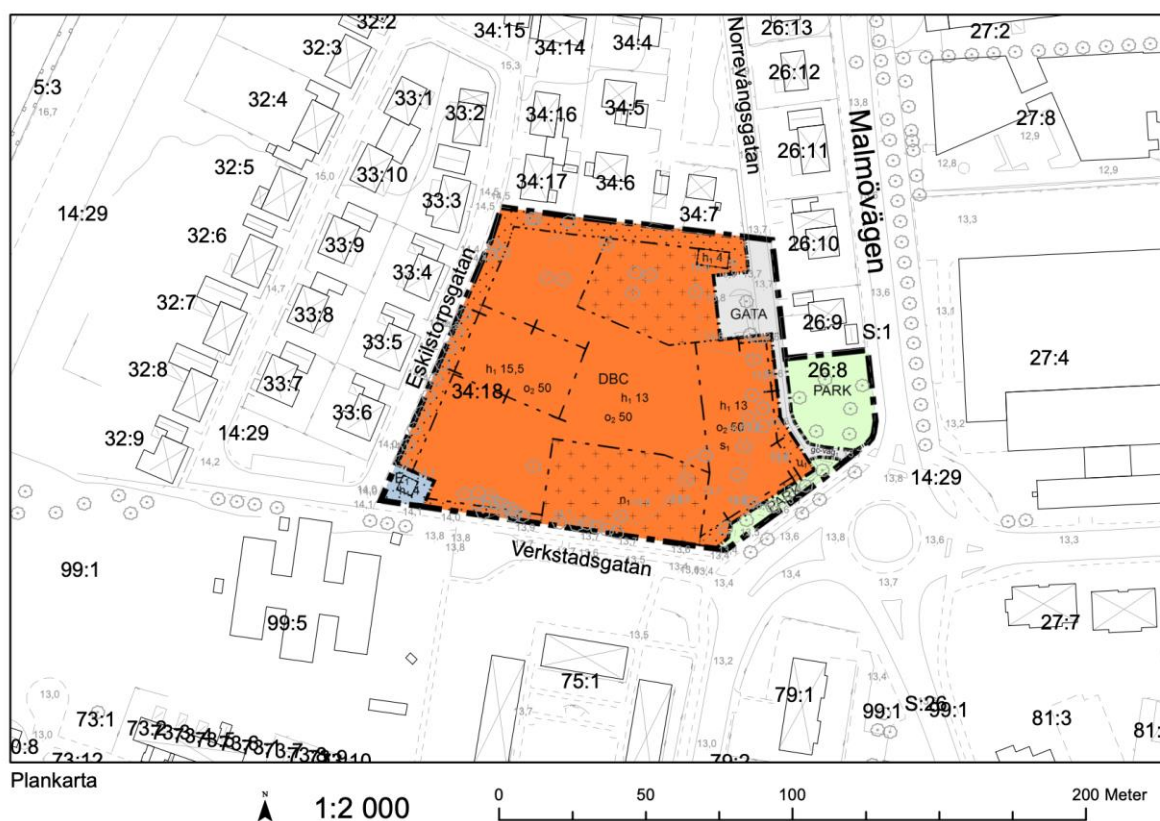
Diarienummer Ks 2020/160.722.

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 vara ute på samråd under våren 2022, med granskning och ett antagande under 2022.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Utsnitt från plankarta.

Motiv till reglering

Planförslaget utför både allmän platsmark och kvartersmark.

Kommunen planerar för ett nytt vård- och omsorgsboende med bland annat dagverksamhet för personer med demenssjukdom. Vård- och omsorgsboendet är planerat att rymma totalt 66 platser, samt gemensamma vistelsezoner. Den nya bebyggelsen är tänkt att samordnas med dagligverksamhet 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 **E1**.

Den föreslagna bebyggelsen har en byggnadsarea på ca 3 700 kvm. Planförslaget möjliggör att 40% av fastighetsytan bebyggs inom användningsområdet DBC genom planbestämmelsen **e1 40**. 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. 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 hösta nockhöjd med planbestämmelsen **h1** samt med en största takvinkel **o2**. 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 från Malmövägen har bebyggelsen i planförslagets östra del reglerats med en bestämmelse **s₁** - minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Inom den prickade marken mot gata i den östra delen regleras marken med planbestämmelsen **u₁**, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet är att det finns befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten som behöver flyttas för den nya bebyggelsen.

Den korsade marken i söder utgör de behov av ytor som krävs för angöring och parkering till verksamheterna. Detta regleras med kombinationen **n₁** – parkering och Marken får endast förses med komplementbyggnad. Det finns möjlighet att anlägga 44 platser inom denna avgränsning samtidigt som det möjliggörs för komplementbyggnader. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs vid alla entréer i planförslaget.

Transformatorstationen i sydvästra delen av planområdet regleras efter befintliga förhållanden med en högsta nockhöjd på 4 meter genom planbestämmelsen **h₁**.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Huvudmannaskap

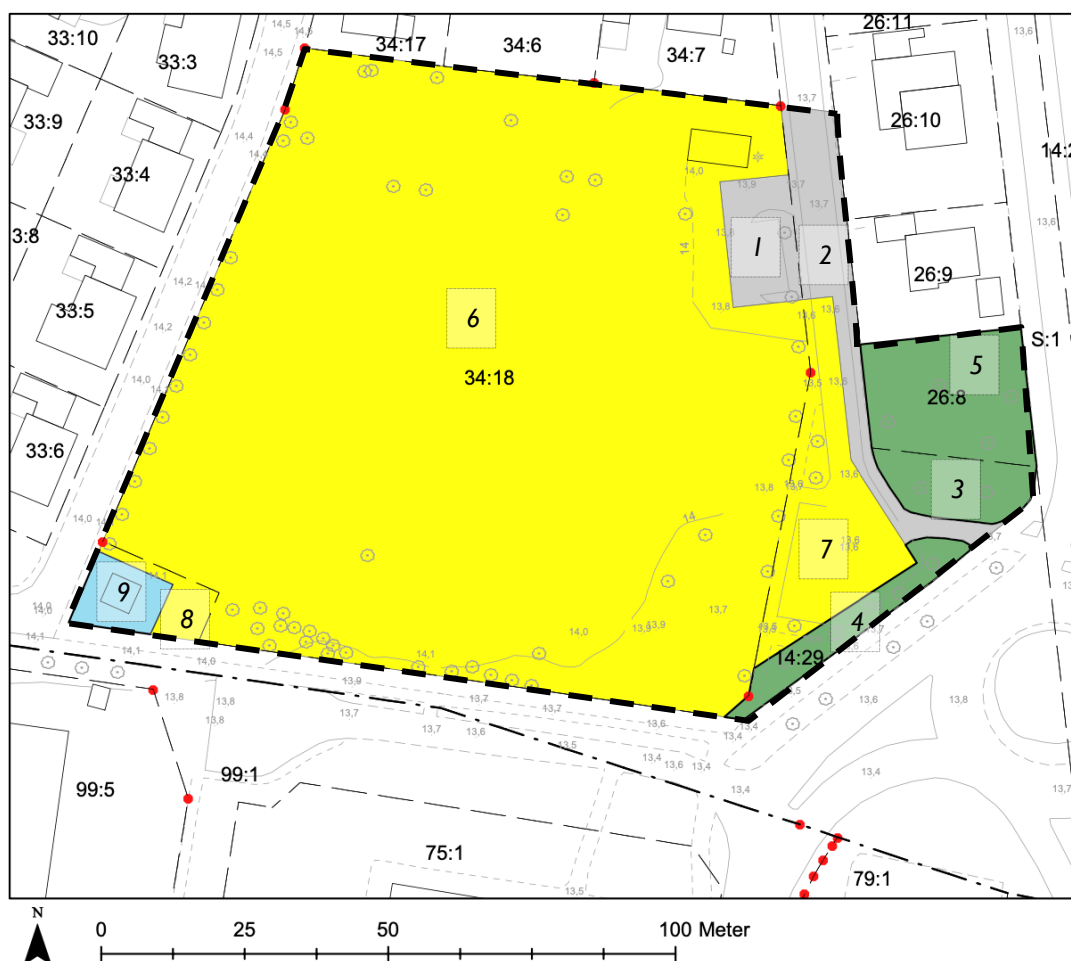
Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen krävs det reglering av ingående fastigheter:

- Eskilstorp 14:49 är 43 0587 kvm.
- Eskilstorp 26:8 är 598 kvm.
- Eskilstorp 34:18 är 10 737 kvm.



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

Allmänplatsmark

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

Kvartersmark

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

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs på kvartersmark för att säkerställa plats vid flytt av befintliga ledningar på Eskilstorp 14:29.

Inlösen allmän platsmark.

Avsikten är att kommunen ska lösa in Eskilstorp 26:8 för ändamålet allmän platsmark.

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

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 sker våren 2022.

Granskning planeras till sommaren 2022.

Planen planeras antas i kommunstyrelsen hösten 2022.

Genomförandetid

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

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.

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 2022-03-09.

Utredningar

Dagsljus och skugga

Solstudie framtagen 2022-03-01 av Liljewall.

Dagvattenutredning

PM VA Eskilsgården, VA avdelningen, Tekniska enheten, 2022-03-09.

Trafikutredning

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

Geoteknik

Geoteknisk undersökning, GeoExpert AB, 2021-07-06.

Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2021-07-05.

Annat

Gestaltningsförslag 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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

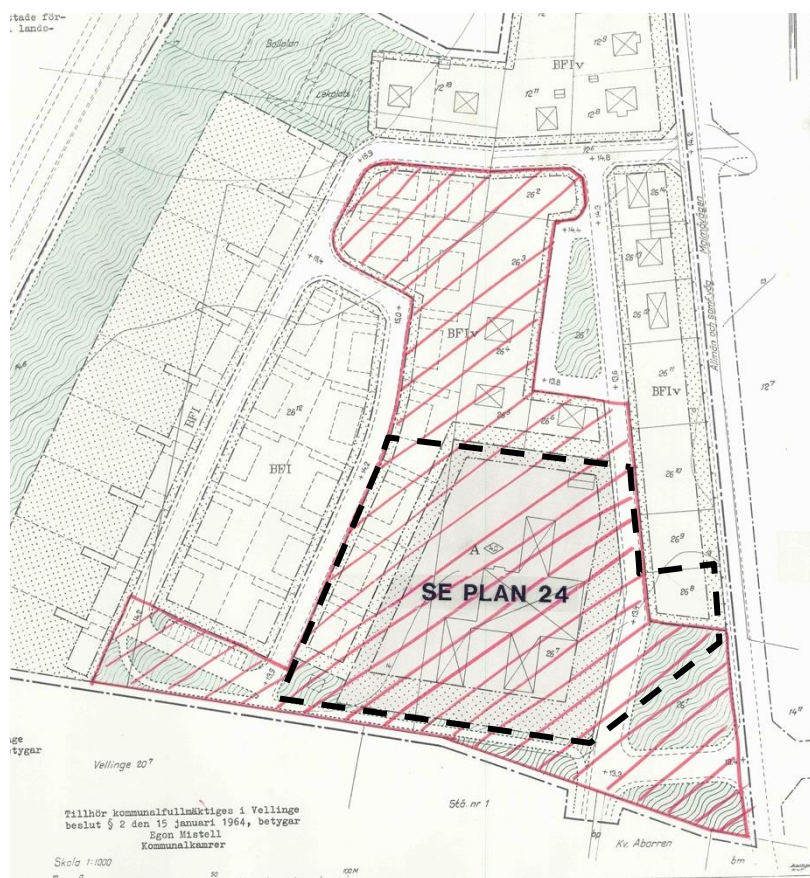
Planområdet berör tre gällande detaljplaner.

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.

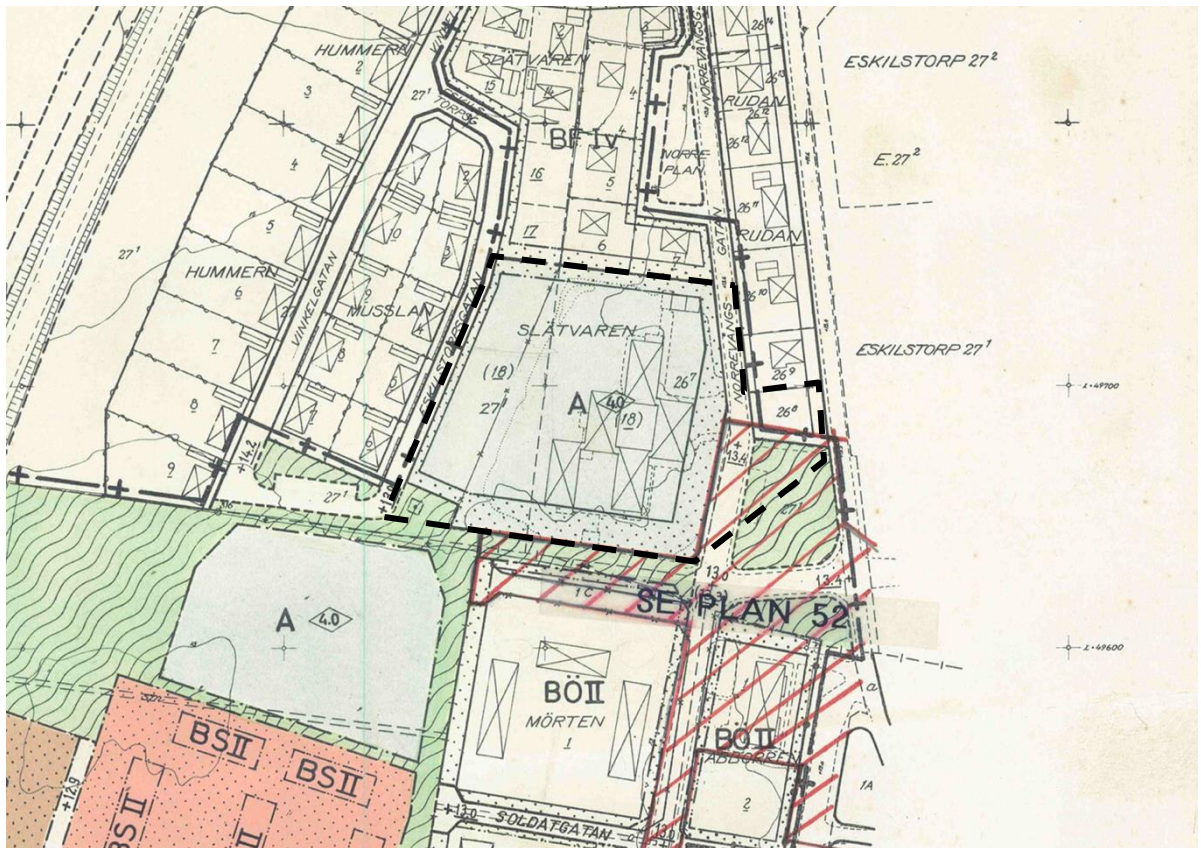
Laga kraft 1969-11-25 (V24).

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).

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

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 Trafikeplats 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, befrägligt 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 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 kommunens miljö- och byggnadsnämnd i Vellinge kommun. 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

Då vårdboenden består av lägenheter har riktvärden för bostäder använts, se dessa nedan. Undantag görs dock för riktvärdet vid fasad (60dB(A)) då dessa lägenheter brukar vara mindre än 35 m².

I förordningen anges att mindre lägenheter, mindre än 35 m², ska undantas från riktvärdet och i stället bör den ekvivalenta ljudnivån vid dessa lägenheter ej överskrida 65 dB(A) vid fasad.

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Från den 1 juli 2017 har Regeringen beslutat om en höjning av förordningens ursprungliga riktvärden med 5 dB(A). Dessa riktvärden kan tillämpas i planer påbörjade efter 2 januari 2015. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids.

Utomhus vid fasad – i detta fall 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå (I).

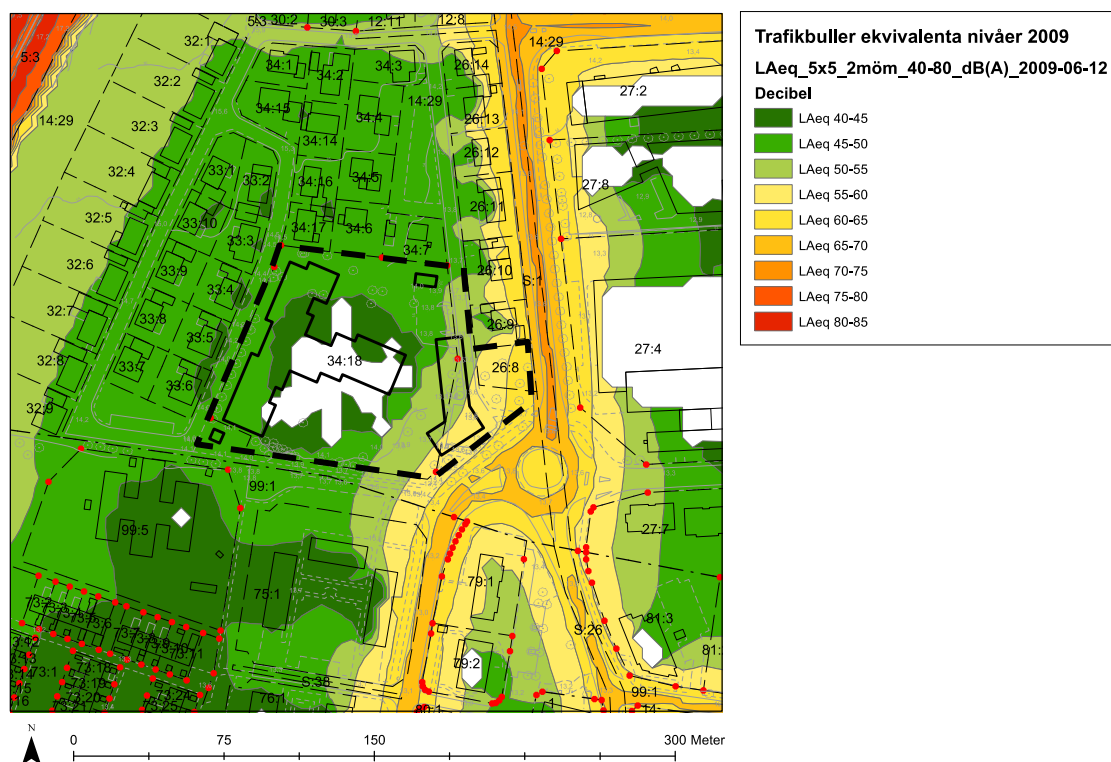
Utomhus vid uteplats (markplan) – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad (markplan) – 70 dB(A) maximal ljudnivå (II).

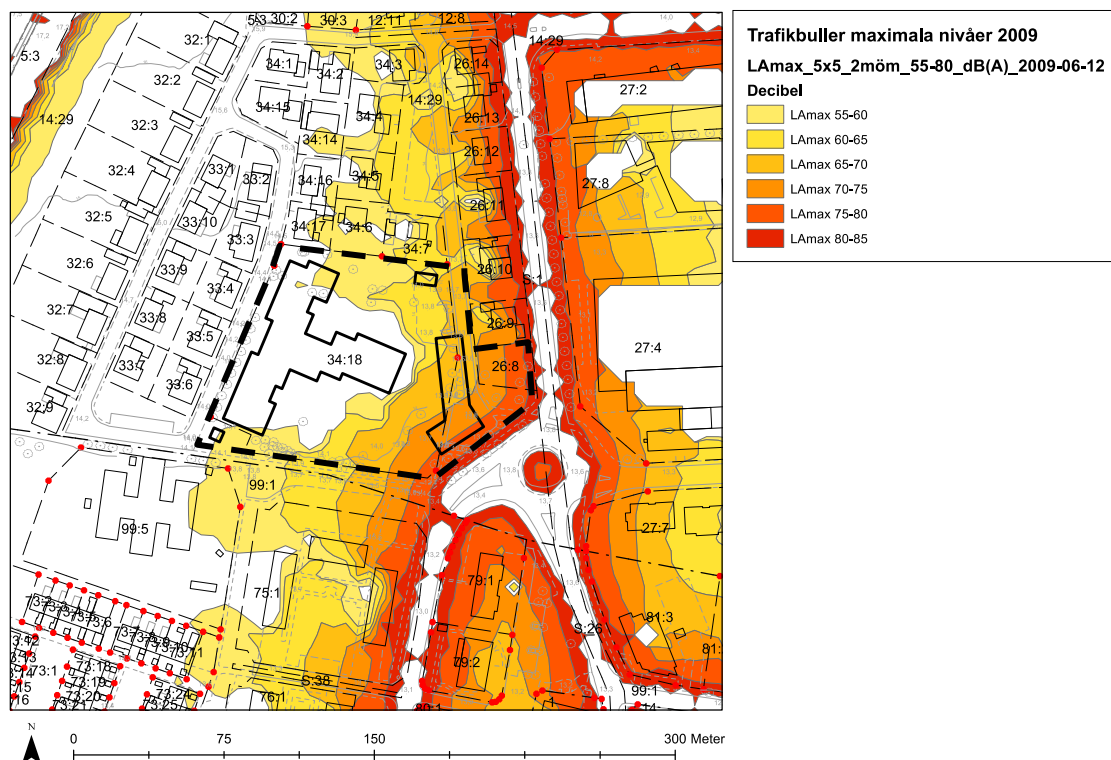
(I) Om 65 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00 – 06.00.

(II) Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00-22.00.

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2009 överskrids inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå, men längs ner i sydost överskrids 70 dBA maxnivå vid fasaden.



Kartbild: Utdrag från kommunens primärkarta från bullerutredning från 2009. Ekvivalenta ljudnivåer.



Kartbild: Utdrag från kommunens primärkarta från bullerutredning från 2009. Maximala ljudnivåer.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta ligger planområdet inom lerig morän. Enligt framtagen geoteknisk utredning utgörs berggrunden av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnarkiv 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.

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 klargjord. 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/småhus som ligger längs med Norrevångsgatan.



Bilderna visar bebyggelsen på båda sidor av Norrevångsgatan, söder som 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, bland annat med hälsostigen.

Teknik

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

Befintliga ledningar för VA, el, 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 avseende planområdet till granskning av detaljplanen.

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 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 gc-nätet.

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 framtagna 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.

Fastighetsenheten har genom Liljewall arkitekter genomfört en skuggstudie. 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 sena eftermiddagar under mars och september månad.

Skuggstudie



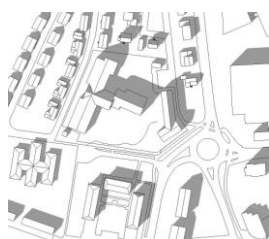
20 MARS/SEPTEMBER KL 12:00



20 JUNI KL 12:00



20 JULI KL 12:00



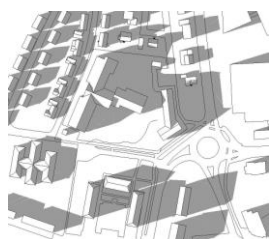
20 MARS/SEPTEMBER KL 15:00



20 JUNI KL 15:00



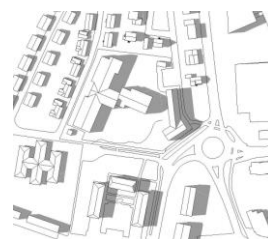
20 JULI KL 15:00



20 MARS/SEPTEMBER KL 17:00



20 JUNI KL 17:00



20 JULI KL 17:00



20 JUNI KL 19:00



20 JULI KL 19:00

Solstudie framtagen av Liljewall.

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 Eskilstorp 14:29 ligger det ledningar för vatten, spill och dagvatten som behöver läggas där byggnaden för LSS föreslås. Ledningarna föreslås primärt ligga inom allmän platsmark, men planförslaget tar höjd för att ledningarna kan hamna inom kvartersmark genom planbestämmelse om markreservat. Under granskning ska det göras en va/dagvattenutredning. Flytt av ledningarna kommer innebära en kostnad för kommunen.

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 kommunen.

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 V-nätet och integreras i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

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.

Biotoper

Inom planområdet finns flera uppväxta träd och alléer varav vissa hamnar inom byggrätt för den nya bebyggelsen. Bedömningen är att en allé bestående av fem träd som idag omfattas av biotopskydd kommer vid genomförandet att tas bort. Även om det blir en förlust vad gäller naturvärden i stadsmiljön uppväger fördelarna nackdelarna. 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer 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

Kommunens bullerberäkning från 2009 visar att delar av bebyggelsen mot Malmövägen i planförslaget ligger på gränsen till riktvärden för trafikbuller gällande ny bostadsbebyggelse. Även om det är tänkt att det ska vara daglig LSS-verksamhet för denna del möjliggörs det i hela planförslaget bostadsändamål för att ge flexibilitet i användningen. För att säkerställa ändamålsenligt genomförande ställs det i denna del av detaljplanen krav på att minst hälften av alla bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en luddämpad sida.

Miljöföroreningar

Eftersom föroreningar påträffats i ytlig 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.

Sociala

Barn

Enligt programbeskrivningen 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 framtagna trafikutredningar 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 bygglovschef Mentor Demjaha. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, miljöstrateg Camilla Wadlund samt tjänstemän på mark och exploatering på fastighetsenheten, tekniska enheten, miljöenheten och bygglovsenheten. Underlaget till planförslaget är framtaget av arkitektfirman Liljewall via Micael Holm, lokalstrateg på kommunens fastighetsenhet.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2022-03-09

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Filip Evander
Planarkitekt