

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



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

**SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

# UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

<p>Prövning av förslag till detaljplan för Eskilstorp 34:18, Eskilsgården i Vellinge</p> <p>Vellinge kommun – Skåne län</p> <p>Diariernr: Ks 2020/160.722</p> <p>Samråd med länsstyrelsen: Genom samråd för detaljplan</p>	<p>Utförd: 2020-10-29 av Filip Evander och Alexander Nordström.</p> <p>Reviderad 2022-03-09.</p> <p>Granskad av: Camilla Wadlund</p> <p>Upprättad: 2022-03-09</p>
<p>Planens syfte:</p> <p>Syftet är att möjliggöra för 66 platser i ett nytt vård- och omsorgsboende samt lokaler för daglig verksamhet enligt LSS.</p> <p>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.</p>	

## Planens huvuddrag:



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

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.

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 obebudd 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.

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.

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.

Byggnaden 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.

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.

### **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.

**Natur skyddad av miljöbalken - Natur och kulturmiljöer skyddad av miljöbalkens 7 kapitel har ett starkt skydd. Stödet är här huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p**

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berör ett genomförande av planen ett natura 2000-område? På vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 28§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett naturreservat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§)			X	Nej.
Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§)			X	Kommentar: Ja, tillstånd krävs av Miljö- och byggnadsnämnden för ytlig dagvattenhantering.
Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§)  För vägledning: Se förordning (1998:1252)  I förordningen ingår i huvudsak följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alléer</li> <li>• Källa med omgivande våtmark i odlingsmark</li> <li>• Odlingsröse i jordbruksmark</li> <li>• Pilevall</li> <li>• Småvatten och våtmark i jordbruksmark</li> <li>• Stenmur i jordbruksmark</li> <li>• Åkerholme</li> </ul>		X		Ja. 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.

**Riksintressen – Riksintressen är skyddade av miljöbalkens 3 – 4 kapitel. Stödet är här huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p**

	<b>P</b>	<b>N</b>	<b>I</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kustzonen? Om ja, på vilket sätt?  Klicka här för karta			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för yrkesfisket? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.

**Natur - Stödet är här huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p**

	<b>P</b>	<b>N</b>	<b>I</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkar ett genomförande av planen spridningskorridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Inventering på plats.
Påverkar ett genomförande av planen möjligheterna till irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej. Området ligger sedan tidigare inom tätortsområde.
Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.)			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen att påverka sin närmiljö i form av vattenavrinning till recipient? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt?	<b>X</b>			Nej – Men potential finns att förbättra tillgängligheten till området.
Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna inom planen eller i det direkta närområdet? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.



Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna hos recipient? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
---	--	--	----------	------

**Säkerhet och hälsa - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p.**

	<b>P</b>	<b>N</b>	<b>I</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc) Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen risk för ras och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.
Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?			<b>X</b>	Nej.

**Påverkan på andra planer - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1p**

	<b>P</b>	<b>N</b>	<b>I</b>	<b>Kommentar</b>
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt påverkar ett genomförande av den plan som här undersöks dessa planer ur ett miljöperspektiv?			<b>X</b>	
Naturvårdsprogram			<b>X</b>	Nej.

**Miljön idag - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 2p**

Beskriv vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag.

Eskilstorp 34:18 ramas in av träd, både inne på fastigheten, men även av de trädalléer som finns längs Norrevångsgatan och Malmövägen.

	<b>P</b>	<b>N</b>	<b>I</b>	<b>Kommentar</b>
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett miljöperspektiv?			<b>X</b>	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.
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv?			<b>X</b>	



## Kommunens samlade bedömning

Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande.

Inga miljövärden av betydelse anses skadas av planens genomförande.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2022-03-09

Filip Evander  
Planarkitekt

Camilla Wadlund  
Miljöstrateg