

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**Ingelstad 3:36 m.fl., vid Kanslivägen,  
Västra Ingelstad**

## UTLÅTANDE

---

Planförslaget har varit föremål för granskning under tiden 2020-03-19 till och med 2020-04-09.

Förslaget har kungjorts på kommunens anslagstavla, kommunens hemsida och på biblioteket i Västra Ingelstad 2020-03-17 – 2020-04-14 samt annonserats i lokalpressen (SDS, SKD) 2020-03-19.

Handlingarna har översänts för yttrande till mottagare enligt fastighetsförteckning samt till nämnder, myndigheter och enskilda organ.

### 1 STATLIGA MYNDIGHETER

- 1.1 Länsstyrelsen
- 1.2 Lantmäterimyndigheten
- 1.3 Trafikverket
- 1.4 Region Skåne

### 2 KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

- 2.1 Miljö- och byggnadsnämnden
- 2.2 Omsorgsnämnden

### 3 ENSKILDA ORGAN

- 3.1 E.ON Energidistribution AB
- 3.2 Weum Gas AB
- 3.3 Postnord

### 4 SAKÄGARE

- 4.1 Sakägare 1
- 4.2 Sakägare 2
- 4.3 Sakägare 3
- 4.4 Sakägare 4

### 5 ÖVRIGA, EJ SAKÄGARE

- 5.1 Yttrande 1
- 5.2 Yttrande 2
- 5.3 Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)

## 1 STATLIGA MYNDIGHETER

### 1.1 Länsstyrelsen

Ingen erinran.

### 1.2 Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet noterar att begreppen fastighet och tomt används i planbeskrivningen och beskriver hur dessa begrepp bör användas. Lantmäteriet anser även att illustration är olämplig på plankartan och att planbeskrivningen bör beskriva hur planförslaget påverkar gällande detaljplaner.

Lantmäteriet har även frågor om kommunen avser teckna markanvisningsavtal, ifall sådana avtal ska skrivas ska också den texten framgå i planbeskrivningen. Synpunkter finns även på att planbeskrivningen behöver förtydligas med hur planområdet påverkar den kommunala budgeten genom att planbeskrivningen redovisar på ett tydligare sätt vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats angående begreppen fastighet och tomt. Illustrationen på plankartan ger en bild av planens intention, även om det endast är ett möjligt utvecklingsalternativ, därför anses den fylla en viktig funktion. Det finns idag ingen specifik exploatör utsedd för detta område och därmed finns inget markanvisningsavtal. Kommunen har antagit riktlinjer för markanvisningsavtal vilket planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om. Planbeskrivningen har uppdaterats när det gäller påverkan på gällande planer. Kommunens interna fördelning av olika kostnader behöver inte redovisas i planbeskrivningen.*

### 1.3 Trafikverket

Ingen erinran.

### 1.4 Region Skåne

Ingen erinran.

## 2 KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

### 2.1 Miljö- och byggnadsnämnden

Ingen erinran.

### 2.2 Omsorgsnämnden

Inga synpunkter.

## 3 ENSKILDA ORGAN

### 3.1 E.ON Energidistribution AB

Ingen erinran.

### 3.2 Weum Gas AB

Weum har framhåller att plantering av träd inte bör ske närmare en gasledning än 2,5 meter och att distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN). Weum rekommenderar även att träd i närheten av ledningen bör förses med rotskydd för att minska risken för skador på träden i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen.

*Kommentar: Kommunen tar till sig informationen angående trädplantering och har detta i åtanke när/om vegetation planteras på berörd fastighet.*

### **3.3 Postnord**

Har inget att erinra men informerar om att de har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

*Kommentar: Kommunen noterar informationen.*

## **4 SAKÄGARE**

### **4.1 Sakägare 1**

Sakägare 1 ser positivt på det aktuella förslaget och framför att den gröna gräsmattan i kvarter 1 som har blivit omdiskuterad inte används mycket och att bykänslan snarare förstärks av förtätningen samt skapar möjlighet för att utveckla lokal handel. Dock har sakägare 1 önskemål om att fasaderna bör vara vit eller tegelröd/tegelgul. En farhåga är att man väljer samma mörka nyans som man valt vid nybyggnationen utmed Norra Stationsvägen. Detta färgval harmoniserar inte med den övriga bebyggelsen i orten. Önskemål finns även kring att taken bör vara klädda med takpannor och inte med svart plåttak för att smälta in med övriga bebyggelse.

Hastighetsdämpande åtgärder bör vidtagas på Kyrkovägen för att sänka hastigheten då vägen är bred och rak. Kopplat till trafiksituationen bör kommunen även anlägga övergångsställe vid den nybyggda förskolan. Vidare bör kommunen omprioritera antalet parkeringsplatser som har ut/infart till Kanslivägen och istället anlägga större delen av parkeringsplatserna med infart från Kyrkovägen eller Stationsvägen, då föreslagen lösning inte känns trafiksäkert och belastar smågatorna. Läggs merparten av p-platserna med infart från Stationsvägen eller Kyrkovägen kommer detta öka säkerheten framförallt för barn som mer frekvent rör sig på smågatorna.

*Kommentar: Exakt hur bebyggelsen ska se ut och vilka färger och takmaterial som kommer bli aktuellt för den nya bebyggelsen bestäms vid bygglovsskedet. Kommunen har eftersträvat en viss nivå av flexibilitet i kombination med ett respektfullt förhållningssätt till omgivningen i de föreslagna planbestämmelserna. Kommunen har analyserat trafikföringen och ser nuvarande parkeringslösning som den mest trafiksäkra. Förslag på hastighetssänkande åtgärder för Kanslivägen framförs till Tekniska enheten.*

### **4.2 Sakägare 2**

Sakägare 2 ser positivt på det reviderade planförslaget och är glad över att kommunen lyssnat in kringboendes synpunkter. Sakägare 2 önskar att fasadmaterialet på nybyggnationen blir rött fasadtegel så att byggnationen smälter in i den gamla miljön vid Kyrkovägen. Sakägaren framför kritik kring att den lilla gräsplätt i kvarter 1, som används flitigt av ungdomar och andra i byn, ska exploateras och vill att byn växer utåt istället för inåt.

*Kommentar: Exakt hur bebyggelsen ska se ut och vilka färger och takmaterial som kommer bli aktuellt för den nya bebyggelsen bestäms vid bygglovsskedet. Kommunen har eftersträvat en viss nivå av flexibilitet i kombination med ett respektfullt förhållningssätt till omgivningen i de föreslagna planbestämmelserna. I Bymiljöprogrammet för Västra Ingelstad (antagen 2020-01-14) framgår det att kommunen har en intension att satsa på Stationsparken precis sydväst om planområdet samt Gröningen vid stationen. Dessa parksatsningar är delvis tänkta att kompensera för den gröna ytan i kvarter 1 som försvinner p.g.a. gällande planförslag. Att ta vara på markytor inom orterna som kan förtätas är en utbyggnadsstrategi för att kunna skona och minska exploateringen av värdefull åkermark.*

### **4.3 Sakägare 3**

Sakägare 3 är positiv till utbyggnaden av Västra Ingelstad men vänder sig mot att det ska bli en genomfartsled mellan Kanslivägen och Stationsvägen, med en ökad trafik och olycksrisk som konsekvens. Det finns även en oro om att det ska uppstå parkeringsproblem då det föreslås för få parkeringsplatser för de boende i Vellingebostädernas lägenheter. Sakägarens uppfart hamnar framför den planerade utfart/infart av ny väg och oroar sig att bilister kommer se uppfarten som en möjlig parkeringsplats.

*Kommentar: Trafiken kan öka marginellt men kommer inte påverka området på något nämnvärt sätt. Kommunen bedömer att parkeringen, som utökats sedan samrådsförslaget, är tillräcklig och delar inte oron angående kommande parkeringsproblematik. Exakt hur bebyggelsen ska se ut och vilka färger och takmaterial som kommer bli aktuellt för den nya bebyggelsen bestäms vid bygglovsskedet. Att ta vara på markytor inom orterna som kan förtätas är en utbyggnadsstrategi för att kunna skona och minska exploateringen av värdefull åkermark.*

### **4.4 Sakägare 4**

Sakägare 4 ifrågasätter den förtätning som kommunen vill genomföra genom denna detaljplan. Sakägaren vill bevara bykänslan och motsätta sig en högre bebyggelse och anser att en bygghöjd inte bör överstiga 10 m. Dessutom kommer det ta mycket ljusinsläpp för närboende och trafiken kommer öka på Kyrkovägen.

*Kommentar: Kommunen finner det lämpligt att exploatera en central fastighet nära stationen med en något högre bebyggelse än kringliggande villor. Kommunen gör bedömningen att bykänslan förstärks med föreslagen förtätning då bl.a. flerbostadshuset kan bidra till att en affärslokal kan etablera sig och fler människor kan bo i ett centralt läge i byn. Fler människor i centrum bidrar även till ökat kundunderlag i Västra Ingelstad. Trafiken kan öka marginellt men kommer inte påverka området på något nämnvärt sätt. Skuggstudier har visat att påverkan är ringa på ljusförhållanden för närboende.*

## **5 ÖVRIGA, EJ SAKÄGARE**

### **5.1 Yttrande 1**

Yttrande 1 påpekar att trafiken kommer öka i väst-östlig riktning mellan Kanslivägen och stationen, vilket kommer belasta Elbetorpsvägen. Ingen av gatorna är dimensionerade för denna extra trafik och det saknas trottoarer. Farthinder skulle kunna anläggas för att hålla nere hastigheten på lokalgatorna.

*Kommentar: Trafiken kan öka marginellt i närområdet men kommer inte påverka området på något nämnvärt sätt. Gatorna som det refereras till är åtta meter breda och har goda förutsättningar att hantera både gående och biltrafik utan att säkerheten åsidosätts även om det inte finns uppbyggda trottoarer.*

## **5.2 Yttrande 2**

Yttrande 2 påpekar att utbyggnad av nya bostäder vid stationen i Västra Ingelstad påverkar Byvägen negativt med en redan ansträngd trafiksituation som går till det nya dagiset. Farthinder behövs för att hålla ner hastigheterna.

*Kommentar: Trafiken kan öka marginellt i närområdet men kommer inte påverka området på något nämnvärt sätt. Synpunkter på hastighetssänkande åtgärder för Byvägen och Kyrkovägen framförs till Tekniska enheten.*

## **5.3 Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF)**

FNF har synpunkter angående förtätning och att höghus föreslås mitt i småskalig bebyggelsen och/eller arkitektur som inte smälter in i omgivningen vilket bidrar till negativa effekter. I yttrandet beskrivs bybors oro för förtätningen och att småskaligheten är något att värna om.

FNF förstår att fastigheterna 3:36 m.fl. idag inte bidrar till något värde mer än att det grönområde som finns där används sporadiskt av grannarna för lek och fritid. Området är även en del av det långsiktiga programmet som syftar till att bland annat skapa ett centrum samt park i samma del av byn som denna detaljplan utgår ifrån.

FNF anser det vara befogat att höjden på husen blir något högre än i övriga delar av byn eftersom det är tänkt att bli ett centrum i framtiden. Samtidigt råder de till att ta bort några huskroppar och få in mer luft och grönska samt distans till järnvägen. FNF anser att kommunen ska anlägga en mindre park med naturdamm och små ängsområden på platsen för bebyggelsen som äldre som bor mitt i byn ska kunna njuta av. En park någon kilometer bort kompenserar inte för borttagning av de gröna värdena inom planområdet. Genom att minska antalet huskroppar så minskar man även behovet av parkeringsplatser. Något som flera oroar sig för i samrådsmaterialet tillsammans med minskad grönska i det absoluta närområdet.

FNF anser inte att det är rimligt att boende enbart ska förlita sig på kommuns bedömningar angående farligt gods transporter. Varje år tillkommer massor av olika slags farligt gods, som transporteras, och som man i dagsläget inte känner till hur farliga de är. FNF finner det därför anmärkningsvärt att kommunen bedömer att riktlinjerna för bebyggelseplanering är tillräckligt aktuella för genomförande av detaljplanen.

*Kommentar: Kommunen delar FNFs synpunkt om att det är rimligt med en högre exploatering för kvarter 1. I Bymiljöprogrammet för Västra Ingelstad (antagen 2020-01-14) framgår det att kommunen har en intension att satsa på Stationsparken precis sydväst om planområdet samt Gröningen vid stationen. Dessa parksatsningar är delvis tänkt att kompensera för den gröna ytan i kvarter 1 som försvinner pga av gällande planförslag. Kommunen vill tydliggöra att de friytor som skapas inom planområdet är privata och det är upp till en framtida exploatör och platsens förvaltare hur dessa ska utformas i detalj och om de ska tillgängliggöras för en bredare krets.*

*Kommunens bedömning är att riktlinjerna för bebyggelseplanering är tillräckligt aktuella för genomförande av detaljplanen. I Trafikverkets basprognos 2040 anges 16,6 godståg per dygn som kapacitet på banan vilket framgår av bullerutredningen (2019). I de riktlinjer FNF refererar till (2008) antas en långsiktig prognos på 35 godståg per dygn. Antalet godståg i prognosen har*

*således mer än halverats och en skärpning av riktlinjerna förefaller inte aktuellt i det här sammanhanget. En diskussion om att uppdatera rapporten kan komma att inledas, men då troligen p.g.a. andra förändringar än trafiken på Kontinentalbanan.*

## **SAMMANFATTNING**

Synpunkter som framkommit i granskningen är av redaktionell art och bidrar inte till att planen behöver revideras eller justeras. Därmed föreslås planen för antagande i kommunstyrelsen.

Vellinge 2020-04-28

**SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Mentor Demjaha  
Plan- och byggchef

Rickard Persson  
Planarkitekt