

Detaljplan för
**Ingelstad 3:36 m.fl., vid Kanslivägen,
Västra Ingelstad**
Vellinge kommun, Skåne län

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Samrådstiden sträckte sig från och med 2019-04-05 till och med 2019-05-10. Samrådsmöte hölls i Vellinge kommunhus 2019-04-16. Planhandlingarna fanns även under tiden 2019-04-05 till och med 2019-05-10 uppsatta i kommunhuset och på biblioteket i Västra Ingelstad. Samtliga handlingar har även under samrådstiden varit utlagda på vellinge.se/remiss.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare utan synpunkter inlämnats av:

- Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
- Omsorgsnämnden.

Under samrådstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare med synpunkter inlämnats av:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Räddningstjänsten Trelleborg-Vellinge-Skurup
- Tekniska nämnden
- Myndighetsservicenämnden
- E.ON Energidistribution AB
- Skanova
- Veum Gas AB.

Skrivelser från sakägare:

- Sakägare 1, Västra Ingelstads Vägförening
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 8
- Sakägare 9
- Sakägare 10
- Sakägare 11.

Skrivelser från icke sakägare:

- Yttrande 1, PRO Månstorp
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH LEDNINGSÄGARE:

(Remissinstansens yttrande skrivs nedan i normal stil. Kommunens svar i kursiv stil.)

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen kommenterar bullersituationen och att eventuella åtgärder behöver vara säkerställda i plankartan genom tvingande bestämmelser eller genom villkor om dessa är en förutsättning för att få till bullerskyddande uteplatser.

Planen innehåller en trädrad som omfattas av de generella biotopsskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen anser att dessa behöver ett mer fullgott skydd än vad samrådsförslaget erbjuder.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt utbyggnadsförslag för att komma åt bullerproblematiken samt en uppdaterad bullerutredning. Bullerskydd har lagts in i planen genom villkor för startbesked och gällande riktvärden. En inmätning av trädkronorna för den biotopsskyddade trädraden i södra delen av planområdet är gjord och allmän platsmark GATA är utökad för att tillgodose markområdet kring träden. Trädraden är, som Länsstyrelsen tydliggör, skyddad genom biotopsskyddsbestämmelser enligt miljöbalken. Därför införs inte marklovsprövning enligt plan- och bygglagen då dubbelprövning bör undvikas. Det är kommunen som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Lantmäteriet

Lantmäteriet önskar hänvisning till SFS-nummer, förtydligande angående utskriftsformat samt anser att gränsutvisning är lämplig. Lantmäteriet önskar också att ansvar för kostnad för fastighetsbildning framgår i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med SFS-nummer och uppdaterats med information om vem som bekostar fastighetsbildning. Skälstocken har ett angivet format för vilket utskriftsformat plankartan har. Grundkartan är uppdaterad. Kommunens planenhet gör i samråd med fastighetsenheten bedömningen att noggrannheten är tillräcklig för att genomföra planen.

Trafikverket

Trafikverket anser inte att de avsteg från bullerriktvärdena kommunen har föreslagit är acceptabla då Trafikverket som verksamhetsutövare för järnvägen (riksintresse för kommunikation) kan ta ekonomiska skada om planen genomförs. Detta gäller både för skolgård och bostäder.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt utbyggnadsförslag för att komma åt bullerproblematiken samt en uppdaterad bullerutredning. Bullerskydd har lagts in i planen genom villkor för startbesked och gällande riktvärden. Kommunen anser att med dessa förändringar blir Trafikverkets synpunkter tillgodosedda.

Räddningstjänsten Trelleborg – Vellinge - Skurup

Räddningstjänsten framför att byggnaderna inom planområdet ligger som närmast ca 50 meter från Trelleborgsbanan vilket är en transportled för farligt gods. Räddningstjänsten ser det som önskvärt

att kommun genomför en uppdatering av kommunens riktlinjer kring planering och farligt godsleder då rapporten är elva år gammal. Den data som slutsatserna bygger på kan skilja sig från dagens situation längs farligt godslederna i kommunen.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att riktlinjerna för bebyggelseplanering är tillräckligt aktuella för genomförande av denna detaljplan. En diskussion om att uppdatera rapporten kan komma att inledas vid senare skede.

Myndighetsservicenämnden

Myndighetsservicenämnden framför bland annat en del redaktionella synpunkter på planbeskrivningen och kompletteringar till plankartan. Resonemang finns om utfartsförbud mot ny och befintlig väg samt att prickmarken på kvarter 1 ska kunna innehålla miljöhus m.m. Man vill även säkerställa parkering inom kvartersmark.

Myndighetsservicenämnden förespråkar ett utökat skydd för de fem stora robiniorerna invid korsningen Kyrkovägen/Stationsvägen och att förgårdsmarken i bostadskvarteren norr och söder om ny lokalgata skyddas med prickmark. Bygglovenheten vill att en egenskapsbestämmelse som lyder "Endast radhus" ska gälla för bostadsbebyggelsen norr och söder om den nya genomfartsgatan. Bygglovenheten redovisar även sina synpunkter på planbestämmelserna, B, C och S samt p₁ och anser att taklutningen för bebyggelsen i kv. 1 bör begränsas. Vidare anser bygglovenheten att bestämmelsen S1 - "Förskola", kan göras mer tillåtande genom att ändras till S 1 - "Skola, förskola, vårdboende, LSS-boende".

Miljöenheten anser att förtätning i stationsnära läge är positivt, men önskar att bostadsbebyggelsen mer får karaktären av en kringbyggd gård för att minska bullerstörningar på uteplatser.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats. Plankartan kompletteras med utfartsförbud, planbestämmelse för placering har reviderats och maneret har setts över kring teckenförklaringen. S₁ har reviderats till att vara mer tillåtande. En inmätning av trädkronorna för den biotopsskyddade trädraden i södra delen av planområdet är gjord och allmän platsmark GATA är utökad för att tillgodose markområdet kring trädet. Som Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande är träden skyddade genom biotopsskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Bestämmelsen endast radhus har inte införts då även annat sammanbyggt byggnadssätt bör tillåtas, t.ex. atriumhus eller kedjehus. En marklovsbestämmelse skulle innebära en dubbelprövning vilket bör undvikas. Det är kommunen som är huvudman för den allmänna platsmarken. För att tillåta mer variation har flerbostadshuset nu reglerats genom byggnadshöjdsbestämmelse istället för nockhöjdsbestämmelse och taklutningen har justerats. Planenheten avser inte tillåta bostäder, inkl. vårdboende på förskoletomten och prövar inte lämpligheten av sådan i planen då det saknas ett sådant uppdrag.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt utbyggnadsförslag för att komma åt bullerproblematiken samt en uppdaterad bullerutredning. Av gestaltningsskäl och hänsyn till stadsbilden anser planenheten att en kringbyggd gård, närmast stenstadskvarter, så som planenheten tolkar miljöenhetens förslag, skulle vara alltför storskaligt stadsmässigt på platsen. Det nya förslaget sluter dock till bebyggelsen något i förhållande till samrådsförslaget och skyddar därmed

uteplatser bättre från buller. Bullerskydd har också lagts in i planen genom villkor för startbesked och gällande riktvärden.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden anser att parkeringssituationen för befintliga hyreslägenheter behöver lösas. Tekniska nämnden påpekar att fem ljuspunkter inom det södra kvarteret är kopplade på den allmänna gatubelysningen. Dessa ska när området exploateras kopplas på fastigheten och inte på den allmänna gatubelysningen. Tekniska avdelningen påpekar även att Kyrkovägen är reglerad med hastighetsgräns 40km/tim.

Kommentar:

Planförslaget har kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna. Redaktionell ändring är gjord angående hastighetsgräns och frågan om belysningsstolparna har förts in i genomförandedelen av planbeskrivningen.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB framför att det inom fastigheten Ingelstad 3:36 nordöstra hörn finns en transformatorstation samt anslutande kabelstråk för högspänning längs fastighetens gräns i Kanslivägen och Kyrkovägen, E.ON vill att planen säkrar transformatorstationen genom ett E-område. Serviskablar antas kunna framdragas i gatumarken för att ansluta nybyggnationen. E.ON ser gärna en samordning när grävning påbörjas. Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ON:s anläggningar bör i samband med genomförande av planen bekostas av exploatören.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med ett E-område för transformatorstationen. Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information om att exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen om rättighet finns.

Skanova AB

Skanova AB framför att de har kabelanläggningar inom planområdet. Skanova vill ha med följande text i genomförandedelen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar:

Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information om att exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen, under förutsättning att rättighet eller avtal finns.

Weum Gas AB

Weum Gas AB framför att de har distributionsledningar för natur- och biogas inom planområdet. Weum Gas önskar att planen kompletteras med u-område för gasledningen på kvartersmark. I övriga områden önskar Weum Gas att gasledningen ritas in plankartan och benämns som - G - (gasledning). Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas tidigt i projekteringskedet, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med u-område på kvartersmark. Ledningarna visas inte i plankartan. Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information om att exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen under förutsättning att rättighet eller avtal finns.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1, Västra Ingelstad Vägförening

Vägföreningen anser att befintliga grusvägen ska hålla kommunal standard vid överlämnandet till Västra Ingelstad Vägförening. Vägföreningen påpekar även att parkering för de boende i hyreslägenheterna måste lösas då de inte kan fortsätta parkera på vägen när denna blir en allmän väg i vägföreningens vägnät som måste kunna snöröjas, sopas etc. Genomförandet av detaljplanen leder till att andelstal för respektive lägenhet behöver ses över. Vägföreningen är även orolig över att det i samband med rivnings- och byggarbete blir ett stort slitage på vägföreningens vägnät. Föreningen förväntar sig att vägarna besiktigas före och efter byggnation. Vägar ska, efter byggnationen, sedan återställas i sådant skick som de var innan byggnationen påbörjades.

Kommentar:

Då planens genomförande innebär att en ny gata kopplas till vägföreningen kan en lantmäteriprocess inledas där frågor kring andelstal behandlas. Planförslaget har kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna parallellt med Stationsvägen.

Sakägare 2

Fastighetsägaren framför bland annat en negativ syn på föreslagen centrumfunktion inom planområdet, då området innehåller bebyggelse från större delen av 1900-talet och ett k-märkt stationshus. Även föreslaget fasadmaterial, mängden lägenheter och storleken på byggnaden är negativt. Dessutom föreslås en exploatering på ett grönområde som byn har så ont om i den gamla delen. Fastighetsägaren anser också att godstågen och buller från dessa kommer att påverka hans fastighet och att "eko-effekt" kommer att öka markant med föreslagna byggnader.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter. Kommunen är medveten om att grönytan används av närboende och upplevs som en allmän yta. Dock är ytan inte allmän plats och kommer att ingå i förtättningsförslaget som ni tagit del av. Kommunen antog den 14 januari 2020 ett bymiljöprogram för Västra Ingelstad som avser förbättra tillgängligheten till och försköna flera andra gröna ytor i tätorten, bl.a. stationsparken och gröningen strax norr om planområdet.

Sakägare 3

Fastighetsägarna framför att förtätning av Västra Ingelstad inte är genomtänkt och att trafiken kommer att öka på Kyrkovägen. Med planförslaget tas även viktiga grönytor i anspråk som det redan finns lite av i byn. Fastighetsägarna vill med det bestämdaste bevara känslan av att det är en äldre by och ser risk med att den nya bebyggelsen och dess höjd förändrar bykänslan till det sämre.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. 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. Kommunen är medveten om att grönytan används av närboende och upplevs som en allmän yta. Dock är ytan inte allmän plats och kommer att ingå i förtätningsförslaget som ni tagit del av. Kommunen antog den 14 januari 2020 ett bymiljöprogram för Västra Ingelstad som avser förbättra tillgängligheten till och försköna flera andra gröna ytor i tätorten, bl.a. stationsparken och gröningen strax norr om planområdet

Sakägare 4

Boende framför att det är roligt att byn utvecklas men framför också en oro över störande moment vid kommande byggnation.

Kommentar:

Vid framtida byggnation uppkommer en del störningar till följd av byggarbetsplatsen och olika typer av transporter, dessa är dock tillfälliga. Vanligtvis sker en samordning mellan närliggande fastighetsägare och byggherren för att komma tillrätta med olägenheter och spridning av information. Frågor hänvisas till hyresvärderna, Vellingebostäder, när tiden är inne.

Sakägare 5

Boende framför att det är viktigt att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för hyresbostäderna och pekar på parkeringsproblem i nybyggt område norr om aktuellt område. Det finns även en oro kring själva byggtiden och vad detta för med sig för störningar samt att få höghus på båda sidor av bostaden känns inte så kul. En annan synpunkt som framförs är att genomfartsvägen kommer skapa mer buller vilket kommer drabba boende i hyreslägenheterna. Anser att det är rimligt med 7-8 parkeringsplatser.

Kommentar:

Planförslaget innehåller de parkeringsplatser som gäller enligt kommunens parkeringsnorm för den nya bebyggelsen. För de befintliga hyreslägenheterna har plats för ca 8 nya parkeringsplatser skapats väster om längan, vilket också har förankrats hos hyresvärderna. Planförslaget har dock kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna parallellt med Stationsvägen. En uppdaterad bullerutredning är gjord där bullerskydd är inplanerade för hyresbostäderna och andra ställen där de behövs för att minska påverkan för boende i området.

Sakägare 6

Boende framför att flerbostadshuset blir för högt och det kommer att förstöra bykänslan.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter.

Sakägare 7

Boende framför att utbyggnadsförslaget kommer att påverka både miljön och känslan av att bo här. Många flyttar hit p.g.a. att det är en mysig by med en genuin bykänsla. Boende är orolig för att alla grönområden försvinner och anser att det tvärtom är viktigt att bevara både miljön och bykänslan. Högden på husen passar inte in i byn och bör läggas i byns utkant istället. Boende kommer att drabbas av att bo i en byggarbetsplats med alla dessa nya hus på alla sidor om fastigheten. Kritik framförs även kring genomfartsvägen som kommer finnas alldeles utanför deras hus vilket även det påverkar boende negativt.

Kommentar:

Kommunen delar inte synen på att Västra Ingelstads bykänsla blir lidande av den föreslagna förtätningen. Förtätningen bidrar snarare till att byn kan få mer kundunderlag till affärsverksamhet samtidigt som kommunen kan erbjuda stationsnära boende för de som ser det som attraktivt. Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter.

Sakägare 8

Boende framför att det är bedrövligt att förstöra byn med höghus. Till Västra Ingelstad ska man lockas för att det är en by där det är grönt och lugnt. Planförslaget kommer skapa ett kaos för oss som bor här.

Kommentar:

Kommunen delar inte synen på att Västra Ingelstads bykänsla blir lidande av den föreslagna förtätningen. Förtätningen bidrar snarare till att byn kan få mer kundunderlag till affärsverksamhet samtidigt som kommunen kan erbjuda stationsnära boende för de som ser det som attraktivt. Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter. Det är riktigt att det kommer att bli störningar och svårare att röra sig i närområdet under byggtiden, dessa är dock tillfälliga. Vanligtvis sker en samordning mellan närliggande fastighetsägare och byggherren för att komma tillrätta med olägenheter och spridning av information. Frågor hänvisas till hyresvärderna, Vellingebostäder, när tiden är inne.

Sakägare 9

Boende framför att det är hemskt att bykänslan riskerar att försvinna med 12-15 meter höga hus. Boende vill behålla bykänslan som den alltid varit.

Kommentar:

Kommunen delar inte synen på att Västra Ingelstads bykänsla blir lidande av den föreslagna förtätningen. Förtätningen bidrar snarare till att byn kan få mer kundunderlag till affärsverksamhet samtidigt som kommunen kan erbjuda stationsnära boende för de som ser det som attraktivt. Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av

bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter.

Sakägare 10

Boende framför att det är trevligt att Västra Ingelstad blir en större by, dock finns oro över att ytor för folks bilar inte är tillräckliga. I byn finns det många som har två bilar per hushåll, hur ska dessa få plats i den föreslagna detaljplanen? Var kommer nya boende ställa sin bil om den inte får plats på det nu planerade området?

Kommentar:

Planförslaget innehåller de parkeringsplatser som gäller enligt kommunens parkeringsnorm för den nya bebyggelsen. För de befintliga hyreslägenheterna har plats för ca 8 nya parkeringsplatser skapats väster om längan, vilket också har förankrats hos hyresvärden. Planförslaget har dock kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna parallellt med Stationsvägen. En uppdaterad bullerutredning är gjord där bullerskydd är inplanerade för hyresbostäderna och andra ställen där de behövs för att minska påverkan för boende i området.

Sakägare 11

Fastighetsägarna framför att det är trevligt att byn växer och blir mer attraktiv. Det är dock negativt att gröningen vid f.d. kommunalhuset tas bort. Gröningen används framförallt på sommaren av både barn och vuxna till olika aktiviteter. När det gäller fasaderna på det föreslagna nybygget önskas samma typ av fasad som de flesta villorna på Kyrkovägen, dvs rött tegel, tegelpannor och absolut inget plåttak. Även parkering är viktig och det är bra att tänka på att många har 1-2 bilar per hushåll. Fastighetsägarna ser gärna att det inte blir sådana parkeringsproblem som har uppstått vid de nybyggda lägenheterna vid Månstorps Ängar.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. 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. Kommunen är medveten om att grönytan används av närboende och upplevs som en allmän yta. Dock är ytan inte allmän plats och kommer att ingå i förtätningsförslaget som ni tagit del av. Kommunen antog den 14 januari 2020 ett bymiljöprogram för Västra Ingelstad som avser förbättra tillgängligheten till och försköna flera andra gröna ytor i tätorten, bl.a. stationsparken och gröningen strax norr om planområdet. Planförslaget innehåller det antalet parkeringsplatser som är angivet i kommunens parkeringsnorm.

YTTRANDEN FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande 1, PRO Månstorp:

Föreningen anser att en ökad besöksfrekvens runt f.d. Stationshuset och f.d. kommunalhuset kan gynnas av att en boulevard och en minigolfbana anordnas, gärna med servering.

Kommentar:

Kommunen antog den 14 januari 2020 ett bymiljöprogram för Västra Ingelstad där kommunens syn på utveckling av allmänna grönytor i tätorten framgår. För Stationsparken beskrivs bl.a. en potential till en estetiskt vacker plats (s 20-21 i bymiljöprogrammet) och för gröningen (s 24 i bymiljöprogrammet) norr om planområdet avses lyftas de sociala och ekologiska värdena. Utbyggnadsförslaget i denna detaljplan innehåller inte möjligheter att anordna boulebana eller minigolfbana inom planområdet.

Yttrande 2

Fastighetsägaren anser att Mellanvägen och/eller Elbetorpsvägen blir en genomfartsgata om en gatukoppling skapas mellan Stationsvägen och Kanslivägen. Mellanvägen och Elbetorpsvägen har inte trottoarer och är inte dimensionerade för detta. Kommunen ska kanske nöja sig med att den nya genomfartsgatan endast tillåter gång/cykel, som det är idag.

Kommentar:

Mellanvägen är redan idag en genomfartsgata då det går att köra från Byvägen till Mellanvägen och upp på Ingelsvägen som sedan leder ut på Stationsvägen. En ny koppling gör endast att trafiken kan sila igenom närområdet med fler alternativa vägar vilket brukar resultera i att det blir en jämnare belastning på vägnätet då alla bilister inte har samma målpunkt.

Yttrande 3

Fastighetsägaren anser att de tilltänkta radhusen utmed Kyrkovägen kommer köra över trottoaren och direkt ut mot Kyrkovägen, vilket kan bli ett problem. Den västligaste utfarten kommer obehagligt nära korsningen Kyrkovägen/Stationsvägen, en olämplig lösning. Vidare kan det antas att det mellan de tänkta radhusen ut mot Kyrkovägen kan komma sättas upp staket/häckar vilket ytterligare kommer skymma sikt och försvåra säker utfart mot Kyrkovägen. Man ska heller inte bortse från att denna trottoar som radhusbilarna ska ta sig över är livligt använd av tågpendlare och familjer på väg till/från förskolan.

Grusvägen som idag går mellan 3:37 och den nya bebyggelsen på 3:39 innehåller en väl använd parkering för de boende i 3:37. En bedömning är att 7-8 bilar har denna grusväg som ordinarie parkering. Ska dessa hänvisas till "pizzeriaparkeringen" betyder det att 7-8 parkeringar av de tänkta 22 försvinner. Det är vidare i högsta grad rimligt att beakta synpunkt från 3:31 som kommer ha sin infart i den direkta förlängningen av grusvägen om den verkligen görs om till en genomfartsväg.

Fastighetsägaren föreslår att den idag mycket omotiverade grusgången mellan befintliga förskolan, 3:92 och 3:94 inkluderas i detaljplanen och att den ändras till kvartersmark och erbjuds för försäljning till 3:94.

Fastighetsägaren föreslår även en gång- och cykelväg mellan de tänkta radhusen 3:91 och befintlig förskola, 3:92. Detta för att underlätta för alla som ska till/från pågatåget.

Ett förslag gällande den tänkta nybyggnaden 3:91 är att den i stället för radhus görs till service-lägenheter för äldre som vill bo kvar i byn/kommunen med utmärkt kommunikationsläge. På så sätt underlättas frigörande av andra bostäder i området: som möjliggör för inflyttning.

De tänkta 2,5 våningshusen utmed Stationsvägen kommer inkräkta på fyra parkeringsplatser. Detta sammantaget med den eventuella förändringen av grusvägen vid 3:37 innebär ytterligare ett ökat

parkeringstryck. Det är min förhoppning att kommunen lär av parkeringskaoset vid de nybyggda hyreshusen och inte upprepar samma misstag.

Övrigt är det fastighetsägarens förhoppning att Kyrkovägen fortsättningsvis hålls grön. Det är en av kommunens vackraste gator när alla vägkantande träd är fullt gröna.

Kommentar:

Antalet utfarter utmed Kyrkovägen har reducerats till en samlad utfart från en gemensam parkering. Planförslaget har kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna. De fyra parkeringsplatserna utmed Stationsvägen kommer inte att påverkas i någon större utsträckning av planförslaget. Kommunen bedömer det rimligt att göra om den befintliga gång- och cykelvägen till en vanlig gata för genomfartstrafik och trafikbelastningen bedöms inte bli hög. Grusgången mellan fastighet Ingelstad 3:92 och 3:94 innehåller ledningar under mark och är därför inte lämplig att föras över till bostadsändamål. Förslaget om en ny gång- och cykelväg mellan fastigheterna Ingelstad 3:91 och 3:92 går inte att genomföra då marken är planerad att vara förskolans och då det sker en del trafikrörelser för leveranser och avlämning på denna plats. Kommunen har inte planer att göra serviceboende på fastigheten Ingelstad 3:91.

Yttrande 4

Fastighetsägaren framför att hen inte ser något problem med att riva det gamla kommunhuset till förmån för nyproduktion. Dock anser fastighetsägaren att flerbostadshus med två till tre våningar förstör känslan av by.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har undvikit att tillåta slutna kvartersbebyggelse av stenstadskaraktär (som skulle förbättra bullersituationen för de nya bostädernas utemiljö) för att anpassa bebyggelsen till ett mer småskaligt och uppbrutet byggnadssätt som anses passa bättre i Västra Ingelstad.

Yttrande 5

Boende framför bland annat att hen inte har något emot att kommunhuset rivs till förmån för nyproduktion. Dock anser hen att aktuell plan med höghus är värdelös, låt det passa in både utseende och höjdmässigt. Västra Ingelstad är en mysig by och det vore otroligt synd att förstöra dess charm med byggen som inte passar in med övriga byn, utveckla gärna byn med butik, parkeringsplatser, lekplatser osv.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som är en till två våningar. Kommunen har av hänsyn till ortens karaktär strävat efter att låta bebyggelsen bli uppbruten med gröna släpp och ytor för att undvika intrycket av stenstadskvarter som mer hör hemma i storskalig bebyggelseomgivning. Kommunen har den 14 januari 2020 antagit ett bymiljöprogram som syftar till att utveckla byn i de avseenden som avses i yttrandet.

Yttrande 6

Fastighetsägaren framför att hen är missnöjd med bebyggelsens höjder. Tvåplansbyggnader är gränsen för en mindre by och inte 12-15 meter höga byggnader. Höga byggnader kommer att förstöra bykänslan.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som är en till två våningar. Kommunen har av hänsyn till ortens karaktär strävat efter att låta bebyggelsen bli uppbruten med gröna släpp och ytor för att undvika intrycket av stenstadskvarter som mer hör hemma i storskalig bebyggelseomgivning.

Yttrande 7

Fastighetsägaren framför att det vid samrådsmötet 16 april uppkom en del diskussioner kring de planerade radhusen utmed Kyrkovägen. Uteplatser kommer att ligga i norrläge, trångt med utfart mot Kyrkovägen som är genomfartsvägen i byn, problem med befintliga träd då husen är placerade ganska nära Kyrkovägen.

Fastighetsägarens förslag är att förlänga flerfamiljshuset utmed Stationsvägen så att det går längre ner mot Kyrkovägen och ta bort radhusen utmed Kyrkovägen. På det sättet får man två huskroppar och en öppen yta i mitten, som kan nyttjas av de boende i flerfamiljshuset. För just vid det här stationsnära boendet är det angeläget att planera för fler lägenheter. Radhus kommer att byggas på många andra platser i Västra Ingelstad, därför känns det angeläget att satsa på flerfamiljshus här intill den gamla bebyggelsen. Att klämma in tre radhus på detta sättet är inte bra.

Fastighetsägaren framför synpunkter kring parkeringsproblem i närområdet och inom aktuell plan, framför allt utmed de befintliga hyreslägenheterna. Reglering behövs även för att motverka genomfartstrafik från Mellanvägen ner till Stationsvägen, kanske ska gatan vara enkelriktad. Utformning av framförallt husen på Kanslitomten måste ske varsamt, husen bör ha rött tegel. Detta ger den karaktäristiska känslan av att vara i den gamla delen av byn.

Kommentar:

Kommunen har förändrat förslaget i den riktning som fastighetsägaren föreslagit. På så sätt har utfartsfrågan mot Kyrkovägen förbättrats och bullerskydd mot järnvägen stärkts. Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som är en till två våningar. Planförslaget innehåller de parkeringsplatser som anses vara lämpligt för den nya bebyggelsen och följer kommunens parkeringsnorm. Planförslaget har även kompletterats med åtta parkeringsplatser för hyresbostäderna parallellt med Stationsvägen. Kommunen delar fastighetsägarens uppfattning att rött tegel kan vara lämpligt men har valt att även ge möjlighet till annan färg på teglet eller puts då även andra fasadmateriell kan fungera i stadsbilden. Delar av den omgivande bebyggelsen och även det f.d. kommunalhuset (som avses rivas) har gult tegel.

Yttrande 8

Fastighetsägaren framför att hen är missnöjd med höghus nära villorna och menar att bykänslan kommer påverkas negativt. Området är inte lämpligt att bebyggas med höghus då det inte harmoniserats med äldre bebyggelse (villor) i närheten.

Kommentar:

Kommunen anser att förtätningen bidrar till flera samhällsändamål, t.ex. att byn kan få mer kundunderlag till affärsverksamhet och att kommunen kan erbjuda stationsnära boende för att komplettera villaboendet på orten. Kommunen anser att på ett läge så nära stationen vore en mer utglesad bebyggelse (friliggande villor) olämplig. Kommunen anser samtidigt att en alltför hög och tät bebyggelse, t.ex. stenstadskvarter, är alltför främmande för stadsbilden på platsen. Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är därför tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Släpp mellan husen och flera olika byggnadssätt (flerbostadshus resp. radhus) för grönytor har ansetts viktigt för att ytterligare se till att småskalighet uppnås.

Yttrande 9

Fastighetsägaren framför att hen generellt är överens med att föreslagna byggnader kan rivas och är positiv till en ny matbutik. Dock är fastighetsägaren inte nöjd med att flerbostadshuset kan bli 15,5 meter högt, det passar inte in i miljön på Stationsvägen. Även radhusen verkar vara höga vilket inte är positivt, då de får insyn på fastighetsägens tomt. Fastighetsägaren värnar också om de stora robiniorerna som inte får skadas då fåglar har sina bon där. Synpunkter finns även när det gäller de planerade parkeringsplatserna som anses vara för få.

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som är en till två våningar. Kommunen anser att förtätningen bidrar till flera samhällsändamål, t.ex. att byn kan få mer kundunderlag till affärsverksamhet och att kommunen kan erbjuda stationsnära boende för att komplettera villaboendet på orten. Kommunen anser att på ett läge så nära stationen vore en mer utglesad bebyggelse (friliggande villor) olämplig. Kommunen anser samtidigt att en alltför hög och tät bebyggelse, t.ex. stenstadskvarter, är alltför främmande för stadsbilden på platsen. Släpp mellan husen och flera olika byggnadssätt (flerbostadshus resp. radhus) för grönytor har ansetts viktigt för att ytterligare se till att småskalighet uppnås.

En inmätning av trädkronorna för robiniorerna i södra delen av planområdet är gjord och allmän platsmark GATA är utökad för att tillgodose markområdet kring träden. Kommunen är huvudman för den allmänna platsen i denna del av planen.

Yttrande 10

Fastighetsägaren framför att de är kritiska till utbyggnadsplanerna och att förslaget förstör bykänslan. Att bygga ett trevåningshus på denna plats passar inte in i byn och kommer med stor sannolikhet påverka stadsbilden och trafiken i byn. Då bebyggelsen liknar det som byggts vid Månstorps Ängar, varför inte bygga där istället?

Kommentar:

Flerbostadshusen utmed Stationsvägen är tänkta att bli max 2,5 våningar och detta bedömer kommunen vara rimligt då detta inte skiljer sig markant från befintlig bebyggelse som idag är en till två våningar. Kommunen har strävat efter att bryta upp de olika delarna av bebyggelsen med gröna släpp och ytor för att undvika den storskaliga känslan av ett stenstadskvarter. Detaljplanen prövar byggnader på aktuell plats inom planområdet, inte frågan om alternativ lokalisering. Sådana frågor hanteras inom ramen för kommunens översiktsplan. För närvarande gäller ÖP 2010 (laga kraft 2013-06-27) som aktualitetsförklarades 2017.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas förändringar i detaljplanen som är föranledda av samrådet.

Revideringar efter samråd:

Plankartan revideras med följande:

- Byggnadshöjd har ersatt nockhöjd för flerbostadshuset.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Stationsvägen.
- Planbestämmelse för placering har reviderats.
- Kryssmark har placerats på gården i det södra kvarteret som tillåter miljöhus, förråd och skärmtak.
- Planbestämmelse S₁ har reviderats till att vara mer tillåtande och utökats till skola och förskola.
- Plankartan har kompletterats med ett E-område för transformatorstation.
- Prickmark för förgårdsmark har placerats utmed kvarteren vid den nya genomfartsvägen.
- Plankartan har kompletterats med u-område på skolområdets kvartersmark för gasledning.
- Bullerskydd har lagts in i planen genom villkor för startbesked.
- Prickmark har utökats för södra delen av kv. 1 för att skydda trädens krona.
- Maneret har setts över kring planbestämmelselegenden.

Illustrationskartan revideras med följande:

- Illustrationen har uppdaterats med ett nytt utbyggnadsförslag för att komma åt bullerproblematiken.
- Planförslaget har kompletterats med parkeringsplatser för hyresbostäderna.
- Parkeringen utmed Kyrkovägen har reducerats till att endast innehålla en utfart från en gemensam parkeringsplats.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Planbeskrivningen har kompletterats med SFS-nummer (SFS nr: 2010:900 t o m SFS nr 2019:412).
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt utbyggnadsförslag för att komma åt bullerproblematiken.
- Uppdaterad bullerutredning som införts i planbeskrivningen.
- Redaktionell ändring av hastighetsgräns är införd i planbeskrivningen.
- Frågan om belysningsstolparna har förts in i genomförandedelen av planbeskrivningen.
- Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med information om att exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen om rättighet finns.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Synpunkter från sakägare:

- Höghus är negativt för bykänslan i Västra Ingelstad.

Synpunkter från icke sakägare:

- Höghus är negativt för bykänslan i Västra Ingelstad.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad den 28 februari 2020

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Rickard Persson
Planarkitekt