

Förslag till detaljplan för
Vellinge norra centrum, Mejeriparken
Vellinge, Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr: Ks 2022/129.722
Upprättandedatum 2025-04-30
Antagandedatum xxxx-xx-xx
Laga kraft datum xxxx-xx-xx

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Plandata	5
Genomförandetid	8
Allmän plats	9
Huvudmannaskap	12
Kvartersmark	12
Befintligt	19
Ärendeinformation	20
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Genomförandefrågor	26
Mark- och utrymmesförvärv	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Organisatoriska frågor	30
Prövning enligt annan lagstiftning	31
Planeringsunderlag	32
Kommunala	32
Utredningar	32
Planeringsförutsättningar	34
Kommunala	34
Miljökvalitetsnormer	36
Miljö	36
Förutsättningar	36
Åtgärder	36
Natur	40
Hälsa och säkerhet	42
Geotekniska förhållanden	44
Hydrologiska förhållanden	45
Kulturmiljö	45
Fysisk miljö	46
Sociala	46

Teknik.....	47
Service	47
Trafik	48
Annat	49
Markradon	49
Miljöteknisk markundersökning.....	49
Konsekvenser	50
Fastigheter och rättigheter	50
Natur.....	51
Miljö.....	52
Dagvatten.....	52
Miljö kvalitetsnormer	52
Hälsa och säkerhet.....	53
Sociala	54
Trafik	55
Annat	55
Medverkande.....	58

Detaljplanens syfte

Syfte

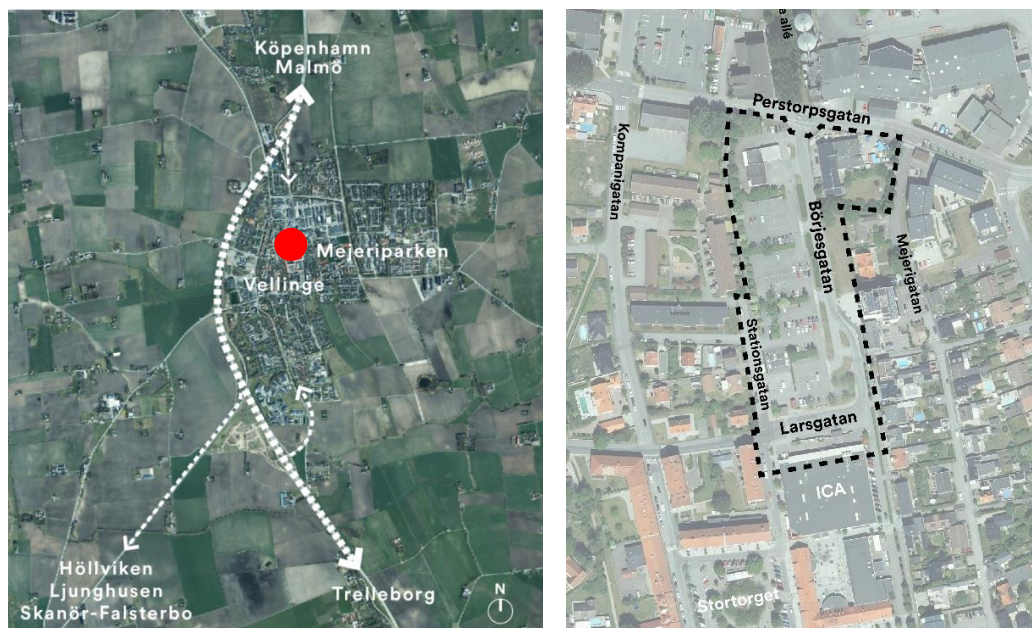
Syftet med detaljplaneförslaget är att undersöka möjligheterna för förtätning och komplettering i Vellinge centrum. Prövningen omfattar bostäder, centrumverksamheter, grönområden samt infrastruktur, inklusive gator, gång- och cykelvägar, busshållplats och tekniska anläggningar. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse för att ta hänsyn till Vellinges karaktär och för att säkerställa en sammanhållen utveckling av området.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Plandata

Området ligger i centrala Vellinge och omfattas av fastigheterna Vellinge 99:1 och Vellinge 99:9 som är kommunalägda, fastigheten Vellinge 99:12 som ägs av Vellingebostäder samt fastigheterna Kajan 5 och 10 som är privatägda. Planen omfattar även del av samfälligheten Vellinge S:53.



Översiktskartor över planområdets placering i Vellinge. Bild: FOJAB

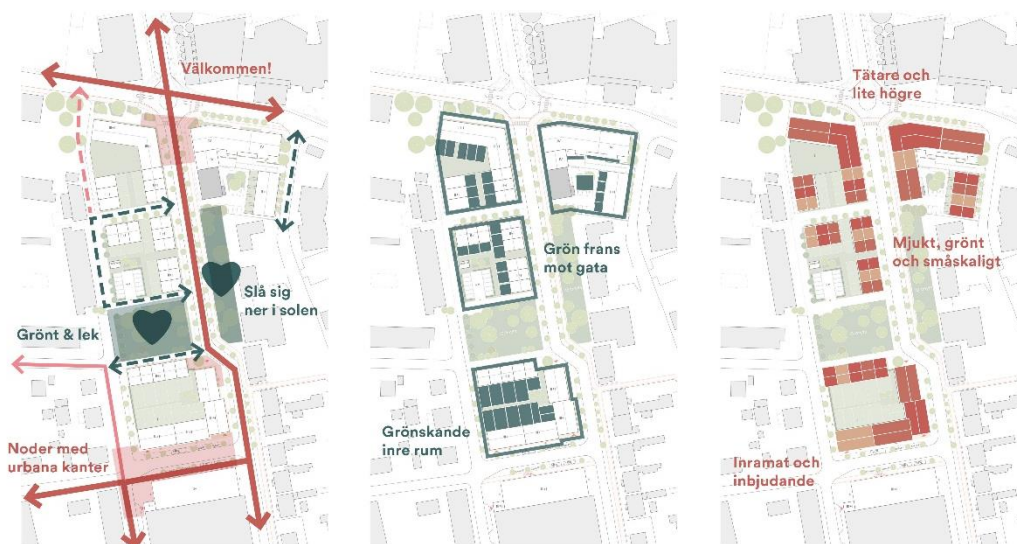
Planens bakgrund

Området ligger i centrala Vellinge och består till största delen av en parkeringsplats. Utöver detta finns en drivmedelsstation, en återvinningsstation, trädplanteringar, ICA:s lastintag samt en busshållplats. I stadsmiljöprogrammet för Vellinge tätort beskrivs området som en "ödetomt" där den nya stadsdelen kan komma att "läka ihop" Vellinge centrum.

Planområdet är utpekad för bostäder i skede 1 (0-20 år) och prioriterad centrumutveckling i kommunens gällande översiktsplan, *Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050*. *Vellinge vidgar ryterna* (laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172). Enligt översiktsplanens analys behövs centrumutveckling för att vitalisera och förstärka stadskärnan, bredda utbudet av service och verksamheter och öka attraktiviteten. Delar av översiktsplanens intentioner för området har redan realiserats, däribland den nya norra infarten från E6 till Vellinge centrum. Infarten har gjort området till en strategisk tillfartspunkt och skapar en entrégata som möter aktuellt område. Detta gör det aktuellt att undersöka möjligheterna för komplettering och förtätning. Planläggning i området är på så sätt förenligt med översiktsplanen. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08 § 21 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planens huvuddrag

Detaljplaneförslaget möjliggör byggnation av både radhus, flerbostadshus och centrumnära service. Förslaget omfattar cirka 145 nya bostäder. Områdets struktur och bebyggelsens utformning har anpassats till höjder och karaktär som präglar Vellinge centrum. Bebyggelsen placeras nära gatan för att skapa ett levande gaturum och stärka livet mellan husen. Höjder, takutformning och fasadmateriäl styrs för att harmonisera med befintlig bebyggelse. För att möjliggöra effektiv dagvattenhantering och skapa gröna ytor för rekreation har två områden avsatts som parkmark med krav på fördröjning. De planerade gatorna, stråken och busshållplatsen inom området främjar god tillgänglighet till Vellinge centrum och angränsande områden. De nya grönytorerna ger allmänheten möjlighet att röra sig och vistas i området, samtidigt som de bidrar med höga vistelsevärden och förstärker ekologiska värden. I arbetet med detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram som fungerar som ett vägledande dokument med riktlinjer för gestaltning av bebyggelse, gator, stråk och platser samt grö- och blåstruktur.



Stråk och platser

Inbjudande bygata, gröna gränder och omhändertagna platser. Grönytorerna som platsen hjärta och grön botten i hela Mejeriparken.

Kvarter

Bykvarter med Vellingekaraktär där (nästan) alla har egen trädgårdstappa. Grönskande inre rum med trädgårdskaraktär. Förgårdsmark bidrar med grönska till gaturummen.

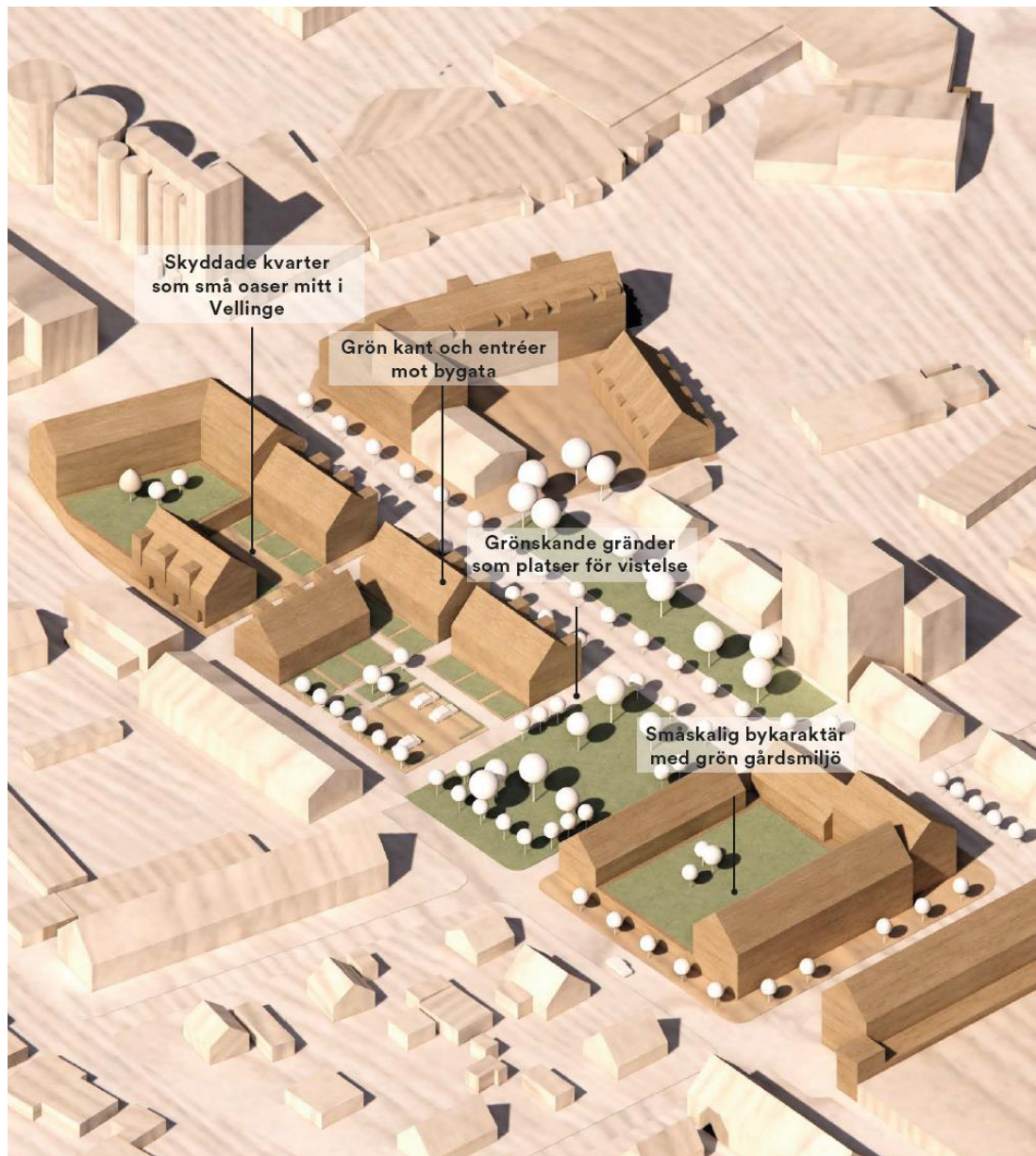
Bebyggelse

Samtida gatuhus med bearbetad och inbjudande bottenvåning. Hörn och gavlar blir tydliga fondmotiv. Takkupor och frontespiser karaktäristiskt för takutformningen.

Diagram som illustrerar de tre huvudsakliga stadsbyggnadsprinciperna för områdets utveckling. Bild: FOJAB.



Illustrationsplan. Bild: FOJAB



Flygvy från sydväst. Bild: FOJAB

Genomförandetid

Detaljplaneförslaget har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

GATA

Inom planområdet planläggs de befintliga gatorna Börjesgatan, Larsgatan och Stationsgatan samt nya gator i form av gränder som ingår i den tillkommande strukturen. Gränderna kännetecknas av ett smalare mått och lägre, småskalig bebyggelse som ramar in dem.

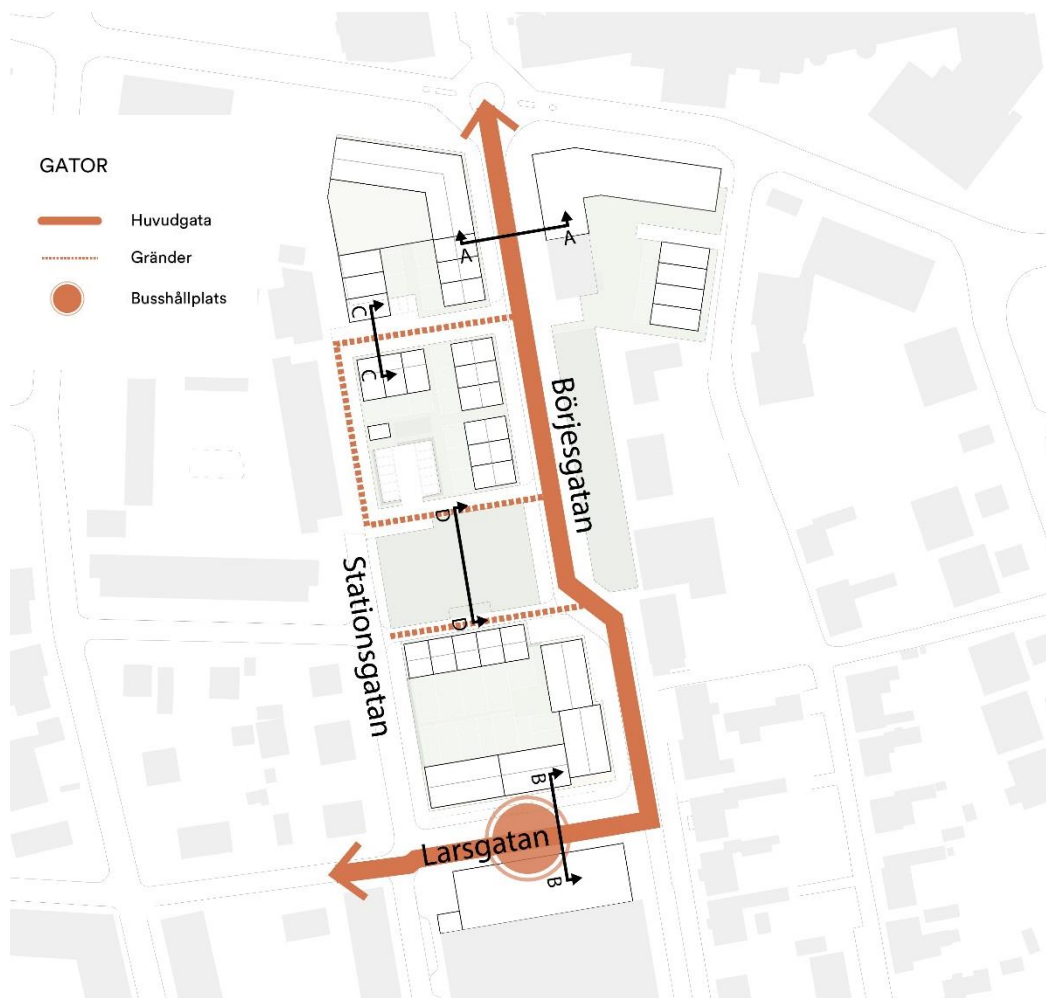
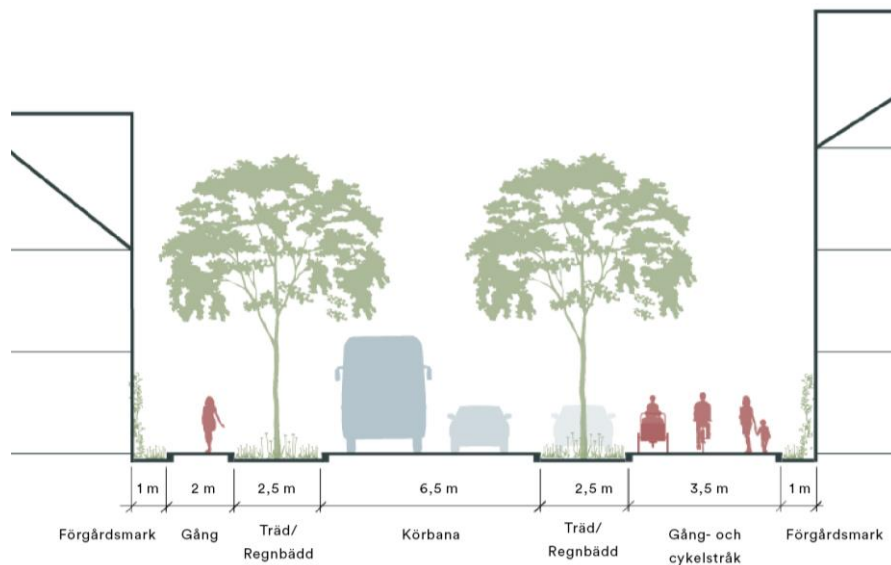


Diagram med gator inom planområdet. Bild: FOJAB

Börjesgatan

Börjesgatan planeras att omvandlas till en inbjudande gata med dubbla trädrader i nedsänkta regnbäddar som skiljer biltrafiken från den föreslagna gång- och cykelvägen på den östra sidan och gångbanan på den västra sidan av gatan. Börjesgatan föreslås bli en sammanhållande och strukturerande gata som knyter ihop och stärker stadsväven.

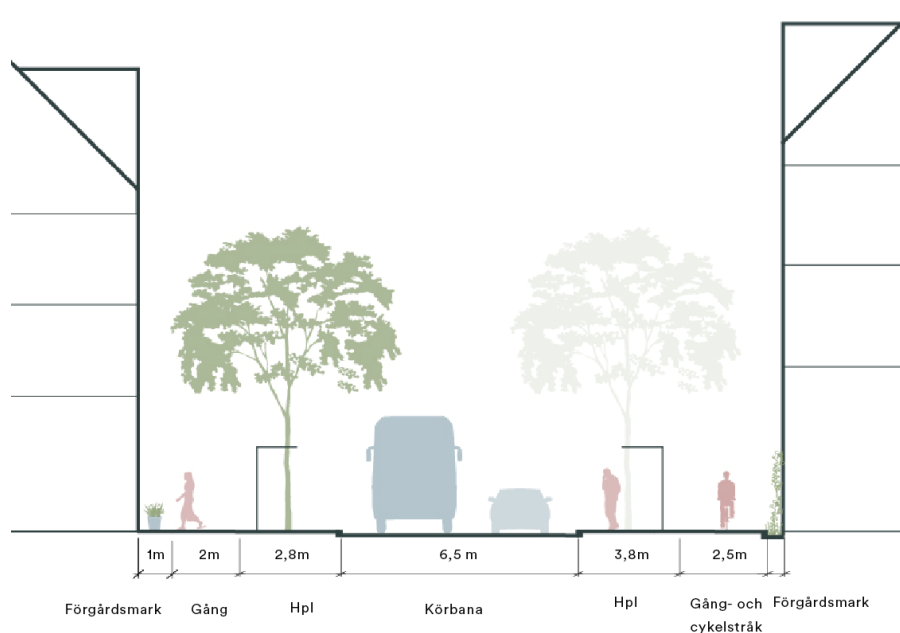


Principsektion A-A över Börjesgatan Bild: FOJAB

Larsgatan

På Larsgatan, norr om ICA, möjliggörs en ny busshållplats och målpunkt i Vellinge. Larsgatan föreslås omvandlas till en samlande bygata med publika funktioner, väntzoner för bussresenärer, nya stråk för gående och cyklister samt för besökare till Vellinge centrum.

Här skapas en plats att mötas på och vänta på bussen, en öppen och ljus yta med en säker koppling över gatan för gående och cyklister samt god orienterbarhet. I dag finns här en busshållplats som trafikeras av tre busslinjer: linje 150 (Vellinge–Malmö via Klågerup), linje 181 (Vellinge–Höllviken–Trelleborg) och linje 379 (Vellinge–Västra Ingelstad–Östra Grevie). Dessa linjer planeras att fortsätta trafikera gatan.

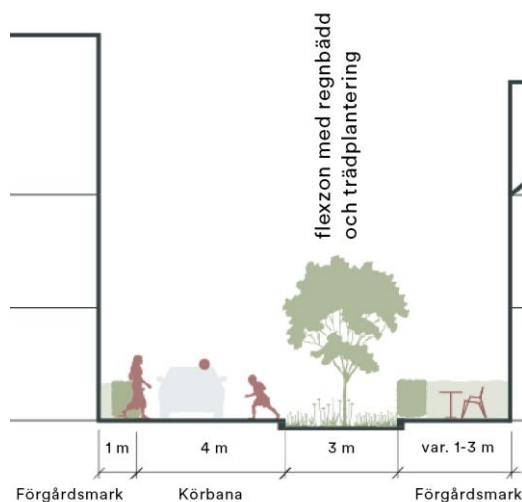


Principsektion B-B över Larsgatan. Bild: FOJAB

Förslag till detaljplan för Vellinge norra centrum, Mejeriparken, Vellinge.
Samrådshandling, Planbeskrivning

Stationsgatan och nya planerade gränder

Gränderna mellan kvarteren utformas med smalare mått för att kunna fungera som gröna vistelsegator med utrymme för lek och aktivitet. Delar av gatorna inkluderar nedsänkta planteringsbäddar för fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall. Entréer placeras mot gränderna för att skapa aktivitet i gaturummet.



Till vänster: Principsektion C-C över gränd mellan föreslagen ny bebyggelse. Bild: FOJAB.

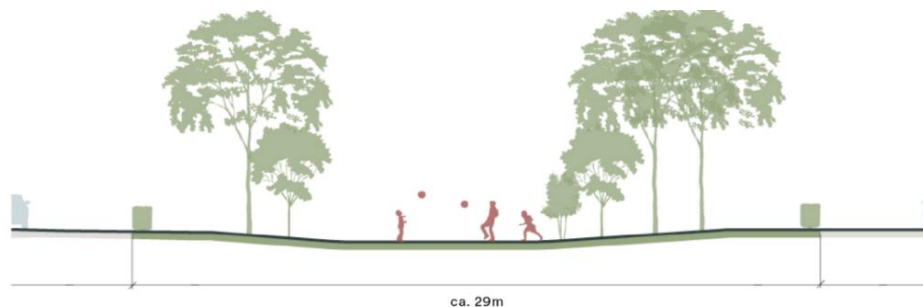
Till höger: Referensbild, Kartoffelrækkerne, Köpenhamn.

PARK

Centralt i området, på båda sidor om Börjesgatan, planläggs parkmark. Den västra ytan (parktorget) ramas in av ny bebyggelse och föreslås som en multifunktionell yta som både möjliggör rekreation samt hantering av dagvatten och skyfall. Ytan utformas som ett nedsänkt parkrum med ett medeldjup på cirka 0,5 meter.

Den östra ytan (järnvägsparken) planläggs också som parkmark och ska även här möjliggöra hantering av dagvatten och skyfall. Föreslagen lösning är en öppen dagvattenhantering, som ett rekreativt inslag, något nedsänkt från intilliggande mark, cirka 0,5 meter.

I planområdets norra del, längs Perstorgsgatan, finns en grönyta med uppväxta träd som ger karaktär åt området och bidrar till dess gröna kvaliteter. Huvuddelen av ytan planeras att bevaras och utvecklas med nya växtinslag och gångvägar för att skapa en tillgänglig och attraktiv utemiljö. De befintliga träden ska bevaras, och hänsyn har tagits genom skyddsavstånd för att säkerställa deras långsiktiga överlevnad.



Principsektion D-D över parktorget mellan kvarter 2 och 3. Bild: FOJAB

Förslag till detaljplan för Vellinge norra centrum, Mejeriparken, Vellinge.
Samrådshandling, Planbeskrivning

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Bostäder

Kvarter och bebyggelse

De föreslagna kvarteren utformas som bykvarter med tydlig Vellingekaraktär. Småskaliga byggnader i 2–4 våningar bildar kringbyggda kvarter och inslag som förgårdsmark, tydliga gångstråk och gröna platser förstärker områdets bykänsla. Bostäderna inom kvarteret kommer att utformas med tillgång till gröna bostadsgårdar, i form av egen trädgård eller gemensam bostadsgård. Förgårdsmark bidrar med grönska till gaturummen, medan grönytor i Mejeriparken fungerar som områdets hjärta.

Bebyggelsen utformas som samtida gatuhus, inspirerade av omgivande byggnadstypologier, med rött eller gult tegel som harmonierar med platsens karaktär. Inslag av andra material kan tillåtas för att skapa variation och detaljrikedom, under förutsättning att dessa bidrar till en helhet som respekterar områdets identitet och arkitektoniska uttryck. Byggnaderna placeras nära gatan för att skapa en aktiv och inbjudande gatumiljö. Takkonstruktionerna framhävs med karaktäristiska takkupor och frontespiser, vilket bidrar till att skapa en egen tydlig identitet för det nya området. Förebilder för gestaltningen är lokala landmärken som Spritfabriken, A. Börjessons spannmålsaffär och tegelbyggnaden inom kvarter 5 samt gatuhusen längs Börjesgatan och Mejerigatan. Tegelbyggnaden i två våningar inom kvarter 5 är av kulturhistoriskt intresse och skyddas i gällande detaljplan. Tillkommande bebyggelse behöver anpassas och utformas med omsorg för att harmoniera med byggnadens kulturhistoriska värden och bidra till att stärka områdets identitet.



Kvarter 1 & 3 – Dessa kvarter innehåller en blandning av flerbostadshus och radhus med parkering i markplan under upphöjda bostadsgårdar. Bottenvåningar som vetter mot Börjesgatan ska användas för centrumverksamheter eller bostadskomplement

Kvarter 2 - Radhusbebyggelse med gemensam parkering inom kvarteret

Kvarter 4 – Centrumverksamhet & bostäder. ICA:s lastgård byggs in i bottenvåningen på en ny byggnad som föreslås bli 3 våningar. Övre våningar möjliggör både bostäder och centrum.

Kvarter 5 - Flerbostadshus och radhus med gemensam parkering i parkeringsgarage under mark. Bottenvåning mot allmän plats i kvarterets nordvästra hörn ska användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement.

Planförslaget indelat i 5 kvarter. Bild: FOJAB

Bebyggelsestyp

Planförslaget möjliggör en blandning av flerbostadshus och radhus. För alla kvarter, oavsett byggnadstyp, tillämpas ett sammanhängande formspråk. Byggnaderna präglas av traditionella volymer med moderna inslag, där variation av småskaliga flerbostadshus och radhus med gathuskaraktär.

Material och färgsättning

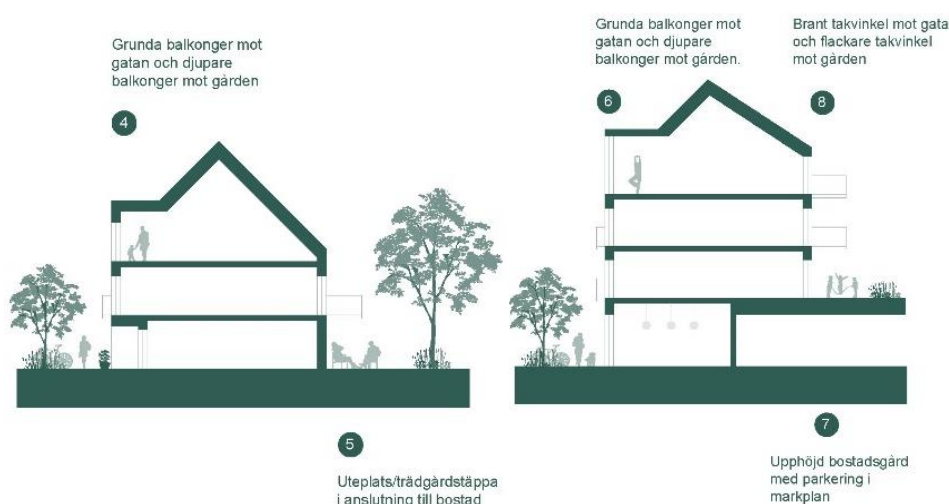
Ett helhetsgrepp och sammanhängande formspråk tillämpas för alla kvarter, såväl flerbostadshus som gathus/radhus. Fasaderna utförs i tegel och slammat tegel, med färgsättning som varierar inom tydliga och sammanhållna ramar. Fokus ligger på röda och gula nyanser. Genom materialval och detaljerad utformning skapas en karaktär som ger hela Mejeriparken en enhetlig och igenkännbar identitet. Inslag av andra material kan tillåtas för att skapa variation och detaljrikedom, under förutsättning att dessa bidrar till en helhet som respekterar områdets identitet och arkitektoniska uttryck.



Referensbilder med tegel i röda och gula nyanser.

Utformning fasader och tak

Fasader och sockelväningar utförs i samma material, och taket utformas med avvikande detaljer såsom takkupor och frontespiser. Balkonger mot gata tillåts vara grunda, med ett maximalt djup på 0,5 meter, medan djupare balkonger kan medges mot inre gårdsrum. Taken utformas med branta längsgående sadeltak mot gata, och låg takfot kompletteras med element som takkupor och frontespiser.



Principsektion över kvarter 2 med radhusbebyggelse till vänster och kvarter 3 med flerbostadshus till höger. Bild: FOJAB



Övre bild visar elevation över kvarter 3. Nedre bild visar elevation över kvarter 2. Bilder: FOJAB

Förgårdsmark och entréer/bottenvåning

Förslaget innehåller förgårdsmark i samtliga kvarter för att möjliggöra en bostadsnära zon med utrymme för sittplatser, entréer, planteringar och andra funktionella lösningar. Ett grunt mått på förgårdsmarken, ca 1 meter, har valts för att placera bebyggelsen med entréer nära gatan och skapa en levande och aktiv gatumiljö. Den smala förgårdsmarken ger plats för enkla och funktionella inslag, som mindre planteringar, sittplatser eller en avgränsande häck. Detta förstärker kopplingen mellan privat och offentligt rum och bidrar samtidigt till liv och aktivitet på gatan.

Inre gårdsrum

För kvarter 1 och 3 möjliggörs upphöjda bostadsgårdar med parkering i bottenplan. Gårdsytan kan utformas med både privata uteplatser samt gemensamma ytor, som kan fungera som social mötesplats eller plats för avkoppling. För kvarter 2 och 5 planeras en gemensam gård i markplan, med parkering inom kvarteret. Kvarteren har en inramande bebyggelse som tillsammans med häckar skapar en tydlig gräns mellan de privata gårdarna och de offentliga rummen.

Centrum

Planområdet är beläget centralt i Vellinge och utgör en naturlig förlängning av stadens centrum. I översiktsplanen identifieras området som ett kärnområde där komplettering med service och verksamheter är eftersträvaransvärt. Enligt översiktsplanens analys är en fortsatt utveckling av centrum nödvändig för att vitalisera och stärka stadskärnan, bredda utbudet av service och verksamheter samt öka dess attraktivitet. Planförslaget möjliggör centrumverksamheter i bottenvåningarna (C1) på strategiska platser inom kvarter 1 och 5. Utöver det möjliggörs även centrumverksamheter på samtliga våningsplan inom hela kvarter 4 samt den södra delen av kvarter 3, exempelvis en vårdcentral. Centrumverksamheten placeras längs med områdets huvudgator/stråk och i närhet av busshållplats. Syftet är att skapa förutsättningar för både kommersiell verksamhet och bostadsnära service.



Bilden till vänster visar fördelningen av funktioner i bottenvåningen för planförslaget. Bilden till höger visar ett exempel på hur bottenvåningar kan utformas med lokaler, generösa glasöppningar mot gatan och indragna entréer. Bilder: FOJAB

Kvarter 1, 3 & 5 – Centrum & centrumverksamhet i bottenplan

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet på utvalda delar i bottenvåningarna i kvarter 1 och 5 för att skapa en levande bottenvåning. För den södra delen av kvarter 3 möjliggörs centrumverksamhet, vilket kan innebära både centrumverksamhet i bottenplan eller, exempelvis, en vårdcentral i något av de övre våningsplanen. Parkering för rörelsehindrade och angöring till verksamheterna ska i första hand lösas på kvartersmark.

Kvarter 4 – Centrum & bostäder

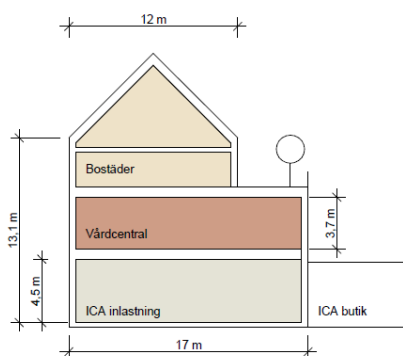
I kvarter 4 möjliggörs en integrerad lösning för ICAs lastgård i bottenvåningen på en ny byggnad. Den föreslagna utbyggnaden syftar även till att möjliggöra service, som till exempel en vårdcentral, i samma byggnad. Lastgården som används för varuleveranser har flera utmaningar i dagsläget. Bland annat måste lastbilar backa från Larsgatan, vilket innebär säkerhetsrisker på allmän plats. Utrymmet är begränsat, vilket gör det svårt att hantera fler än två samtidiga leveranser. Nya lagkrav på avfallshantering ökar dessutom behovet av förbättrade lösningar för att hantera logistiken. Parkeringsplatserna runt ICA används både av kunder och boende, vilket leder till konkurrens om utrymmet och skapar ytterligare utmaningar för logistik och tillgänglighet.

För att hantera dessa problem föreslås att ICAs lastgård integreras i bottenvåningen på en ny byggnad med tre våningar. Lastgården planeras att utökas med cirka två meter norrut

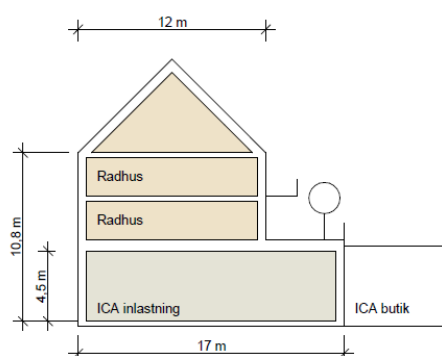
och höjas till samma nivå som butiksgolvet för att underlätta lastning och lossning. Lösningen har utformats med stöd av analyser i en genomförd trafikutredning framtagen av WSP, daterad 2025-04-14. Den nya utformningen ger plats för två simultana leveransfordon, en lastbil med släp och en utan släp, och möjliggör flexibel placering av lastplatser. Dessutom skapas utrymme för tre komprimatorer för avfallshantering, som kan tömmas även under pågående leveranser. För att förbättra säkerheten och effektiviteten utformas körbanorna så att behovet av att backa fordon på allmän plats elimineras.

Förslaget syftar till att skapa en trygg och effektiv logistisk lösning som stödjer den planerade utvecklingen av området. Det tillgodoser ICAs behov av en ny lastgård som uppfyller nödvändiga tekniska krav och bidrar samtidigt till att omvandla en tidigare baksida till en mer inbjudande framsida och del av stadsbilden. Den nya byggnaden bidrar till ett tydligt gaturum, där de planerade bostäderna/verksamheterna ger gatan en ökad närvaro och liv, vilket förstärker områdets visuella intryck och bidrar till en mer levande stadsmiljö. Förslaget syftar även till att omvandla en tidigare baksida till en inbjudande framsida, vilket ytterligare stärker områdets karaktär och användbarhet.

Alternativ 1



Alternativ 2



Sektion över kvarter 4 - För de övre våningarna finns två möjliga alternativ: antingen inrymmer våning 2 en vårdcentral medan våning 3 reserveras för bostäder, eller så används både våning 2 och 3 för bostäder.



Vy från Larsgatan över kvarter 4 med ICAs lastgård integrerad i bottenvåningen. Huset är här gestaltat som ett exempel, med fasadmaterial i tegel, i linje med övriga kvarter för att skapa en enhetlig helhet. Bottenvåningen präglas av hög detaljrikedom med inslag av mönstermurning och slitsar i teglet, vilket bidrar till en levande och estetisk fasad. Bilden visar hur lastgården kan integreras visuellt och döljas för att smälta in i omgivningen samt förstärka kvarterets arkitektoniska uttryck. Bild: FOJAB



Vy från Stationsgatan över kvarter 4. Till höger i bilden syns trapphuset till kvarteret samt en möjlig utformning av ICA:s pantstation, som får en ny entré. En ny entré skapas även för kvarterets övriga funktioner, såsom bostäder och service. Bild: FOJAB



Vy mot öster på Larsgatan, med kvarter 4 till höger i bilden och kvarter 3 till vänster. Bild: FOJAB

Parkering

En särskild parkeringsutredning har tagits fram i enlighet med Vellinge kommuns parkeringsnorm, för att anpassa parkeringen till områdets specifika förutsättningar och behov. Utredningen är en del av Trafikutredningen framtagen av WSP, daterad 2025-04-14.

	Nyckeltal	Enhet
Lägenheter	0,83	bpl/lgh
Radhus	1,1	bpl/lgh
Besökare till bostäder	0,2	bpl/lgh
Vårdcentral	15	bpl/1000 kvm BTA
Detaljhandel (lokaler)	10	bpl/1000 kvm BTA

Nyckeltal för beräkning av parkeringsbehov, hämtade från trafikutredningen. För mer information hänvisas till trafikutredningen framtagen av WSP, daterad 2025-04-14.

Föreslagen parkeringslösning per kvarter

- Kvarter 1 och 3: Parkeringen föreslås lösas genom parkeringsgarage inom kvarteret i markplan. Infart till parkeringsgaraget i kvarter 1 föreslås ske via Börjesgatan. För kvarter 3 sker infarten via Stationsgatan.
- Kvarter 2: Parkering möjliggörs gemensamma parkeringsytor inom kvarteret.
- Kvarter 4: Parkeringen föreslås lösas genom samutnyttjande med kvarter 3.
- Kvarter 5: Parkering föreslås ske både under mark och på gårdsytor inom kvarteret.

Samutnyttjande av parkering

Utredningen betonar vikten av samnyttjande av parkeringsplatser mellan bostäder, centrumverksamheter och vårdcentral för att minska det totala parkeringsbehovet. En lösning som bygger på samutnyttjande har utvecklats för kvarter 3 och 4, där parkeringen delas mellan boende i flerbostadshusen och besökare till vårdcentralen. Samnyttjande av parkering bygger på att samma parkeringsytor nyttjas för flera verksamheter/bostäder så att användningen över dygnet jämnas ut.

	Beläggning			
Kategori	Vard 9–16	Fre 16–19	Lör 10–15	Kväll+natt
Bostäder				
- Boende	75%	75%	75%	100%
- Besök	10%	40%	70%	50%
Livsmedelshandel	40%	100%	80%	0%
VC	100%	50%	0%	0%

Tabell från trafikutredning med beläggning i procent som visar när på dygnet p-området används av olika brukare. För mer information hänvisas till trafikutredningen framtagen av WSP, daterad 2025-04-14.

En förutsättning för att det ska kunna ske något samnyttjande är att alla platser är tillgängliga för alla och att det inte finns några reserverade platser eller platser med någon typ av reglering som gör att de inte kan användas för alla tänkta syften. För att samnyttjandet ska fungera i praktiken bör parkeringen samlas på en eller flera större ytor eller anläggningar som ligger på rimligt gångavstånd från de verksamheter eller bostäder som är tänkta att samnyttja parkeringen. Potentialen att minska antalet parkeringsplatser genom samnyttjande beror på mixen och omfattningen av olika typer av verksamheter i området. Generellt sett är potentialen störst om det finns en blandning av arbetsplatser med verksamhet dagtid och bostäder eller verksamheter som är aktiva kvällstid. Alla samnyttjanden har dock viss potential att minska behovet av parkering eftersom det är sällan som olika verksamheters besöksstoppar sammanfaller helt, särskilt vad gäller verksamheter där besöksstopparna inträffar sällan.

Under dagtid (vardagar 9–16) används en större andel av parkeringsplatserna av personal och besökare till vårdcentralen i kvarter 4, medan boendes parkeringsbehov är lägre. På kvällar och nätter frigörs parkeringsplatser från vårdcentralen och kan användas av boende i kvarter 3. Under helger prioriteras parkeringen för boende samt besökare till centrum och livsmedelsbutiker. Avgiftsfri besöksparkering och avgiftsbelagd parkering för de som bor eller arbetar i centrum kan kombineras till exempel genom en reglering med P-skiva under 1-2 timmar och därefter avgift.

Mobilitetsåtgärder

Mobilitetsåtgärder syftar till att minska bilberoendet genom att erbjuda boende och verksamma alternativ som främjar hållbara resvanor, såsom cykelpooler, subventionerade kollektivtrafikkort och väderskyddad cykelparkering. Dessa åtgärder kan kombineras med ekonomiska styrmedel, som synliggjorda parkeringskostnader. Effekten av åtgärderna beror på platsens förutsättningar, såsom närhet till kollektivtrafik och centrum. I Mejeriparken föreslås mobilitetsåtgärder som synliggjorda parkeringskostnader, bil- och cykelpooler, samt subventionerade kollektivtrafikkort för nyinflyttade. Åtgärderna bör integreras i information och marknadsföring av de nya bostäderna. Om dessa åtgärder genomförs bedöms parkeringsbehovet för boende kunna reduceras med 25 %.

Tekniska anläggningar

En befintlig nätstation är belägen i den södra delen av planområdet, utmed Larsgatans norra sida som planeras att flyttas. Den nya nätstationen planeras att integreras i kvarter 3. Vidare dialog med E.ON i granskningsskedet planeras för att avgränsa lämplig placering för nätstationen.

Befintligt

Planområdet, som är beläget i centrala Vellinge, utgörs idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av en större parkeringsplats som används främst som parkeringsyta för både allmänheten och verksamheter, inklusive ICA, vars lastgård också ingår i området. I norr finns en drivmedelsstation samt återvinningsstation. Den nordöstra delen av planområdet (kvarter 5) omfattar idag en kulturhistoriskt värdefull byggnad på fastigheten Kajan 10, tillsammans med en tillhörande trädgård. Norr om denna byggnad, på fastigheten Kajan 5, ligger en tvåvåningsbyggnad i tegel som är sammanbyggd med den kulturhistoriska byggnaden på Kajan 10. Den södra delen av området används för logistiska ändamål, vilket inkluderar varuleveranser till ICA. Mitt emot ICA finns idag en busshållplats.

Angränsande områden uppvisar en varierad användning och bebyggelse. I norr finns ett verksamhetsområde med bland annat en tidigare spritfabrik som idag används som kontorshotell samt ett grönområde med äldre träd. I öster, vid Börjesgatan, ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader: fastigheten Kajan 6 och A Börjessons spannmålsaffär. I väster gränsar området till befintlig bebyggelse. I söder möter det Vellinges centrumhandel.



Flygbild mot söder: ICA och dess parkering i bakgrunden, drivmedelsstation vid cirkulationsplatsen i mitten, och kvarter 5:s röda tegelbebyggelse längst fram till vänster.

Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för Vellinge norra centrum, Mejeriparken, Vellinge. Vellinge kommun.

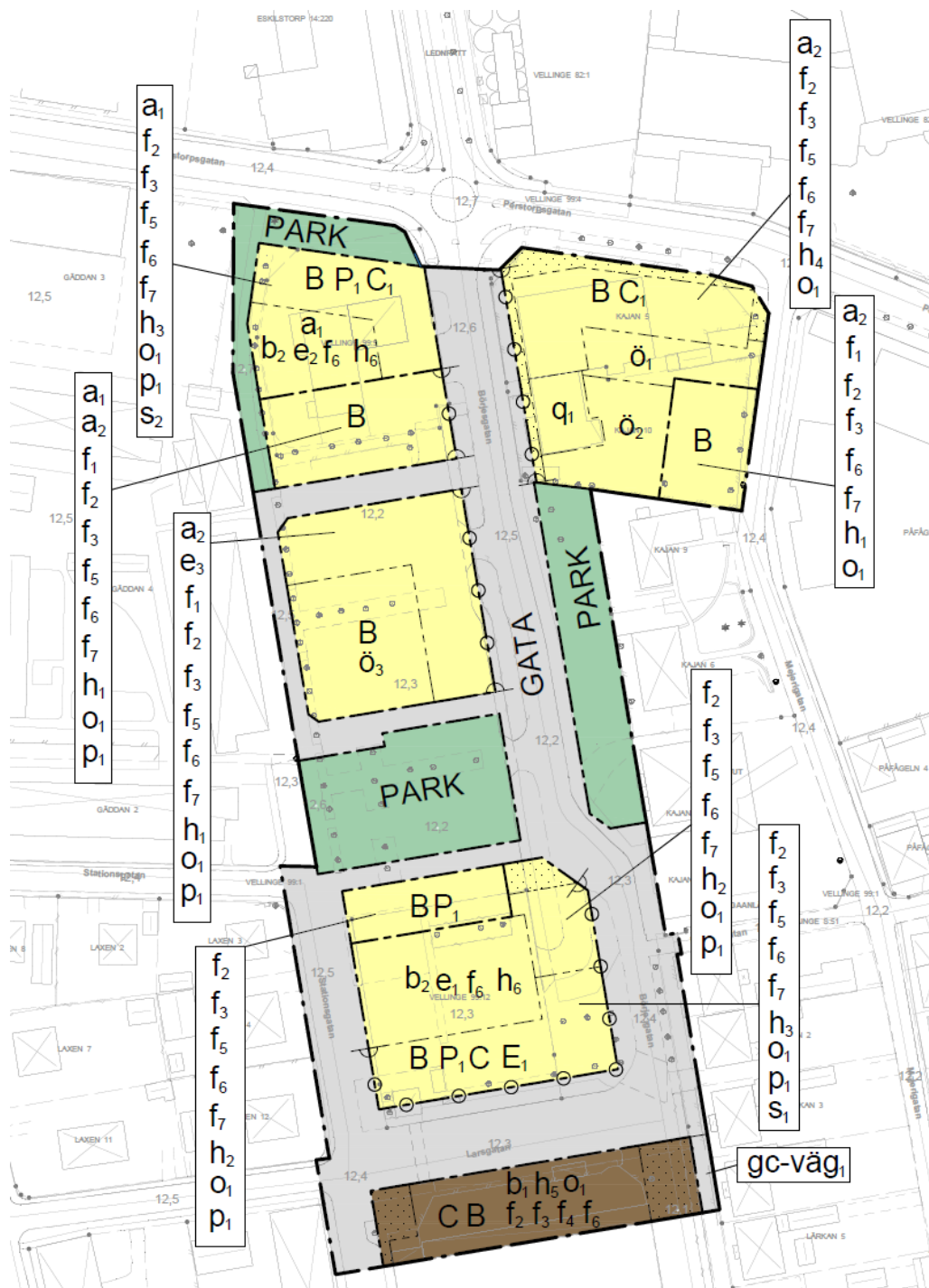
Diarienummer: Ks 2022/129.722.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2022-04-04 § 68 i protokollets dagordning, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Detaljplaneförslaget handläggs med standardförfarande och antas i kommunfullmäktige.

Motiv till detaljplaneförslagets regleringar



Plankarta

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till området och säkerställa ytor för trädplantering, regnbäddar för rening och fördröjning, gång- och cykelbana samt busshållplats med tillhörande funktioner.

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering tillgodoses inom planen. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för parkmark med rekreation och gång- och cykelkopplingar till och från området.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

C

Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet. I Kvarter 4 möjliggörs en integrerad lösning för ICAs lastgård i bottenvåningen på en ny byggnad. Den föreslagna utbyggnaden syftar även till att möjliggöra service, som till exempel en vårdcentral, i samma byggnad. Dessutom tillskapas möjligheten för centrumverksamheter inom den södra delen av kvarter 3, exempelvis en vårdcentral och/eller centrumverksamhet i bottenplan.

C₁

Centrumverksamhet får finnas i bottenplan

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet i bottenvåningar inom kvarter 1 och 5 för att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö. Föreslagna verksamheter syftar till att vitalisera stadskärnan, bredda utbudet av service och öka områdets attraktionskraft för både boende och besökare.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en inhytt nätstation inom kvarter 3 för att säkerställa en säker och tillförlitlig elförsörjning för området. Den nya nätstationen planeras att integreras i byggnaden på ett sätt som harmoniserar med omgivande bebyggelse.

P₁

Parkeringsgarage får uppföras i bottenplan

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkering genom garage i bottenplan. Detta möjliggör en mer effektiv markanvändning och minskar behovet av öppna parkeringsytor ovan mark. Lösningen frigör ytor för andra ändamål som grönområden och gångstråk och bidrar till en sammanhållen stadsmiljö. Planbestämmelsen gäller för kvarter 1 och 3.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

gc-väg₁

Gång- och cykelväg

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets sydöstra del fortsatt används som gång- och cykelväg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK

Marken får inte föreses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att del av marken inom kvarter 3 inte bebyggs, vilket möjliggör användning av ytan för förgårdsmark, platsbildning och parkering för rörelsehindrad. Inom kvarter 5 finns också prickmark för att möjliggöra förgårdsmark och säkerställa att ny bebyggelse livar med befintlig byggnad inom kvarteret. I kvarter 4 finns prickmark för att säkerställa in- och utfarter till lastgården i bottenvåningen för centrumverksamheten.

Ö₁

Marken får endast föreses med komplementbyggnad ovan mark och garage under mark. Balkonger och burspråk får anordnas med ett största uthäng från intilliggande fasad på 2 meter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra underjordiskt garage inom kvarter 5. Ovan mark får komplementbyggnader och balkonger/burspråk uppföras.

Ö₂

Marken får endast föreses med garage under mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra underjordiskt garage inom kvarter 5. Ovan mark får endast parkering och gemensam gårdsyta för boende anordnas.

Ö₃

Marken får endast föreses med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utemiljö och att endast anläggning av komplementbyggnader för bostadsgård eller parkeringsyta tillåts inom kvarter 2.

Byggnaders användning

S₁

Bottenvåning mot allmän plats ska användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement

Bestämmelsen gäller för kvarter 3 och syftar till att skapa ett levande gaturum genom att centrumverksamhet eller bostadskomplement placeras i bottenvåningen mot allmän plats, vilket även medför att parkeringsgaraget inte sträcker sig hela vägen ut mot gatan.

S₂

Bottenvåning mot allmän plats ska användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement. Garageinfart från Börjesgatan får anordnas

Bestämmelsen gäller för kvarter 1 och syftar till att skapa ett levande gaturum genom att centrumverksamhet eller bostadskomplement placeras i bottenvåningen mot allmän plats, vilket även medför att parkeringsgaraget inte sträcker sig hela vägen ut mot gatan. Dock får infart till parkeringsgaraget anordnas från Börjesgatan.

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd är 12 meter

Gäller för radhusbebyggelse i kvarter 1, 2 och 5. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd och att de föreslagna byggnadernas höjder anpassas till den befintliga skalan i stadsstrukturen.

h₂

Högsta nockhöjd är 13,5 meter

Gäller för bebyggelse i den norra delen av kvarter 3. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd och att de föreslagna byggnadernas höjder anpassas till den befintliga skalan i stadsstrukturen.

h₃

Högsta nockhöjd är 15,5 meter

Gäller för bebyggelse inom kvarter 1 och 3. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd och att de föreslagna byggnadernas höjder anpassas till den befintliga skalan i stadsstrukturen.

h₄**Högsta nockhöjd är 16,5 meter**

Gäller för bebyggelse inom kvarter 5. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd och att de föreslagna byggnadernas höjder anpassas till den befintliga skalan i stadsstrukturen.

h₅**Högsta nockhöjd är 18 meter**

Gäller för byggnaden i söder vid ICAs befintliga lastgård. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd och att de föreslagna byggnadernas höjder anpassas till den befintliga skalan i stadsstrukturen.

h₆

**Högsta nockhöjd på parkeringsgarage är 4 meter.
Ovan parkeringsgarage tillåts komplementbyggnader till en nockhöjd på 3,5 meter**

Bestämmelsen gäller för parkeringsgarage i bottenplan i kvarter 1 och 3. Takplanet på parkeringsgaraget ska användas som gård för boende i kvarteret, och här tillåts komplementbyggnader, såsom förråd och andra bostadskomplement. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 3,5 meter räknat från takplanet på garagebyggnaden.

*Placering*p₁

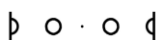
Byggnad ska placeras minst 1 meter från användningsgräns mot allmän platsmark

Gäller för huvuddelen av bostadsbebyggelsen och syftar till att säkerställa minst 1 meter förgårdsmark. Ca 1 meter förgårdsmark har valts för att placera bebyggelsen med entréer nära gatan och skapa en levande och aktiv gatumiljö. Den smala förgårdsmarken ger plats för enkla och funktionella inslag, som mindre planteringar, sittplatser eller en avgränsande häck. Detta förstärker kopplingen mellan privat och offentligt rum och bidrar samtidigt till liv och aktivitet på gatan.

*Skydd mot kulturvärden*q₁

Kulturhistoriskt värdefull byggnad, får inte rivas eller förvanskas, kupor är endast tillåtna mot gård.

Gäller för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Kajan 10 och syftar till att skydda den tidstypiska tegelarkitekturen, som bedöms vara särskilt värdefull för Vellinge.

Stängsel, utfart och annan utgång**Utfart får inte finnas**

Inom planområdet råder utfartsförbud längs Börjesgatan i norr, vid kvarter 5 och kvarter 1, samt utmed Börjesgatan inom kvarter 2. Utfartsförbud gäller även i söder, inom kvarter 3, utmed Börjesgatan, Larsgatan och delar av Stationsgatan. Syftet med utfartsförbudet är att säkerställa trafik-säkerheten samt att styra infarten till de föreslagna parkeringsgaragen inom kvarter 1 och kvarter 3.

*Takvinkel*o₁**Takvinkel ska vara mellan 38-45 grader**

Gäller för huvudbyggnader på samtlig bebyggelse och i kombination med de andra egenskapsbestämmelserna regleras byggnadernas volym och takutformning i syfte att uppnå enhetlighet och samspela med befintlig karaktär i området.

*Utformning*f₁**Endast radhus**

Gäller för delar av kvarter 1 och 5 samt hela kvarter 3 och syftar till att säkerställa en variation inom området med både flerbostadshus och radhus.

- f₂ **Takkupor och frontespis får uppföras till högst 40% av fasadens längd**
Gäller för samtliga huvudbyggnader inom planområdet och gäller både mot gata och gård och syftar till att begränsa andelen takkupor och frontespiser för att dessa inte ska bli för dominerande samt anpassa föreslagen bebyggelse till Vellinges karaktär och gathus.
- f₃ **Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak**
Gäller för samtliga huvudbyggnader inom planområdet och i kombination med de andra egenskapsbestämmelserna regleras byggnadernas volym och takutformning. Syftet med planbestämmelsen är att uppnå enhetlighet och anpassa föreslagen bebyggelse till Vellinges karaktär och gathus.
- f₄ **Balkong får utöver angiven byggrätt anordnas över allmän platsmark med en lägsta frihöjd av 5 m över mark och med ett största uthäng från fasad på 0.5 m**
Gäller för kvarter 4 och syftar till att balkonger på plan 2 och 3 får kraga ut över allmän platsmark. Bottenvåningen på den nya byggnaden i kvarter 4 ska fungera som lastgård för ICA:s verksamhet och kräver en tilltagen rumshöjd. Balkonger får dock kraga ut över den planerade cykelbanan på allmän platsmark utmed Börjesgatan. Balkongernas grunda mått syftar till att balkonger ska utformas så att de ger ett lätt intryck mot gatumarken.
- f₅ **Balkong mot allmän platsmark får kraga ut med ett största uthäng från fasad på 0.5 m**
Gäller för samtliga huvudbyggnader inom planområdet och syftar till att balkonger ska utformas så att de är grunda och ger ett lätt intryck mot gatumarken.
- f₆ **Fasadmaterial på huvudbyggnad ska huvudsakligen utföras i tegel**
Bestämmelsen reglerar att huvuddelen av fasad ska utgöras av tegel. Inslag av andra material kan tillåtas för att skapa variation och detaljrikedom, under förutsättning att dessa bidrar till en helhet som respekterar områdets identitet och arkitektoniska uttryck. Syftet med bestämmelsen är att huvuddelen av bebyggelsen i området ska ha en sammanhållande gestaltning och anpassa föreslagen bebyggelse till Vellinges karaktär.
- f₇ **Entréer ska orienteras mot allmän plats**
Gäller för huvuddelen av bebyggelsen i området. Syftet är att skapa ett levande gaturum med entréer mot gata/park vilket även kan bidra till ökad trygghet i området. Kompletterande entréer kan även uppföras in mot gård.
- Utförande*
- b₁ **Bottenvåning ska ha en minsta rumshöjd mellan bärande bjälklag på 4,5 meter**
Bestämmelsen säkerställer att den inbyggda lastzonen i bottenvåningen av byggnaden har tillräcklig rumshöjd.
- b₂ **Byggnaden ska överbyggas med ett planterbart bjälklag och taket utformas som en gård**
Gäller för kvarter 1 och 3 och syftar till att säkerställa att kvarteren erbjuder en trivsamt och funktionell gårdsmiljö för de boende. Bjälklag ska utformas så att det kan bära jord eller växtmaterial för plantering av växter, buskar eller träd.
- Utnyttjandegrad*
- e₁ **Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m²**
Gäller för kvarter 3 och syftar till att möjliggöra komplementbyggnader på gården upp till 100 m².

e₂ **Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 m²**
Gäller för kvarter 1 och syftar till att möjliggöra komplementbyggnader på gården upp till 70 m².

e₃ **Största byggnadsarea är 720 m²**
Gäller för radhusbebyggelsen inom kvarter 2 och syftar till att begränsa byggnadsarean för radhusen till 720 m².

Villkor för startbesked

a₁ **Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän drivmedelsstation rivits**
Gäller för kvarter 1 och syftar till att säkerställa att drivmedelsstation rivs innan ny bebyggelse uppförs.

a₂ **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän det redovisas att bullerskyddad uteplats kan anordnas**
Gäller för kvarter 2 och 5 samt radhusbebyggelsen inom kvarter 1. Syftet är att säkerställa att bullerskyddad uteplats kan anordnas.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats **Fördröjningsmagasin för dagvatten med en minsta sammanlagd volym av 1300 m³ ska finnas**
Säkerställer att erforderliga mängder dagvatten ska kunna tas omhand inom den allmänna platsmarken.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning av allmän plats **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markföroreningar har avhjälppts till nivåer som medger föreslagen markanvändning**
Säkerställer att områden med markföroreningar saneras innan startbesked för bostadsbebyggelse kan ges.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Området omfattar fastigheterna Vellinge 99:1 och Vellinge 99:9 som är kommunägda, fastigheten Vellinge 99:12 som ägs av Vellingebostäder samt fastigheterna Kajan 5 och 10 som är privatägda. Planen omfattar även samfälligheten Vellinge S:53.

Vellinge kommun kommer under samrådstiden för detaljplanen att anordna en markanvisningstävling för tilldelning av bygggrätterna inom kvarter 1 och 2. Efter avslutad markanvisningstävling avser Vellinge kommun att skriva ett markanvisningsavtal med vinnande anbudslämnare. Vellinge kommun avser att teckna exploateringsavtal med berörda fastighetsägare, vilket bland annat kommer att reglera åtaganden berörande allmän platsmark.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13–15 §§.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Parterna ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Exploatörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till intilliggande kommunägd fastighet Vellinge 99:1. Vellinge kommun avser att teckna exploateringsavtal med berörda fastighetsägare, vilket bland annat kommer att reglera åtaganden berörande allmän platsmark.



Kartbild som visar förändringar av fastigheter. Bild: FOJAB

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet idag. Samutnyttjande av parkering för kvarter 3 och 4 kan lösas genom avtal om parkeringsköp eller bildande av servitut. Servitutet kan antingen bildas genom lantmäteriförrättning (s.k. officiälservitut) eller genom överens-

kommelse mellan fastighetsägarna (avtalsservitut). För bildande av officialservitut krävs att det är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Villkoret om väsentlig betydelse prövas genom lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elförsörjning

För att säkerställa elförsörjningen i det nya området planläggs ett E1-område i detaljplaneförslagets södra del, inom kvarter 3. Här finns idag en nätstation utmed Larsgatan vid busshållplatsen, som planeras att ersättas med en ny inhyest nätstation inom kvarter 3. Ett minsta avstånd på 5 meter ska upprätthållas mellan nätstationen och brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag. Vidare dialog med E.ON planeras att ske under granskningsskede för lämplig placering av nätstation/nätstationer.

Tele och fiber

Markförlagda ledningar inom planområdet och eventuell flytt eller skydd av dessa bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avfall

Inom planområdet, vid macken, finns en återvinningsstation som planeras att flyttas. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Dagvattenanläggning

Planförslaget möjliggör för fördröjning av dagvatten i form av regnbäddar i gatumarken samt fördröjning i parkmark. Cirka 50 % av gatorna får regnbäddar som renar och fördröjer vattnet innan det leds till ledningsnätet. Parkmark används för dagvattenfördröjning och som översvämningssytor vid kraftigt regn, med ett genomsnittligt djup på 0,5 meter. Fördröjningsvolymen på 1 300 m³ fördelas på 380 m³ i regnbäddar och 920 m³ i parkmark.

Bullerskydd

För uteplatser beräknas riktvärdena för buller på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, vilket klaras på merparten av föreslagna innegårdarna. På vissa ställen inom kvarter 1, 2 och 5, närmast angränsande vägar kan riktvärdena dock överskridas och kompletterande skyddsåtgärder i bullerutsatta lägen vara nödvändiga för att klara riktvärdena. Här är det främst höga maximala ljudnivåer som behöver begränsas så att riktvärdet 70 dBA klaras. Åtgärden kan avse lokal skärmåtgärd eller liknande lösning för att begränsa höga ljudnivåer från passerande fordon.

Brandskydd

Brandpost/-er avses anläggas inom planområdet enligt krav från räddningstjänsten. Lämplig placering kommer att utredas vid genomförande av planförslaget.

Sanering

Påvisade föroreningar ska saneras via urgrävning inför planerad byggnation. Inför en kommande sanering föreslås provtagning i rutnät för klassificering av den ytliga fyllningen. Kring drivmedelsstationen föreslås sanering som utgår från nuvarande och tidigare lägen för pumpar, cisterner och centralpåfyllnader. Eftersom föroreningar påvisats ska detta redovisas till Miljöförvaltningen, vilket har gjorts.

Utbyggnad allmän plats

Vellinge kommun ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats. Kommunen kommer även att ha ägarskap av och huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket innebär att kommunen kommer att äga och ansvara för drift och underhåll av gator, belysningsanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar och dagvattenanläggningar för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet.

I exploateringsavtal mellan kommunen och berörda exploatörer regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark och reglering av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som anläggs inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje fastighet ska ha egen förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatörerna bekostar framtagandet av detaljplanen. Kostnader för utbyggnad av kvartersmark bekostas av exploatörerna. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Exploatörerna bekostar även samtliga kostnader för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kostnadsfördelningen regleras i kommande exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommun och exploatör.

Kommunen bekostar utbyggnad av VA-anläggningar inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkt på kvartersmark. Kommunen debiterar fastighetsägarna VA-anläggningsavgift enligt VA-taxa. Ett alternativ till ovan är att exploatörerna bekostar den faktiska utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar och därmed ej erlägger anslutningsavgifter. Slutlig lösning regleras i kommande överlåtelse- och exploateringsavtal.

Kostnader för lantmäteriförrättningar bekostas av exploatörerna.

I det fall exploatören är ägare till mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen betalas normalt ingen ersättning för marken eftersom denna kostnad ingår i underlaget för gatukostnader för vilken exploatören ska svara.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan exploatörerna och Vellinge kommun. Samtliga kostnader för planarbetet ska bekostas av exploatörerna. Kostnaderna regleras i planavtal enligt antagen plantaxa. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagens regler. Vidare är kommunen skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

Gemensamhetsanläggningar

Om det mellan fastigheter uppstår behov av gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning i enlighet med anläggningslagen.

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Beroende på antalet berörda fastigheter kan det bli aktuellt att även bilda en samfällighetsförening.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen kommer framöver att få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Kommunen debiterar VA-anläggningsavgift enligt taxa.

Gatukostnader

Exploatörerna ska ersätta kommunen för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Även kostnader för markåtkomst, dvs inlösen av mark för allmän plats ingår i gatukostnaderna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen ska ske med stöd av exploateringsavtal som ska tecknas mellan Vellinge kommun och berörda exploatörer. Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med av kommunen beslutade riktlinjer för exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska beslutas före beslut om att anta detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska reglera ansvarsförhållande och kostnadsfördelningar avseende detaljplanens genomförande såsom exploatörernas bidrag till kostnader för allmän plats, marköverlåtelse, fastighetsbildningsfrågor, samordning av arbeten, m.m.

Markanvisning

Kvartersmark som kommunen äger avser kommunen att sälja till extern byggaktör genom markanvisningsförfarande i enlighet med av kommunen beslutade riktlinjer för markanvisningar. Förutsatt att avtalade villkor i markanvisningsavtalet uppfyllts avses det fullföljas genom en marköverlåtelse. Fastighetsöverlåtelseavtal ska bland annat innehålla reglering av köpeskillning och byggnadsskyldighet.

Kommunen avser sälja kvartersmark för dess marknadsvärde enligt detaljplanen och genom köpeskillingen stå för fastighetens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Exploatören genomför byggnationen inom den kvartersmark som förvärvats. Markanvisningsförfarande planeras att utföras parallellt med samrådsförfarande för detaljplanen. Före överlåtelse av kvartersmarken kommer Vellinge kommun att sanera marken för att uppnå gällande riktlinjer för bostadsbebyggelse.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag: Kommunstyrelsen 2022-04-04 § 68

Beslut om samråd: maj 2025

Samråd: Q3 2025

Granskning: Q4 2025

Antagande: Q4 2025

Laga kraft (om inte planen överklagas): Q1 2026.

Kulturvärden, rivningsförbud och Bevarandekrav

Del av befintlig byggnad på fastighet Kajan 10 förses med rivningsförbud i syfte att skydda den tidstypiska tegelarkitekturen, som bedöms vara särskilt värdefull för Vellinge. Med bestämmelser om rivningsförbud kan kommunen på allmän plats och kvartersmark reglera att särskilt värdefulla byggnader eller delar av byggnader inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens eller byggnadsdelens stomme.

Prövning enligt annan lagstiftning

Befintliga trädalléer inom planområdet, där huvuddelen planeras att avverkas, omfattas av det generella biotopskyddet eftersom de består av minst fem lövträd planterade i enkel- eller dubbelrader, där mer än hälften av träden uppfyller kriterierna för vuxna träd (minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller en ålder av minst 30 år). Genomförandet av planen påverkar därför biotopskyddsområden enligt miljöbalken (7 kap. 11 §). Eventuella åtgärder som påverkar alléerna, exempelvis borttagning av träd eller ingrepp i deras livsmiljö, kräver dispens från Länsstyrelsen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan: Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret gäddan och laxen mm i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft: 1979-06-18. (12-VEL-809, V43). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.
- Detaljplan: Förslag till ändring av stadsplan för centrum i Vellinge, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft: 1975-12-09. (12-VEL-269, V38). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.
- Detaljplan: Detaljplan för del av Kv. Påfågeln 1 m.fl. Bostäder m.m. vid Perstopsgatan. Vellinge kommun, Skåne län. Laga kraft: 2010-06-01. (1233-P367, V102). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.

Grundkarta

- Grundkarta, kvalitetskontrollerad 2025-04-12. Grundkartan finns på kommunens hemsida, kommunens arkiv och diariesystem.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, 2025-05-14, finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida, arkiv och diariesystem.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2025-04-30. Finns på kommunens hemsida, arkiv och diariesystem.

Utredningar

Dagsljus och skugga

- Skuggstudier, 2025-04-30, FOJAB Arkitekter. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Dagvattenutredning

- VA-utredning, 2025-04-03, Norconsult AB. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Trädinventering

- Trädinventering Vellinge C, 2024-05-08, Ekologigruppen AB. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Geoteknisk utredning

- Vellinge Norra Centrum i Vellinge Del av Vellinge 99:1 och 99:9 och kv Kajan 5 och 10. Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geotekniska rekommendationer, 2023-03-01, Geoexperten i Skåne AB. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.
- Översiktligt projekterings PM geoteknik, På uppdrag av G:A Mejeriet AB, 2021-03-04, Sweco. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO), På uppdrag av G:A Mejeriet AB, 2021-03-04, Sweco. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Markmiljöutredning

- Miljöteknisk markundersökning, Del av kv Vellinge 99:1 och 99:9 samt kv Kajan 5 och 10, Vellinge, 2023-02-28, Miljöfirman Konsult Sverige AB via Edge of Civil Design AB. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.
- Översiktligt miljöteknisk markundersökning, På uppdrag av G:A Mejeriet AB, 2021-03-04, Sweco. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Bullerutredning

- Bullerutredning dp Mejeriparken, Vellinge kommun, 2025-04-24, Ramboll Sverige AB. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Trafikutredning

- Trafikutredning Mejeriparken, Vellinge kommun, 2025-04-14, WSP. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Gestaltningsprogram

- Gestaltningsprogram Mejeriparken, Vellinge, 2025-04-30, FOJAB Arkitekter. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Annan utredning

- Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun, 2019-04-24, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.
- Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, 2023-04-24, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem, kommunens arkiv och på kommunens hemsida.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

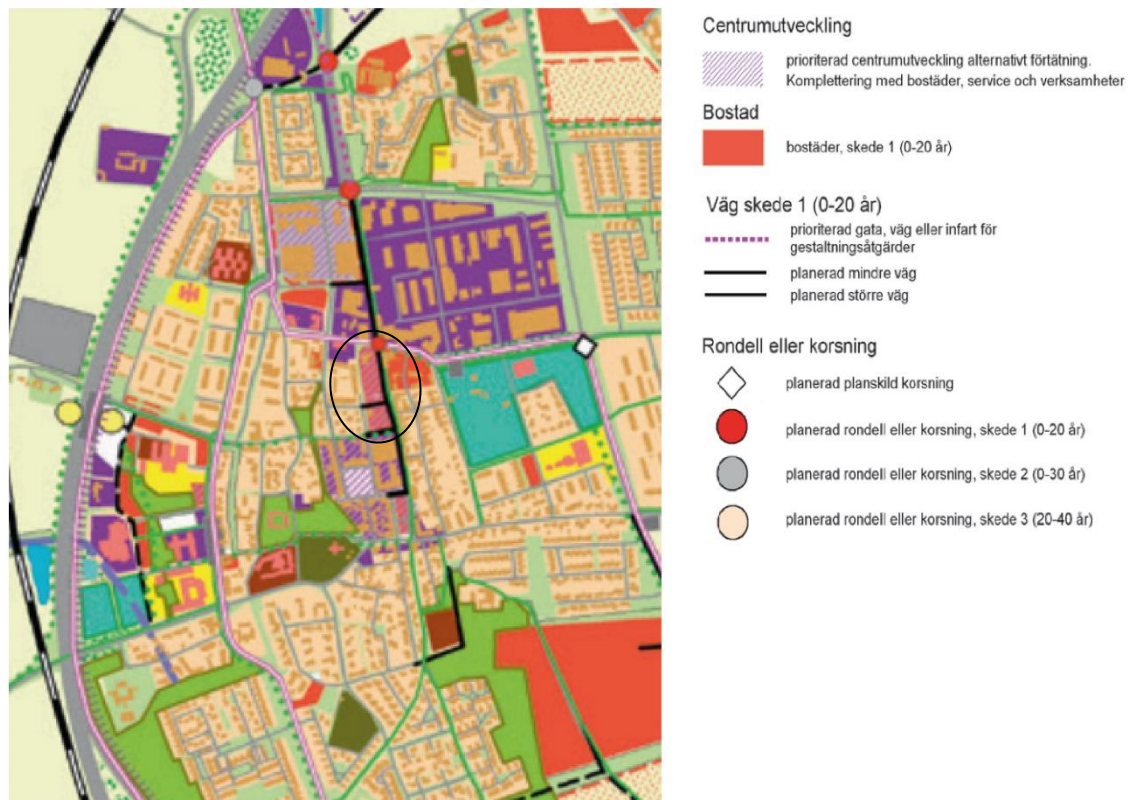
Samtliga delar av planområdet är idag planlagt. Södra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret gäddan och laxen mm i Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft: 1979-06-18*. Norra delen av planområdet samt delar av södra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplan för centrum i Vellinge, Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft: 1975-12-09*. Den västra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan *Detaljplan för del av Kv. Påfågeln 1 m.fl. Bostäder m.m. vid Perstorgsgatan. Vellinge kommun, Skåne län. Laga kraft: 2010-06-01*.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-04 att ge planenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Vellinge Centrum, norra parkeringen. Syftet med att planlägga är att med utgångspunkt från Översiktsplan 2010 och stadsmiljöprogrammet för Vellinge tätort utreda möjligheterna till förtätning och komplettering i Vellinge centrum.

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017 då området är utpekad för Bostäder i skede 1 (0-20 år) och centrumutveckling. Med centrumutveckling menas komplettering med bostäder, service och verksamheter. Vellinge pekas ut som ett kärnområde där komplettering med service och verksamheter är önskvärd. Enligt översiktsplanens analys behövs centrumutveckling för att vitalisera och förstärka stadskärnan, bredda utbudet av service och verksamheter och öka attraktiviteten. I och intill området pekas även nya vägar och cykelväg ut. Planläggning i området är på så sätt förenligt med översiktsplanen. Delar av översiktsplanens förslag har redan färdigställts, däribland en ny infartsväg från E6an i norr till Vellinge centrum. Utbyggnaden av den norra infarten har lett till att området har blivit en av de viktigaste tillfartspunkterna i Vellinge tätort. Den nya infarten skapar en ny entrégata till Vellinge centrum som möts av aktuellt område. Det gör att området hamnar i ett ännu mer strategiskt läge och blir en del av entrén till Vellinge centrum.



Stadsmiljöprogram

Stadsmiljöprogrammet för levande centrum, godkändes 2015-01-20, är en del av kommunens satsning på att stärka den offentliga miljön, med särskilt fokus på de lokala centrumen. I programmet beskrivs planområdet som en 'ödetomt', och ambitionen är att, genom utvecklingen av den nya stadsdelen, knyta samman Vellinge centrum och höja dess kvaliteter. Området ska utformas stadsmässigt, med omsorg om detaljer. Norra centrumområdet, inklusive dess bostäder, ska integreras som en naturlig del av centrumkärnan. Kontakten mellan bostadsområdet och Stora torget, via det nya busstorget norr om ICA-huset, ska vara tydlig och inbjudande. Den nya norra infarten från E6, där den norra entrégatan möter Vellinge centrumkärna, utgör en viktig del av projektet. Korsningspunkten vid Börjesgatan och Perstorpsgatan blir en viktig punkt för att markera den nya entrén till Vellinge centrum. Den befintliga busshållplatsen utvecklas till att bli ett nytt litet inbjudande stadsmässigt busstorg med bänkar, träd, planteringar, cykelparkeringar och anpassad belysning. Det ska kännas att resenären stiger av i ett levande attraktivt sprudlande lantligt centrum. Förtätningen föreslås ske med bostäder i 2-4 våningar där stadsmässighet och variationsrikedom ska prägla fasader i puts och tegel. Viktigt att samspela med småskaligheten och teglet. En betonad vertikalitet som går i samspel med den äldre tegelarkitektur i norr och öster.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).

Vatten

Recipienten för området är Höllviken, som har klassificerats med en ekologisk status som måttlig och en kemisk status under godkänd nivå. Målsättningen enligt EU:s vattendirektiv är att uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2027. Avvikelsen från god kemisk status beror huvudsakligen på överskridna gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE)

Miljö

Dagvatten och skyfall

En VA-utredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2025-04-03, som anger befintliga förhållanden och föreslår dagvattenlösningar utifrån föreslagen exploatering.

Förutsättningar

Området ingår i Vellinge kommuns verksamhetsområde för dagvatten och är beläget inom ett vattenskyddsområde. Detta innebär att anläggningar måste utformas och hantera vatten i enlighet med reglerna för skyddsområdet. Enligt 3 § krävs tillstånd för att släppa ut avloppsvatten, inklusive dagvatten, på eller under markytan. Tillåtet utflöde till det kommunala ledningsnätet är begränsat till 1,2 liter per sekund och hektar enligt kommunens skyfallsplan, vilket innebär att större delen av dagvattnet måste fördröjas inom planområdet. Marken består huvudsakligen av moränlera, som har låg genomsläpplighet, och grundvattennivån ligger på ett djup av cirka 2–2,5 meter. Grundvattennivåerna inom området ligger därmed relativt högt, vilket begränsar infiltrationsförmågan.

I dagsläget avleds dagvatten från området genom befintliga ledningar mot recipienten Höllviken. Recipientens ekologiska status är klassad som måttlig och dess kemiska status som ej god på grund av föroreningar som kvicksilver och bromerade difenyletrar. Områdets påverkan på recipienten kräver rening och fördröjning av dagvattnet för att uppfylla kommunens krav och miljökvalitetsnormer.

Åtgärder

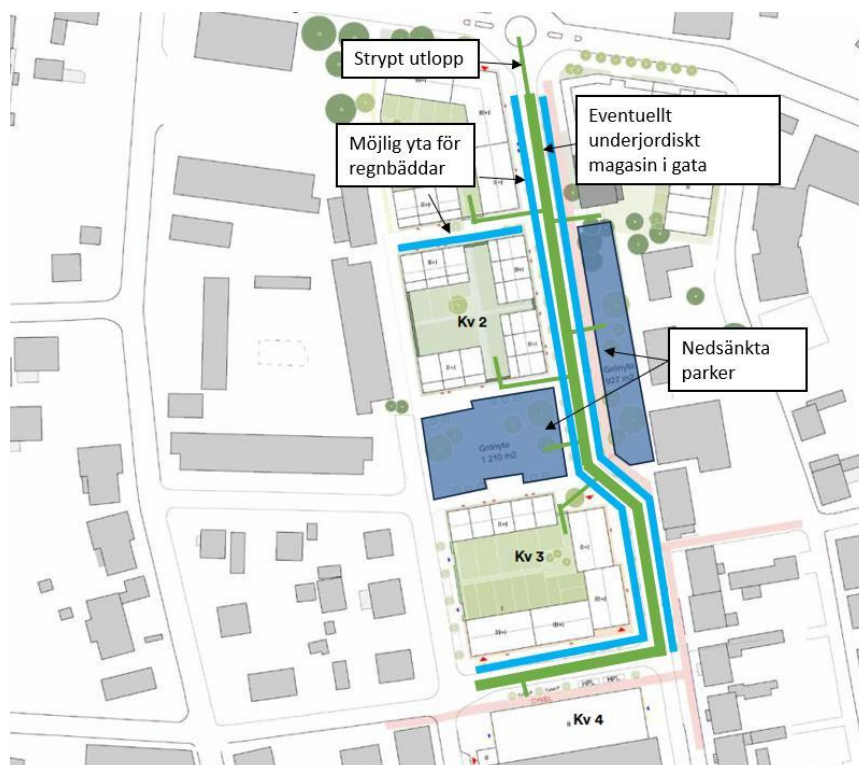
För att hantera dagvatten på ett hållbart sätt föreslås en kombination av renings- och fördröjningsåtgärder. Gator och hårdgjorda ytor inom planområdet ska förses med nedsänkta regnbäddar, ungefär 50 % av gatusträckorna kommer att kunna förses med regnbäddar på grund av avbrott för infarter och andra hinder. Dessa fungerar som planteringsytor där dagvatten renas och fördröjs innan det leds vidare till ledningsnätet. Inom planområdet möjliggörs grönytor på parkmark som förutom fördröjning av dagvatten dessutom fungerar som översvämningssytor vid kraftigare regn. Det genomsnittliga djupet för parkerna planeras till cirka 0,5 meter.

Trots minskad hårdgörning inom området krävs en fördröjningsvolym på cirka 1 300 kubikmeter för att uppnå tillåtet utflöde på 1,2 l/s/ha. Volymen fördelas enligt följande:

- Fördrojning i regnbäddar i gatumark 380 m³.
- Fördrojning i parkmark 920 m³.



Exempel på nersänkta regnbäddar.



Principutformning av dagvattensystem inom planområdet. Bild Norconsult.

Utöver detta finns möjligheten att använda underjordiska magasin som komplement. Dessa magasin kan placeras under Börjesgatan och Larsgatan, med en föreslagen bredd på två meter och ett djup på 0,6 meter. Även om dessa magasin inte är en nödvändig förutsättning för att uppnå fördrojningskraven, kan de minska djupet i översvämnings-

ytorna i parkerna. Därmed kan parkerna utformas mer flexibelt och snabbare återgå till att fungera som rekreativa ytor efter regn. Underjordiska magasin bör dock betraktas som ett sekundärt alternativ och inte som en prioriterad lösning.

Dagvattensystemet dimensioneras för att hantera regn med en återkomsttid på 20 år med en klimatfaktor 1,3, samt säkerställa att det inte uppstår skador vid 100-årsregn. Vid större regnhändelser än ett dimensionerande 20-årsregn, eller vid tätt efterföljande regn, kommer föreslagna dagvattenanläggningar som regnbäddar och parker att brädda när deras kapacitet nås. För att hantera detta föreslås bräddning till ledningsnätet via brunnar eller bräddbrunnar i parkerna. Vilket system som blir mest effektivt bör utredas i samband med höjdsättning av marken och projektering av dagvattensystemet samt utifrån kapacitet i intilliggande dagvattenledningar.

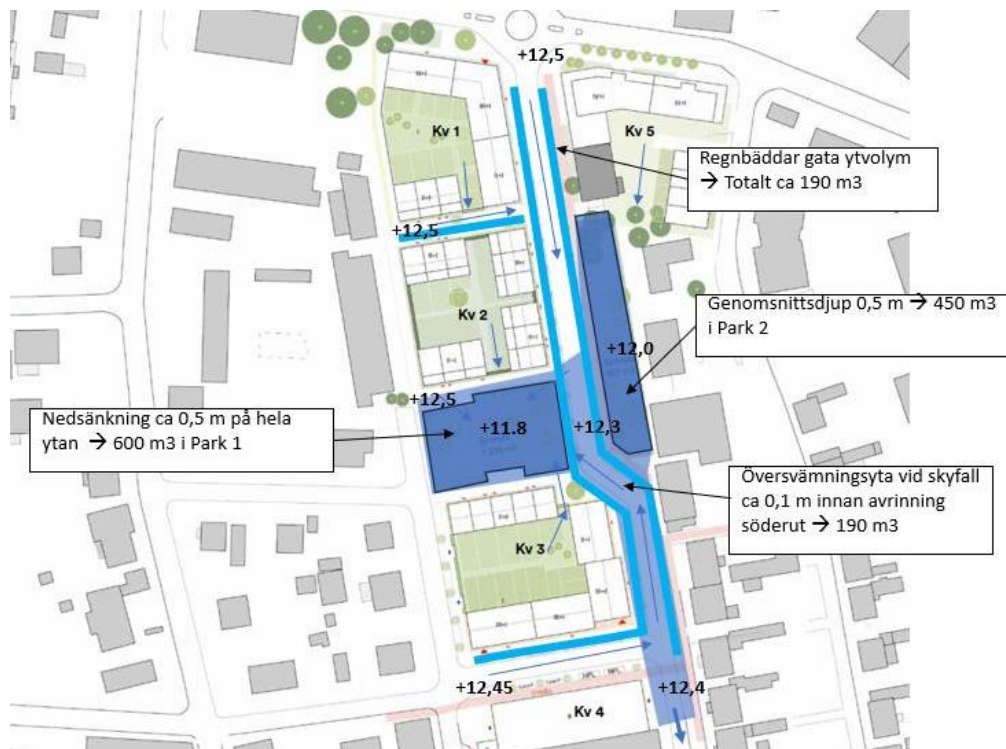
Påverkan vid skyfall

Inom planområdet blir i dagsläget ca 1 300 m³ stående på markytan vid skyfall i olika lågpunkter innan avrinning vidare söderut. Detta behöver fortsatt kunna ske med planerad bebyggelse. Avrinning vid skyfall föreslås i första hand bli stående i de grönytor som planeras i området men för att behålla befintlig flödesväg bort från området i söder kommer även Börjesgatan att översvämmas. Genom att nyttja den ytliga fördröjningsvolymen i föreslagna regnbäddar, föreslagna fördröjningsvolym i de två parkerna med 0,5 m nedsänkning samt dämning upp på Börjesgatan kan översvämningsytor som motsvarar samma volymer som finns i dagsläget säkerställas.

Totalt föreslås ca 1 110 m³ ytlig dagvattenfördröjning inom planområdet; 190 m³ i ytligt magasin i regnbäddar samt 920 m³ i nedsänkta parker. Det innebär att yta för ytterligare 190 m³ behöver säkerställas inom planen. Eftersom uppdämning på gatan är nödvändigt för att få till avrinning söderut kommer även gatan bidra med fördröjningsvolym vid skyfall, se blå markering i bild på nästa sida. Med ett antagande om medeldjup på 10 cm på blåmarkerad yta bedöms det möjligt att 190 m³ kan bli stående på gatan. Detta behöver säkerställas vid höjdsättning av planområdet.

Höjdsättningen av planområdet är avgörande för att säkerställa en effektiv avrinning och undvika bakflöde i dagvattensystemet, särskilt vid skyfall. Det kraftigt ströpta utflödet leder till att ledningsnätet ofta kommer stå dämt. Noggrann höjdsättning krävs för att säkerställa att vatten inte dämmer bakåt till ytor som inte är avsedda för att kunna hantera stående vatten. Vidare utredning krävs av skyfall i samband med höjdsättning av marken inom planområdet för att säkerställa att det inte skapas instängda området som kan orsaka problem för befintlig eller planerad bebyggelse.

Inom kvarter 5 planeras för underjordiskt garage. Nordöst om kvarteret finns en större lågpunkt som påverkas av avrinning från områden utanför planområdet. Garagenedfarter bör helst inte placeras i lågpunkter då risk för inrinnande vatten vid skyfall är stor. Om infarter placeras på norra eller östra sidan av kvarter 5 behöver hänsyn tas till de nivåer som kan bli stående i lågpunkten så att infarterna kan placeras över denna nivå. Garagenedfarter bör inte anläggas under +12,6.



Översvämningsytor och ytliga flödesvägar vid skyfall inom planområdet samt med grov uppskattning av marknivåer. Bild Norconsult.

Rekommendationer fortsatt arbete

Vid fortsatt arbete med höjdsättning och utformning av planområdet rekommenderas följande åtgärder enligt VA-utredningen:

En uppdaterad skyfallsanalys bör genomföras baserat på planerade markhöjder för att säkerställa att inga instängda områden skapas inom eller i anslutning till planområdet. Analysen ska också säkerställa att befintliga flödesvägar inte förändras negativt. Vidare bör underjordiska magasin och deras samordning med övrig underjordisk infrastruktur utredas för att fastställa möjliga lagringsvolymmer.

Dagvattenledningsnätets kapacitet bör kontrolleras för att undersöka om större flöden kan avledas från området, vilket skulle bidra till ett mer robust och hållbart dagvattensystem. Slutligen krävs en utredning av höjdsättning och vattenavledning vid ICAs lastområde i södra delen av planområdet då lastområdet kan komma att ligga lägre än omkringliggande gatumark. Detta innebär en stor risk för översvämning i samband med större regn eftersom det inte finns några ytliga avrinningsvägar.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett större vattenskyddsområde (Vellinge kommuns vattentäkt vid Vellinge och Stora Hammar-Räng Sand 2012369) från vilket Vellinge kommun tidigare hämtat dricksvatten. Numera får kommunen sitt dricksvatten via Sydatten.

Vattenskyddsområdet finns kvar och hänsyn till dess föreskrifter tas i detaljplaneförslaget och vid områdets användning. I dagvattenutredningen beskrivs hur föreslagna åtgärder, såsom sanering av marken och anläggning av fördröjningsytor för skyfall och dagvatten, bedöms kunna minimera negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet genom att rena och hantera dagvattnet effektivt.

Natur

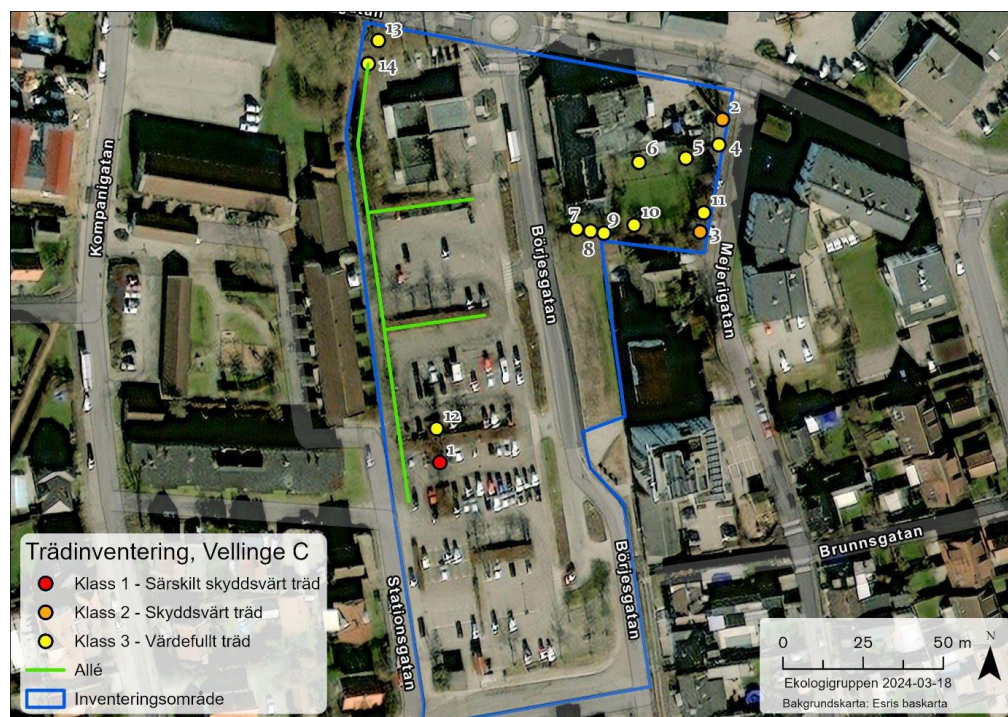
Trädinventering

En trädinventering har genomförts av Ekologigruppen, daterad 2024-05-08. Inventeringen omfattar en kartläggning av naturvärdesträd, det vill säga träd som har särskild betydelse för biologisk mångfald, samt alléer som omfattas av generellt biotopskydd.

Inventeringen identifierade 14 naturvärdesträd inom området. Av dessa bedöms ett träd vara särskilt skyddsvärt, två träd som skyddsvärda och resterande som värdefulla. Det särskilt skyddsvärda trädet är en ask, som har välutvecklade håligheter och andra viktiga strukturer för biologisk mångfald. Asken är särskilt utsatt eftersom artens bestånd snabbt minskar på grund av en svampsjukdom, vilket har lett till att den numera är rödlistad som starkt hotad (EN) enligt den svenska rödlistan. Rapporten framhåller att bevarande av uppväxta askar är av stor betydelse för att bibehålla genetisk variation och öka motståndskraften mot sjukdomen.

Inventeringen identifierade också tre trädrader som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Dessa består främst av tysklönn, med inslag av skogslönn och platan. Inga av dessa träd är gamla eller grova, men de omfattas av skydd då mer än hälften av träden har en stamdiameter över 20 cm.

Inventeringen har utförts enligt en metod utvecklad av Ekologigruppen, baserad på Naturvårdsverkets definitioner samt den uppdaterade SIS-standard för naturvärdesinventering (2023).



Naturvärdesträd och alléer inom planområdet.

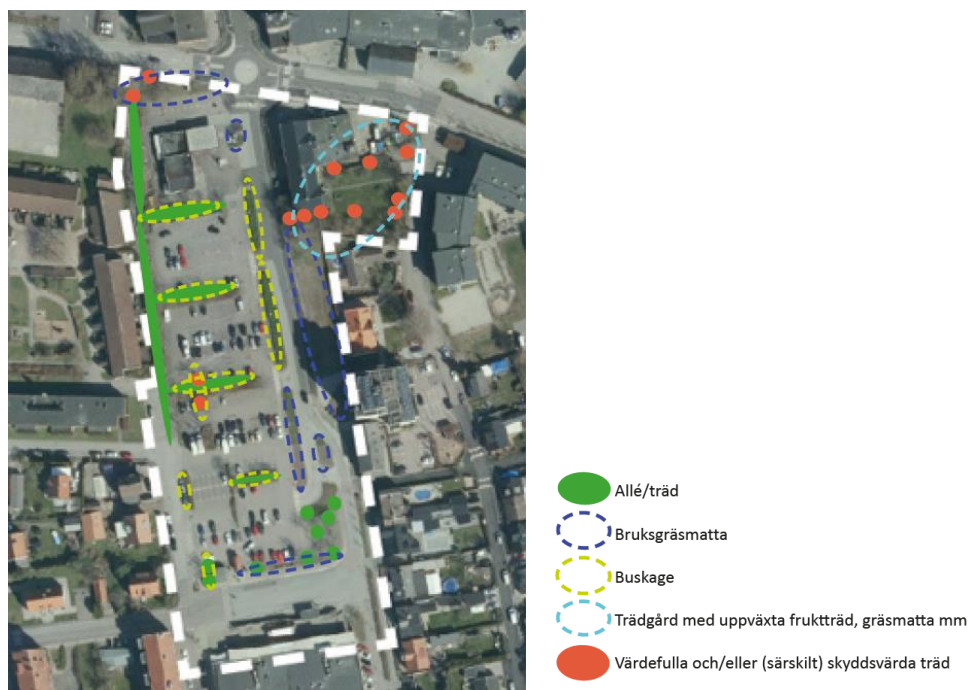
Ekosystemtjänstanalys

De flesta ekosystemtjänsterna idag är kopplade till den privata trädgården i nordöstra hörnet, alléerna som löper längs med parkeringen samt de träd som inom planområdet klassats som särskilt skyddsvärda, skyddsvärda eller värdefulla.

Träd och buskage tillför stödjande ekosystemtjänster såsom födosöks- och boplatser för smådjur, fåglar och andra organismer t ex lavar. Många av de lite äldre/grova träden i den privata trädgården har värdefulla strukturer såsom håligheter, sprickor, vedblottor och mulm och bidrar till upprätthållandet av olika livsmiljöer. Träd som dessa tillhandahåller habitat för olika arter och för olika funktioner, under flera stadier av artindividernas livscykel (reproduktion, födosök, övervintring m.fl.). De flesta fristående träden och alléträden runt parkeringen är relativt unga och hyser inte så många värdefulla strukturer, undantaget två grövre tysklönnar i nordvästra hörnet. I nära anslutning till alléerna finns det även två äldre fristående askar med blottad ved, flera håligheter, mulm och insektsnag. Dessa träd har potential att tillhandahålla en hög artmångfald och genetisk mångfald inom arter. Asken som art har nämligen en rad hotade arter knutna till sig. Dessutom kan äldre askar som överlevt askskottsjukan bidra med genetisk variation och på sikt till en ökad genetisk motståndskraft mot sjukdomen.

Inom planområdet finns en del reglerande ekosystemtjänster: pollinering är en viktig tjänst som återfinns både bland buskage och trädtrader, samt inom den privata trädgården. Även luftrening, vattenreglering och lokal klimatreglering (skugga, lä) tillförs av alléerna och fristående träd. Viss bullerdämpning och visuell avskärmning är reglerande ekosystemtjänster som även tillförs av träd/buskage.

Kulturella ekosystemtjänster är nästintill obefintliga. Fågelsång och lövsus begränsas delvis av buller från omkringliggande vägar/parkering, i alla fall utanför den privata trädgården.



Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning har utförts av Ramboll, daterad 2025-04-24. Utredningen omfattar dels buller från vägtrafik samt övergripande analys av verksamhetsbuller. Utredningen har genomförts för föreslagen bebyggelse inom detaljplaneförslaget för Mejeriparken i Vellinge kommun med ett framtidsscenario år 2040 med prognostiserad trafik. Beräkningarna har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik i programmet SoundPLAN 9.0. I modellen har såväl befintlig som planerad bebyggelse, vägar, markytor och eventuella bullerskydd inkluderats.

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande, med ändringar från 1 juli 2017 (SFS 2017:359), bör följande riktvärden inte överskridas utomhus vid nybyggnation av bostäder:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

För mindre bostäder om högst 35 m² gäller i stället att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte bör överskrida 65 dBA.

Med uteplats avses ett särskilt avgränsat område i närhet till bostad. Även om det inte finns krav på uteplats enligt PBL bör, om sådana anordnas, minst en uppfylla riktvärdena ovan.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild: Ramboll.



Utdrag ur trafikbullerutredning. Kartan till vänster ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark och kartan till höger visar maximal ljudnivå 1,5 meter ovan mark. Bild: Ramboll.

Verksamhetsbuller

Norr om Perstorpsgatan finns verksamheter som bedrivs inom fastigheterna Eskilstorp 14:87, Vellinge 82:1 och Vellinge 82:2. Inga av verksamheterna bedriver någon miljöfarlig verksamhet (C-verksamhet) som kräver anmälan. Det kan dock finnas U-verksamheter, vilka inte kräver anmälan innan de startar och har därför heller inget miljötillstånd eller beslut.

Svenska Foder bedriver verksamhet med bland annat spannmålshantering, och har fått positivt planbesked på att ändra området inom Vellinge 82:1 från verksamhet till bostäder. Planprocessen har inte påbörjats och det är idag oklart om denna förändring kommer att genomföras. Det är oklart om hur mycket buller som förekommer från Svenska Foder. Eventuellt kan buller från transporter och från maskiner och annan utrustning inom området förekomma. Inom de övriga två fastigheterna saknas uppgifter men bedömning är att det är småskalig verksamhet som inte bör ge upphov till buller.



Kartbild som bl.a. visar fastigheterna Eskilstorp 14:87, Vellinge 82:1 och Vellinge 82:2, inom blåstreckad linje. Planområdesgräns i svart streckad linje. (karta Lantmäteriet).

Risk för översvämning

Parkeringsplatserna inom planområdet är idag en lågpunkt, vilket gör dem utsatta för stående vatten vid kraftig nederbörd eller när ledningsnätets kapacitet överskrids. Vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar (inklusive en klimatfaktor på 1,3) skulle upp till 1 300 m³ vatten kunna stå kvar innan avrinning sker. Förslaget innebär att parkmark och regnbäddar i gatumarken används som översvämningsytor där överskott av dagvatten kan fördröjas utan risk för skador på byggnader och infrastruktur. Vid skyfall ska Börjesgatan och Larsgatan fungera som sekundära flödesvägar för att säkerställa att vattnet leds bort från kritiska områden. I VA-utredningen påpekas att vidare utredning gällande höjdsättning krävs för att säkerställa att inga instängda områden skapas inom eller i anslutning till planområdet samt att vattenavledning vid ICAs lastområde i södra delen av planområdet säkerställs.

Inom kvarter 5 planeras för underjordiskt garage. Nordöst om kvarteret finns en större lågpunkt som påverkas av avrinning från områden utanför planområdet. Garagenedfarter bör helst inte placeras i lågpunkter då risk för inrinnande vatten vid skyfall är stor. Om infarter placeras på norra eller östra sidan av kvarter 5 behöver hänsyn tas till de nivåer som kan bli stående i lågpunkten så att infarterna kan placeras över denna nivå. Garagenedfarter bör inte anläggas under +12,6.

Rekommendationer fortsatt arbete

Vid fortsatt arbete med höjdsättning och utformning av planområdet rekommenderas följande åtgärder enligt VA-utredningen:

En uppdaterad skyfallsanalys bör genomföras baserat på planerade markhöjder för att säkerställa att inga instängda områden skapas inom eller i anslutning till planområdet. Analysen ska också säkerställa att befintliga flödesvägar inte förändras negativt. Vidare bör underjordiska magasin och deras samordning med övrig underjordisk infrastruktur utredas för att fastställa möjliga lagringsvolymerna.

Dagvattenledningsnätets kapacitet bör kontrolleras för att undersöka om större flöden kan avledas från området, vilket skulle bidra till ett mer robust och hållbart dagvattensystem. Slutligen krävs en utredning av höjdsättning och vattenavledning vid ICAs lastområde i södra delen av planområdet då lastområdet kan komma att ligga lägre än omkringliggande gatumark. Detta innebär en stor risk för översvämning i samband med större regn eftersom det inte finns några ytliga avrinningsvägar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av GeoExperten AB, daterad 2023-03-01. Tidigare utredningar utförda av Sweco (2021-03-04) för fastigheterna Kajan 5 och 10 (kvarter 5) har inarbetats i utredningen för att ge en samlad bedömning. Undersökningen visar att berggrunden inom området utgörs av kalkberg. Jordlagren utgörs överst av 0,6-1,25 m fyllning med överst överbyggnadsmaterial (asfalt, grus, sand, bärlager) med 0,2-0,7 m tjocklek följt av fyllning med matjord, lermorän mm. på större djup. I enstaka borrhäls punkter framgår det ursprungliga matjordslagret med 0,2-0,4 m tjocklek. Fyllningen/matjorden underlagras av omväxlande lermorän, morän, sand och grusig sand ner till den vittrade kalkbergsytan.

Enligt de geotekniska rekommendationerna för grundläggning framgår att byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel- eller kantförstyvad bottenplatta, utbredda grund-

plattor, längsgående grundsulor eller plintar i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning. Golv kan utformas som betonggolv på mark. Grundläggning av VA-ledningar och gator kan utföras på sedvanligt sätt. I den geotekniska utredningen framtagna av Sweco (2021-03-04) framgår även att förutsättningarna för det planerade underjordiska garaget bedöms som goda. För grundläggning med källare/garage kan avskärande dränering erfordras beroende på grundläggningsnivå. För mer information se utredningar.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

I den översiktliga geotekniska utredningen av Geoexperten 2023-03-01 har grundvattennivåer inmätts (2023-02-08). Resultatet visar på vattenytor på 2,2-2,4 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +9,9 och +10,2. I Sweco:s undersökning inmättes (2021-02-15) vattenytor på nivåer mellan +9,9 och +10,3. Grundvattennivån fluktuerar med hänsyn till årstid och nederbörds mängd.

Kulturmiljö

I Vellinge kommuns kulturmiljöprogram antaget 2019-04-24 beskrivs kulturmiljövärden i Vellinge. Här beskrivs hur bebyggelsen i Vellinge till största delen är från tiden efter 1900 och speglar olika arkitekturstilar och planideal. Generellt har utbyggnaden skett koncentriskt. Bostadsbebyggelsen är tydligt grupperad efter tidsålder och är arkitektonisk enhetlig inom de olika områdena. Av bebyggelse från den agrara byn finns endast några få byggnader bevarade: kyrkan, gästgivaregården, några gårdar och gathus. Vellinge har aldrig haft prägel av industriort, men de äldre industribyggnader som finns kvar visar hur intimt verksamheter hängt ihop med landskapet och vad som producerats där för att sedan förädlas i Vellinge. Viktiga platsbildningar och mötesplatser i Vellinge är Stortorget, eller Nya Torget som det hette från början som lades ut kring 1930 och användes som salutorg. Tidigare hade marken använts för odlingslotter och på senhösten som upplag för sockerbetor som skulle till sockerbruket i Hököpinge.

Planområdet angränsar till två av Vellinges märkesbyggnader som klassas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Norr om planområdet, på Perstorpsgatan finns den före detta spritfabriken som idag har blivit kontorshotell och i sydväst om planområdet på Börjesgatan, finns A Börjessons spannmålsaffär. Inom planområdet finns även en byggnad på fastigheten Kajan 10 som omfattas av kulturmiljöskydd i gällande detaljplan.



Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Kajan 10. Byggnaden visar på den tidstypiska tegelarkitekturen, som bedöms vara särskilt värdefull för Vellinge.

Fornlämningar

Planområdet angränsar till fornlämningen med beteckningen L1989:7232 som är registrerad som en bytomt/gårdstomt och beskrivs som "delundersökt, ca 1000x400-700 m (ÖNÖ-VSV), enligt storskifteskarta."

Fysisk miljö

Planområdet omges huvudsakligen av småhusbebyggelse, vilket präglar områdets karaktär. Inom området finns en drivmedelsstation, en återvinningsstation, trädplanteringar, ICA:s lastintag, gång- och cykelstråk samt en busshållplats. I det nordöstra hörnet av området, på fastigheten Kajan 10, finns en kulturhistoriskt värdefull tegelbyggnad i två våningar med tillhörande trädgård. Norr om denna, på fastigheten Kajan 5, finns ytterligare en tegelbyggnad i två våningar. Öster om området, vid Börjesgatan, finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader: byggnaden på fastigheten Kajan 6 och A Börjessons spannmålsaffär. I norr utmed Perstorpsgatan ligger ett grönområde med äldre träd.

Trots den låga bebyggelseskalan framträder flera landmärken i närområdet som bryter detta mönster. Ett tydligt exempel är nio våningshuset på Börjesgatan, som fungerar som ett landmärke. Även betongcisternerna från den tidigare spannmålsindustrin på Perstorpsgatan bidrar till en industriell prägel i området.

Flera kulturhistoriskt viktiga byggnader bidrar till områdets identitet. Den före detta spritfabriken på Perstorpsgatan samt A. Börjessons spannmålsaffär, en träbyggnad som vittnar om områdets historiska koppling till jordbruk och handel.

Direkt söder om planområdet ligger Vellinge centrum med torget, butiker och restauranger. Centrumområdet utgör en viktig knutpunkt för handel och sociala aktiviteter och har ett varierat utbud som lockar både invånare och besökare. Norr om planområdet ligger ett verksamhets- och industriområde.

Sociala

Planområdet används flitigt av både invånare och besökare för parkering i samband med besök till närliggande verksamheter i Vellinge centrum, däribland ICA Kvantum. Denna centrala placering gör området till en viktig knutpunkt för dagliga ärenden och bidrar till ett ständigt flöde av människor under större delen av dygnet. Trots detta upplevs planområdet idag som en ödslig plats, präglad av stora asfalterade ytor utan tydliga mötespunkter eller visuella kvaliteter.

Trafiksituationen inom planområdet är komplex, med en blandning av gående, cyklister och bilister som samsas om utrymmet på ett ibland otydligt sätt. Detta kan leda till otrygga trafikmiljöer, särskilt i områden där olika trafikslag korsar varandra utan tydlig separation. Den nuvarande utformningen av parkeringsytorna och trafikflödena kan därför upplevas som rörig och otrygg för både fotgängare och bilister.

Bostadsutbudet i Vellinge kommun präglas av en hög andel småhus med äganderätt, men det finns även ett behov av att diversifiera bostadsutbudet för att möta olika behov och livssituationer. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning planeras det för en ökning av bostadsbyggandet, ca 500-650 bostäder planeras uppföras inom Vellinge tätort fram till och med 2030, varav Mejeriparken är en av de utpekade bostadsprojekteten.

Utvecklingen av planområdet syftar till att förbättra de sociala förutsättningarna genom att skapa en mer strukturerad och trygg trafikmiljö. Längs Larsgatan, mellan Stationsgatan och Börjesgatan, saknas idag en separerad cykelbana. Detta innebär att cyklister delar yta med busstrafik och allmän biltrafik vid hållplatserna, vilket av många kan upplevas som otryggt. I planen möjliggörs en separerad cykelbana på sträckan och på så sätt skapas ett sammanhängande cykelnät genom planområdet. Planförslaget innebär även att området tillförs med nya bostäder och verksamheter som kan bidra till en levande och attraktiv stadsdel för både boende och besökare, samtidigt som området blir en välkomnande entré till Vellinge centrum.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Inom planområdet finns inga befintliga dricksvattenledningar utan möjlig anslutningspunkt finns i norra delen i korsningen Börjesgatan-Perstorpsvägen samt i södra delen i Stationsgatan. I VA-utredningen beskrivs att den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet utan att överbelasta systemet. Enligt Vellinge kommuns dricksvattenmodell finns tillräcklig kapacitet för att möta både planerad bebyggelses behov och den dimensionerande brandvattenförbrukningen.

Inom planområdet finns endast spillvattenledningar på en kortare del i norra änden av Börjesgatan samt i Larsgatan. Närmsta anslutningspunkt finns antingen i norra delen av planområdet i korsningen Börjesgatan – Perstorpsvägen eller i sydvästra delen i Stationsgatan. Den planerade bebyggelsen medför en ökad belastning på det kommunala spillvattennätet. Utredningen visar dock att ledningsnätet och pumpstationerna har kapacitet att hantera den ökade mängden spillvatten. För att minska belastningen på enskilda delar av systemet föreslås anslutningar till både de norra och södra delarna av ledningsnätet. Trots att pumpstationen nedströms planområdet redan är hårt belastad bedöms den kunna hantera de tillkommande flödena utan att överbelastas.

El, tele, fiber och gas

Befintliga ledningar för el, tele och fiber finns inom planområdet. I södra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation.

Avfall

Inom planområdet, vid macken, finns en återvinningsstation som planeras att flyttas.

Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen

Service

Planområdet ligger mycket centralt i Vellinge och har närhet till ett brett utbud av närservice.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av WSP, daterad 2025-04-14, som delvis ligger till grund för beskrivningen av trafikförutsättningarna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Vellinge och har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats, Vellinge centrum, är en av ortens mest trafikerade hållplatser och ligger inom planområdet. Härifrån avgår tre busslinjer: linje 150 Vellinge–Malmö via Klågerup, linje 181 Vellinge–Höllviken–Trelleborg och linje 379 Vellinge–Västra Ingelstad–Östra Greve. Linje 150 har cirka 15-minuters intervaller under hela dagen, medan linje 181 har en turtäthet på 15 avgångar per dygn, med tätare trafik under morgon och kväll. Linje 379 har åtta avgångar per dag med högre turtäthet under rusningstid.

Utöver dessa linjer finns även busshållplatsen Vellinge ängar cirka 800 meter från planområdet. Här passerar flera regionbussar, inklusive linje 300 Malmö–Falsterbo, SkåneExpressen 15 Malmö–Skanör, linje 146 Malmö–Trelleborg och linje 103 Lund–Höllviken. Genomsnittligt anländer en buss till Vellinge ängar var femte minut, vilket ger goda förbindelser till Malmö och övriga orter i regionen.

Gång- och cykelstråk

Vellinges cykelnät är relativt välutvecklat men har vissa brister, särskilt vad gäller obrutna cykelstråk och säkra passager. Under 2021 breddades trottoaren längs Börjesgatan till en cirka tre meter bred kombinerad gång- och cykelväg. Dock finns det fortfarande vissa brister, exempelvis längs Larsgatan där cyklister tvingas ut i blandtrafik. I anslutning till planområdet finns även cykelvägar längs den södra sidan av Larsgatan. Kommunen har identifierat behovet av att förbättra cykelinfrastrukturen, särskilt i områden där cykelbanor abrupt slutar eller där trafikmiljön är otrygg för oskyddade trafikanter.

Bilvägar

Planområdet angränsar till flera gator med varierande trafikintensitet. Perstorpsgatan, direkt norr om planområdet, är en del av Vellinges huvudvägnät med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Övriga gator i området klassas som lokalgator med en maxhastighet på 30 km/h. Samtliga anslutande gator till planområdet är kommunala.

Det har inte gjorts några trafikstringsberäkningar eller kapacitetsberäkningar inom ramen för detaljplaneförslaget. I trafikutredningen från WSP, daterad 2025-04-14 framgår det att utifrån de nuvarande trafikflödena bedöms det dock inte finnas risk att kapaciteten i vägnätet.

Parkering

Den största delen av planområdet består idag av bilparkering. Parkeringen är uppdelad mellan en del som ligger på allmän platsmark, cirka 115 platser, och en del i söder som ligger på kvartersmark som ägs av Vellingebostäder, cirka 60 platser. Den allmänna parkeringen är avgiftsfri och tillåter parkering i 24 timmar medan Vellingebostäders parkering är tidsreglerad till max två timmar med P-skiva. Enligt avtal med ICA ska Vellingebostäder tillhandahålla minst 70 av deras (i nuläget) 131 parkeringsplatser för deras kunder.

Som underlag till trafikutredningen har kommunens parkeringsövervakare utfört ett antal beläggningsinventeringar på parkeringsytorna runt planområdet.

Den befintliga parkeringssituationen i Mejeriparken domineras av en blandning av kommunal och privat parkering med högst beläggning närmast ICA och centrum. Beläggningen är ojämnt fördelad över dygnet och veckan, men det finns generellt kapacitet kvar i systemet, särskilt på allmänna parkeringsytor längre bort från de mest attraktiva målpunkterna. Slutsatsen är att det finns potential att minska antalet parkeringsplatser i området utan att negativt påverka tillgängligheten.

Annat

Markradon

Enligt SGU:s radonkartering ligger det aktuella området inom normalriskområde för markradon.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Miljöfirman Konsult Sverige AB på uppdrag av Vellinge kommun via Edge of Civil Design AB, daterad 2023-02-28. Tidigare utredningar utförda av Sweco (2021-03-04) för fastigheterna Kajan 5 och 10 (kvarter 5) har inarbetats i utredningen för att ge en samlad bedömning.

Utredningen visar att den ytliga fyllningen i området är förorenad, särskilt runt drivmedelsstationen där oljekolväten påträffats. I punkt 2 har alifater C16-C35 påvisats över riktvärdet för känslig mark, och arsenikhalter över riktvärdet för mindre känslig mark har hittats i punkt 6. Föroreningar finns främst i fyllnadsjord och påverkar inte underliggande jord i någon större omfattning. Totalt har föroreningar identifierats i 31 av 73 prover, med största djupet på 1,6 m.

Inom drivmedelsstationen är föroreningar till följd av oljor och drivmedel sannolika, men området kring cisterner och pumpar har inte undersökts fullt ut. Grundvattenprover visar höga halter av bland annat nickel, krom och zink.

Påvisade föroreningar inom planområdet finns huvudsakligen under asfalt vilket medför att det ej finns någon direkt risk för människor eller miljö, med dagens markanvändning. Vid framtida byggnation kan påvisade föroreningar i jord utgöra risker för människor och miljö vid förändrad markanvändning. Därför behöver marken saneras för att göra den lämplig för planerad användning.

Påvisade föroreningar ska saneras via urgrävning inför planerad byggnation. Inför en kommande sanering föreslås provtagning i rutnät för klassificering av den ytliga fyllningen. Detta utförs förslagsvis som provgroppgrävning med tre provgropar i rutor om 20x20 m. Prover uttas 0-0,5 m, 0,5-1 m och 1-1,5 m. Kring drivmedelsstationen föreslås sanering som utgår från nuvarande och tidigare lägen för pumpar, cisterner och centralpåfyllnader. Eftersom föroreningar påvisats ska detta redovisas till Miljöförvaltningen, vilket har gjorts.



Förslag till detaljplan för Vellinge norra centrum, Mejeriparken, Vellinge.
Samrådshandling, Planbeskrivning

Mark som utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till Vellinge 99:1. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.



Kartbild som visar förändringar av fastigheter. Bild: FOJAB

Natur

Grönområden och ekosystemtjänster

Planförslaget innebär avverkning av rödlistade askar, inklusive en särskilt skyddsvärd ask (klass 1), samt större delen av de befintliga trädalléerna och huvuddelen av de naturvärdes-träd som identifierats inom den privata fastigheten i planområdets nordöstra del. Genomförandet av planen påverkar även biotopskyddade alléer. Borttagande av träd innebär att befintliga naturvärden försvinner, samtidigt inkluderar förslaget åtgärder som sanering av förorenad mark, nyplantering av träd, skapande av parkmiljöer och anläggning av regnbäddar. Dessa insatser bidrar till att skapa nya naturmiljöer som kan bidra till nya naturvärden.

De trädalléer som omfattas av inventeringen är skyddade enligt det generella biotopskyddet, eftersom de består av minst fem lövträd planterade i enkel- eller dubbelrader, varav mer än hälften uppfyller kriterierna för vuxna träd (minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller en ålder av minst 30 år). Eventuella åtgärder som påverkar alléerna, såsom borttagning av träd eller ingrepp i deras livsmiljö, kräver dispens från Länsstyrelsen.

Landskapsbild

Området är omgärdat av befintlig bebyggelse med varierande skala och utformning. I närheten finns både lägre bostadshus och mer storskaliga byggnader, såsom spritfabriken, ICA och bostadshuset i 12-våningar längs Börjesgatan. Närmast planområdet i söder ligger ICA och ett mindre torg. Idag upplevs området som ödsligt och tomt. Förslaget syftar till att omvandla den tidigare asfalterade parkeringsplatsen till ett levande stadsrum där nya bostäder och centrumverksamheter integreras och harmoniserar med den befintliga stadsbilden.

Landskapsbilden i området präglas idag av huvudsakligen hårdgjord mark med inslag av trädplanteringar. Planförslaget avser att tillskapa grönytor för rekreation och dagvattenhantering. De nya grönområdena fungerar som viktiga inslag i stadsbilden och skapar en naturlig övergång mellan bebyggelsen och omgivande miljö.

Miljö

Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort samt att stora delar av marken inom planområdet kommer att saneras för möjliggörandet av bostäder. Genom att ta bort drivmedelsstationen elimineras potentiella risker för oljeutsläpp, läckor eller andra miljöfarliga situationer. Detta minskar risken för jord- och vattenföroreningar och bidrar till en bättre miljö för de boende och omkringliggande områden.

Miljöbedömning

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Undersökningen finns som bilaga till detaljplanen. Bedömningen är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvatten för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse leds till föreslagna fördröjningsanläggningar i form av regnbäddar och översvämningsbara parktytor innan vattnet släpps på det kommunala nätet. Ungefär 50 % av gatusträckorna inom planområdet kommer att kunna förses med regnbäddar där dagvatten renas och fördröjs innan det leds vidare till ledningsnätet. Dagvattenhantering säkerställs genom planbestämmelse om fördröjning. Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå de satta MKN för recipienten Höllviken eller grundvattnet i området. Snarare förväntas föreslagna åtgärder med regnbäddar i gatumarken minska den totala mängden föroreningar som når recipienten (Se VA-utredning ovan för föreslagen utveckling).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Planens genomförande kan få en positiv påverkan genom att tillföra grönska i form av trädplantering, parkmiljö och regnbäddar. Gröna och blå ytor kan absorbera vissa luftföroreningar och bidra till att minska mängden partiklar i luften. Utbyggnad av busshåll-

platser och gång-och cykelvägnät möjliggör flera sätt att resa på. Långsiktigt främjar detta hållbart resande då det påverkar beteendet hos människor och bidrar till att minska biltrafiken i och omkring området.

Vatten

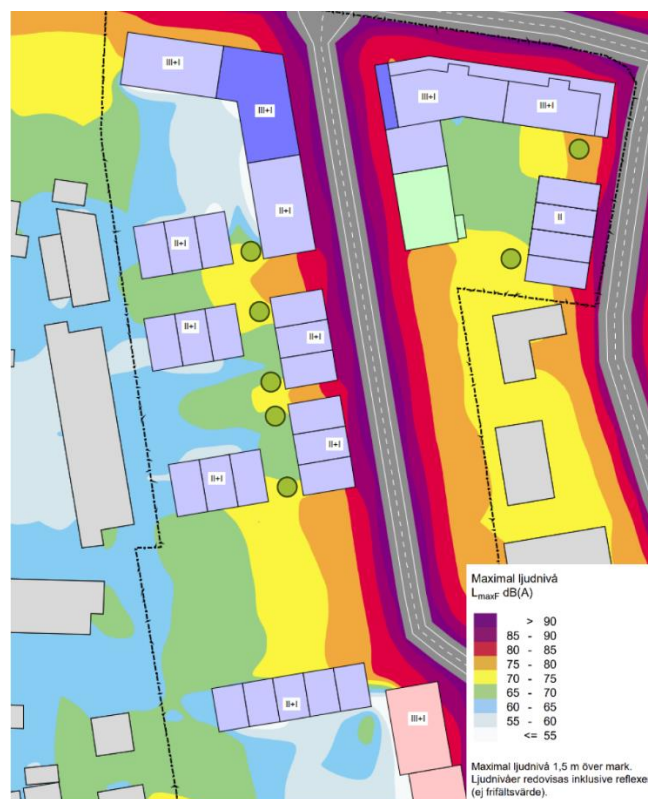
Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå de satta MKN för recipienten Höllviken eller grundvattnet i området. Snarare förväntas föreslagna åtgärder med regnbäddar i gatumarken minska den totala mängden föroreningar som når recipienten, vilket bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och hydrologisk balans.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Genomförda beräkningar i bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad till planerade bostadsbyggnader klaras för samtliga byggnader. Sålunda bör nya bostäder kunna anordnas inom planområdet utan krav på anpassning avseende trafikbuller utomhus.

För uteplatser beräknas riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, vilket klaras på merparten av innegårdarna. På vissa ställen inom kvarter 1, 2 och 5, närmast angränsande vägar kan riktvärdena dock överskridas och kompletterande skyddsåtgärder i bullerutsatta lägen vara nödvändiga för att klara riktvärdena. Här är det främst höga maximala ljudnivåer som behöver begränsas så att riktvärdet 70 dBA klaras. Åtgärden kan avse lokal skärmåtgärd eller liknande lösning för att begränsa höga ljudnivåer från passerande fordon.



Utdrag ur trafikbullerutredning som visar ljudutbredning för maximal ljudnivå 1,5 meter över mark samt möjliga lägen för lokal åtgärd på uteplats (gröna markeringar).

Verksamhetsbuller

Bedömning är att buller från verksamheterna är begränsat och bör inte påverka planerad bebyggelse med höga ljudnivåer. Den småskaliga verksamheten inom Vellinge 82:2 bedöms ge begränsat buller till planområdet. Möjligen skulle visst buller uppstå inom Vellinge 82:1, men med bedömning om begränsad bullrande verksamhet och att avståndet är cirka 40 till 80 meter till planområdet bör det innebära mindre risk för störande buller. Vidare orienteras skyddad fasadsida på närmaste bostadshus ifrån verksamheterna då även trafikbuller på Perstorgsgatan påverkar planerade bostäder. På detta sätt åstadkoms en ljudskyddad fasad som både skyddar mot trafikbuller och möjligt buller från verksamheterna. Sammantaget bör risken för störande buller från verksamheterna norr om planområdet vara begränsad och möjligheten att uppföra nya bostäder bör finnas utan begränsning av buller.

Översvämning

Planområdet är relativt flackt, vilket gör att höjdsättning och avrinning måste planeras noggrant för att för att hantera vattenflöden. Vid kraftiga regn kan vatten samlas i lågpunkter inom planområdet, och en uppskattning visar att cirka 1 300 m³ vatten kan bli stående innan det leds bort, denna volym möjliggörs i planerade parkytor samt viss volym kommer även utgöra stående vatten på Börjesgatan.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget hantera översvämningensriskerna genom anpassad markhöjdsättning och planerade översvämningssytor, men vissa delar av området, särskilt kring ICA:s lastkaj, kräver fortsatt utredning och anpassning.

Sociala

Barn

Barn berörs av detaljplanens genomförande då de rör sig inom planområdet. De nya gång- och cykelvägarna, parkerna och stråken skapar genare och tryggare kopplingar mellan olika funktioner och till busshållplatserna. Parkerna erbjuder också miljöer där barn kan vistas och leka. Inom området säkerställs bostadsgårdar och tomter som ger ytterligare möjligheter till lek och samvaro.

Jämlikhet

Jämlikhet handlar om hur planens konsekvenser påverkar olika grupper i samhället. Det innebär att området ska kännas inkluderande för människor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionsnedsättning. Planförslaget möjliggör en variation av funktioner och bostäder för att möta olika behov, vilket bidrar till en socialt hållbar struktur. Utbyggnad av infrastruktur och kollektivtrafik, tillsammans med bekväm kollektivtrafik och tryggt utformade busshållplatser, skapar dessutom goda förutsättningar för ett jämlikt resande och tillgänglighet för alla.

Trygghet

Längs Larsgatan, mellan Stationsgatan och Börjesgatan, saknas idag en separerad cykelbana. Detta innebär att cyklister delar yta med busstrafik och allmän biltrafik vid hållplatserna, vilket av många kan upplevas som otryggt. Planförslaget syftar till att skapa en trygg och attraktiv stadsmiljö genom säker trafikstruktur, där gång-, cykel- och bilflöden separeras för att öka säkerheten. Nya gång- och cykelvägar skyddas av trädrader och regnbäddar, vilket både minskar otydlighet och bidrar till en tryggare trafikmiljö. Området, som idag upplevs som ödsligt, ges en tydligare struktur genom ny bebyggelse med aktiva fasader och

mötesplatser längs huvudstråken, vilket skapar social trygghet genom ökad rörelse och närvaro av människor under dygnets alla timmar.

Ett viktigt fokus i planen är att skapa en väl integrerad stadsmiljö med flera kopplingar till intilliggande områden. Huvudstråken utformas för att stärka tryggheten genom tydliga gaturum som bidrar till bättre orienterbarhet, naturliga flöden längs gatorna samt byggnader och verksamheter som skapar social kontroll. Området präglas av en mix av funktioner som bidrar till variation och dynamik i olika delar. Sammanhängande bebyggelse och väl omhändertagna ytor säkerställer att inga platser upplevs som ödsliga; öppna områden får en egen identitet, exempelvis genom parker med specifika teman.

Grönska i form av träd, parkmiljö och regnbäddar skapar en inbjudande och trivsamt miljö. Variation av färger och material bidrar till både orienterbarhet och estetisk mångfald, vilket förstärker områdets karaktär. Detaljplanen har utformats enligt riktlinjerna i verktyget BoTryggt, och i kommande projektering bör trygghetsaspekterna vidareutvecklas för att säkerställa en säker och levande stadsmiljö.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av WSP, daterad 2025-04-14, som bland annat visar planförslagets påverkan gällande fordonstrafik och analyserar planförslagets gång- och cykelkopplingar.

Motortrafik

Det har inte gjorts några trafikalstringsberäkningar eller kapacitetsberäkningar inom ramen för utredningen. Utifrån de nuvarande trafikflödena bedöms det dock inte finnas risk att kapaciteten i vägnätet överstigs med föreslagen exploatering.

Gång- och cykeltrafik

Längs Larsgatan, mellan Stationsgatan och Börjesgatan, saknas idag en separerad cykelbana. Detta innebär att cyklister delar yta med busstrafik och allmän biltrafik vid hållplatserna, vilket av många kan upplevas som otryggt. I planen möjliggörs en separerad cykelbana på sträckan och på så sätt skapas ett sammanhängande cykelnät genom planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör för ett nytt busstorg på Larsgatan med plats för cykelparkeringar och sittmöjligheter samt en mer tydlig inramning av gaturummet med inslag av grönska och därmed möjliggör en förbättrad bekvämlighet och tillgänglighet för både kollektivtrafikanter och cyklister. Nya hållplatslägen kommer att behöva anordnas ungefär där det befintliga hållplatsläget finns.

Annat

Markmiljö

Inom planområdet finns idag en drivmedelsstation som planeras att tas bort samt att stora delar av marken inom planområdet kommer att saneras för möjliggörandet av bostäder. Genom att ta bort drivmedelsstationen elimineras potentiella risker för oljeutsläpp, läckor eller andra miljöfarliga situationer. Detta minskar risken för jord- och vattenföroreningar och bidrar till en bättre miljö för de boende och omkringliggande områden.

Sol- och skuggstudie

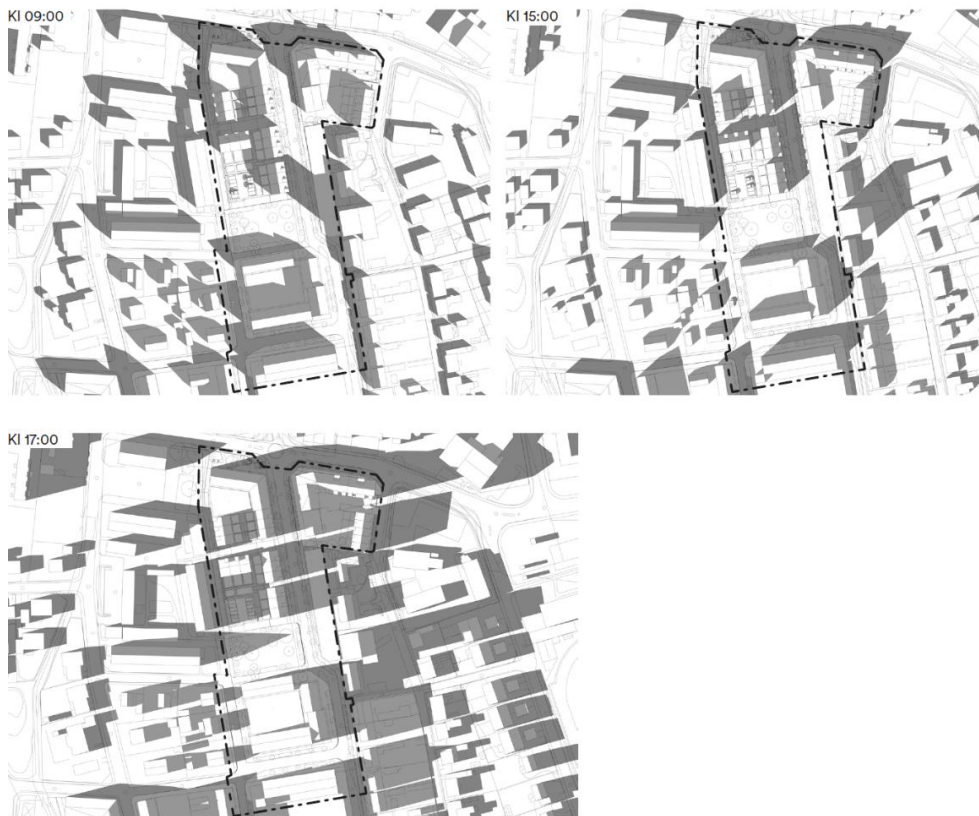
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att analysera hur ny och befintlig bebyggelse påverkas av nybyggnation. Studien undersöker även utemiljöer, såsom parker och gaturum vad gäller skuggning.

Den planerade exploateringen bedöms ha en begränsad påverkan på den befintliga bebyggelsen vad gäller skuggning. Villaområdet i söder vid Stationsgatan samt radhusbebyggelsen nordväst om planområdet påverkas endast i liten utsträckning av morgonskuggor under vinterhalvåret, vilket representeras av vårdagjämningen i skuggstudien. Bebyggelsen längs Börjesgatan utsätts i motsvarande grad för kvällsskuggor under samma period. De planerade parkerna i området får goda solförhållanden, medan de planerade träden skapar en balanserad variation mellan sol och skugga.

Det rekommenderas att genomföra en dagsljusanalys för att säkerställa goda dagsljusförhållanden för den föreslagna bebyggelsen.



Skuggförhållanden Sommarsolståndet (den 21 juni). Planområdesgräns i svart streckad linje. Bild: FOJAB



Skuggförhållanden Vårdagjämning (den 20 mars). Planområdesgräns i svart streckad linje. Bild: FOJAB

Stads- och landskapsbild

Förslaget syftar till att omvandla den tidigare asfalterade parkeringsplatsen till ett levande stadsrum där nya bostäder och centrumverksamheter integreras och harmoniserar med den befintliga stadsbilden.

Landskapsbilden i området präglas idag av huvudsakligen hårdgjord mark med inslag av trädplanteringar. Planförslaget avser att tillskapa grönytor för rekreation och dagvattenhantering. De nya grönområdena fungerar som viktiga inslag i stadsbilden och skapar en naturlig övergång mellan bebyggelsen och omgivande miljö.

Kulturmiljö

Tegelbyggnaden i två våningar inom kvarter 5 är av kulturhistoriskt värde och skyddas enligt gällande detaljplan. Skyddet kommer att kvarstå genom planbestämmelser som syftar till att bevara den tidstypiska tegelarkitekturen, vilken anses särskilt betydelsefull för Vellinge. Ny bebyggelse inom kvarteret regleras för att harmoniera med byggnadens kulturhistoriska värden.

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet anpassas till befintlig bebyggelse för att ta hänsyn till Vellinges karaktär och för att säkerställa en sammanhållen utveckling av området.

Medverkande

Detaljplaneförslaget har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten i samarbete med plankonsulter på Fojab.

I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska
- Bygglöv
- Miljö
- Trygghet.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vellinge kommun

Upprättad 2025-04-30

Vellinge kommun

Martina Ljung Plan- och exploateringschef
Elin Hallström, Planarkitekt

Fojab

Magdalena Hedman, Landskapsarkitekt
Axel Hansson, Planarkitekt