

SAMRÅDSHANDLING

Förslag till detaljplan för Ingelstad 5:4 med flera (Ekobo) i Västra Ingelstad Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGGNADSAVDELNINGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Genomförandefrågor	20
Planeringsunderlag	24
Planeringsförutsättningar	26
Konsekvenser.....	41
Medverkande	48

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostäder, odlingsytor, grönstruktur och gatunät där hållbarhet och gemenskap är i fokus. Syftet är att anpassa bebyggelsens utformning och omfattning till befintlig bykaraktär i Västra Ingelstad. Syftet med detaljplanen är också att skapa förutsättningar för framtida trafik förbi området.



Vy från planområdet. Bild tagen från norr mot förskolan i sydöst.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av Västra Ingelstad och omfattar cirka 5,3 hektar. I planområdet ingår del av fastigheterna Ingelstad 5:4, Ingelstad 5:5, Ingelstad 5:11, Ingelstad 5:33, Ingelstad 5:37, Ingelstad S:1 och Ingelstad 10:10. Fastigheterna 5:33 och 5:37 är i kommunal ägo, övriga fastigheter är i privat ägo. Inom planområdet berörs servitut, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.



Översiktskartor över planområdets placering i Västra Ingelstad.

Planens bakgrund

Planområdet är utpekad för bostäder i skede 2 (utbyggnad inom 10-30 år) i kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2010, aktualiserad 2017. Inom planområdet pekas även ut väg i skede 2 (10-30 år). Därutöver anges i översiktsplanen ett parkstråk i planområdets norra del, mot befintlig bebyggelse. En begäran om planbesked inkom till kommunen sommaren 2019. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-11-05 § 219 att ge Plan- och Byggenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostäder i radhus och parhus. Förslaget omfattar cirka 63 nya bostäder. Områdets utformning är baserad på EKOBO-koncept där hållbarhet och gemenskap är centrala begrepp. Området ska utgöra exempel på hållbar byutveckling, med hållbara energilösningar och hållbar byggteknik. Den gröna strukturen ska bidra till ekosystemtjänster. Området ska också utgöra en trygg och välkomnande miljö.

Reglering av bebyggelsens utformning genom bestämmelser om höjd, takutformning och fasadmateriäl leder till att området samspelar med Västra Ingelstads karaktär. Samtidigt får området ett eget uttryck anpassat till idag.

Den del av en befintlig byggnad som finns inom planområdets västra del avses bevaras och överförs till intilliggande fastighet.

Gemensamma ytor för odling och samvaro skapas vid de östra entréerna till området samt i den centrala delen av planområdet. De gröna park- och naturområdena säkerställer ytor för dagvattenhantering, rekreation, lek och bullerskydd. Vidare binder det föreslagna gatunätet samman området med befintliga gator i öster och väster och skapar tillsammans med gång- och cykelkopplingarna och grönytorerna god tillgänglighet i området och kopplingar till övriga Västra Ingelstad. Gatornas utformning tillsammans med byggnaders och entréers placering möjliggör för levande och trygga gaturum.

Gatan som passerar bebyggelseområdet på dess västra och södra sida avses byggas i ett senare skede än övriga gator.

Planförslaget innebär att befintliga gator och naturmark inom planområdet, som idag har enskilt huvudmannaskap, övergår till kommunal ägo och huvudmannaskap.

Genomförandet av detaljplanen innebär att obebyggd mark exploateras.



Illustrationsplan. (White Arkitekter)



Möjlig utformning av öst-västlig gata och gavelställda radhus. (White Arkitekter)



Möjlig utformning av öst-västlig gata och radhusbebyggelse. (White Arkitekter)



Möjlig utformning av nord-sydlig lokalgata och parhusbebyggelse. (White Arkitekter)

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) med undantag av gatan, som passerar området i väster och söder, som har en genomförandetid på 15 år (180 månader), från den dag planen får laga kraft.

Allmän plats

Park och natur

I planområdets västra och norra delar planläggs nya grönytor i form av park och natur. Ytorna är viktiga ur rekreationssynpunkt samtidigt som de bidrar till grönska och biologisk mångfald i området. Inom park- och naturmarken möjliggörs gångstråk för att skapa möjlighet att röra sig runt hela området.

I planområdets västra del lokaliseras två ytor med parkmark. Parkmarken längs järnvägen möjliggör för en 2,5 meter hög bullerskyddsvall- och skärm och en fördröjningsdamm för rening och fördröjning av dagvatten. Parkmarken närmast föreslagna bostäder möjliggör också för dagvattendamm och yta för lekplats. Dagvattendammarna, som kommer att ha permanent vattenspiegel, föreslås utformas med flacka slänter med minst 1:4 lutning. Dammarnas utformning kommer att kunna bidra till ekologiska och rekreativa värden.



Inspirationsbilder på hur dagvattendammar kan utformas för att bidra till biologisk mångfald och möjligheten till rekreation/lek. (White Arkitekter)

Bullerskyddsskärmen som kompletterar bullerskyddsvallen i norr föreslås gestaltas på motsvarande sätt som befintliga bullerskyddsskärmar norr om stationen i Västra Ingelstad. Där bullerskyddsskärmen ligger direkt i anslutning till gatumark kan skärmen med fördel utformas delvis genomskiktlig.



Befintliga bullerskyddsskärmar i Västra Ingelstad och Östra Grevie.

I nordöst skapar parkmarken tillsammans med odlingsytan en entré till området. Längs planområdets norra gräns planläggs naturmark, dels för att skapa en friyta mot befintlig bebyggelse och vegetation, dels för att säkerställa ledningar på allmän platsmark.

Inom planområdets östra del, mellan Djursätersvägen och Byvägen, finns naturmark med en befintlig gång- och cykelväg. Den allmänna platsmarken övergår till kommunal ägo och huvudmannaskap.

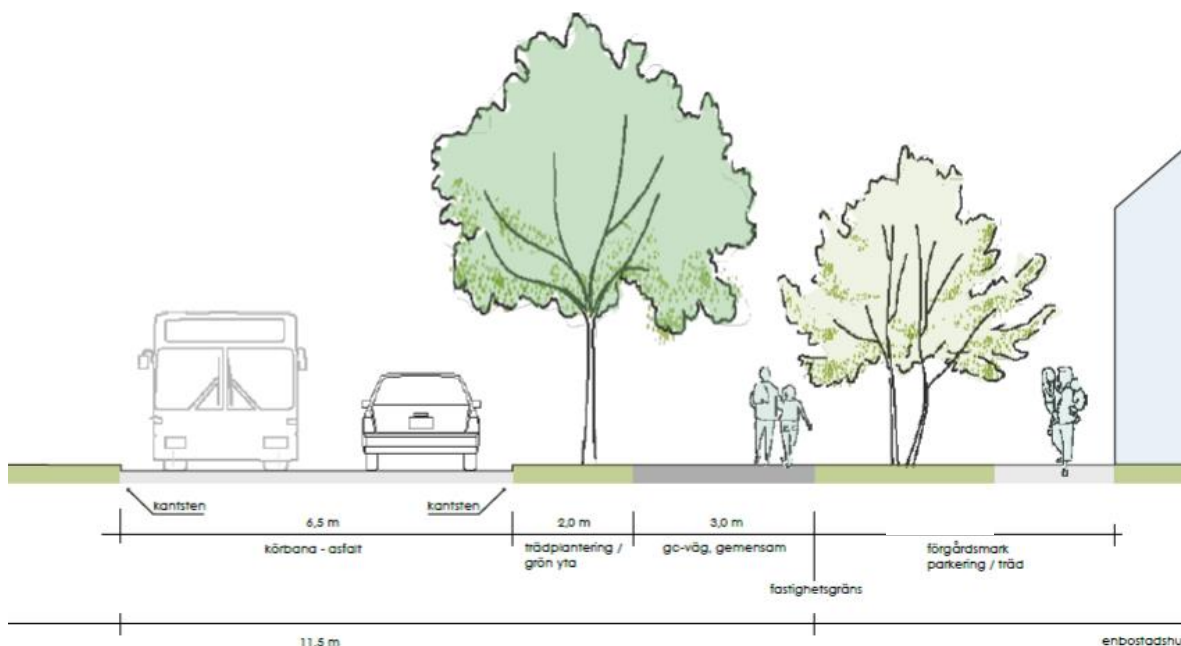
Gång- och cykelväg

I planområdets norra del möjliggörs för ett nytt gång- och cykelstråk som binder samman planområdet med Kyrkovägen och övriga Västra Ingelstad i norr. Befintlig gång- och cykelväg inom naturmark mellan Djursätersvägen och Byvägen kommer att finnas kvar men övergår till kommunalt huvudmannaskap.

I illustrationsplanen redovisas möjlig plats för passage över Kyrkovägen. Även möjlig plats för passage över Stationsvägen och gång- och cykelväg på vägens västra sida norrut redovisas i illustrationsplanen.

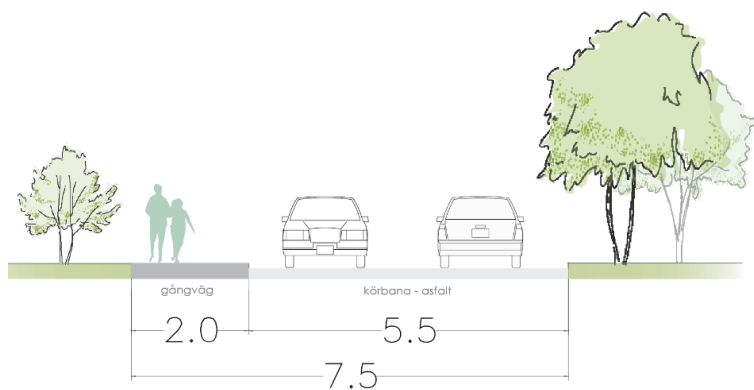
Gata

Detaljplanen möjliggör för nya gator i området med kopplingar till Djursätersvägen i öster och Stationsvägen i väster. Gatan mellan Stationsvägen och Djursätersvägen, som passerar väster och söder om bebyggelsen, utformas 11,5 meter bred med en körbana på 6,5 meter, kombinerad gång-och cykelbana på tre meter samt trädplantering och grönyta på två meter på den norra och östra sidan av gatan. Gatan avses byggas i ett senare skede än övriga gator i planområdet. Byggnation beräknas ske när ytterligare, i översiktsplanen utpekad, utbyggnad i södra delen av Västra Ingelstad genomförs. Gatan förutsätter en fortsättning öster om Djursätersvägen vidare till Byvägen eller direkt till väg 101.

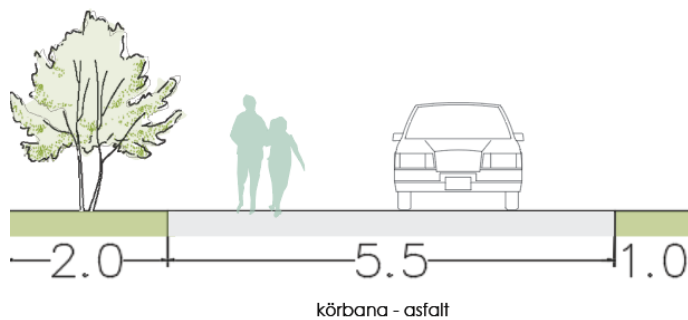


Möjlig utformning av gata som passerar området i väster och söder.

Den öst-västliga lokalgatan, mellan Djursätersvägen och Stationsvägen, som får infartskaraktär till den nya bebyggelsen, utformas 7,5 meter bred fördelat på en körbana med 5,5 meter och en gångbana på två meter. Övriga lokalgator utformas 5,5 meter breda där gång- och cykeltrafikanter och motorfordon färdas i blandtrafik. Genom att hålla ner måttet på gatorna uppnås en småskalighet.



Möjlig utformning av öst-västlig gata med infartskaraktär



Möjlig utformning av lokalgata.

För att skapa en trafiksäkerhetsmässigt acceptabel utformning av den nya korsningen mellan lokalgatan och Djursätersvägen i norr behöver de befintliga infarterna till förskolan ändras genom att den nordliga infarten stängs av och en ny skapas mot lokalvägen i norr. Föreslagen korsningsutformning innebär intrång i förskolefastigheten och att befintliga träd i fastighetsgränsen till förskolan behöver tas ner.

Norr om korsningen mellan Stationsvägen och lokalgatan kommer Stationsvägens sektion att ses över. Längs vägsträckan som hamnar närmare än tio meter från spårmit behövs avkörningsskydd uppföras.

Utformning av Djursätersvägen fram till Äpplevägen och Pärönvägen föreslås inte förändras till följd av planförslaget. Gatorna övergår till kommunalt huvudmannaskap. På sikt, när gatan som passerar väster och söder om bebyggelsen byggs kommer även Djursätersvägens utformning på sträckan söder om Pärönvägen att ses över.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Bostäder

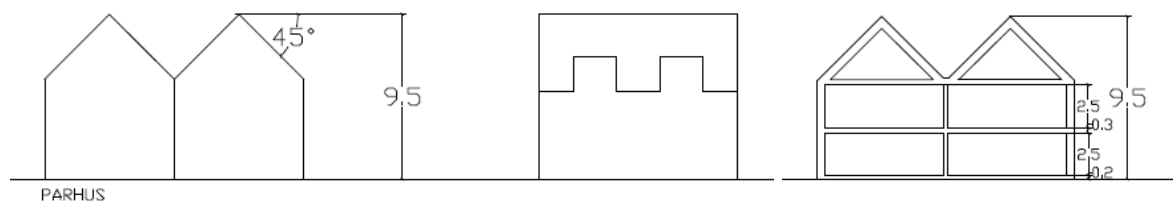
Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för radhus och parhus. Radhusen är huvudsakligen placerade i planområdets norra del.

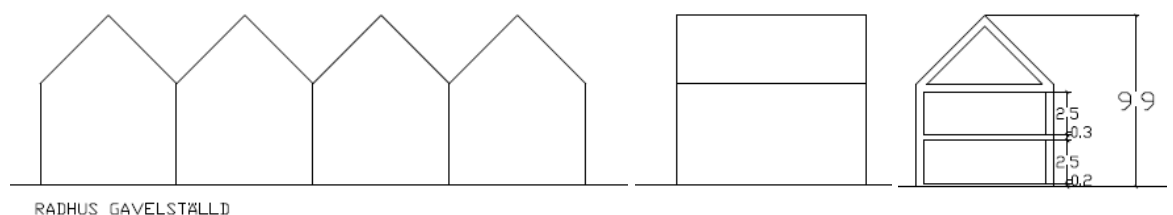
Hushöjd, tak och fasadutformning

Husens höjd, fasad- och takutformning regleras utifrån ekobo-konceptet. Parhusen har en högsta nockhöjd på 9,5 meter och radhusen har en högsta nockhöjd på 10,5 meter, vilka tillsammans med takvinkel mellan 35 och 45 grader motsvarar cirka 2,5 våningar. Nockhöjden tillåter flexibilitet i val av byggstomme, till exempel ges möjlighet till trästomme. Husen ska utformas med sadeltak med möjlighet

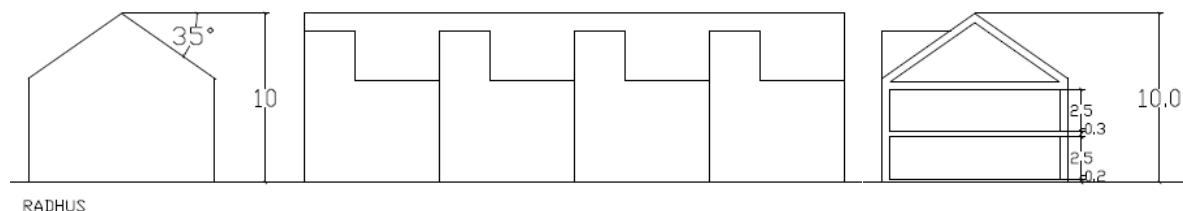
till kupor och frontespiser till sammanlagt högst en tredjedel av taklängden. Komplementbyggnader utformas med ennockhöjd på fyra meter. Fasader ska utformas i tegel, puts eller trä.



Bilden visar möjlig utformning av parhus utifrån tillåten takvinkel och högsta byggnadshöjd. (White Arkitekter)



Bilden visar möjlig utformning av gavelställda radhus utifrån tillåten takvinkel och högsta byggnadshöjd. (White Arkitekter)



Bilden visar möjlig utformning av parhus utifrån tillåten takvinkel och högsta byggnadshöjd. (White Arkitekter)

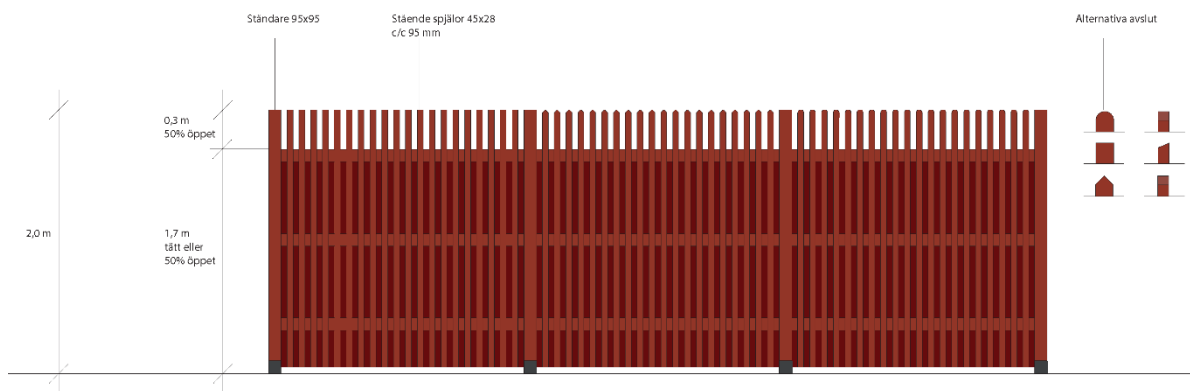
Noekhöjden på den befintliga komplementbyggnaden i planområdet nordvästra del är satt utifrån dess befintliga noekhöjd.

Placering och entréer

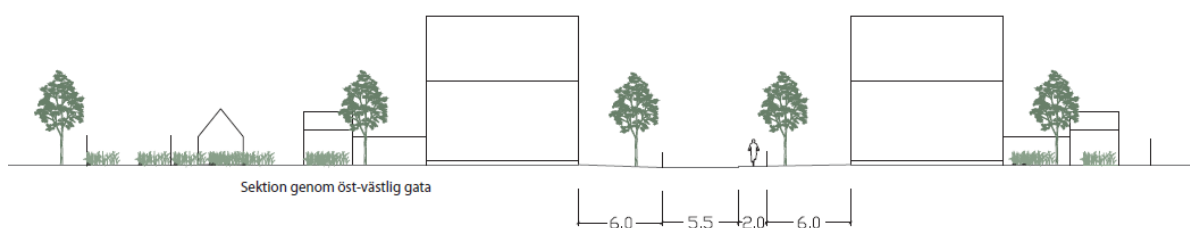
Huvudbyggnaders placering mot gata regleras för att skapa tydliga gaturum. Radhusen ska placeras sex meter från gatan för att möjliggöra uteplats, större träd och annan grönska samt en biluppställningsplats per bostad framför husen. Parhusen får placeras fem till sex meter från gatan för att skapa flexibilitet i placering av biluppställningsplats mellan eller framför husen. Med fördel placeras biluppställningsplatserna mellan parhusen för att möjliggöra ett grönare gaturum. Rad- och parhusen placeras med långsidan mot gatan, men kan vara gavelställda enligt bilder ovan. Par- och radhusens entréer orienteras mot gatan för att bidra till ett levande och tryggt gaturum.

Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från allmän platsmark och odlingsytor. I övrigt ska komplementbyggnader placeras minst en meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Detta möjliggör för underhåll av byggnaden från egen fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad och då gäller samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader.

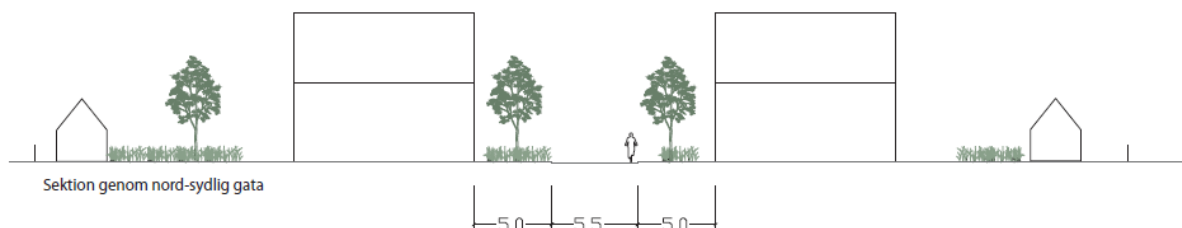
Utformningen av mötet mellan bostadstomten och allmän platsmark samt odling är viktig för att skapa trivsamma och trygga gemensamma ytor. Därför får inte mur eller plank uppföras i fastighetsgränsen mellan bostadsfastigheter och allmän platsmark eller odlingsytor. Undantaget är de tomter som angränsar till park eller gata i planområdets sydligaste och västligaste del för att möjliggöra för en bullerskyddad utemiljö. För att skapa ett enhetligt uttryck föreslås plank i fastighetsgränser få genomgående samma gestaltning, se bild nedan.



Föreslagen gestaltning av plank i fastighetsgräns. (White Arkitekter)



Sektion genom öst-västlig gata. (White Arkitekter)



Sektion genom nord-sydlig gata. (White Arkitekter)

Utnyttjandegrad

För att reglera hur stor del av fastigheterna som får bebyggas regleras största byggnadsarea per bostad, vilket motsvarar bostadens area på mark. Radhus får maximalt ha en byggnadsarea på 90 kvadratmeter per bostad med tillhörande komplementbyggnader på en byggnadsarea med maximalt 15 kvadratmeter. För parhusen tillåts en variation i byggnadsarean. I den västra delen av området gäller en maximal byggnadsarea på 100 kvadratmeter per bostad, i övrigt 90 kvadratmeter per bostad. Därutöver får 15 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras per bostad i parhus. Utnyttjandegraden omfattar inte bygglovsbefriande åtgärder för en- och tvåbostadshus så som attefallshus och friggebodar. Dessa får byggas utöver byggnadsarean.

Parkering

Vellinge kommuns parkeringsnorm ska följas. För radhusen gäller 1,5 parkeringsplatser per bostad varav en anordnas vid bostad och 0,5 på en gemensam parkeringsyta i anslutning till radhusen i planområdets norra och södra delar. För parhusen gäller kravet på två parkeringsplatser per bostad som anordnas inom den egna tomten.

Enligt Boverkets byggregler ska det kunna anordnas en angöringsplats/-parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från bostadsentrén.

Odling

Odlingarna utgör en viktig del i områdets karaktär. Sammantaget föreslås tre ytor för odling med möjlighet att uppföra gemensamma växthus eller annan typ av samlingslokaler. Odlingstorna är tänkta kunna nyttjas av boende i hela Västra Ingelstad.



Vy över odlingsytan, gångstråket på naturmark och radhusbebyggelse i nordöstra delen av planområdet. (White Arkitekter)

Teknisk anläggning

Detaljplanen möjliggör uppförande av en teknisk anläggning, nätstation, i planområdets sydöstra del.

Befintligt

Huvuddelen av marken brukas idag som åkermark. I övrigt omfattas befintlig gatumark, naturmark med gång- och cykelväg samt en trädrad tillhörande förskolan. Åkermarken kommer att övergå till kvartersmark för bostäder och odling samt till allmän platsmark för gata, park och natur. Trädraden kommer att övergå till gatumark. Befintliga gator och naturmarken förändras inte. I planområdets nordvästra del finns del av en befintlig komplementbyggnad.

Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse i norr och öster. I väster avgränsas området av Trelleborgsbanan och i söder av jordbruksmark.

Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för Ingelstad 5:4 med flera (Ekobo) i Västra Ingelstad, Vellinge kommun.

Diarienummer: Ks 2019/670.722.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planbesked 2019-11-05 § 219, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Då tillhörande exploateringsavtal kommer att upprättas till detaljplanen kommer planen antas i kommunfullmäktige.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Bilden visar plankartan.

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

GATA	Gata Bestämmelsen reglerar gata för motorfordon, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose området med ett sammanhängande gatunät.
PARK	Park Syftet med bestämmelsen är att reglera ytor för fördröjning av dagvatten och skyfall i västra och södra delarna av planområdet. Närmast järnvägen säkerställs yta för bullerskydd. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa ytor för rekreation, lek och gångstråk. I nordöstra delen av planområdet syftar bestämmelsen till att skapa en grön entré till området.
NATUR	Natur Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en friyta mot befintlig bebyggelse, möjlighet till sammanhängande gångstråk och att befintliga ledningar kommer att ligga inom allmän platsmark. Syftet är också att säkerställa befintlig naturmark i östra delen av planområdet.
GCVÄG	Gång- och cykelväg Syftet med bestämmelsen är att reglera gång- och cykelvägskoppling till och från området.

Användning av kvartersmark

- B Bostäder**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.
- L Odling**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ytor för småskalig odling.
- E₁ Nätstation**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områdets behov av nätstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

- bullerskydd₁ Bullerskydd ska anordnas till en höjd av 2,5 meter över rälskant järnväg**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjerna i trafikbullerförordningen följs. För att klara ekvivalent ljudnivå vid uteplats, 50 dBA, krävs ett bullerskydd på 2,5 meter över rälskant järnväg. Bullerskyddet uppförs huvudsakligen som vall, men där utrymmet inte möjliggör för vall uppförs skyddet som skärm eller vall kombinerat med skärm.
- dam₁ Damm för dagvattenhantering ska anordnas**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom planområdet omhändertas och renas. Planbestämmelsen reglerar att det finns tillräcklig fördröjningsvolym inom parkmarken.
- gc-väg₁ Gång- och cykelväg**
Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig gång- och cykelväg.
- lek₁ Lekplats ska finnas**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten till lek inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- Prickmark Marken får inte förses med byggnad**
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders avstånd till gata, park- och naturmark samt odling. Detta för att byggnader inte ska uppföras i gräns mot grönytor, odlingar och rörelsestråk som vetter mot bostäders trädgårdar så att det ska kännas tryggt att röra sig och vistas inom ytorna. Bestämmelsen säkerställer också möjligheten att underhålla byggnader från egen fastighet.
- Korsmark Marken får endast förses med komplementbyggnad**
Syftet med bestämmelsen är att reglera var komplementbyggnader får uppföras.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 10,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för huvudbyggnad är 10,5 meter för att i kombination med bestämmelse om takvinkel och sadeltak inrymma en bostad i 2,5 våningar. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska utformas enligt ekobokkonceptet. Höjden på komplementbyggnad är satt för att denna ska ha en lägre höjd än huvudbyggnaden.
- h₂ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Nockhöjden för huvudbyggnad är 9,5 meter för att i kombination med bestämmelse om takvinkel och sadeltak inrymma en bostad i 2,5 våningar. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska

utformas enligt ekobokkonceptet. Höjden på komplementbyggnad är satt för att denna ska ha en lägre höjd än huvudbyggnaden.

- h₃* **Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 6 meter**
Bestämmelsen reglerar komplementbyggnadens nuvarande nockhöjd. Motivet till planbestämmelsen är att den aktuella delen ska ha samma nockhöjd som resten av byggnaden.

Takvinkel

- o₁* **Takvinkeln ska vara 35-45 grader**
Bestämmelsen reglerar att takvinkeln ska vara 35-45 grader genomgående i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska utformas enligt ekobokkonceptet.

Utnyttjandegrad

- e₁* **Största byggnadsarea är 90 m² per bostad, därutöver får 15 m² komplementbyggnad uppföras**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per radhus och parhus i centrala och östra delen av planområdet är 90 m². Därutöver får 15 m² komplementbyggnad uppföras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgång till egen utemiljö för respektive bostad.
- e₂* **Största byggnadsarea är 100 m² per bostad, därutöver får 15 m² komplementbyggnad uppföras**
Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea per parhus i västra delen av planområdet är 100 m². Därutöver får 15 m² komplementbyggnad uppföras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgång till egen utemiljö för respektive bostad.
- e₃* **Största byggnadsarea är 50 m²**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamma ytor, exempelvis växthus, inom radhusområdet i norr samt inom odling i nordöst och i centrala delen av området.
- e₄* **Största byggnadsarea är 200 m²**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamma ytor, exempelvis växthus, inom ytan för odling i sydöst.

Placering

- p₁* **Huvudbyggnad ska placeras med långsida längs med egenskapsgräns för förgårdsmark, mindre förskjutning är tillåten. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns, om de inte byggs samman ska de placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Mur och plank får inte uppföras mot allmän platsmark**
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders avstånd till och placering mot gatan för att skapa ett tydligt gaturum. Bestämmelsen skapar också tydlighet gällande placering av komplementbyggnader i förhållande till grannfastigheter. Mur eller plank får inte uppföras i gräns mot allmän platsmark eller odling. Syftet med bestämmelsen är att det ska kännas tryggt att röra sig inom den allmänna platsmarken och längs med gång- och cykelstråk.
- p₂* **Huvudbyggnad ska placeras med långsida 0-1 meter från egenskapsgräns för förgårdsmark. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns, om de inte byggs samman ska de placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Mur och plank får inte uppföras mot allmän platsmark, med undantag av bostäder mot allmän platsgata och park i väster/söder**
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders avstånd till och placering mot gata för att skapa ett tydligt gaturum. Bestämmelsen möjliggör flexibilitet i placering av parkeringsplatser mellan eller framför husen. Bestämmelsen skapar också tydlighet

gällande placering av komplementbyggnader i förhållande till grannfastigheter. Inom tomter som angränsar till park eller gata i planområdets sydligaste och västligaste del tillåts uppförande av plank eller mur för att möjliggöra utemiljöer skyddade från buller från järnväg och vägtrafik.

Utformning

f₁

Endast radhus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för småhus enligt ekobokkonceptet för planområdet.

f₂

Endast parhus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för småhus enligt ekobokkonceptet för planområdet.

f₃

Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska förses med sadeltak. Takkupor eller frontespis får uppföras till sammanlagt högst en tredjedel av taklängden

Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska utformas enligt ekobokkonceptet. Takkupor och frontespiser får uppföras men då endast till en tredjedel av taklängden för att inte dessa ska bli för dominerande.

f₄

Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Bestämmelser för komplementbyggnad gäller för med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att komplementbyggnader ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnad, men att dessa fortfarande kan utformas likt övriga komplementbyggnader. För komplementbyggnader som sammanbyggs gäller därför samma planbestämmelser som för övriga komplementbyggnader gällande exempelvis byggnadsarea och höjd.

Utförande

b₁

Entré ska placeras mot allmän plats gata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Entréer mot gata kan bidra till trygghet och ett flöde i gaturummet. Kompletterande entréer kan också uppföras.

b₂

Fasad ska vara av tegel, puts eller trä

Syftet med bestämmelsen är bebyggelsen ska utformas enligt ekobokkonceptet för planområdet.

Lägenhetsfördelning och storlek

v₁

Maximalt 10 bostäder får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera maximalt antal bostäder för att låta Västra Ingelstad växa i långsam takt, i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

v₂

Maximalt 8 bostäder får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera maximalt antal bostäder för att låta Västra Ingelstad växa i långsam takt, i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

v₃

Maximalt 4 bostäder får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera maximalt antal bostäder för att låta Västra Ingelstad växa i långsam takt, i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

V₄ **Maximalt 3 bostäder får uppföras**
Syftet med bestämmelsen är att reglera maximalt antal bostäder för att låta Västra Ingelstad växa i långsam takt, i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

V₅ **Maximalt 2 bostäder får uppföras**
Syftet med bestämmelsen är att reglera maximalt antal bostäder för att låta Västra Ingelstad växa i långsam takt, i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Villkor för startbesked

a₁ **Startbesked för bostäder får inte ges förrän bullerskydd längs järnvägen har uppförts**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en godtagbar bullermiljö inom planområdet.

Fastighetsindelning

g₁ **Gemensamhetsanläggning för småskaligt odlingsändamål**
Syftet med bestämmelsen är att reglera att odlingsytor uppförs som gemensamma.

g₂ **Gemensamhetsanläggning för parkering**
Syftet med bestämmelsen är att reglera att parkeringar uppförs som gemensamma.

Genomförandetid

A₁ **Genomförande är 60 månader och börjar gälla från och med laga kraft datum**
Syftet med bestämmelsen är att reglera genomförandet av planområdet med undantag av gatan som passerar området i väster och söder.

A₂ **Genomförande är 180 månader och börjar gälla från och med laga kraft datum**
Syftet med bestämmelsen är att reglera genomförandet av gatan som avses byggas i ett senare skede än övriga gator i planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ingelstad 5:4, Ingelstad 5:5, Ingelstad 5:11, Ingelstad 5:33, Ingelstad 5:37, Ingelstad S:1 och Ingelstad 10:10. Fastigheterna 5:33 och 5:37 är i kommunal ägo, övriga fastigheter är i privat ägo.

Markupplåtelse för mark som utgör allmän plats på fastigheterna Ingelstad 5:4 och Ingelstad 5:5 sker genom exploateringsavtal. Mark som utgör allmän plats på del av fastigheterna Ingelstad 5:11, Ingelstad 5:33, Ingelstad 5:37, Ingelstad S:1 och Ingelstad 10:10 förvärfvas av kommunen genom avtal.

Mark som utgör kvartersmark för E-område avstyckas till en egen fastighet. Fastigheten för E-området förvärfvas av E.ON genom särskilt överlåtelseavtal som tecknas mellan E.ON och exploitören.

Planområdet berör gemensamhetsanläggningarna GA:7, GA:19 och GA:20.

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 kapitel 13–15 §§.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

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. Exploitören bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Mark som utgör allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet.

Marken som planläggs som kvartersmark på fastigheten Ingelstad 5:37 kan genom fastighetsreglering överlätas till fastigheten Ingelstad 5:11.

Planförslaget medför att gemensamhetsanläggningarna GA:7, GA:20 och del av GA:19 övergår till kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas.



Karta som visar konsekvenser för allmän platsmark och kvartersmark. 1. Mark som övergår till allmän plats, natur/park. 2. Mark som övergår till allmän plats, gata. 3. Mark som övergår till kvartersmark, bostad. 4. Mark som övergår till kvartersmark, teknisk anläggning.

Rättigheter

Följande ledningsrätter och servitut finns inom planområdet:

- 1263-427.1 för optofiber som löper genom planområdet i fastigheten Ingelstad 5:5
- 1233-2120.1 för den gasledning som löper genom planområdet i fastigheten Ingelstad 5:4
- 1233-2323.1 för rätt att använda befintlig gång- och cykelväg
- 1233-2323.2 för rätt att använda befintlig väg, tillfart inom Ingelstad S:1
- 1233-1906.1 för rätt att avverka och röja träd och buskage omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elförsörjning

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området planläggs ett E₁-område för nätstation i detaljplanens sydöstra del. Ett minsta avstånd på fem meter ska upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Nätstationen kommer att vara tillgänglig från allmän platsmark.

Bullerskydd

För att klara riktvärdena för ekvivalentnivå vid uteplats kommer ett bullerskydd uppföras längs järnvägen med en höjd på 2,5 meter över rälskant. Skyddet kommer att utformas huvudsakligen som en vall kombinerat med vall plus skärm eller en skärm på en kortare sträcka.

Avfall

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

Geoteknik

Erforderlig kompletterande geoteknisk undersökning tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av den föreslagna gatan väster och söder om området kommer att ske i ett senare skede än utbyggnad av övriga gator.

I exploateringsavtal samt genom överenskommelser om fastighetsreglering regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som läggs inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje bostad ingående i parhus och radhus ska ha egen förbindelsepunkt.

Befintlig spillvattenledning som korsar jordbruksmarken i planområdets norra del idag behöver flyttas eller läggas om. Ny placering för spillvattenledningen kommer att bestämmas i samband med detaljprojekteringen. Nya spillvattenledningar föreslås förläggas i planerade gator och föreslås anslutas till befintligt ledningsnät i Stationsvägen.

Nya dricksvattenledningar föreslås förläggas i planerade gator och föreslås anslutas till befintligt dricksvattennät i nya gatan norr om förskolan.

Befintlig dagvattenledning som korsar planområdet i dess norra del behöver flyttas eller läggas om. Ny placering för dagvattenledningen kommer att bestämmas i samband med detaljprojekteringen.

Idag rinner dagvatten från planområdet huvudsakligen från öst till väst och sedan främst vidare mot Gessiebäcken. Kommunen avser att införa planområdet i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I VA-utredningen föreslås att dagvattnet samlas upp i ledningsnät och leds till två dagvattendammar i planområdets västra del. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas innan vattnet leds vidare till det befintliga dagvattennätet med anslutning i Kyrkovägen. Dagvatten i det befintliga ledningsnätet i Västra Ingelstad leds till Dikningsföretaget 5,6 och 11 V. Grevie, nr 6 och 11 Hötofta samt nr 9 Ingelstad. Dikningsföretaget är dimensionerat för 1,0 l/s och hektar, vilket är flödet som tillåts släppas ut till diket.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för utbyggnad av kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören bekostar dessutom 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. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA-anläggningar inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Kommunen debiterar fastighetsägarna VA-anläggningsavgift enligt taxa.

Kostnader för lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

Där exploatören är ägare till allmän platsmark betalas normalt ingen ersättning för marken eftersom denna kostnad ingår i underlaget för gatukostnader för vilken exploatören ska svara.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

Planen reglerar att gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensamma ytor för odling på kvartersmark. Därutöver reglerar planen att gemensamhetsanläggningar ska bildas för parkeringar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmåteriförrättningar.

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

Exploatören 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, det vill säga inlösen av mark för allmän plats ingår i gatukostnaderna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av planen ska regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanens antagande

Avtal med dikningsföretag

Genomförande av detaljplanen förutsätter att utsläpp för dagvatten från planområdet är säkerställt genom att Vellinge kommun erhåller tillåtelse av Dikningsföretaget 5,6 och 11 V. Greve, nr 6 och 11 Hötofta samt nr 9 Ingelstad att släppa dagvatten till dikningsföretaget. Tillstånd att släppa vatten till dikningsföretaget kan antingen erhållas genom att ett frivilligt avtal tecknas med dikningsföretaget alternativt genom en omprövning av dikningsföretaget i mark- och miljödomstolen.

Avtal med Trafikverket

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att bullerskydd utförs mot Trelleborgsbanan. Avtal avseende uppförande och drift av bullerskyddsskärm kommer att tecknas med Trafikverket.

Dispens Trafikverket

2012-10-22 erhöll Vellinge kommun dispens från Trafikverkets säkerhetsavstånd på tio meter mellan spårmittpunkt och väggkant Stationsvägen. Dispensen innebär att skyddsavståndet från Stationsvägen till spårmittpunkt minskas till 7,5 meter under förutsättning att den del av vägsträckan som hamnar närmare än tio meter från spårmittpunkt förses med avkörningsskydd för vägtrafiken.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag:	Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-11-05 § 219,
Beslut om samråd:	februari 2024
Samråd:	februari-mars 2024
Granskning:	Q3 2024
Antagande:	Q1 2025
Laga kraft (om inte planen överklagas):	Q1 2025.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för Ingelstad 5:32 m.fl. i Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Laga kraft 2001-11-01. Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.
- Detaljplan för Ingelstad 5:33 m fl, ny förskola, Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Laga kraft 2014-12-09. Detaljplanen finns på kommunens hemsida och kommunens arkiv.

Grundkarta

- Kommunens primärkarta, utdrag 2022-05-05.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- Vellinge kommuns 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 2024-01-26.

Utredningar

Dagvattenutredning

- VA-utredning Västra Ingelstad 5:3 och 5:5, Sweco Sverige AB, 2023-12-18. Ansvarig beställare är exploatören och Vellinge kommun.

Geoteknisk utredning

- PM, Geoteknik, DP Ingelstad 5:4 & 5:5, Vellinge kommun, Breccia Konsult AB, 2022-07-04. Ansvarig beställare är exploatören.

Markmiljöutredning

- PM markundersökning för massklassning på fastigheterna Vellinge Ingelstad 5:4 & 5:5, Västra Ingelstad, Breccia Konsult AB, 2022-06-22. Ansvarig beställare är exploatören.

Bullerutredning

- Trafikbullerutredning, Ingelstad 5:4, Ekobo, Västra Ingelstad, Vellinge kommun, Tyréns Sverige AB, 2023-12-19. Ansvarig beställare är exploatören.

Trafikutredning

- Trafikutredning, Ingelstad 5:4, Ekobyn, Västra Ingelstad, Vellinge kommun, Tyréns Sverige AB, 2023-12-20. Ansvarig beställare är exploatören.

Arkeologisk utredning

- Arkeologisk utredning Ingelstad 5:4 & 5:5, Rapport 2021:38, Sydsvensk Arkeologi, 2021. Ansvarig beställare är exploatören.

Riskutredning

- Vellinge kommun - Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, 2008-03-27, Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB.

Annat

- Ekobo 1.0, Hållbar byutveckling i Västra Ingelstad, 2023-11-24, White Arkitekter och Mjöbäcks.
- Bymiljöprogram Västra Ingelstad dnr Ks 2018/59.
- Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun, 2019-04-24, Vellinge kommun.
- Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030, 2023-03-03, Vellinge kommun.
- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, Vellinge kommun.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

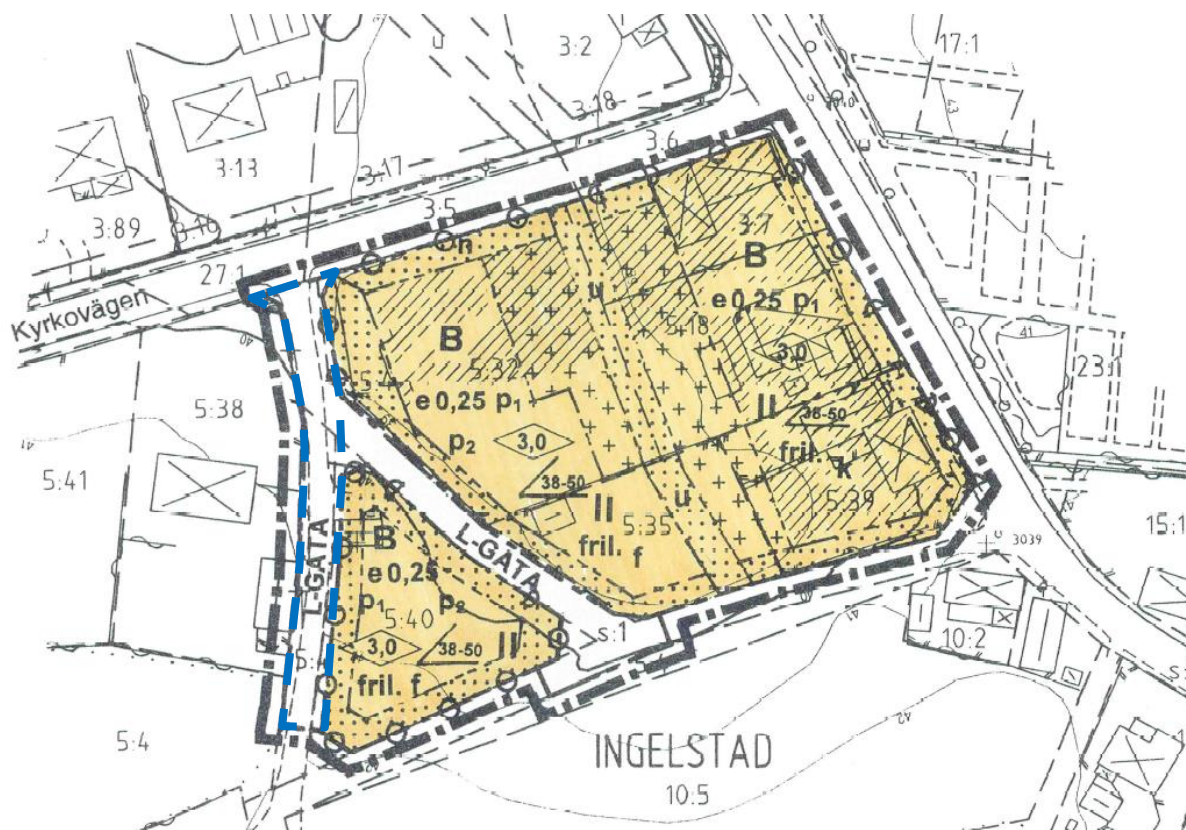
Detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner.

Detaljplan för Ingelstad 5:32 m.fl. i Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Laga kraft 2001-11-01.

Detaljplanen reglerar bland annat Äpplevägen och del av Djursättersvägen. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Detaljplanen har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden har löpt ut.



Plankarta till Detaljplan för Ingelstad 5:32 m.fl. i Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Berörd del är markerad med blå streckad linje.

Detaljplan för Ingelstad 5:33 m.fl. ny förskola, Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Laga kraft 2014-12-09.

Detaljplanen reglerar bland annat Pärönvägen och del av Djursättersvägen, naturmark med gång- och cykelväg samt byggrätt för förskola. Befintliga träd och häckar inom förskoletomten ska bevaras. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Detaljplanen har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden har löpt ut.



Plankarta till Detaljplan för Ingelstad 5:33 m fl, ny förskola, Västra Ingelstad, Vellinge kommun. Berörda delar är markerade med blå streckad linje.

Planbesked

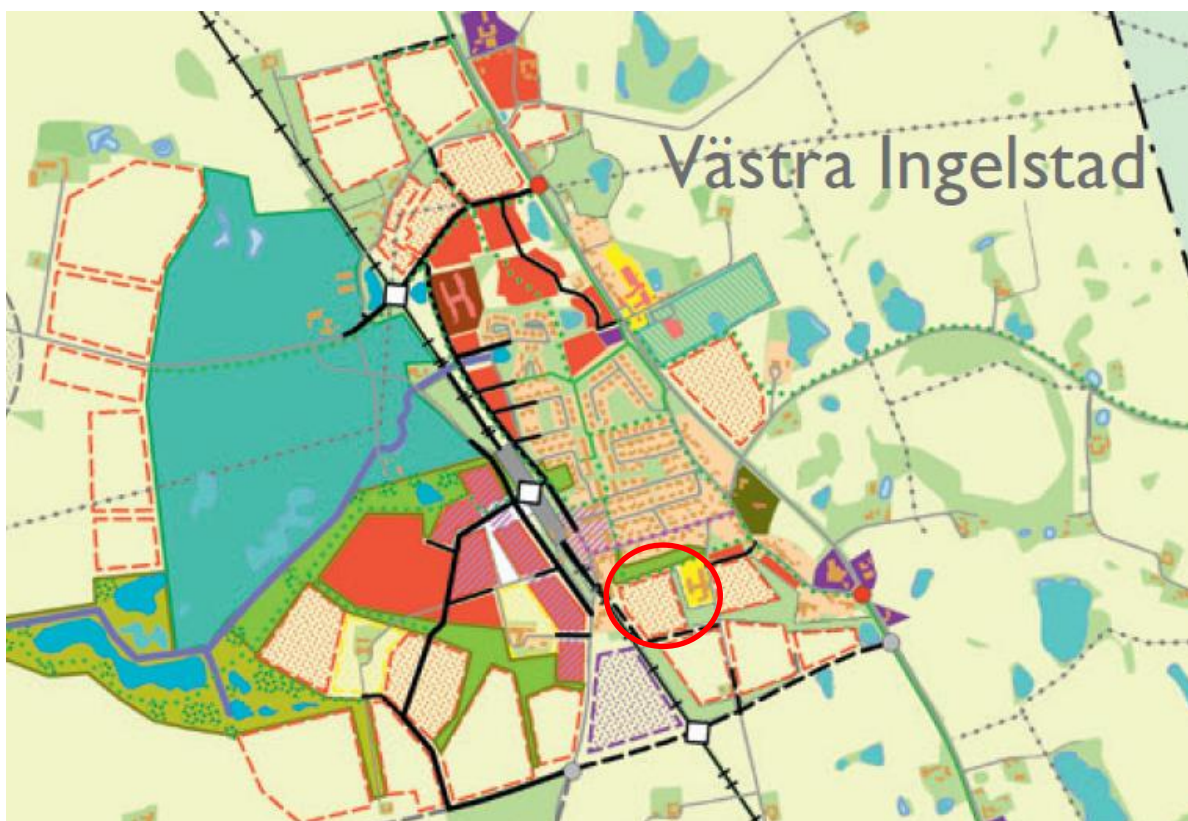
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-11-05 § 219 att ge Plan- och Byggenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Ingelstad 5:4 och del av Ingelstad 5:5, ekoby i södra delen av Västra Ingelstad.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172 är planområdet utpekat för Bostad, planerade bostäder, skede 2 (utbyggnad inom 10-30 år). Inom planområdet pekas även ut Väg skede 2 (utbyggnad inom 10-30 år). Därutöver finns ett parkstråk i planområdets norra del, mot befintlig bebyggelse.

Planområdet ingår i karaktärsområdet för Arrie, Västra Ingelstad och Östra Greve med mottot ”växande robusta byar i backarna utmed järnvägen”. Enligt översiktsplanen skapar utbyggnaden av pågatågsstationerna förutsättningar för bland annat expansion i byarna. I den framtida utvecklingen av karaktärsområdet uppmuntras en ökad byggnation av bland annat fler bostäder för att följa regionala mål om en hållbar utveckling genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Byarna ska utvecklas och förstärkas utifrån respektive bys gestaltungsidentitet och utbyggnaden ska ske gradvis nära kopplat till utbyggnaden av pågatågsstationerna.

Kommunen bedömer att detaljplanen bör kunna hanteras med standardförfarande. Det går inte utläsa av länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen om aktuella planförslaget är förenligt med yttrandet med avseende på föreslagen gata som passerar bebyggelsen i väster och söder. Kommunen förväntar sig därför ett ställningstagande av länsstyrelsen i samrådet om planen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande eller inte. Om länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande kan planarbetet övergå till standardförfarande.



Utsnitt från kommunens översiktsplan. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd ring.

Stads- och bymiljöprogram

I bymiljöprogrammet för Västra Ingelstad redovisas ett antal åtgärder som föreslås vidtas i byn för att stärka Västra Ingelstad som en levande stationsby. En av åtgärderna handlar om att se över hur stråken för gång- och cykel i södra delen av byn kan förstärkas, framför allt till och från förskolan.

Riksintressen

Naturvård

Planområdets östligaste del ligger inom riksintresseområdet för naturvård "Backlandskapet söder om Romeleåsen". Riksintresset omfattar ett stort område där sju kommuner berörs. Moränbacklandskapet sydväst om Romeleåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Förutsättningar för bevarande är bland annat fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement.

Trafik kommunikation

Planområdet gränsar till Trelleborgsbanan, som är av riksintresse för kommunikationer, i väster. Trelleborgsbanan utgör del av "Godsstråket genom Skåne" mellan Ängelholm och Trelleborg. Järnvägen ingår som TEN-bana (Trans European Network) i det strategiska godsnetet och utgör en viktig länk i det internationella godstransportnätet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Obebyggda delar av planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Jordbruksmarken omfattar cirka 4,7 hektar och klassas som klass 8, på en tiogradig skala.

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

Dagvatten från Västra Ingelstad leds via diktningföretag vidare till Gessiebäcken. Gessiebäckens ekologiska status bedöms som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god.

Miljö

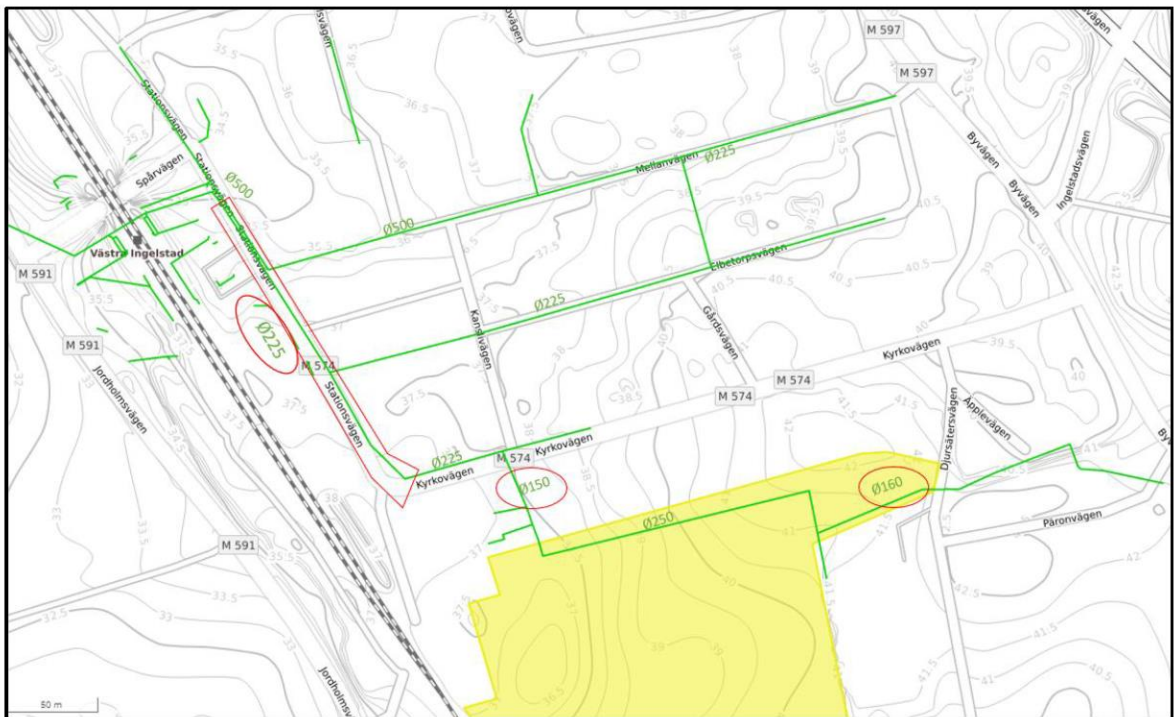
Dagvatten

En VA-utredning har tagits fram för aktuellt planområde (Sweco, 2023). Enligt utredningen sker avrinning huvudsakligen från öst till väst inom området och sedan rinner dagvatten huvudsakligen mot Gessiebäcken. Det finns två större lågpunkter inom planområdet, en i sydväst och en i nordväst. Avrinning av dagvatten på åkermarken sker idag mot dessa lågpunkter där vattenansamlingar bildas. Åkermarken består av lerjord med låga till obefintliga infiltrationsmöjligheter. Detta gör att vatten vid lågpunkterna blir stående längre perioder.



Vattenansamling i lågpunkter vid kraftiga regn. Volymerna är beräknade utifrån att ingen infiltration är möjlig inom planområdet.

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde. I norra delen av planområdet finns ledningar som ingår i det befintliga dagvattennätet. Beräkningar visar att kapaciteten i dagvattennätet är underdimensionerad redan idag. De minsta dimensionerna på befintliga dagvattenledningar finns i närheten av planområdet, vilket är ogynnsamt för att ansluta ett nytt exploateringsområde.

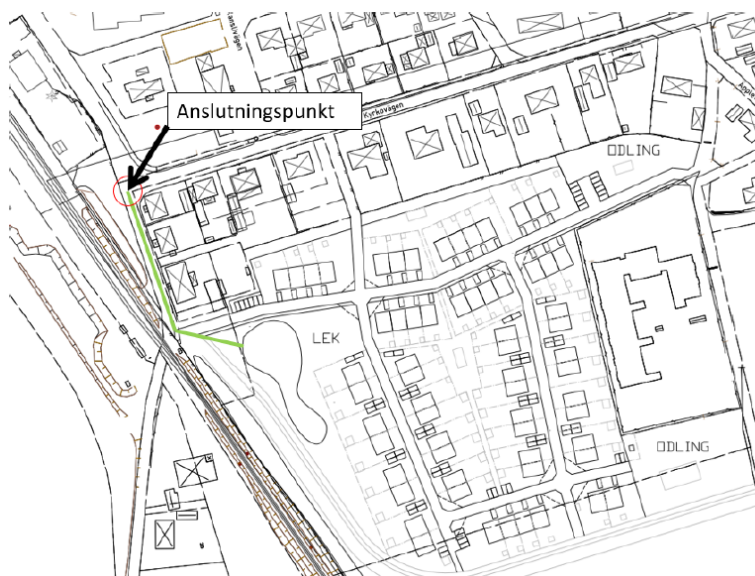


Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet. Två inringade (små) dimensioner ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Enligt VA-utredningen är det viktigt att huvudledningen i Stationsvägen mellan Kyrkovägen och Spårvägen förstärks för framtida regn, genom att öka dimensionerna från 225 millimeter till minst 500 millimeter. Det rekommenderas också att dimensionen på de befintliga dagvattenledningarna i den södra delen av Västra Ingelstad (inom planområdet), ökas till 300 millimeter invändig hela vägen från Djursätersvägen till Kyrkovägen. De nya ledningarna förläggs i planerade gator.

Dagvatten i det befintliga ledningsnätet i Västra Ingelstad leds till *Dikningsföretaget 5,6 och 11 V. Greve, nr 6 och 11 Hötofta samt nr 9 Ingelstad* enligt en överenskommelse mellan kommunen och dikningsföretaget från 2017. Dikningsföretaget är dimensionerat för 1 l/s och hektar, vilket är flödet som tillåts släppas ut till diket. I VA-utredningen föreslås att dagvatten från planområdet leds via det befintliga ledningsnätet till dikningsföretaget, vilket kräver ett nytt tillstånd. Tillstånd att släppa vatten till dikningsföretaget kan antingen erhållas genom att ett frivilligt avtal tecknas med dikningsföretaget alternativt genom en omprövning av dikningsföretaget i mark- och miljödomstolen.

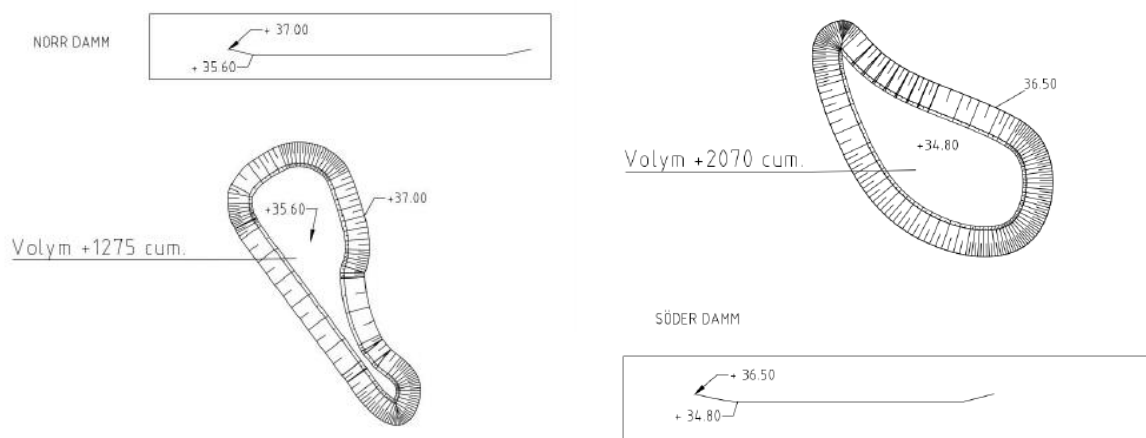
För dagvattenberäkningar används en klimatkompenserande faktor på 1,3 för det planerade området och beräkningarna utgår från ett 20-års regn. Fördröjningsbehovet har vidare beräknats med avseende på det tillåtna utflödet från planområdet, det vill säga 1 l/s/ha. Enligt resultatet blir erforderlig fördröjningsvolym för ett 20-års regn cirka 2200 m³. I VA-utredningen föreslås att dagvatten från planområdet fördröjs och renas i två dammar i planområdets sydvästra respektive nordvästra del. Dagvattendammarna föreslås utformas med täta bottnar på grund av grundvattennivån. Dammarna planläggs inom parkmark. Anslutningspunkt till dagvattennätet föreslås vid korsningen mellan Stationsvägen och Kyrkovägen.



Utdrag ur VA-utredning. Bilden redovisar möjlig anslutningspunkt till dagvattennätet.



Utdrag ur VA-utredning. Befintliga spill- och dagvattenledningar i norra delen av planområdet läggs om. Inom den blå cirkeln visas befintliga ledningar som bör utredas och som möjligtvis kan ligga kvar.



Föreslagen utformning av dagvattendammar med slänt 1:4, tät botten och permanent vattenspegel.

Vid skyfall ska vattnet från planområdet (inklusive gräsytor) kunna ledas på gator och grönstråk enligt föreslagen höjdsättning och kunna styras så att hus nedströms inte skadas. Inom planområdet behöver höjdsättningen anpassas så att vattnet vid extremregn leds bort från byggnaderna och fördröjs i dagvattendammarna i nordvästra och sydvästra delen av planområdet.

Natur

Planområdet omfattas huvudsakligen av jordbruksmark och naturvärdena bedöms som begränsade. Enligt en genomförd översiktlig ekosystemtjänstanalys ligger de flesta ekosystemtjänsterna idag utanför planområdet, exempelvis kopplade till befintliga trädgårdar norr om området.

I den norra gränsen mellan planområdet och förskolan finns en trädrad och en häck som berörs av planförslaget. Trädraden bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kapitlet 11 §. Motivet är att trädraden inte är belägen vid en väg eller en före detta väg. Trädraden bedöms inte heller omfattas av regeln avseende öppet landskap då den ligger i direkt anslutning till bebyggelse.



Trädrad och häck norr om förskolans parkering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från Trelleborgsbanan. En bullerutredning har tagits fram, se mer under planens konsekvenser.

Risk för olyckor

Vellinge kommun har tagit fram kommunanpassade riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods (Fire Safety Design AB och Wuz risk consultancy AB, 2008). Enligt riktlinjerna är lämpligt avstånd från kontinentalbanan till småhusbebyggelse minst 30 meter utifrån riskhänsyn till transporter av farligt gods.

Risk för översvämning

Vid skyfall (regn med återkomsttid 100 år eller mer) förväntas inte dagvattensystemet kunna hantera de regnmängder som bildas. För dessa flöden används gatorna som rinnvägar där vattnet kan ta sig fram utan att orsaka skada på byggnader eller översvämningar på olämpliga platser.

Vid skyfall ska vattnet från planområdet (inklusive gräsytor) kunna ledas på gator och grönstråk enligt förslagen på höjdsättning och kunna styras så att hus nedströms inte skadas.

Inom planområdet behöver höjdsättningen anpassas så att vattnet vid extremregn leds bort från byggnaderna och fördröjs i dagvattendammarna i nordvästra och sydvästra delen av planområdet. För att inte vatten ska skada byggnaderna rekommenderas att marken vid dessa anläggs minst 0,2 meter högre än angränsande gator.



Förslag på höjdsättning för avvattning i Västra Ingelstad 5:4 och 5:5. De gröna pilarna visar avrinningsriktningar. Höjder på marken, högsta och normal vattenyta samt behovet av volym för dagvattenmagasinen visas också. (Sweco, 2023)

Risk för erosion och ras

I den geotekniska undersökningen görs bedömningen att eftersom området är flackt och inga större laster planeras bedöms risk för stabilitet och ras därför som liten till obefintlig (Breccia Konsult AB, 2022). Eventuella framtida slänter bör förses med lättare erosionsskydd som till exempel vegetation för att undvika erosion vid kraftig nederbörd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (Breccia Konsult AB, 2022). Enligt SGU:s jordartskarta förekommer lerig morän och delvis isälvsediment av sand i undersökningsområdet. Jorddjupet ligger kring 20 till 30 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Dessa jorddjup bekräftas av jorddjupsobservationer avslutade i berg vid fastigheterna norr om undersökningsområdet, där jorddjupet ligger på mellan 22 och 28 meter.

Undersökningen visar att området utgörs av fyllning på morän. Fyllningen är överst mullhaltig sand och mot djupet generellt sandig lermorän. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,4 och 1,5 meter. Djupast är fyllningen i undersökningspunkt BR2203, se bild sida 35, där fyllning av gytta påträffats under fyllning av mulljord. Klassificering på laboratorium visar på att moränen är siltig och sandig de översta

metrarna. Under det förekommer lermorän utifrån fältgeoteknikers bedömning och baserat på SGU:s jordartskarta. Moränen har en hög odränerad skjuvhållfasthet och bedöms vara fast till mycket fast.

I södra och sydöstra delen av detaljplaneområdet har 1,2 till 2,4 meter sand och delvis silt påträffats i två av undersökningspunkterna under fyllningen och ovan lermoränen.

Grundläggning av samtliga byggnader bedöms kunna utföras med platta på mark, eller likvärdig grundläggningsmetod, efter att fyllning och jord innehållande organiskt material schaktats bort och eventuellt ersatts med packad friktionsjord.

Hydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen installerades grundvattenrör. Grundvattennivån i installerade grundvattenrör har uppmätts vid tre tillfällen och grundvattennivån har vid dessa tillfällen legat på mellan 0,2 och 1,8 meter under befintlig markyta (bortsett från en torr mätning vid installationsdatumet vilket kan anses missvisande i en tät lermorän där tillrinningen kan ta längre tid). Den högsta nivån har observerats i nordvästra delen av planområdet, nära läget för en av de planerade dagvattendammarna. I utredningen rekommenderas fortsatta grundvattenmätningar för att bedöma lämpligheten för en dagvattendamm i detta område.

Vid undersökningstillfället noterades även fritt vatten i fem av tio undersökningspunkter på mellan 1,1 och 1,9 meter under befintlig markyta, detta motsvarar nivåer på mellan +35,1 och +38,0.

Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid och kan därmed stå både högre och lägre än vad som uppmätts i samband med undersökningen.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet (Breccia Konsult AB, 2022). För aktuella provpunkter se bild sida 35. Markundersökningen visar att på fastigheten Ingelstad 5:4 förekommer förorening av metaller och tunga alifater, med halter i jorden som överskrider riktvärdet för KM (känslig markanvändning) marginellt och riskkvoten bedöms som låg för ämnena.

Sannolikheten att klassningen av nickel i provpunkt BR2205 är felaktig bedöms vara stor, det vill säga att verklig halt av ämnet är under KM. I provpunkt BR2203 förekommer förhöjda halter i organiskt material (alifater >C16-35, arsenik, barium och kadmium) som överstiger riktvärdet för KM. Massorna med organiskt material kommer av geotekniska skäl att skiftas ut. De förhöjda halterna bedöms därför inte innebära någon risk. Efterbehandling inom planområdet bedöms inte som nödvändig.

Vid schaktning i material med halter över KM behövs dock att en anmälan enligt miljöbalkens 10 kapitel § 28 skickas in till tillsynsmyndigheten gällande masshantering.

Kompletterande markundersökning inom fastigheten Ingelstad 5:37, där det tidigare har funnits ett spannmålsmagasin, kommer att genomföras under vintern/våren 2024.



Karta med provpunkter. (Breccia Konsult AB, 2022)

Kulturmiljö

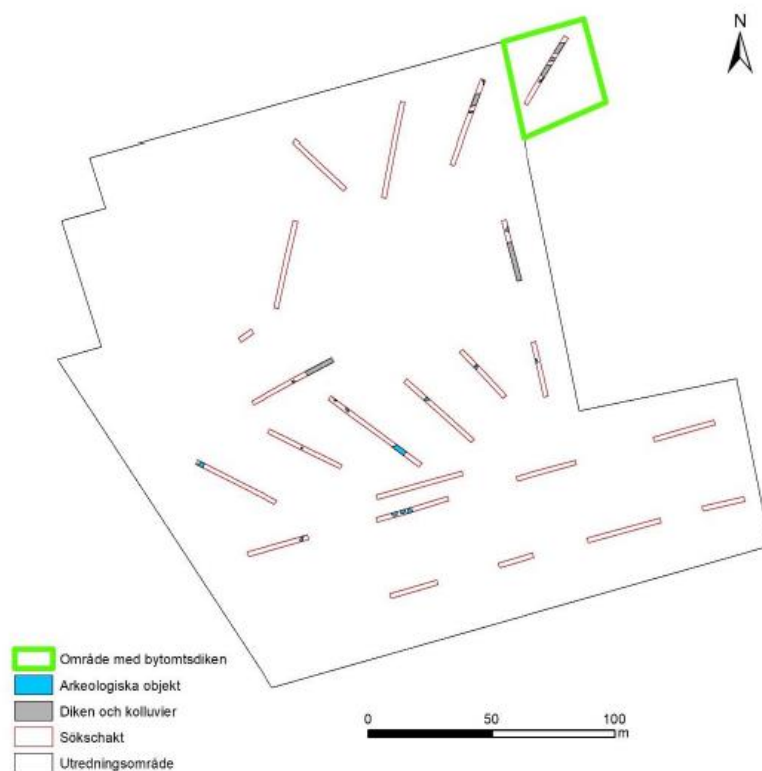
Kulturmiljöprogram

Västra Ingelstad finns medtagen i kulturmiljöprogrammet för Vellinge kommun från 2019. Kyrkan vid Byvägen, öster om planområdet, härstammar från medeltiden. Byvägen är del av den medeltida (eller äldre) landsvägen mellan Malmö och Ystad. Byn genomgick enskifte i början av 1800-talet och de flesta av gårdarna flyttades ut. I slutet av 1800-talet öppnades Kontinentbanan och en station anlades en bit väster om byn. Bostadshus och magasin började uppföras vid stationen kring sekelskiftet 1900. Den raka gatan från kyrkan ner till järnvägen, som härstammade från enskiftet, blev förbindelselänk från byn till stationen med namnet Kyrkogatan. Gatan bebyggdes med bostadshus under 1900-talets första hälft.

Kulturhistoriska värden i byn utgörs bland annat av den äldre bebyggelsen längs Byvägen som är en rest av bondbyn, medan bostadshusen vid Kyrkovägen och Stationsvägen speglar stationssamhällets framväxt i början av 1900-talet. Enligt kulturmiljöprogrammet karaktäriseras bondbyns bebyggelse av enkla putsade eller teglade längor med sadeltak av 45 graders lutning. Stationssamhällets hus är förhållandevis stora uppförda i tegel med frontespiser, burspråk och med fina murningsdetaljer. Tak är utförda som mansardtak eller sadeltak med cirka 35-45 graders lutning.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning med syftet att klargöra fornlämningsituationen har genomförts inom delar av planområdet (Sydsvensk Arkeologi AB, 2021). Vid utredningen påträffades i den nordöstra delen av utredningsområdet lämningar i form av diken som kan sättas samman med Västra Ingelstads historiska bytomt. I övrigt påträffades endast spridda boplatslämningar med trolig förhistorisk datering, men som inte bedöms ha något stort vetenskapligt värde.



Plan över utredningsområdet, med området som bör undantas från exploatering, alternativt undersökas arkeologiskt, markerat i grönt. (Sydsvensk Arkeologi AB, 2021)

Fornlämningsområdet med bytomtsdiken i nordöst är skyddat genom bestämmelserna i 2 kapitel kulturmiljölagen (KML). Det innebär att samtliga ingrepp eller markförändrande åtgärder inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Planförslaget innebär åtgärder inom ytan med lämningar och att ytterligare yta inom den före detta bytomten öster om utredningsområdet tas i anspråk. Därmed bedöms det finnas behov av ytterligare arkeologisk utredning i samband med detaljplanarbetet.

Fysisk miljö

Planområdet ligger i södra utkanten av Västra Ingelstad och utgörs huvudsakligen av jordbruksmark. I planområdets östra och nordvästra delar ingår befintliga gator och naturmark med gång- och cykelväg. Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse i norr. Det öppna jordbrukslandskapet i söder möjliggör långa utblickar i landskapet.



Bilden till vänster är tagen från planområdets norra gräns mot det öppna jordbrukslandskapet i sydväst. Bilden till höger är tagen från Jordsätersvägen mot väster och visar jordbruksmarksytan mellan förskolan och den befintliga bebyggelsen i norr.



Bilden till vänster visar Stationsvägen sedd från söder. Bilden till höger är tagen från Jordsätersvägen söder om planområdet mot norr.

Sociala

Bebyggelsen i Västra Ingelstad består huvudsakligen av småhus. Enligt kommunens bostadsförsörjningsmål ska kommunens befolkningstillväxt skjutas till de centrala och östra delarna av kommunen, där Västra Ingelstad är en av tillväxtorterna. Enligt riktlinjer för bostadsförsörjning förväntas ytterligare cirka 140-200 bostäder uppföras fram till och med 2030 i Västra Ingelstad, varav cirka 60 utgörs av de som föreslås inom planområdet.

Planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och är därmed inte tillgängligt för allmänheten. Det bedöms som tryggt att röra sig längs de befintliga gatorna.

Teknik

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Det finns befintliga dricks- och spillvattenledningar som korsar planområdets norra del.

Norconsult genomförde 2022 en hydraulisk modell för Vellinges dricksvattennät som visar att kapaciteten i befintligt dricksvattennät inte räcker till för att försörja planområdet i nuläget. Med förstärkningar på tre identifierade flaskhalsar klarar dricksvattennätet att försörja planområdet med dimensionerande flöde på 4 l/s. Ny anslutningspunkt till vattennätet föreslås i planerad gata norr om förskolan.



Utdrag ur VA-utredning. Bilden redovisar möjlig anslutningspunkt till dricksvattennätet.

VA SYD:s avloppsreningsverk, Klagshamnsverket, tar emot allt spillvatten från Vellinge kommun. Spillvattennätet från Västra Ingelstad leds via självfall- och tryckledningar till Vellinge tätort, och sedan nordväst till Klagshamnsverket. Beräkningar visar att spillvattennätet i Stationsvägen har god kapacitet på cirka 34 l/s och kommer inte att behöva förstärkas för tillkommande exploatering.

Ny anslutningspunkt till spillvattennätet föreslås i Stationsvägen. För spillvattenledningar inom planområdet finns möjlighet för självfall eftersom den naturliga marknivån lutar åt nordväst. När nya VA-ledningar läggs i planerade gator ska de ersätta befintliga ledningar.



Utdrag ur VA-utredning. Bilden redovisar möjliga anslutningspunkter till spillvattennätet.

El, tele, fiber, och gas

Befintliga ledningar för el, tele, fiber och gas finns inom och i anslutning till planområdet.

Avfall

Återvinningstation i Västra Ingelstad finns norr om järnvägsstationen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Service

Inom planområdet finns en befintlig förskola. I nordöstra delen av byn ligger en grundskola. Närmaste lekplats finns vid Mellanvägen, och ytterligare två lekplatser finns längre norrut i byn.

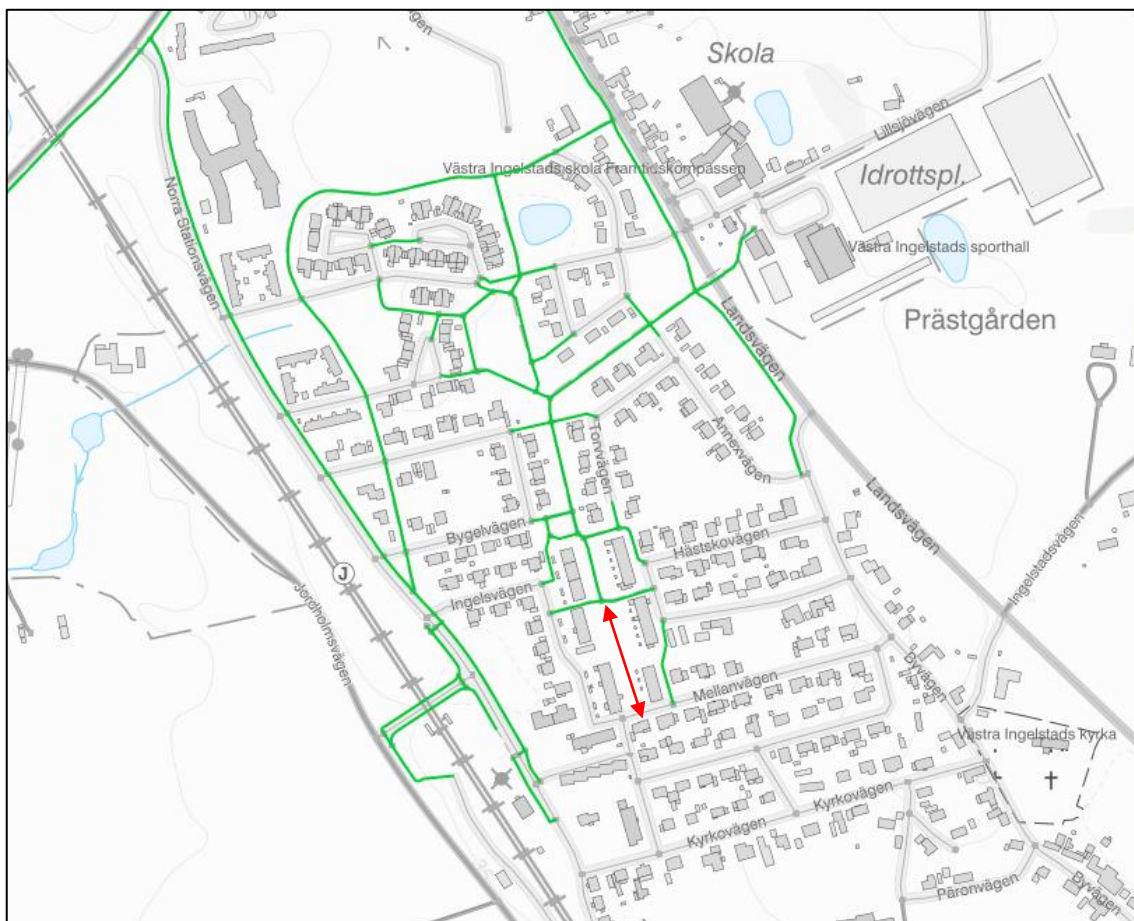
Söder om järnvägsstationen i Västra Ingelstad finns en närbutik. Närmsta övriga kommersiella service finns i Vellinge tätort.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg inom naturmark som leder mellan Djursätersvägen och Byvägen. I övrigt finns trottoar på Stationsvägens östra sida och Päronvägens norra sida.

I trafikutredningen (Tyréns, 2023) konstateras det att i de södra och sydvästra delarna av Västra Ingelstad saknas ett utbyggt gång- och cykelvägnät. Trottoarer finns ofta utmed huvudgatorna, exempelvis längs Kyrkovägen och Byvägen, men dessa är bitvis smala och ibland mer eller mindre övervuxna av omgivande buskar med mera. Tidigare studie visade att Byvägen utgör ett av de mest använda stråken för barn att cykla till/från skolan och fritidsaktiviteter, men som barnen upplever som otrygg då bilarna kör fort och belysningen är dålig. I samband med trafikutredningen identifierades en saknad länk för att binda samman gång- och cykelvägsstråk norr om Mellanvägen.



Separerade cykelvägar i Västra Ingelstad. Saknad länk i rött. (Tyréns, 2023)

Kollektivtrafik

Västra Ingelstad trafikeras av regionbusslinjerna 143, 144 och 379. Linje 143 är en anropsstyrd linje mellan Svedala, Västra Kärrstorp och Västra Ingelstad. Linje 144 går mellan Persborg i Malmö och Anderslöv. Linje 379 går mellan Vellinge och Östra Greve via Västra Ingelstad och Arrie. Närmsta busshållplats finns vid tågstationen, cirka 150 meter norr om planområdet. Västra Ingelstad trafikeras med 14 bussturer/vardag i vardera riktningen, totalt 28 bussar/vardag.

Bussarnas körväg genom Västra Ingelstad går till/från väg 101 via Norra Höftavägen-Stationsvägen-Kyrkovägen-Byvägen. Bussarna har framkomlighetsproblem i korsningen Kyrkovägen/Byvägen. Utrymmet är begränsat och sikten dålig vid utfart från Kyrkovägen.

Tågstationen trafikeras av tåg mellan Trelleborg och Helsingborg, via bland annat Malmö, Lund och Landskrona. Tågen går i dagsläget en till två gånger per timma i vardera riktningen mellan Trelleborg och Helsingborg, via Malmö.

Biltrafik

Planområdet nås via Stationsvägen och Djursätersvägen, som ansluter till Kyrkovägen i norr, och via Päronvägen, som ansluter till Byvägen i öster. Djursätersvägen leder vidare till befintliga fastigheter i söder. Stationsvägen, Kyrkovägen och Byvägen utgör del av huvudvägnätet i Västra Ingelstad.

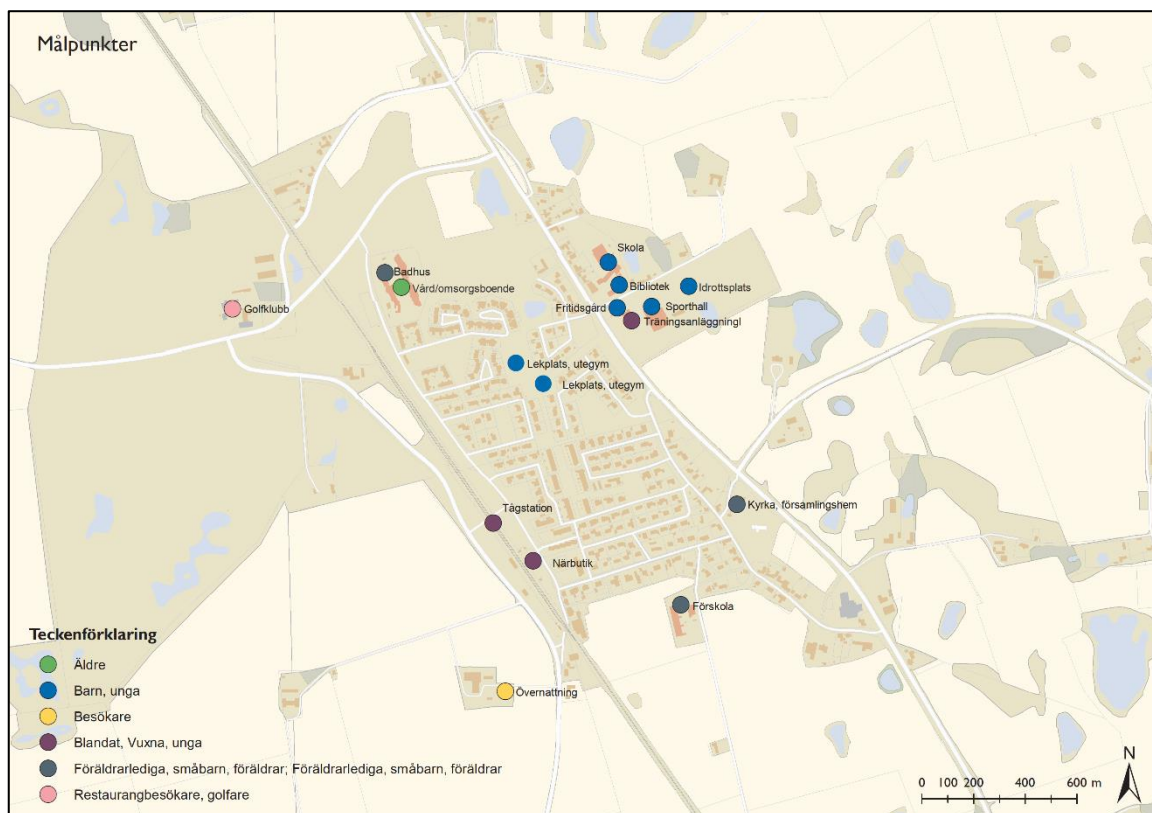
Djursätersvägen är endast tre meter bred på delen söder om Äpplevägen fram till förskolans parkering, en sträcka på cirka 55 meter, och det finns inte utrymme för två fordon att mötas på sträckan.

Stationsvägen, Kyrkovägen och Byvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och Djursätersvägen och Päronvägen har 30 km/h.

Målpunktsinventering

I trafikutredningen redovisas en genomförd målpunktsanalys för Västra Ingelstad. En stor målpunkt för boende inom planområdet kommer att vara skolan med bibliotek, sporthall med mera på östra sidan av

väg 101. Förskolan ligger i direkt anslutning till planområdet. Det bedöms vara svårt att ta sig med gång och cykel från övriga orten till förskolan. Även tågstationen är en stark målpunkt för gång och cykel, bland annat för arbetspendling men även för fritidsresor. Målpunkter utanför Västra Ingelstad bedöms framför allt vara Malmö för arbete med mera.



Målpunkter inom Västra Ingelstad (Tyréns, 2023)

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförandet av detaljplanen krävs reglering av del av ingående fastigheter Ingelstad 5:4, Ingelstad 5:5, Ingelstad 5:11, Ingelstad 5:33, Ingelstad 5:37, Ingelstad S:1 och Ingelstad 10:10.

Mark som utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommun-ägd fastighet. Kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.

Vid genomförandet av detaljplanen krävs omprövning av gemensamhetsanläggningarna GA:7, GA:19 och GA:20.

Planläggningen medför behov av omprövning av ledningsrätten 1263-427.1 för optofiber. Ledningen behöver flyttas så att den hamnar inom mark som planläggs för allmän plats, gata.

Ledningsrätten 1233-2120.1 för gas bedöms inte påverkas och planläggningen medför inget behov av omprövning av den.

Officialservituten 1233-2323.1 och 1233-2323.2 kommer att släckas till följd av att aktuell kvartersmark inom fastigheten Ingelstad S:1 omvandlas till allmän platsmark för gång- och cykelväg samt gata.



Karta som visar konsekvenser för allmän platsmark och kvartersmark. 1. Mark som övergår till allmän plats, natur/park. 2. Mark som övergår till allmän plats, gata. 3. Mark som övergår till kvartersmark, bostad. 4. Mark som övergår till kvartersmark, teknisk anläggning.

Natur

Grönområden

Planförslaget möjliggör för skapande av naturvärden och biologisk mångfald inom området genom planläggning av park- och naturmark och dagvattendammar. Även odlingsytorna och privata trädgårdar, beroende på utformning, kan komma att bidra till ökad biologisk mångfald. Ekosystemtjänster inom området bedöms sammantaget öka till följd av planförslaget.

Planförslaget innebär att cirka tre till fyra träd i den befintliga trädraden norr om förskolan behöver tas ner. Då trädraden i stort kommer att bevaras bedöms påverkan på den biologiska mångfalden som begränsad.

Landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att landskapsbilden förändras till följd av exploatering av obebyggd jordbruksmark. Utblickarna från befintlig bebyggelse mot det öppna landskapet försvinner i och med utbyggnaden av bostäder. I mötet med befintlig bebyggelse i norr läggs en zon med grönyta samt trädgårdar inom den planerade bebyggelsen.

Miljö

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

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitel 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

Genomförandet av detaljplanen innebär ökad andel hårdgjord mark med ökad dagvattenavrinning som följd samt att mängden föroreningar i dagvatten inom området ökar. För att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet föreslås i dagvattenutredningen två dagvattendammar med en total fördröjningsvolym på cirka 2 200 m³, vilka planläggs inom allmän platsmark.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. Planen kommer innebära en viss trafikökning men i trafikutredningen bedöms trafiktillskottet som begränsat och påverkan på vägnätet är liten. Planområdet ligger inom gångavstånd till tågstation och busshållplats vilket möjliggör för hållbart resande.

Vatten

Inom ramen för VA-utredningen har en beräkning av föroreningsbelastning genomförts. Trots att många av värdena både före och efter exploatering understiger riktvärden kommer föroreningshalterna för vissa specifika ytor, till exempel gator och parkeringsytor, att bli högre och därför behöver dagvattnet främst från dessa ytor renas. Enligt utredningen bedöms föreslagna åtgärder med öppna dagvattendammar rena tillräckligt för att miljökvalitetsnormen för recipienten inte ska försämrast.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Riktvärden för trafikbuller regleras i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). I förordningen anges att buller från spårtrafik och vägar inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I trafikbullerförordningen anges också en höjning av det ekvivalenta riktvärdet vid fasad för bostäder om högst 35 m² från 60 dBA till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid, 22.00–06.00, klaras.

För maximalnivån utomhus vid fasad finns inget riktvärde i utgångsläget, kopplat till riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå. Dock finns krav på den ljuddämpade sidan samt grundkrav för maximalnivån inomhus, vilket innebär att även om en bostad klarar riktvärdena utomhus måste fönster och fasad dimensioneras så att grundkraven eller kraven för vald ljudklass inomhus uppfylls.

En trafikbullerutredning har genomförts för planområdet (Tyréns, 2023). Utredningen visar att järnvägen är dimensionerande för trafikbullernivåerna inom planområdet. Ekvivalentnivåerna vid fasad beräknas klara riktvärdet 60 dBA. Däremot överskrider riktvärdena för såväl ekvivalentnivåer som maximalnivåer på uteplats, 50 respektive 70 dBA, i planområdets västra del, närmast järnvägen. Ekvivalentnivån är dimensionerande för behovet av åtgärder.

För att alla bostäder ska få tillgång till en uteplats som klarar riktvärdet för ekvivalentnivå 50 dBA vid uteplats krävs att ett bullerskydd med en höjd av 2,5 meter över rälskant uppförs längs järnvägen. Bullerskyddet föreslås utformas huvudsakligen som vall men där det finns brist på utrymme föreslås den utformas som skärm. Bullerskyddsåtgärden regleras i detaljplanen med en planbestämmelse om bullerskydd inom park- och gatumark.



Utdrag ur bullerutredning. Kartan visar att ekvivalent ljudnivå vid uteplats klaras med bullerskyddsåtgärder.

Då järnvägen är ett dominerande inslag i ljudmiljön i området har bullerskyddsvallen en positiv inverkan för ljudmiljön i hela området, inte bara för planområdet utan även för förskolan och övrig bebyggelse i närområdet.

Maximalnivåerna vid fasad från järnvägen är höga i stora delar av planområdet. Med bullerskyddsvallen sänks även dessa, men ligger fortfarande på nivåer som kräver att åtgärder vidtas för att klara riktvärdena för inomhusmiljön. Vilka krav som ställs på fönster och fasad studeras närmare i samband med bygglov när byggnadernas placering och utformning har bestämts.

Översvämning

Förutsatt att planområdet höjdsätts rätt minimeras risken för skador på bebyggelse vid händelse av kraftigt regn. Genom höjdsättning säkerställs sekundära avrinningsvägar och att vattnet inom området ställer sig på parkmark inom den västra delen av planområdet, där det orsakar minst skada vid extrema nederbördshändelser.

Olyckor

Planområdet är beläget intill Trelleborgsbanan som trafikeras med transporter med farligt gods.

Planförslaget följer de kommunanpassade riktlinjerna som anger att småhusbebyggelse ska lokaliseras minst 30 meter från järnvägen. Därutöver planläggs för bullerskyddsvall- och skärm som kan komma att fungera som avåkningsskydd.

Sociala

Barn

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet kommer att vara mer tillgängligt för barn i förhållande till idag. Möjlighet för lek och vistelse kommer att finnas både inom grönområden och privata tomter. Tillkommande gång- och cykelstråk innebär god tillgänglighet inom området och möjliggör även nya kopplingar till övriga Västra Ingelstad. En säker passage över Kyrkovägen är en förutsättning för att barn ska kunna röra sig på ett säkert sätt bland annat till skolan i norra delen av byn.

Jämlikhet och trygghet

Planområdet har analyserats utifrån riktlinjerna i det digitala verktyget BoTryggt. Verktöget syftar till att integrera trygghetsfrågor i planeringsprocessen i ett tidigt skede. Frågorna handlar exempelvis om hur områden kopplas samman, blandningen av funktioner, tydlighet i rörelsestråk och social kontroll. Trygghet är en viktig fråga kopplat till jämlikhet som omfattar alla grupper i samhället.

Planområdet länkas samman med övriga Västra Ingelstad genom befintliga och nya gatu-, gång- och cykelkopplingar. Kopplingarna gör det tydligt och enkelt att orientera sig och ta sig till och från planområdet. Även planområdets funktioner och målpunkter så som odlingsområden och lekplatsen kopplas väl samman med gångstråk och gång- och cykelväg mot befintlig bebyggelse i Västra Ingelstad. Inom planområdet möjliggörs för flera olika rörelsestråk som binder samman vistelsezoner av olika karaktär. Möjligheten att kunna välja röra sig längs alternativa vägar, exempelvis beroende på tid på dygnet, bidrar till trygghet. Hur de olika vistelsezonerna och stråken ska utformas i detalj behöver studeras vidare för att säkerställa trygga och tillgängliga miljöer.

Utformning av gatunätet leder till ett trafikflöde genom bebyggelsen vilket tillsammans med bebyggelsens och entréernas placering skapar goda förutsättningar för ökad närvaro och känsla av social kontroll. Lokalgatorna utformas för blandtrafik och låga hastigheter vilket bidrar till trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Planförslaget möjliggör för begränsat med funktioner inom området. Sett till Västra Ingelstad i stort bidrar området med odlingsmöjligheter, lekplats och grönytor till hela orten.

Utifrån att hänsyn har tagits till trygghetsaspekten och att områdets utformning och lokalisering i anslutning till Västra Ingelstad möjliggör för aktiviteter för olika grupper och åldrar, närhet till kollektivtrafik och service (förskola och skola) bedöms planförslaget ha fångat jämlikhetsperspektivet.

Riksintressen

Naturmiljö

Den del av planområdet som berör riksintresset direkt är idag bebyggt. Kärnvärdena för backlandskapet såsom våtmarkskomplex, naturbetesmarker, torr- och fuktängar samt rik- och fattigkärr bedöms inte påverkas av planområdet. Jordbruksmarken inom planområdet avgränsas från riksintresseområdet med bebyggelse och bedöms inte utgöra en del av de representativa odlingslandskapen inom riksintresset.

Trafikkommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka Trelleborgsbanan, som är av riksintresse för kommunikationer, negativt. Hänsyn till järnvägen tas utifrån buller- och risksynpunkt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitel miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet omfattar cirka 4,7 hektar jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och

verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Detta innebär att en avvägning ska göras mellan olika intressen, i detta fall intresset att bevara jordbruksmark kontra möjligheten att tillskapa nya bostäder.

Jordbruksmarkens värde

Marken brukas idag och är bördig då den klassificeras som jordklass 8. Enligt praxis från mark- och miljööverdomstolen (MÖD) är all jordbruksmark som brukats i närtid klassad som brukningsvärd. Således bedöms jordbruksmarken vara brukningsvärd.

Väsentligt samhällsintresse

I proposition 1985/86:3 (förarbete till de bestämmelser som numera finns i 3 kapitel 4 § miljöbalken) anges att bostadsförsörjningsbehovet kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse som kan utgöra skäl för att ta jordbruksmark i anspråk. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 finns det mål om ett tillskott på cirka 140-200 bostäder i Västra Ingelstad, varav av bostäder inom planområdet utgör cirka 60 av dessa. Behovet av att bygga nya bostäder i Västra Ingelstad kan därför anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

Lokalisering

Förutom att exploateringen ska utgöra ett väsentligt samhällsintresse ska det även göras en lokaliseringsprövning som motiverar att aktuell plats är lämplig för ianspråktagandet.

Planområdet är utpekade i översiktsplanen som bostäder i skede 2 (utbyggnad inom 10-30 år) och anses som ett lämpligt område för bostäder. I översiktsplanen finns en eftersträvan att det största befolkningstillskottet ska ske i de mellersta och östra delarna av kommunen för att få en balanserad tillväxt i kommunen, vilket innebär en inriktning mot tillväxt i de östra kommundelarna. Västra Ingelstad bedöms således som en lämplig tätort att utveckla för att möta bostadsförsörjningsbehovet.

Samtliga i översiktsplanen utpekade utbyggnadsområden i tätorten berör jordbruksmark. Tätorten är omgiven av jordbruksmark och om tätorten ska växa krävs det att jordbruksmark tas i anspråk. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 150 meter till tågstationen och en busshållplats. I översiktsplanen uppmuntras en byggnation av bostäder, service och verksamheter i de östra tätorterna för att efterfölja de regionala målen som påpekar vikten av en hållbar utveckling genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Enligt översiktsplanens mål och riktlinjerna för jordbrukslandskapet ska jordbruksmarken värnas genom att planera för exploatering i nära anslutning till befintliga tätorter och byar på ett sätt som minskar behovet av att bebygga och göra intrång på högklassig åkermark ute i det fria orörda jordbrukslandskapet. Planområdet kan anses vara en sådan typ av förtätning då det ligger intill befintlig bebyggelse.

Samlad bedömning

Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdet går i linje med översiktsplanen och följer det övergripande målet för bostadsbyggande om att de mellersta och östra kommundelarna ska växa. Området bedöms som en lämplig förtätning då det ligger intill befintlig bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. Den sammantagna bedömningen är således att tätorts- och kollektivtrafiknära bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Trafik

Motortrafik

Alstringsberäkningen i trafikutredningen har utgått ifrån utbyggnad av 75 bostäder inom planområdet. Planförslaget bedöms alstra cirka 350 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), inklusive nyttotrafik (besökare, leveranser, sophantering, hantverkare) och som fördelas ut i det befintliga vägnätet.

I översiktsplanen redovisas ytterligare fyra utbyggnadsområden söder och öster om planområdet. I trafikutredningen har utgångspunkten varit att dessa byggs ut i motsvarande omfattning som planområdet. Totalt beräknas de fem utbyggnadsområdena alstra cirka 1750 ÅDT inklusive nyttotrafik.

Trafikutredningen visar att vare sig utbyggnaden av planområdet eller av samtliga utbyggnadsområden, full utbyggnad, förväntas påverka trafiksituationen i närområdet i någon omfattande utsträckning. Det är framför allt befintlig bebyggelse, bostäderna utmed Pärönvägen samt förskolan, som kan uppleva störst förändring jämfört med idag, då trafiken i nuläget är mycket begränsad i närområdet.

Med planområdet utbyggt kan trafikflödet på Djursätersvägen söder om Äpplevägen fram till förskolans parkering förväntas öka och risken för konflikt blir större. Med samtliga utbyggnadsområden utbyggda är bedömningen att trafikflödet blir för stort för att kunna hanteras av befintlig väg. Eventuell stängning av Djursätersvägen norr om förskolan kan innebära en viss omväg för dem som ska ta sig till och från förskolan.

På lång sikt, allteftersom hela södra delen av Västra Ingelstad byggs ut, behöver även trafiknäten byggas ut. Gatan som planeras i planområdets västra och södra del behövs inte för att trafikförsörja planområdet idag, men när ytterligare områden tillkommer bidrar denna till att sprida tillkommande trafik på gatunätet och minska belastningen på befintliga gator, framför allt Pärönvägen. Men det är först när Djursätersvägen mot söder byggs ut och kopplas till väg 101 som en överflyttning av busstrafik och allmän trafik kan möjliggöras. Den planerade gatan som passerar i planområdets västra och södra delar, i kombination med utbyggnad av gatunätet i söder i stort, kommer att bli ett framkomligt och trafiksäkert alternativ för bil-, gång- och cykeltrafik i det nordväst-sydöstliga stråket genom det framtida Västra Ingelstad.

I korsningen mellan Kyrkovägen och Byvägen finns framkomlighetsproblem för buss i nuläget. Genom att om möjligt flytta fram stopplinjen i korsningen kan sikten förbättras. På längre sikt kan busstrafiken flyttas till gatan förbi området och vidare genom de framtida södra utbyggnadsområdena till ny öst-västlig länk mellan väg 101 och Jordholmsvägen.

Utbyggnad av planområdet bedöms kunna innebära ökat underlag för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Längs öst-västliga lokalgatan anläggs en gångbana, i övrigt kommer oskyddade trafikanter röra sig i blandtrafik på lokalgatorna. Trafiken på dessa utgörs huvudsakligen av boendetrafik inom planområdet. Då trafikmängderna är begränsade och huvudsakligen utgörs av boende bedöms trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna vara god. Framkomligheten kan delvis påverkas då man rör sig i samspel med övriga trafikanter. Där den öst-västliga lokalgatan ansluter till Djursätersvägen är det viktigt att sikten är god för att säkra såväl framkomlighet som säkerhet för de oskyddade trafikanterna.

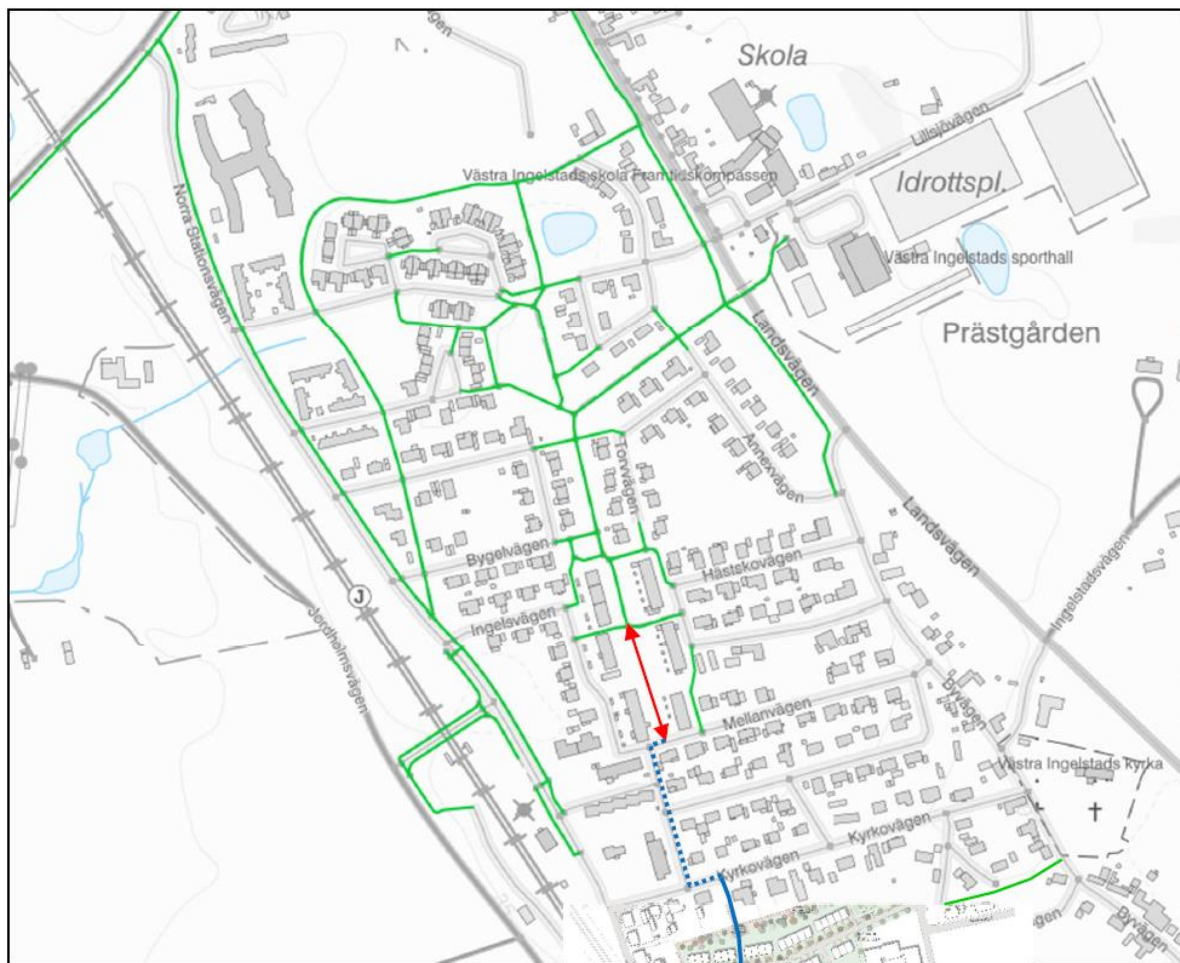
Oskyddade trafikanter färdas utmed gatan förbi bebyggelsen separerade från biltrafiken. Utmed större delen av sträckan föreslås en fullbred gång- och cykelbana, med belysning, parallellt med vägen, vilket ger god framkomlighet och säkerhet för de oskyddade trafikanterna. I norr, vid anslutningen till Stationsvägen är emellertid utrymmet begränsat. Möjlighet bedöms finnas att anordna en gång- och cykelväg norrut väster om Stationsvägen. Detta innebär att oskyddade trafikanter behöver korsa vägen i något läge.

Med den separerade gång- och cykelbanan i Stationsvägens förlängning får de oskyddade trafikanterna möjlighet att färdas mellan samtliga framtida utbyggnadsområden och stationen i ett gent stråk med god framkomlighet och hög trafiksäkerhet. Kompletterat med lokala kopplingar på kvartersnivå erhålls en

mycket god tillgänglighet till stationen för oskyddade trafikanter, vilket främjar ett hållbart resande där man väljer tåget framför bilen och väljer att cykla eller gå till stationen.

Den föreslagna gång- och cykelvägen som ansluter till Kyrkovägen i norr kommer att utgöra en förlängning av det befintliga stråk i nord-sydlig riktning som går genom grönyrtorna mitt i samhället till skolan, idrottsplatsen med flera målpunkter i nordöstra delen av samhället.

En ordnad hastighetssäkrad passage över Kyrkovägen bidrar till god framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och skolbarn, från framtida utbyggnadsområden söder om Kyrkovägen. Även befintliga bostäder utmed, framför allt södra sidan av Kyrkovägen, får tillgång till en tryggare och säkrare passage tvärs vägen. Passagen tillsammans med ny gång- och cykelväg ner till planområdet, och på sikt vidare söder om detta, bidrar till ökad tillgänglighet för de södra delarna av samhället.



Utdrag från trafikutredningen. Cykelvägnätet kompletterat med koppling till planområdet i blått. Heldragen linje separerad gång- och cykelväg, streckad linje cykling i blandtrafik. Saknad länk genom grönyrtorna i rött.

Annat

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till äldre bebyggelse som enligt kommunens kulturmiljöprogram har kulturhistoriska värden. Genom att den tillkommande bebyggelsens utformning och omfattning bedöms samspela med den befintliga bebyggelsens karaktär bedöms hänsyn till kulturmiljövärdena tas.

Avseende arkeologi bedöms det finnas behov av ytterligare arkeologisk utredning i samband med detaljplanearbetet.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska enheten
- Bygglovsenheten
- Miljöenheten
- Trygghet.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2024-01-26

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Rickard Persson
Översiktsplanarkitekt

Ida Marttila
Planarkitekt, Tyréns AB