



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Herrestorp 3:2, 3:3 m.fl. i östra Vellinge
Vellinge kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- plan- och genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning*
- grundkarta*
- Start-PM*
- Arkeologisk undersökning, Riksantikvarieämbetet, UV-Syd*
- Geoteknisk undersökning med radonmätning, Geosyd AB*
- Vatten- och avloppsutredning, Sweco Environment AB*
- Bullerberäkning 2013-02-15, Tillväxt och samhällsbyggnad, Vellinge kommun*
- * *Rapport som finns tillgänglig på Vellinge kommun, Tillväxt och Samhällsbyggnad*

BAKGRUND OCH SYFTE

Planarbetet inleddes under 2010 då Avdelningen för Tillväxt och samhällsbyggnad tog fram ett start-PM med utvecklingsstrategier och förutsättningar för planarbetet. Därpå följde parallella uppdrag för att finna en mer detaljerad planutformning för området. Planutformningen har sedan bearbetats och utvecklats gemensamt av kommun, plankonsult och fastighetsägare under 2011-2013.

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i Herrestorpsområdet i östra delen av Vellinge samt en utökning av skoltomten för Herrestorpskolan. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.



Processen vid normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i den östra delen av Vellinge tätort. I väster gränsar området till park och bebyggelse öster om Algatan samt av Herrestorpsskolans område i nordväst, i norr gränsar området till bostäder i Olsgården, i öster till Olsgårdsgatan och i söder till Östergatan. Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Arean för planområdet är ca 11 hektar.

Markägoförhållanden

Området omfattas av fastigheterna Herrestorp 3:2, 3:3 och 3:6, fastigheterna Eskilstorp 2:14 och 2:25 samt samfälligheterna Herrestorp S:1 och Eskilstorp S:1. Fastigheterna är i privat ägo med undantag för Herrestorp 4:10 som är i kommunal ägo.



Fig. 1 Planområdet ligger i den östra delen av Vellinge tätort.



Fig. 2 Bild över planområdet söderut.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

I öster vid Olsgårdsgatan angränsar ett område av riksintresse för kulturmiljövården, som i mindre delar ligger några meter in öster om Olsgårdsvägen. En utbyggnad i enlighet med föreslagen detaljplan kan enligt kommunens bedömning inte påtagligt skada riksintressets kärnvården. Det aktuella området öster om Vellinge nämns inte i uttrycket för riksintresset. Motivet för riksintresset är att området utgör en ”vidsträckt slättbygd utmed Öresundskusten med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med talrika och landskapsdominerade fornlämningsmiljöer samt flera kyrkbyar”.

Länsstyrelsen har inte i sitt granskningsyttrande inklusive bilaga tillhörande Vellinge översiktsplan 2010 tagit med Herrestorpsområdet bland de i översiktsplanen utlagda utbyggnadsområdena som länsstyrelsen anser kan komma att negativt påverka ett riksintresseområde.

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet har dessutom i tidigare meddelande (2010-09-17) godtagit en utbyggnad av bostäder inom det avgränsade fornlämningsområdets sydvästra del under förutsättning att området öster om Olsgårdsgatan och inom fornlämningsområdet begränsas till det området sydväst om den äldre vägen (S:1).

Se vidare under ”Bedömning av miljöpåverkan”.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder i såväl Översiktsplan 2000, som i fördjupad översiktsplan för Vellinge tätort från 1990.

I Översiktsplan 2010 för Vellinge kommun, antagen januari 2013, benämns Vellinge som ”den idylliska lantliga staden på Söderslätt”. I del 6, Karaktärsområden, är bostadsutbyggnad och parkstråk redovisat för planområdet och en gång- och cykelväg från Vellinge

centrum till Västra Grevie, går via planområdet. En ny vägdragning är föreslagen söder om Vellinge vilket skulle kunna innebära en minskad biltrafik på Östergatan i framtiden.

Angränsande detaljplaner

Till planområdet gränsar följande detaljplaner:

DP 28 Detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl., i Vellinge. Planen medger bostäder i en våning, park samt allmänt ändamål.

DP 55 Detaljplan för Herrestorpsskolan i Vellinge. Planen medger allmänt ändamål, skola med en högsta byggnadshöjd om 8,5 m.

DP 77 Detaljplan för Herrestorp öster om Algatan i Vellinge, här medges bostadsbebyggelse i grupphusform och kringliggande park.

DP 91 Detaljplan för Herrestorp 3:14 m.fl., Västra Pilgatan i Vellinge. Planen medger gruppbyggda småhus i högst två våningar och att högst 50 % av tomtarean får bebyggas.

DP 100 Detaljplan för Åkarpsgården i Vellinge, en plan som medger bostäder i hästmiljö, hästanläggning, idrott och ridning.

Förordnanden enligt miljöbalken och Natura 2000-områden

Några förordnanden eller Natura 2000-områden gäller ej inom planområdet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken i planområdet är relativt flack, från norr till söder längs Olsgårdsgatan är höjdskillnaden ca tre meter medan det lutar något kraftigare från öster till väster. Den högsta punkten finns i nordöstra hörnet i det aktuella planområdet, ca 28 möh och den lägsta punkten ligger i den nordvästra delen vid skoltomten, ca 22 möh.

Naturmiljöer, vegetation och rekreationsområden saknas i området som till största del utgörs av jordbruksmark idag. I gräns mot parkmark i väster och norr och mot skoltomten i nordväst finns befintlig ung vegetation.

Bebyggelse

Planområdet är till övervägande delen obebyggt idag men i norra delen av området finns en fastighet bebyggd med en bostad och en mindre verksamhet. I samband med planläggning planeras bostaden finnas kvar men verksamheten flyttas. I områdets sydöstra hörn finns två äldre enbostadshus.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning har genomförts i februari 2011. Undersökningsresultatet visar att området lämpar sig för planerad bebyggelse. Samt att en kompletterande undersökning bör utföras vid projektering av byggnader.

Ledningar

E.ON Gas har en distributionsledning inom området. Träd får inte planteras närmare än 2,5 m från ledningen och träd i ledningens närhet bör ha rotskydd.

Markradon

Radonmätning utfördes i augusti 2011. Erhållna mätvärden ligger huvudsakligen inom normalradonintervallet vilket föranleder radonskyddande åtgärder såsom täta rörgenomdragningar i platta på mark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar och arkeologisk förundersökning har genomförts för att fördjupa kunskapen om fornlämningarna samt klargöra fornlämningarnas omfattning,

innehåll, datering och vetenskapliga potential. Förundersökningen omfattade fornlämningar registrerade som nr 71, 86 och 87 i Vellinge socken. I förundersökningen rekommenderas bevarande eller slutundersökning för de tre lämningarna. Lämningarna ligger i den södra delen av området och dess utbredning framgår av förundersökningen. I det fall lämningarna inte kan bevaras långsiktigt ska slutundersökning genomföras. Fornlämningarna är skyddade genom bestämmelserna i 2 kap Lagen om kulturminnen mm (KML) och samtliga ingrepp eller markförändringar kräver länsstyrelsens tillstånd.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom vattenskyddsområde för Vellinge kommun vattentäkt för Vellinge och Stora Hammar-Räng Sand. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter.

Skolor och service

Herrestorpsskolan angränsar till planområdet i dess nordvästra del. Övrig service, kommersiell och offentlig finns främst i Vellinge centrum.

Rekreation

I och omkring planområdet finns parker med viss möjlighet till rekreation. Nordöst om planområdet finns ridstall. I avsaknad av natur finns behov att anlägga ny rekreationsyta.

FÖRÄNDRINGAR

PLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Planområdet utgör den östra porten till Vellinge och här möts bebyggelsen och slätten. Området ansluter till befintliga strukturer på platsen och planeras efter en enkel struktur med låg och tät bostadsbebyggelse, vilket bidrar till småskalighet och god orienterbarhet i området. Merparten av de planerade bostäderna ges direktkontakt med park eller parkstråk, vilket ger en stor boendekvalitet och är av stor betydelse för områdets utformning. Att utöka parkmarken är ett positivt bidrag för områdets grannar, vilka ges en större möjlighet till närrekreation. Den biologiska mångfalden ges en möjlighet att öka genom utökandet av parkmark.

I den nordvästra delen av planen skapas utrymme för Herrestorpsskolan att expandera för framtida behov. Dess tillfartsväg för bilar ska vara som idag via Vattentornsgatan. Gång- och cykeltillfart anläggs från de planerade bostäderna.



Fig. 3 Illustration över planområdet. I väster ges möjlighet att bygga ut skolan. I den norra och södra delen planeras för låg och tät bebyggelse. Parker anläggs för både rörelse och hantering av dagvatten.

Bebyggelse

Planerad bebyggelse består huvudsakligen av bostäder. De placeras med entréer mot gatan för att skapa tydliga och trygga gaturum. Bebyggelsen är indelad i två delar, en nordlig och en sydlig del som delas av med ett parkstråk. I den norra delen av området planeras för 60-70 bostäder i olika utföranden. I illustrationen redovisas blandade bostadsformer, en- och tvåplanshus samt lägenheter fördelade i sex små flerbostadshus med fyra-sex lägenheter per byggnad.

Skolan, i områdets nordvästra del, ges möjlighet att expandera. Befintlig tomt utökas med ca 10 000 kvm. Skolan har ett behov av att expandera till tvåparallellig verksamhet och ett elevantal om ca 500-550 st.

I planområdets södra del planeras för ca 60 bostäder. Här illustreras hus i varierande höjd, från en till två plan och där ett tredje plan är tillåtet att uppföra på bostäderna som ligger runt den gröna entréplatsen vid Olgårdsgatan.

Det totala antalet bostäder uppgår till 120-130 bostäder. En variation av hus- och bostadstyper eftersträvas. Utformningen ska anknyta till skånsk byggnadstradition.

Bostäderna utformas i varierade storlekar från lägenheter i flerbostadshus om ca 80 m² till enbostadshus från ca 75 m² upp till ca 180 m². Utöver en huvudbyggnad är en komplementbyggnad i ett plan för garage och förråd om max 40 m² tillåten för respektive enbostadshus.

Bostadshus placeras indragna från gata. I de fall bostadshus ligger norr eller öster om gata ska plats finnas för en mindre uteplats mellan bostaden och gatan.

Bostadshus i 1-1,5 våningar, placeras för att minimera skuggbildning på tomterna. Söder och väster om gata placeras byggnader i upp till 2 plan. Huvud- och komplementbyggnad får uppföras i gräns mot grannfastighet.

Parker

Planerade parker fyller en viktig funktion i området och ska anläggas för rekreation, rörelse och fördröjning av dagvatten. Den biologiska mångfalden förväntas kunna öka genom att mer grönytor anläggs. Härmed tillgodoses även behovet av mark för närrekreation.

Grönytor ska vara generösa och hänga samman med varandra inom området (se även fig 3 ovan). I den norra delen planeras en ca 5 000 m² stor park och i den södra delen en central park om ca 9 500 m². Båda avses för både rekreation och dagvattenfördröjning. Mellan de båda planeras ett sammanbindande parkstråk med gång- och cykelväg mot Herrestorps skola i väster och Olsgårdsgatans gång- och cykelväg i öster.

Den befintliga parken i väster bevaras för rekreation och utökas något österut för att kopplas samman med nytt parkstråk. I söder, längs Östergatan, anläggs gång- och cykelväg, som planeras mellan Vellinge centrum och Västra Grevie. Här finns även plats för bullerskyddande åtgärder mot vägen.

Entréplatsen i Olsgårdsgatans södra del, anläggs grönytor för dagvattenhantering. Som en gräns och skyddande zon mellan bostäder och åkermark i öster planeras ett parkområde som kantas med gång- och cykelväg.

Gators utformning

Gator inom området planeras för blandad trafik och låga hastigheter. Två principsektioner föreslås, A och B (se fig. 4), båda med gatubredd 7 meter.

Principsektion A föreslås med 4,5 m körbana som kantas av 1,25 m breda grusade gångzoner på båda sidor.

Den andra, principsektion B, föreslås med 4,25 m körbana kantad av en 2 m bred trädplanteringszon och en 0,75 m grusad gångzon på ena sidan om körbanan.

Gatusektion A och B kan komma att påverkas i mindre omfattning beroende på slutligt val av dagvattenfördröjningssystem.

Olsgårdsgatan förses med enkel trädrad längs dess västra sida liksom med en gång- och cykelväg längs samma sida. Dess sektion ska ansluta till den i detaljplanen för Åkarpsgården fastställda sektionen.

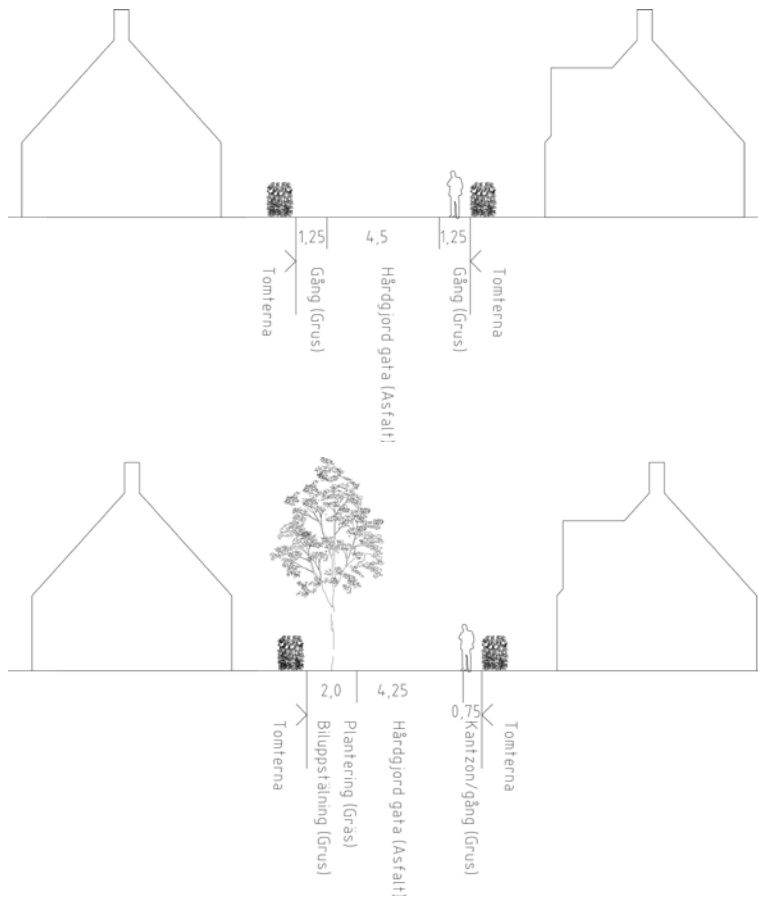


Fig. 4 Bild på lokalgator, typsektion A och typsektion B (med trädrad).

TRAFIK

Biltrafik och trafikbuller

Området planeras att trafikförsörjas från Olsgårdsgatan och Östergatan. Den norra delen av området trafikmatas från Olsgårdsgatan via en gata som även ska ansluta till skolans tomt. Den sydvästra delen av området planeras med flera infarter. Området nås söder ifrån via Östergatan och öster ifrån via Olsgårdsgatan. Den sydöstra delen av området nås från Olsgårdsgatan. Inom planområdet planeras gatorna ges hastighetsbegränsningen 30 km/h medan Olsgårdsgatan föreslås ges hastighetsbegränsningen 50 km/h.

Trafiken på Olsgårdsgatan uppgår till 1 100 fordon/årsmedeldygn i höjd med Rödhakegatan 45 (år 2009). Östergatan trafikeras i höjd med Algatan av ca 5 600 fordon per årsmedeldygn varav ca 6 % utgörs av tung trafik.

Herrestorpsskolan är en av få målpunkter i området. Angöring till skolan planeras ske som idag från Vattentornsgatan (utanför området). Genomfartstrafiken i området bedöms bli liten på grund av avsaknad av målpunkter som lockar utomstående. De boende förmodas angöra området via den infart som ligger närmast den egna bostaden.

Bullret har studerats översiktligt utifrån Tyréns bullerkartläggning från 2009 gjord med programvaran Soundplan. Studien visar att inga nya hus byggs inom områden som har över 50 dBA medelvärde. Både de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna är som högst närmast Östergatan och avtar sedan utåt. Vellinge kommun bedömer att det är fullt möjligt att uppfylla riktvärdena för buller enligt proposition 1996/97:53, Infrastrukturinriktning för framtida transporter.



Fig. 5 Bilden visar utbredningen av den **ekvivalenta ljudnivån** utmed Östergatan i 5 dB "ekvidistanser" dvs varje färgfält från centrum av Östergatan och utåt (norrut resp söderut) har 5 dBA lägre ekvivalent (medelvärdes) nivå. Det översta ljusgröna fältet representerar 45 dBA ekvivalentnivå. Bilden gäller dagens situation utan eventuell framtida skärmning av buller.



Fig. 6 Bilden visar utbredningen av **maximala ljudnivån** där det gula yttersta färgfältet utgör 60 dBA maxnivåvärde vilket ökar med 5 dBA inåt för varje färgfält in mot ljudkällans mittpunkt på Östergatan. Bilden gäller dagens situation utan eventuell framtida skärmning av buller.

Kompletterande bullerberäkning

Kompletterande bullerberäkning utförd 2013-02-15 av Tillväxt och samhällsbyggnad avseende tomterna belägna allra närmast Olsgårdsvägen visar godkända värden avseende både ekvivalent- och maxnivåer.

Utrymme för en låg bullervall har dock lämnats närmast cykelvägen utmed Östergatan för den händelse att trafiken i framtiden skulle öka och därmed tvingar fram åtgärder för att dämpa trafikljuden från vägtrafiken. En sådan låg vall kan även dämpa ljud och ljuskäglor samt andra störningar från Bjud-Grönsakers område söder om Östergatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg planeras i den södra delen av området, där kopplas området via gång- och cykelväg, från Vellinge centrum till Västra Grevie. Längs Olsgårdsgatan planeras separat gång- och cykelväg som i norr ansluter till gång- och cykelväg mot Åkarpsgården och ridanläggningen och i söder ansluter den till gång- och cykelväg mot Vellinge centrum och Västra Grevie. I parkstråket i mellersta delen av området planeras gång- och cykelbana som leder från Olsgårdsgatan väster ut till Herrestorpsskolan. Diagonalt genom området planeras ett gång- och cykelstråk från den östra sidan av Olsgårdsgatan och nordväst ut mot Eskilstorp, stråket är placerat i den gamla vägens dragning. Området planeras i övrigt för blandad trafik utan separata cykelvägar utmed bostadsgatorna. Huvudcykelstråken planeras 2,5 m breda.

Hastighetsdämpande åtgärder

Inom planområdet finns utmed Olsgårdsgatan angivet att någon form av hastighetsdämpande åtgärder utmed gatan ska göras, exempelvis med mittrefuger för att underlätta övergång för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av buss idag men närmaste hållplats finns vid Vattentornsgatan som ligger inom gångavstånd. Inom cykelavstånd, ca 1 km väster ut, finns busshållplats i Vellinge centrum och ca 2 km väster ut ligger hållplatsen Vellinge Ängar, båda hållplatserna trafikeras frekvent med regionbussar. I takt med att Vellinge tätort byggs ut österut och söderut finns behov av att studera busslinjernas dragning genom samhället för att försäkra sig om en fortsatt god tillgänglighet till kollektiva färdmedel. Detta sker kontinuerligt i dialog mellan Plan och exploateringsenheten och Tekniska enheten samt Skånetrafiken.

Parkering

Generellt ska den kommunala p-normen följas. Den anger två parkeringsplatser per tomt för varje enfamiljshus. Den kommunala parkeringsnormen kan komma att frångås vid uppförande av till exempel seniorboende eftersom parkeringsbehovet för denna boendetyper generellt sett är lägre. I området planeras 3 besöksparkeringar med totalt ett tjugotal platser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för området (Sweco Environment, 2012, rev 2013). För både VA och dagvatten kan i princip ett självfallssystem anläggas med modifieringar av marknivåerna i vissa områden. Anslutningspunkter, ledningsdragningar och VA-tekniska överväganden redovisas närmare i VA- och dagvattenutredningen. Vattenförsörjning sker västerifrån. Spillvattensystemet ansluts västerut och norrut i befintliga anslutningspunkter. Mindre ombyggnader av spillvattensystemet erfordras för att få en god funktion.



Fig. 7 Bild över principen för täckt dräneringsledning. (från Ballast hemsida)

Dagvattensystemet kan utformas som ett kombinerat system där dagvattnet leds till fördröjningsdammarna i slutna ledningar under mark. Systemet kan alternativt göras som ett helt öppet system där regnvattnet leds ytligt i svagt skålade diken utmed gator och parksidor till fördröjningsdammarna. Ett helt öppet system ger möjlighet att minska fördröjningsdammarnas storlek. Dagvatten från området ska fördröjas innan det släpps till det kommunala dagvattenledningsnätet. Största tillåtna utloppsflöde från området är satt till 0,8 liter per sekund och hektar. Utredningen visar att detta kan ske i vissa av de planerade parkytorna, vilka därmed får en dubbel funktion, som lek- och rekreationsyta och som uppsamlings- och fördröjningsyta vid nederbörd. Genom integrering och medveten utformning kan ytorna även ge ett stort estetiskt tillskott till området. Befintligt ledningspaket öster om Olsgårdsgatan kan komma att påverkas. Detta ska särskilt beaktas i val av lösning för dagvattenhanteringen.

För att avhjälpa problem med översvämning på befintliga tomter längs Lindgatan planeras en dräneringsledning förläggas nära tomtragrensarna, i parken, i samband med denna planläggning.

Elförsörjning

Området kan anslutas till elnätet. Transformatorstation planeras centralt i området.

Avfallshantering

Kommunal standard för sophantering ska följas, idag hämtas två fraktioner hos varje enskild fastighetsägare, så kallad grindhämtning.

Plats för återvinningsstation för sortering av avfall anvisas utmed Olsgårdsgatan, norr om den östra bebyggelsen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om detaljplanen medger en användning som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Avdelningen för Tillväxt- och samhällsbyggnad bedömer att utbyggnaden av Herrestorpsområdet inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Planen innebär en naturlig utbyggnad av Vellinge tätort och gör att redan gjorda investeringar i infrastruktur och teknisk försörjning kan utnyttjas på ett effektivare sätt. En ny entré och port till östra Vellinge skapas och samhället får delvis ett nytt bryn mot den öppna slätten i öster och söder.

Utbyggnaden är i överensstämmelse med kommunens nya översiktsplan, från 2010, där bostadsutbyggnad föreslås. Även tidigare generationer av översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner har pekat på att området är lämpligt för bostadsändamål.

Trafik och buller

En exploatering av området kan antas medföra en ökning av trafikmängderna på Olsgårds-gatan och Östergatan. De båda gatorna bedöms ha kapacitet att klara den ökade trafik-mängden eftersom de idag har relativt låg trafikintensitet.

Eventuella bullerskydd mot trafikljud på Östergatan ryms i planerat parkstråk. Beräkningar visar att sådana inte är nödvändiga idag, men för en ökande framtida trafikmängd samt behovet av viss avgränsning från Grönsaksodlingen i söder ska enligt detaljplanen ändå en låg och landskapsanpassad vall uppföras utmed Östergatan.

Riksintressen

Planområdet angränsar ett område som är riksintresse för kulturmiljövården (M128 Foteviken-Glostorp).

Området av riksintresse, M128 Foteviken-Glostorp, är enligt kommunens bedömning otydligt och troligen felaktigt avgränsat i länsstyrelsens underlagsmaterial. Gränsen bör enligt Vellinge kommun tolkas som att den ligger i Olsgårdsvägens östra vägkant. Därigenom blir Olsgårdsvägen som dess utbredningsgräns i väster mot samhället, vilket är en naturlig och logisk gräns och bryn i landskapet, inte minst med tanke på Vållehögs influens- och fornlämningsområde

Enligt tidigare meddelande från länsstyrelsens Kulturmiljöenhet (2010-09-17) finns tillstånd för ingrepp i den sydöstra delen av planområdet söder om Vållehög. Befintligt vägstråk genom området bevaras och utvecklas till ursprunglig dragning. Föreslagen bebyggelse är låg och tät i sydvästskånsk skala.

Sammantaget anses den smala remsa av området av riksintresse för kulturmiljövården som redovisas väster om Olsgårdsvägen inte utgöra en väsentlig del av de kärnvården som riksintresset är tänkt att skydda (den öppna odlingsbygden med kyrkbyar och friliggande gårdar utmed Öresundskusten).

Någon påtaglig skada på riksintresset anser kommunen inte kan uppkomma med anledning av detaljplanen. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt utställningsyttrande.

Noterbart är riksintressets utbredning norrut i en detaljplanelagd park, samt nordost om Herrestorp över ett detaljplanelagt bostadsområde med hästinriktning (Åkarpsgården/Hagahill).

Natura 2000-områden

Några förordnanden eller Natura 2000-områden gäller inte inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer ska beaktas vid planläggning. Planläggning får inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids, i det aktuella fallet har mätningar inte gjorts och bedöms heller inte att behöva göras i det fortsatta planarbetet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige våren/sommaren 2014.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken samt rätt till inlösen av allmänna platsmarken, samt skyldighet till inlösen av allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Vatten och avlopp

Området kommer att införas i kommunens VA-verksamhetsområde, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av framtida VA-ledningar inom området.

Ansvarsfördelning

Exploaterer ansvarar för genomförandet av planen. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA). Den kommande bebyggelsen ska anslutas till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Vellinge kommun ansvarar för genomförandet av allmän plats. Kostnaderna för genomförandet, byggandet av gator, VA-anläggning, gång- och cykelvägar utanför området, grönområden osv, kommer att fördelas på de fastighetsägare som ska exploatera området, se *Ekonomiska frågor*.

Avtal

Kommunen har tecknat Planavtal med markägare i området för att reglera kostnaderna för arbetet med planläggningen.

För att reglera de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågorna i form av rättigheter och skyldigheter för exploateringen samt och av området kommer ett Exploateringsavtal att upprättas mellan fastighetsägare och kommunen.

Exploateringsavtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Området omfattas av fastigheterna Herrestorp 3:2, 3:3 och 3:6, fastigheterna Eskilstorp 2:14 och 2:25 samt samfälligheterna Herrestorp S:1 och EskilstorpS:1. Fastigheterna är i privat ägo med undantag för Herrestorp 4:10 som är i kommunal ägo. Avsikten är att den slutliga fördelningen av markägande inom planområdet ska åstadkommas genom avstyckning och en eller flera överenskommelser om fastighetsreglering.

Marköverlåtelsena inom planområdet sker enligt Exploateringsavtalet, förtydligt av till avtalet hörande kartbilagorna 3-7.

Mark som inom planområdet kommer att detaljplanläggas som allmän platsmark planeras överföras till kommunen enligt Exploateringsavtalet. Kommunen avses ansvara för drift och underhåll av sådan inom planområdet belägen allmän platsmark. Framtida driftskostnad ska i samband med detta kapitaliseras.

Ansökan om fastighetsbildning ska göras av fastighetsägaren. Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare enligt fördjupat och reviderat ramavtal.

Kommunen har möjlighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren vidare är kommunen skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna svarar för planläggningskostnaderna i enlighet med upprättat planavtal.

Exploatörerna svarar vidare för samtliga kostnader som uppkommer till följd av exploateringen av området, samtliga utredningar (geoteknisk utredning, radonundersökning, bullerutredning etc.), kostnader för avstyckning, fastighetsreglering samt eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt etc. Kostnaderna regleras genom och i enlighet med ram- och exploateringsavtal.

Planområdet kommer att införas i kommunens VA-verksamhetsområde. Anläggandet av ledningsnätet med tillhörande anläggningar kommer att bekostas av exploatörerna.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen följer det tillhörande Exploateringsavtalet mellan Exploatörerna och Kommunen.

Kommunen kommer att bekosta vissa delar i enlighet med Exploateringsavtalet:

Dessa är främst anläggandet av cykelbanor norrut utmed den framtida förlängda Olsgårdsgatan samt västerut utmed Östergatan. Kommunens åtagande omfattar 300 längdmeter i båda fallen.

Kommunen skall vidare bekosta hälften av träden utmed Olsgårdsgatan samt hälften av belysningsanläggningen utmed Olsgårdsgatan. Vidare ska kommunen bekosta ett antal fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet enligt Exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utredning har genomförts. I val av slutlig lösning av dagvattenhantering ska särskilt beaktas att befintligt ledningspaket öster om Olsgårdsgatan kan komma att påverkas.

Översiktlig geoteknisk undersökning med radonmätning har genomförts.

VELLINGE 2014-05-09

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Enheten för plan och exploatering

Hans Folkesson
Stadsbyggnadsdirektör

Johan Helgeson
Planarkitekt

Maria Milton
White Arkitekter AB