



Antagen av Kommunfullmäktige i Vellinge kommun
2009-05-19 §38, laga kraft-datum 2010-09-09

Detaljplan för Vellinge Kronan, Lilla vägen

Vellinge kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med bilagor 1,2 och 3
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning – grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

SYFTE

Området i anslutning till Lilla vägen inom Vellinge Kronan utgör område med samlad bebyggelse. För att kunna styra önskemål om avstyckningar och förtätning inom området har i den fördjupade översiktsplanen Vellinge Kronan föreslagits att detaljplan skall upprättas innan bygglov kan beviljas. Planarbetet skall visa vilken förtättningsnivå som är lämplig och hur området kan ges en fungerande infrastruktur, med hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena på platsen.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Vellinge Kronan, väster om Vellinge tätort och väg E6 och gränsar i alla väderstreck mot jordbruksmark. Nordost om planområdet ligger ett mindre område med befintlig bebyggelse, blandad med hagmark för hästhållning.

Planområdet omfattar en areal av c:a 6 ha.

Planområdet berör ett tjugotal enskilda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning för väg berörs av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och förordningar

Planområdet berörs av riksintresseområden för kulturminnesvärden, naturvärden och kustzonen. Uttryck för riksintresset för kulturminnesvärden inom planområdet är skifteslandskapet med bevarat vägnät,

uppfartsvägar, alléer, pilevallar och brukningsvägar ut till kusten. Områdets natur- och kulturvärden i sin helhet ingår i riksintresset kustzonen.

I Vellinge kommuns översiktsplan är planområdet angivet som utredningsområde för bebyggelse.

En fördjupning av översiktsplanen för området Vellinge Kronan vann laga kraft 2005-10-06. I denna anges planområdet som ett område som skall detaljplaneläggas innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas. Lämpliga tomtstorlekar vid ny bebyggelse bedöms vara minst 800 kvm inom den tätare bystrukturen och 1500 kvm i de mer perifera delarna.

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter skall följas vid planens ianspråkstagande.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. I översiktsplanen är planområdet angivet som område med samlad bebyggelse. Denna omfattar också området nordost om planområdet. Övrig anslutande mark är jordbruksmark, vars nuvarande användning kommer att bestå under överskådlig tid.

Planprogram

Beslutet att upprätta detaljplan har fattats av kommunstyrelsen 2005-10-25. Detaljplanearbetet är en konsekvens av den fördjupade översiktsplanen för Vellinge Kronan, som därför ersätter planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Den historiska strukturen pekar mot aktiviteter under sten- och bronsålder med gravplatser vid höjdryggarna Frisbjär och Kylebjär samt enstaka boplatser utefter Vellingebäckens fåra. Lösfynd förekommer allmänt i jordbruksområdet. För påträffande av fornlämningar gäller vad som stadgats i KML 2 kap 10§.

Mark och vegetation

Marken är i huvudsak plan. Genomsnittligt höjdläge är 6 m.ö.h. Vegetationen är främst koncentrerad till befintliga trädgårdar i området. Vegetationen står i tydlig kontrast mot omgivande jordbruks- och hagmark, vilket understryker den historiska bystrukturen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts under planarbetet (bilaga 2). Enligt denna består marken av 0,3- 0,5 m matjord ovan sandig, siltig morän. Ett tunt sandlager skiljer dessa skikt i områdets centrala delar, som också har ovanligt höga grundvattennivåer, 0,7- 1,0 m under marknivån vilket är jämförbart med förhållandena på det flacka Falsterbonäset. Grundläggning sker med utbredda plattor på underlag fritt från matjord. Fullgod dränering och dagvattenavledning är viktig med tanke på grundvattennivåerna.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består huvudsakligen av bostadshus samt tillhörande uthus och förrådsbyggnader. Dessa har uppförts under perioden mitten av 1800-talet och fram till våra dagar. Utformningen är övervägande traditionellt skånsk och har sin förtjänst främst i den samlade karaktären.

En varsamhetsbestämmelse införs som föreskriver att förändringar skall ske med hänsyn tagen till skånsk byggtradition, vilket innefattar en bedömning i enlighet med PBL 3 kap 10§. En tillämpning av PBL 3 kap 12§ är däremot inte motiverad inom planområdet.

Tomtmarken för nybebyggelse kommer att medge uppförandet av 8 friliggande enbostadshus, placerade i anslutning till Lilla vägen.

På varje fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras jämte gårdsbyggnader och uthus. Huvudbyggnaden får endast innehålla en lägenhet. Hästhållning för privatbruk är tillåten inom planområdet.

Föreslagen hustyp är hus utformade i enlighet med skånsk byggnadstradition och försedda med sadeltak i 38- 48 graders taklutning. Garage- och komplementbyggnader får utföras med lägre taklutning.

Totalhöjden begränsas till 3,2 m och husbredden till 6,5 m. Två våningar tillåts inom hela området, vilket innebär enplanshus med inredd vindsvåning.

Fasadmaterial skall vara tegel eller puts och taken skall beläggas med traditionella material som papp, plåt eller takpannor i rött eller gult.

Vid Lilla vägen gäller en exploateringsrätt om 25% av den byggbara tomtarean för de södra tomterna med stor andel jordbruksmark och 25% av hela tomtarean vid de mindre tomterna utefter Lilla vägen. Minsta tomtstorlek för nybildade tomter vid Lilla vägen skall vara 800 eller 1500 kvm inom bykärnan och 1500 eller 2000 kvm i anslutning till

jordbruksmarken, beroende på vilken avstyckningsmöjlighet som finns.

Hästhållning

I den fördjupade översiktsplanen för Vellinge Kronan betonas att hästhållning är tillåten i samlad bebyggelse. Inom detaljplanelagt område erfordras tillstånd från Miljö- och Byggnadsnämnden för all hästhållning. Ett boende med djur och natur är ett boende med livskvalitet och ett viktigt alternativ till tätortsboendet. Hästhållningen är väl etablerad inom Vellinge Kronan och kommer sannolikt att öka i omfattning. Bostadsanvändningen inom planområdet skall därför ske mot bakgrund av dessa förutsättningar. Skyddsavstånd enligt länsstyrelsens rekommendationer kan därvid komma att underskridas efter prövning i Miljö- och Byggnadsnämnden. Detta gäller även vid framtida konvertering av angränsande jordbruksmark till beteshagar för hästar.

Service

Kommersiell service finns genom närbelägna Vellinge centrum.

Lek och rekreation

Inom planområdet erbjuds ett boende på stora tomter i lantlig miljö. Lekplats anläggs därför inte inom området. Rekreativsmöjligheter finns främst genom det allmänna utbudet inom närbelägna Vellinge tätort.

Gator och trafik

Befintlig byväg Lilla vägen förbinder för närvarande planområdet med Ängavägen, dels genom en östlig anslutning och dels genom en nordlig förbindelse. Den östra anslutningen byggs om och rätas ut för att underlätta in- och utfart från Ängavägen. Lilla vägen har sin smalaste passage mellan de två första husen, vilket för större fordon kräver en rak angöring. Den nordliga förbindelsen med Ängavägen justeras i sin sträckning förbi fastigheten 3:35 för att undvika påkörning av befintlig byggnad. Lösningen ger större trafiksäkerhet och förbättrar framkomligheten för sopbil och utryckningsfordon. Lilla vägen breddas i sina oexploaterade avsnitt till 4,5 m vägzon med 2,5 m vägbana. I den tätt bebyggda östra delen breddas vägbron inom möjligheternas gräns för att på sikt få en anpassning av staket och häckar som medger möte mellan två fordon. Ett naturområde i östra planområdesgränsen ger möjlighet att låta en gc-väg förbinda Lilla vägen med Norra Kronan och skolbussens hållplats.

Kollektivtrafik

Hållplats för busslinje 182 finns i anslutning till Falsterbovägen, utefter väg 585. Vägen trafikeras med drygt 10 dubbelturer

månd. -fred. och 4-5 dubbelturer lörd.- sönd. Busslinjetrafiken kompletteras med närtrafik med taxi som trafikutövare.

Miljöbeskrivning - Omgivningspåverkan

Enligt kommunens bedömning innebär detaljplanen inte betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte erfordras.

Planförslagets begränsade utbyggnadsmöjligheter bedöms inte strida mot riksintressena för kustzonen, kulturmiljövården eller naturvården.

Riksintresset för kustzonen bygger på de samlade natur- och kulturmiljövårderna som underlag för rörligt friluftsliv och upplevelsen av det öppna landskapet. Bevarandebeståndet är prioriterade framför exploatering. Riksintresset utgör ej hinder för utbyggnad av permanentbebyggelse och service.

Riksintresset för kulturmiljövården avser Foteviken- Glostorp M 128. Området ingår även i det regionala kulturmiljöprogrammet för Skåne samt i kulturmiljöstråket Skånelinjen. Planförslaget avser att genom komplettering av den befintliga bebyggelsen förstärka den historiska bykaraktern och slå vakt om Kronans traditionella värden.

Riksintresset för naturvården berörs inte då all ny bebyggelse sker inom redan etablerad tomtmark.

Planområdet berörs inte av störningar från trafikbuller.

Undersökning av förekomsten av markradon har utförts i samband med den geotekniska undersökningen av området och ligger inom föreskrivna gränsvärden.

Planområdet berörs inte av skyddsavstånd för verksamheter. Rekommenderade skyddsavstånd för hästhållning kan komma att underskridas.

Planområdet ligger med en mindre del inom skyddsområde för vattentäkt. Föreslagen exploatering medför ingen konflikt med gällande skyddsföreskrifter.

Planområdets belägenhet 1 km från Vellinge ängar ger inga mätbara konsekvenser för fågellivet inom där gällande Natura 2000- eller CW-direktiv.

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp kan ske till ledningsnätet i Lilla vägen som i sin tur är kopplat till Klagshamnsledningen.

Dagvatten skall omhändertas lokalt. Anslutning av planområdet i form av öppna infiltrationsdiken skall utföras i enlighet med bifogad dagvattenutredning (bilaga 3).



| | |
|--------------------------------------|---|
| Värme | Befintliga och tillkommande fastigheter har enskild uppvärmning. |
| EI | Elkabel finns utbyggd ut i lokalgatan och anslutning sker direkt för varje fastighet. Befintlig luftledning som korsar lokalgatan och Ängavägen kommer att kräva ingrepp i form av partiell markförläggning. |
| Avfall | Planområdet omfattas av den kommunala sophämtningen, sopkärl skall kunna placeras i anslutning till lokalgatan. En framtida lösning med miljöhus/ sophus för källsortering möjliggörs i planen, dels vid Lilla vägens utfart, dels vid ny vändplats. Närmaste miljöstation och återvinningsstation finns vid Vallgatan och SYSAV:s återvinningscentral ligger i Lilla Hammar vid Höllviken. Trädgårdsavfall hämtas vid den ordinarie sophämtningen. |
| Administrativa frågor | För bestämmelser avseende genomförandetid, ansvar och regleringar, se genomförandebeskrivningen. |
| Medverkande | Planen har utarbetats i samråd med stadsbyggnadsdirektör Hans Folkesson och planarkitekt Pia Transe-Pedersen. |
| Skanör 2006-03-20 Rev. 2009-03-30 | |
| Krabbe Arkitekter AB | |
| Peter Krabbe Arkitekt SAR | |
| Bilaga 1: | Vellinge Kronan, detaljutformning av Lilla vägen/ Krabbe Arkitekter AB |
| Bilaga 2: | Översiktlig geoteknisk undersökning för planerade småhus inom Vellinge Kronan och Norra Kronan i Vellinge, rapport 07-209/ GeoSydAB |
| Bilaga 3: | Dagvattenutredning för Vellinge Kronan, Lilla Vägen 070801/ Mark och VA Teknik, Göran Söderlund |



Antagen av Kommunfullmäktige i Vellinge kommun
2009-05-19 §38, laga kraft-datum 2010-09-09.

Detaljplan för Vellinge Kronan, Lilla vägen Vellinge kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

| | |
|--------------------------|--|
| Tidplan | Detaljplanen beräknas antagas under våren 2009. |
| Genomförandetid | Genomförandetiden slutar 5 år efter det att beslut om antagande av planen vunnit laga kraft. |
| Ansvarsfördelning | Vellinge kommun ansvarar för planläggning. Vägforeningen ansvarar för genomförandet av detaljplanen. |
| Huvudmannaskap | Vellinge kommun äger ingen mark inom området. Huvudman för allmän plats kommer att vara vägforeningen Lilla vägen eller gemensamhetsanläggning som kommer att ersätta denna. Planområdet kommer att införlivas i kommunens verksamhetsområde för VA. |

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

| | |
|---------------------------|---|
| Fastighetsbildning | Vid fastighetsbildning skall fyra nya tomter bildas genom avstyckning från tomter vid Lilla vägen enligt illustration. Mark för breddning av lokalgatan skall tillföras från anslutande tomter (se bilaga 1). Erforderliga fastighetsbildningar för avstyckning skall bekostas av resp. exploatör. Gemensamhetsanläggning omprövas. |
|---------------------------|---|

EKONOMISKA FRÅGOR

| | |
|--------------------|---|
| Planekonomi | Samtliga kostnader för detaljplanen åvilar Vellinge kommun. Planavgift kommer att debiteras i samband med bygglovsavgiften för planrelaterade åtgärder. |
|--------------------|---|



Elavgifter samt anläggnings- och bruksavgifter för vatten och avlopp skall erläggas av exploitören enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Inlösen

Mark som erfordras för gator och övriga allmänna platser skall upplåtas till vägföreningen.

TEKNISKA FRÅGOR**Buller**

Inga särskilda skyddsåtgärder behövs för aktuell utbyggnad.

**Vatten och avlopp,
dagvatten**

En VA-utredning (bilaga 3) visar hur fullgod funktion skall kunna garanteras för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse.
Dagvatten skall avledas till befintligt dikesföretag med fördröjning.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts (bilaga 2).
Grundvattennivåer och lämpligt grundläggningssätt redovisas i utredningen.
Markradonhalten har kontrollerats och medför inga särskilda krav på åtgärder.

MEDVERKANDE

Planen har utarbetats i samråd med stadsbyggnadsdirektör Hans Folkesson, planarkitekt Pia Transe-Pedersen och mark- och exploateringsingenjör Sven Gustafsson.

Skanör 2006-02-16
rev. 2009-03-30

Krabbe Arkitekter AB

Peter Krabbe
Arkitekt SAR