

Detaljplan för
Norra delen av Rängs Sand
Vellinge kommun
Skåne Län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Planprogram
Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Utställningsutlåtande II

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Inflyttningen till Vellinge kommun är stor och det är önskvärt att skapa alternativa boendemiljöer utan kustnära läge. Rängs Sand kan erbjuda en lantlig miljö med möjlighet till djurhållning, samtidigt som service finns nära till hands i Höllviken. Bebyggelsestrycket på orten är stort.

Med detta som utgångspunkt har en fördjupad översiktsplan för Rängs Sand utformats och antagits av kommunfullmäktige 2002-11-27. I denna föreslås en utbyggnad av byn i 6 etapper där detaljplan skall upprättas för varje etapp. Norra delen av Rängs Sand utgör etapp 1.

Syftet med detaljplanen är att åtgärda trafiksituationen i den norra delen av Rängs Sand så att trafiksäkerheten främjas. Planen syftar även till att ge byggrätt till befintlig bebyggelse samt medge kompletterande ny bebyggelse på så kallade lucktomter.

Planen behandlas med normalt planförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Rängs Sand. Det omfattar den norra delen av Räng Sandsvägen och består av 18 fastigheter exklusive vägmarken.

Planområdet gränsar i väster och i söder till bostadsbebyggelse samt i öster och norr till öppet jordbrukslandskap. Plangränsen sammanfaller med de inkluderade tomternas fastighetsgränser.

Planområdet är ca 11,5 hektar stort.



Planområdets läge i Rängs Sand

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter är privatägda.

Efter att detaljplanen varit på utställning framkom att två fastigheter är felaktigt benämnda på grundkartan. Den del av fastigheten Räng 5:9 som omfattas av planen ingår sedan 2003 i fastigheten 5:17. Räng 5:33 har utplånats och

överförs till Räng 5:261. Fastighetsbeteckningarna har inte ändrats på grundkartan inför antagande och de två fastigheterna kommer därför även fortsättningsvis i beskrivningarna att benämnas 5:9 och 5:33 med den riktiga fastighetsbeteckningen inom parantes.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2000, antagen 2002-01-23, för Vellinge kommun ingår de södra delarna av planområdet som område för samlad bebyggelse.

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Rängs Sand, antagen 2002-11-27. I denna föreslås ny bebyggelse på tre så kallade lucktomter, varav två förväntas uppkomma ur en styckning av Räng 5:9 fo (numera södra delen av Räng 5:17) och den tredje utgörs av Räng 5:12. Ytterligare bostadshus redovisas på Räng 5:271 och Räng 5:17, då dessa redan bebyggda fastigheter antas kunna styckas och ge plats åt ytterligare tomter.

En gångbana föreslås längs Räng Sandsvägen och ridvägar har lagts in i området.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. I väster gränsar planområdet till detaljplanelagt område för bostadsändamål. Området söder om Räng Sandsvägen betecknas i översiktsplanen som område för samlad bebyggelse och kommer att detaljplaneras i en senare etapp.

Program

Planprogram för planområdet är upprättat 2003-04-22.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet omfattar 18 fastigheter exklusive vägmark. Flera hästgårdar finns i området. Flertalet av fastigheterna är långsmala och husen ligger samlade längs vägen. Den mark som inte är bebyggd används i huvudsak som hagmark.

På större delen av Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17) bedrivs idag jordbruk. För denna fastighet föreslås istället två nya tomter för bostadsändamål samt ett ridhus.

Längs delar av Räng Sandsvägen står rader av höga träd som ger karaktär åt byn. Längst i norr finns en pilallé utmed vägen. Denna föreslås förstärkas med fler träd så att allén bildar en tydlig "entrée" till byn.

Fornlämningar

Rängs Sand är beläget i en mycket fornlämningsrik trakt. Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

Bostäder

I norra delen av Rängs Sand ligger bebyggelsen samlad utmed vägen, vilket innebär att de boende har väg och grannar på en sida och kontakt med landskap och jordbruk på den andra sidan.

Utbyggnad ska, i likhet med befintlig bebyggelse, ske enligt radbyprincipen. Dubbleringar av husrader med skafftomter till följd hör inte hemma i radbyn och är därmed inte aktuellt. Bebyggelsens typiska särdrag med husens vinkelställda placering mot genomfartsvägen ska bibehållas, liksom de långsmala tomterna. Se illustrationskarta.

Området omfattar totalt 18 fastigheter, varav 15 är bebyggda med enbostadshus. Tre tänkbara "lucktomter" återstår för bostadsbebyggelse. Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17) föreslås styckas i två långsmala fastigheter i öst-västlig riktning. Den tredje lucktomten är Räng 5:12.

Befintlig bebyggelse är i huvudsak i 1 1/2 plan, något som föreslås gälla även för ny bebyggelse. För nya byggnader gäller även att fasadmaterial ska utgöras av puts eller tegel, huvudbyggnader ska förses med sadeltak och fönster ska vara sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster med fast mittpost. Detta för att anknyta till den skånska byggnadstraditionen. Endast friliggande bebyggelse tillåts.

Ridhus

Ett ridhus föreslås på fastigheten Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17), efter önskemål från fastighetsägaren och de boende i området. Ridhuset är knutet till de boende i planområdet och är avsett att användas som privat ridhus för egen verksamhet och för områdets hästar. Inom området finns tre större

uteridbanor och paddockar som används av de boende/ryttarna. För närvarande finns inget behov av ytterligare uteridbanor.

Tillfart från Räng sandsvägen till ridhuset säkras i detaljplanen.

För ridhuset är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,0 meter och högsta totalhöjd 11,0 meter.

Verksamheter

Hotell- och kontorsverksamhet har tidigare bedrivits på Räng 5:271, Räng 5:261 och Räng 5:33 (numera Räng 5:261). Detaljplanen medger även fortsatt sådan verksamhet inom fastigheterna.

Service

I den södra delen av Rängs Sand finns en förskola. Övrig service finns i närliggande Höllviken.

Gator och trafik

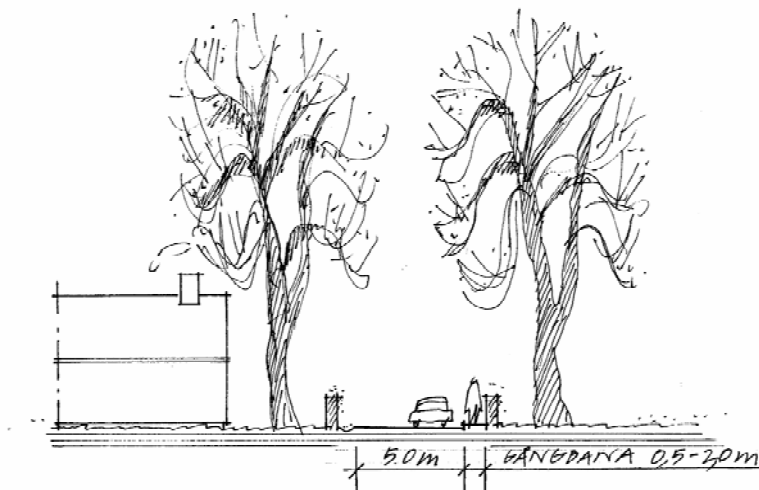
Huvuddelen av bebyggelsen nås idag från Räng Sandsvägen, som går diagonalt genom byn. Två samfälligheter finns i norra delen av planområdet. Dessa utnyttjas som infarter för vardera två fastigheter och föreslås bli gemensamhetsanläggningar. Samtliga nya bostäder inom planområdet angörs från Räng Sandsvägen. Detta bedöms inte medföra någon förändring av dagens trafiksituation eftersom tillskottet av nya bostäder är så litet. Även ridhuset angörs från Räng Sandsvägen.

Ridhuset är avsett för de boende inom området och kommer därmed inte att alstra någon biltrafik. Tillfart till ridhuset sker via en gemensam infart.

Gång och cykel

Räng Sandsvägen är mycket smal inom planområdet, vilket medför att trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter inte är tillfredsställande idag. Planen föreslår en ombyggnad av vägen, där en separat gångbana tillförs. Gångbanan varierar i bredd beroende på hur mycket plats som finns att utnyttja bredvid körbanan. Se vägsektionen på sidan 6.

Då utrymmet är mycket begränsat inom planområdet får cyklisterna samsas med bilisterna. Söder om planområdet planeras det för en kombinerad gång- och cykelväg.



Förslag till utformning av Räng Sandsvägen i norra delen av samhället

Längs Räng Sandsvägen gäller en hastighetsbegränsning av 50 km/h inom planområdet, men eftersom vägen är lång och rak kör bilisterna ofta fortare. För att undvika detta föreslås ett antal åtgärder. Den befintliga pilallén, vid norra infarten till byn, kompletteras med fler träd. Detta formar en "port" in till byn och ger därmed bilisterna signaler om att de kör in i tättbebyggt område. Porten i kombination med, till exempel, avvikande markbeläggning eller en avsmalning av vägen gör att hastigheten sänks i detta läge.

På ytterligare ett ställe längs Räng Sandsvägen föreslås farthinder av typen avvikande markbeläggning, avsmalning av vägen eller dylikt.

Parkering

Parkering för eget behov löses på tomtmark.

Kollektivtrafik

Rängs Sand trafikeras av regionbuss 182 mellan Trelleborg - Skegrie - Höllviken - Vellinge. Då Räng Sandsvägen är så smal inom planområdet anordnas mötesplatser på tre ställen längs vägen, i anslutning till hittills obebyggda tomter, så att bussar och andra större fordon kan mötas utan problem. Ytterligare en mötesplats placeras med fördel strax norr om planområdet. Se illustrationskarta.

Störningar

Enligt Vägverkets uppgifter trafikerades Räng Sandsvägen under 1995 av 330 fordon/årsmedeldygn.

För de nya bostäder som tillkommer på avstyckningstomterna gäller att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från vägtrafik inte får överskridas.

Djurhållning

I norra delen av Rängs Sand finns idag flera hästägare och ett stort intresse för ridning. Några fastighetsägare har egna stall och hagar inom planområdet i vilka det vistas ett fåtal hästar.

Det omgivande jordbrukslandskapet, gles bebyggelse och befintliga äng- och hagmarker gör att kommunen betraktar norra delen av Rängs Sand som en lantlig miljö. Planområdet bedöms vara väl lämpat för djurhållning av mindre omfattning. Genom tillkomsten av Länsstyrelsens rapport "Hästar och bebyggelse" har det tidigare rekommenderade avståndet på 500 meter till hästverksamhet nyanserats något, och ett ridhus anses kunna förläggas i angivet läge. Flera fastighetsägare har visat sig positiva till ett ridhus genom att en namnlista för ett ridhus har skickats in till Vellinge kommun. Rängs Sand är en hästtät by. Ridhuset ska enligt fastighetsägarna endast tjäna som privat ridhus för egen verksamhet och för områdets hästar.

Ett ridhus föreslås i södra delen av planområdet, inom bostadsfastigheten Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17), efter önskemål från de boende i området. Ridhuset är avsett att användas för träning av de hästar som redan finns i planområdet, varför omgivningspåverkan bedöms som liten.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa ledningar.

Kommunala dagvattenledningar finns inte i närheten av planområdet. Rängs Sand kommer framöver att anslutas till Sydsvatten, vilket innebär att det då grundvattenuttaget avbryts finns risk för försumpning inom området. Dagvatteninfiltration blir då troligtvis omöjlig, med följd att allt dagvatten måste bortledas. Dagvattenhanteringen inom Rängs Sand ska utredas. Inom planområdet bedöms det dock inte bli nödvändigt att vidta några åtgärder eftersom utbyggnaden av nya bostäder är av kompletterande karaktär.

Den luftledning som tidigare fanns i öst-västlig riktning över fastigheten Räng 5:9 är ersatt med en kabel som är placerad i genomfartsvägen. Detta innebär att det u-område som fanns på plankartan i utställningskede II har tagits bort i antagandehandlingen.

Avfallshantering sker med enskilda kärl.

Uppvärmning kan ske med el eller gas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Infrastruktur ska vara utbyggd inom planområdet innan bygglov beviljas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin

Planarkitekt Pia Transe-Pedersen

SWECO FFNS Arkitekter AB

Malmö 2005-11-11

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Boel Gustafsson
Fysisk planerare

Detaljplan för
Norra delen av Rängs Sand
Vellinge kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med normalt planförfarande. De yttranden som kom in till kommunen i utställningsskedet medförde omfattande ändringar av planförslaget, vilket innebar ytterligare en utställning.

Planen beräknas vara antagen hösten 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Vägverket ansvarar, som väghållare, för drift och underhåll av Räng Sandsvägen.

Lorenz vägs vägförening utökas för skötsel av de två befintliga utfarter som i detaljplanen markeras som gemensamhetsanläggningar. Alternativt bildas ny samfällighetsförening, bestående av de fastighetsägare som nyttjar utfarterna, för detsamma.

Fastighetsägaren/byggherren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Planavgift tas ut vid bygglov.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Vägverket är väghållare för Räng Sandsvägen.

Avtal

Finansierings- och genomförandeavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Vägverket och exploatörerna innan detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Efter att detaljplanen varit på utställning framkom att två fastigheter är felaktigt benämnda på grundkartan. Den del av fastigheten Räng 5:9 som omfattas av planen ingår sedan 2003 i fastigheten 5:17. Räng 5:33 har utplånats och överförs till Räng 5:261. Fastighetsbeteckningarna har inte ändrats på

grundkartan inför antagande och de två fastigheterna kommer därför även fortsättningsvis i beskrivningarna att benämnas 5:9 och 5:33 med den riktiga fastighetsbeteckningen inom parantes.

Fastigheterna Räng 5:12, Räng 5:17 (med utbredning enligt detaljplanens grundkarta) och Räng 5:271 får styckas i nord-sydlig riktning. Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17) får styckas i öst-västlig riktning till två bostadsfastigheter, varav ridhuset ligger på den ena. Övriga fastigheter får ej styckas.

Del av fastigheterna Räng 5:9 (numera del av Räng 5:17), Räng 5:12, Räng 5:271 och Räng 5:18 tas i anspråk som allmän platsmark för anläggande av mötesplatser längs Räng Sandsvägen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för utfart bildas på Räng s:12 samt Räng s:13.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder längs Räng Sandsvägen regleras i det finansierings- och genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen, Vägverket och exploatörerna.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering inom kvartersmark.

I samband med bygglov kommer planavgift, enligt kommunens taxa, att tas ut vid nybyggnad på de byggrätter som tillskapas i planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Den luftledning som tidigare fanns i öst-västlig riktning över fastigheten Räng 5:9 är numera ersatt med en kabel som är placerad i genomfartsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin
Mark- och exploateringsingenjör Sven Gustafsson

SWECO FFNS Arkitekter AB
Malmö 2005-11-11

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Boel Gustafsson
Fysisk planerare