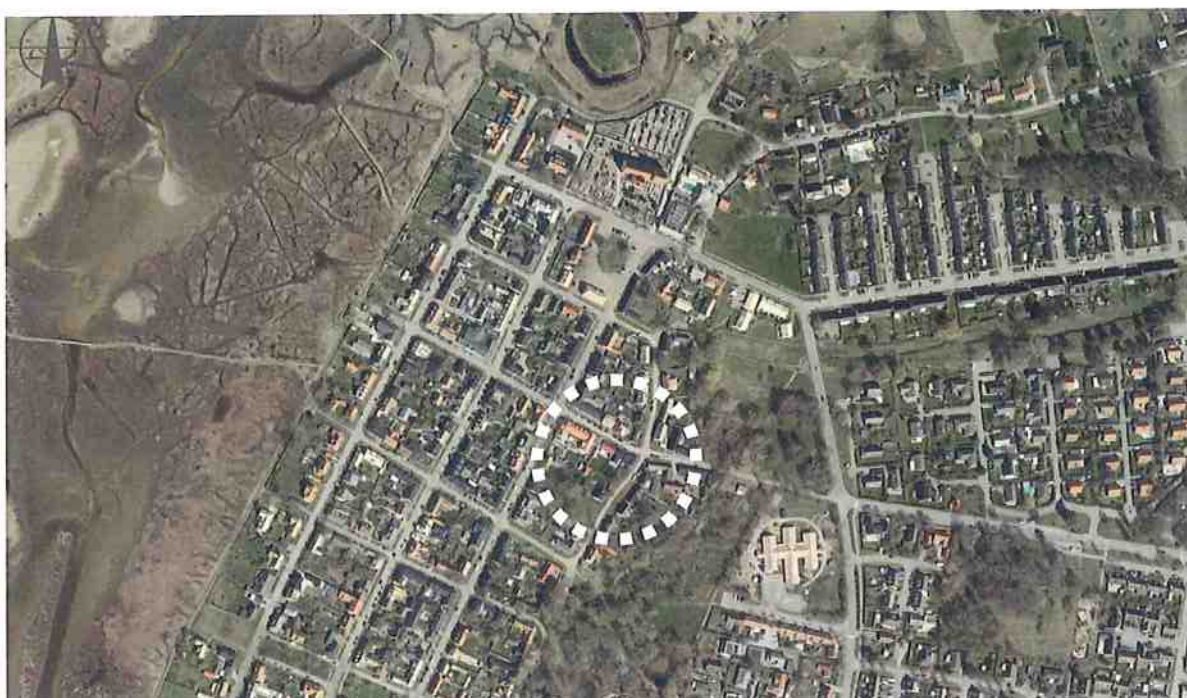


Ändring av detaljplan för Skanör 45:3 med flera, vid Vånggatan i Skanör Vellinge kommun

81 t3



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen i vit cirkel

STANDARDFÖRFARANDE

	Datum	Signatur
Antagen av KS	2024-01-16 § 18	<i>Jh</i>
Laga kraft	2024-02-14	<i>Jh</i>

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

DETALJPLANENS SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägaren till Skanör 45:3 har inkommit med en ansökan om att ändra gällande detaljplan samt fastighetsindelning för att kunna köpa en del av grannens tomt där det idag står ett förråd.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en fastighetsreglering för fastigheterna Skanör 45:2 och 45:3 på ett sätt så att marken med ett befintligt förråd kan byta ägare genom ändring av gällande detaljplans fastighetsindelningsbestämmelser.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Fastigheterna Skanör 45:2, 45:3 och 45:6 är belägna i en del av centrala Skanör som var bebyggd redan på medeltiden. Kvarteret blev stadsplanlagt efter en brand 1878, strax efter införandet av 1874 års byggnadsstadga i riket. Efter ytterligare en brand och revideringar av planen kom stadsplan från 1913 att gälla fram till 1973, då ny stadsplan fastställdes. I början av 1980-talet fanns en oro för att Skanörs karaktär förvanskades och krav restes på att skyddsbestämmelser skulle införas. En stadsplan med tydlig bevarandeariktning, SF110, ersatte stadsplanen från 1973 för ett mindre område som bl.a. inkluderade de berörda fastigheterna. Till SF110 fogades tilläggsbestämmelser i Skanörs bevarandeplan SF81T som antogs i slutet av 1990-talet. Skanörs bevarandeplan omfattade i princip hela Skanörs centrum och kom då även att addera planbestämmelser till den tidigare förändringen på 1980-talet. 2013 gjordes en ändring av detaljplanens fastighetsbestämmelser genom tilläggsbestämmelser, SF81T2, som ersatte och upphävde delar av fastighetsplan för Skanör 45:2. Fastighetsägaren hade en begäran om avstyckning av fastigheten som då skulle bli två fastigheter, då det inom planområdet gällde en fastighetsindelningsbestämmelse, tidigare fastighetsplan.

Fastigheterna är idag bebyggda med enbostadshus, där det mellan tomterna till Skanör 45:2 och 45:3 finns ett förråd.

Planförslaget föreslår att detaljplanen ändras på så sätt att fastighetsägarens begäran om fastighetsindelning bifalles såsom begärd, utan att några andra bestämmelser i detaljplanen förändras.

Planförslaget innebär att fastighetsplanen från 2006 och ändring av detaljplan från 2013 (SF81T2) ersätts och upphör att gälla när föreliggande planförslag får laga kraft.

Genomförandetid

Planen får en genomförandetid på 60 månader (5 år).

Allmän plats

Huvudmannaskap

Att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet framgår av 17 kap. 27 § ÄPBL (plan- och bygglagen 1987:10), då ett område inom stadsplan enligt den äldre lagstiftningen alltid motsvarar ett kommunalt huvudmannaskap enligt den nyare lagstiftningen. Det förekommer inte någon allmän platsmark inom området för den här föreliggande ändringen av planen. Utfart från fastigheten sker dock mot allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Varför ändring av detaljplan valts

Enligt plan- och bygglagen 2010:900 gäller fastighetsplaner och äldre tomtindelningar som fastighetsplaner enligt övergångsbestämmelse nr. 9 som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan (4 kap. 18 § plan- och bygglagen), varför en ändring av fastighetsindelning kräver en ändring av detaljplan.

Då successiva planändringar och tillägg till bestämmelser kan leda till en otydlighet för den enskilde har kommunen övervägt om planarbetet borde ske som en ny detaljplan, som upphäver tidigare bestämmelser. Med hänsyn till den mycket begränsade förändring som planförslaget innebär, anser kommunen att det är mer lämpligt att planförslaget utgör ett tillägg till gällande bestämmelser och att dessa, förutom ändringen, fortsätter att gälla i sin helhet. Därmed kommer t.ex. även 39 § byggnadsstadgan att fortsättningsvis gälla som bestämmelse i planområdet.

Dessutom är det möjligt, enligt 4 kap. 30 § plan- och bygglagen, att redovisa fastighetsindelningsbestämmelser på en särskild plankarta, vilket underlättar tydligheten, då inga andra planbestämmelser behöver redovisas på samma plankarta.

Då planarbetet påbörjades före 2021-12-31 tillämpas inte Boverkets föreskrifter om digitala detaljplaner, vilket innebär i praktiken att plankartan och handlingarna ska läsas som ett tillägg till underliggande detaljplan. Undantaget är den tidigare planändringen (SF81T2) som kommer att helt ersättas genom denna prövning.

Dock är dispositionen för planbeskrivningen till stor del anpassad efter de nya föreskrifterna och de allmänna råden.

Ärendeinformation

Beslutande nämnd för detaljplanen är kommunstyrelsen.

Diarienummer Ks 2020/711.722.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och upprättas med ett standardförfarande.

Samråd för planförslaget genomfördes våren 2023.

Granskning för planförslaget genomfördes i augusti 2023.

Planen avses antas i Kommunstyrelsen januari 2024.



Här är vi nu

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Ägaren till Skanör 45:3 ansvarar för ansökan om samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Samtliga kostnader som kan härledas till fastighetsbildning så som förrättningskostnader och eventuella ersättningar ska erläggas av ägaren till Skanör 45:3.

Ett köpeavtal avseende fastighetsbildningen finns undertecknat mellan berörda fastighetsägare. En kopia på köpeavtal är inskickat till kommunen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelse enligt fastighetsplan för del av kvarteret Renen, laga kraft 2006-03-09, upphör att gälla. Redovisad fastighetsindelningsgräns utgör tillägg till gällande detaljplanebestämmelser SF110 och SF81T. Ersätter SF81T2.

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmark

1. Skanör 45:2 ca 461 kvm (minskas)
2. Skanör 45:3 ca 719 kvm (utökas)
3. Skanör 45:6 ca 323 kvm (oförändrad)

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet som berör fastigheterna.

Tekniska frågor

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt. Anslutning till VA och el löses genom anslutning till befintligt nät.

Utbyggnad allmän plats

Ändringen av detaljplanen föranleder inte någon utbyggnad av allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för att utfart över allmän platsmark lämpligen anordnas och bekostas, inklusive ev. flyttning av träd.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ändringen av detaljplanen föranleder inte någon utbyggnad av vatten och avlopp. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Mark med ledningar ska vara tillgänglig.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader för genomförande av planförslaget bekostas av fastighetsägaren till Skanör 45:3. Kostnader så som ny fastighetsbildning tas ut av lantmäteriet.

Planavgift

I samband med positivt planbesked har fastighetsägaren till Skanör 45:3 betalat en avgift enligt kommunens taxa för planbesked.

Planarbetet bekostas i sin helhet av fastighetsägaren till Skanör 45:3 i enlighet med kommuns plantaxa, vilket är reglerat i ett undertecknat planavtal.

Ersättningsanspråk

Genomförandet av planförslaget innebär ingen ersättning från kommunen till de berörda fastighetsägarna.

Organisatoriska frågor

Ingen allmän platsmark berörs direkt av planområdet. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken utanför planområdet.

Tidplan

Samråd för planförslaget genomfördes våren 2023.

Granskning för planförslaget genomfördes i augusti 2023.

Planen avses antas i Kommunstyrelsen januari 2024.

Prövning enligt annan lagstiftning

Enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan bl.a. bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter. En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter ska vara förenlig med de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och med 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) – det s.k. båtadvillkoret. Båtadvillkoret i fastighetsbildningslagen enligt 5 kap 4§ är dispositiv, vilket innebär att fastighetsägarna kan komma överens om åtgärderna utan att villkoret är uppfyllt. I denna ändring av detaljplanen har fastighetsägarna inkommit med ett köpeavtal avseende fastighetsbildning där fastighetsägaren till Skanör 45:3 förvärvar förrådet med tillhörande mark av fastighetsägaren till Skanör 45:2.

I detta planförslag blir fastighet Skanör 45:2 och 45:3 med hänsyn till dess omfång och belägenhet varaktigt lämpad för sina ändamål. Fastigheterna får en mer lämplig utformning efter planåtgärden som också går i linje med hur fastigheten nyttjas, i enlighet med 3 kap. 1 § FBL. Fastighetsägarna har inkommit med ett köpeavtal avseende fastighetsbildning, vilket innebär att båtadvillkoret enligt 5 kap 4 § FBL ej behöver prövas. Fastighetsplanen från 2006 upphör att gälla och ersätts med en indelning av fastigheterna, med stöd i 4 kap. 18 § PBL. Det är fastigheternas gränser och omfång som är en stor del av det kvarvarande kulturarv som skapats genom århundraden på näset. Fastighetsindelningens syfte är att bibehålla områdets karaktär och volym på bebyggelsen.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan: *Detaljplan (stadsplan), delar av Kv. Möen m.fl. kvarter vid Dykerigatan – Vånggatan i Skanör, lagakraft 1986-10-02 (SF110).*
- Detaljplan: *Ändring av del av detaljplan för centrala delen av Skanör "Bevarandeplan för centrala Skanör", laga kraft 1999-11-17 (SF81t).*
- Detaljplan: *Ändring av detaljplan för Skanör 45:2, laga kraft 2013-09-19 (SF81t2).*
- Fastighetsplan: *Ändring av fastighetsplan för del av kvarteret Renen (Skanör 45:2-3), lantmäteriets aktbeteckning 1233-P06/302. Laga kraft 2006-03-09.*

Översiktsplan

- Vellinge kommuns Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kommunfullmäktige § 172.

Grundkarta

- Kommunens primärkarta, kvalitetskontrollerad 2023-11-22.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckningar framtagna av Metria 2023-03-06 och Compound Interest 2023-08-08.

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

- Skanör 45:2
- Skanör 45:3
- Skanör 45:6.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-02-03.

Annat

- Ledningskoll 2022-11-29.

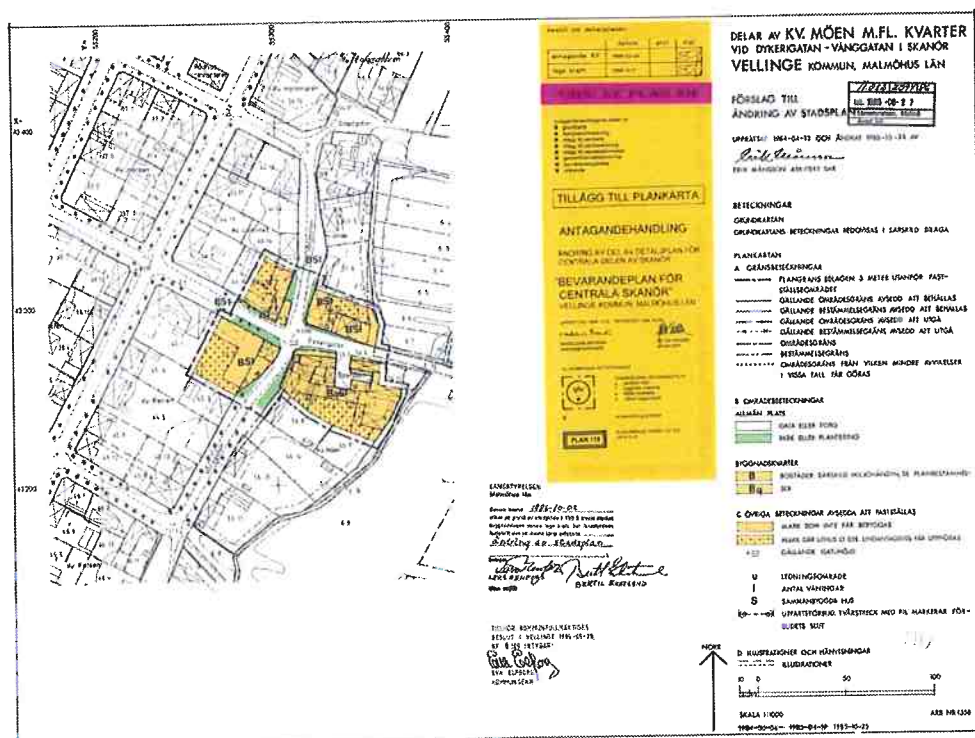
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

(Nedanstående beskrivning är endast en beskrivning av gällande bestämmelser. Vid tolkningsskill-aktigheter i planbeskrivningen här och i de gällande planbestämmelserna i detaljplanerna gäller alltid planbestämmelserna på plankartan och i särskild handling).

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) SF110, *delar av Kv. Möen m.fl. kvarter vid Dykerigatan – Vånggatan i Skanör, laga kraft 1986-10-02*, tilläggsbestämmelser enligt SF81t, *ändring av del av detaljplan för centrala delen av Skanör "Bevarandeplan för centrala Skanör", laga kraft 1999-11-17* samt SF81t2, *ändring av detaljplan för 45:2, laga kraft 2013-09-19*.



Gällande detaljplan: Delar av kv. Möen m.fl. kvarter vid Dykerigatan – Vånggatan i Skanör

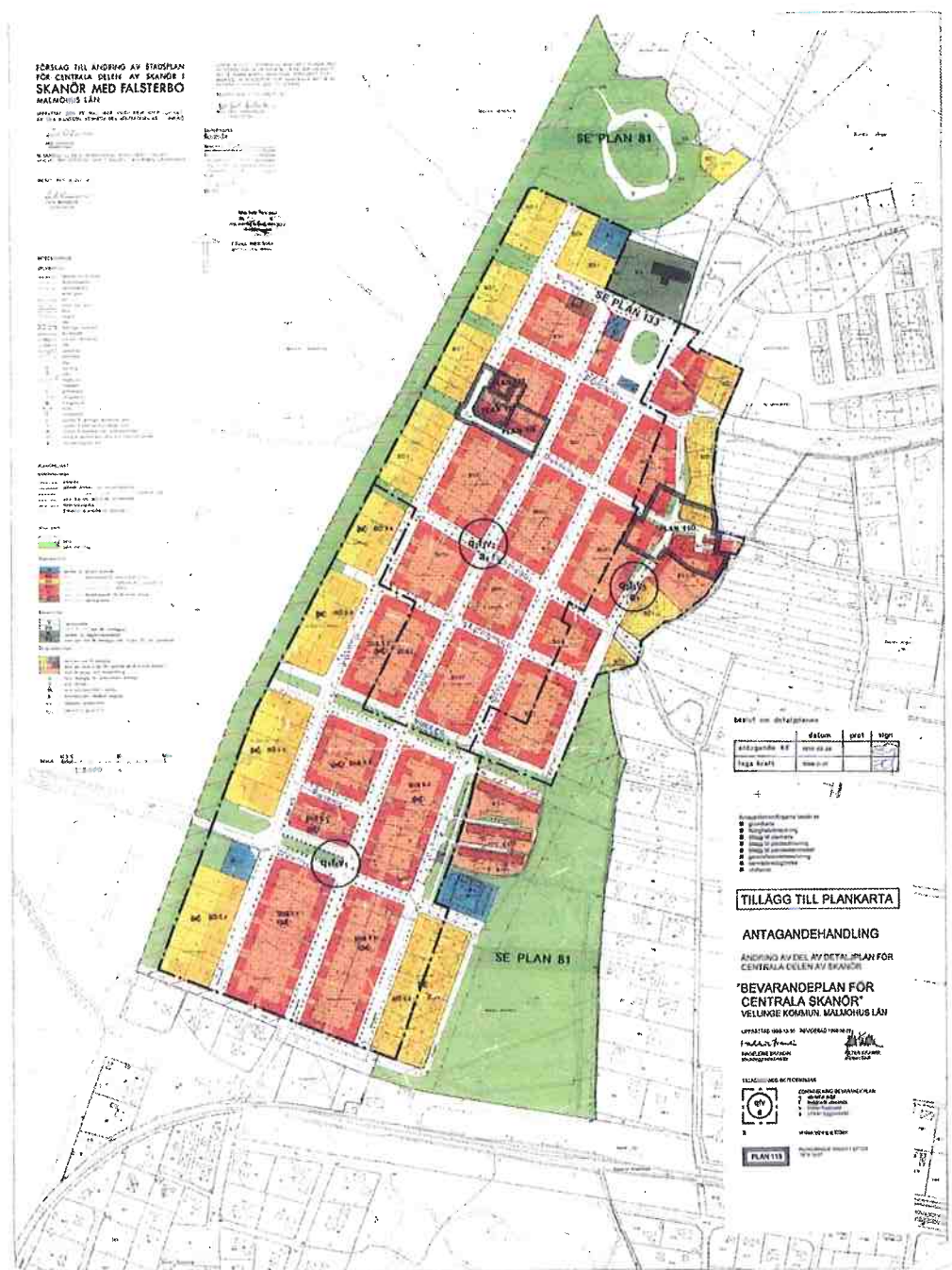
SF 110 – Delar av Kv. Möen m.fl.

Gällande planbestämmelser enligt SF110 ger rätt att uppföra byggnader för bostadsändamål med sammanbyggt byggnadssätt (dvs. sammanbyggda med byggnader på grannfastigheter). Planområdet är indelat i en för huvudbyggnader byggbar zon längs fastighetsgränserna i norr och öster och i en zon där byggrätten är begränsad till komplementbyggnader (korsprickad mark). Karakteristiskt för den tidens planer gäller, både för en indragning av byggnader från gräns mot grannfastighet och för komplementbyggnader, att dessa ska prövas mot formuleringen "om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret", vilket innebär att i de fall Miljö- och byggnadsnämnden finner det prydligt och ändamålsenligt, är komplementbyggnader och huvudbyggnader indragna från fastighetsgränsen planenliga.

Vidare kvarstår bestämmelser om våningsantal (I), byggnadens bredd (7 m), takets utformning och lutning (liksidigt sadeltak utan valmning), material (slät puts med möjlighet att klä gavelspetsarna i träpanel – taket ska vara taktegel, papp eller plan plåt), samt en övergångsbestämmelse som syftar till att möjliggöra en viss ombyggnad av befintliga hus. Övriga bestämmelser i SF110 är ändrade eller ersatta med undantag av 39 § byggnadsstadgan, efter att bevarandeplanen SF81t (se nedan) vann laga kraft. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

SF 81t – Skanörs bevarandeplan

När bevarandeplanen, SF81t, vann laga kraft 1999, tillades några bestämmelser för planområdet, och några ändrades. Viktigast var kanske en q-bestämmelse, dvs. en skyddsbestämmelse med syfte att bevara den befintliga kulturhistoriska miljön. q-bestämmelsen innebär bl.a. att nya hus ska anpassas till bebyggelsens karaktär före 1876 års brand. Möjligheten att exploatera tomten utökades, då det med 1986 års plans byggrätt var svårt att bygga hörnhus. Varje fastighet fick en byggrätt om hälften av fastighetsarean. Vidare utökades möjligheten att utföra takkupor och frontespiser på byggnaden utan att det skulle påverka byggnadshöjden och byggnadshöjden ökade. Taklutningen anpassades också till den brantare lutning som hör till hus från före 1874.



Gällande tillägsbestämmelser för planområdet: Skanörs bevarandeplan



På flygfoto från 2020 syns skillnaden mellan stadsplanens ordnade rutnät längs Dykerigatan och Vånggatans äldre karaktär, t.ex. genom trädplanteringen

Ett antal övergripande bestämmelser infördes även som tillägg i planen. Den viktigaste av dessa var kanske att varje fastighet inte får bebyggas med mer än en lägenhet per 300 kvm. Samtidigt infördes en lättning av begränsning av byggande på fastigheten genom att gårdshus får användas för bostadsändamål där så prövas lämpligt. Detta kan tyckas motsägelsefullt men planförfattaren till bevarandeplanen avsåg tillåta inredning av vissa större gårdshus. Bestämmelsen kan dock innebära att mindre gårdshus kan användas som gäststugor.

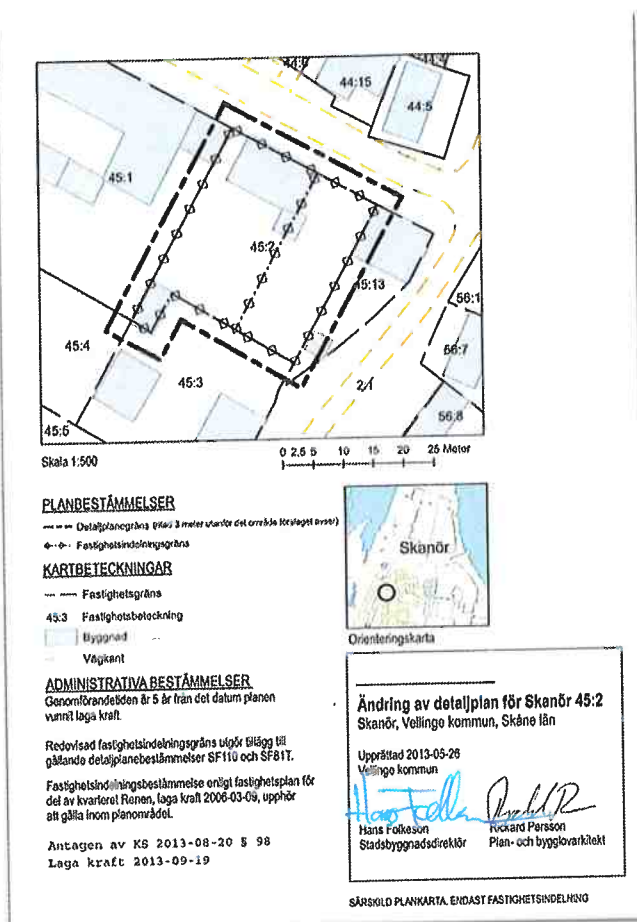
Vidare infördes förbud mot skafthomt, en minsta fastighetsstorlek om 300 kvm, bestämmelser om tillbyggnaders utseende samt betydligt mer detaljerade bestämmelser om byggnadernas utseende än tidigare samt en utökad lovplikt även för byte av fönster och dörrar. Genomförandetiden för bevarandeplanens tillägg till de ursprungliga bestämmelserna löpte ut 2009-11-16.



Söderut längs Vånggatan märks bebyggelsens karaktär efter bränderna i slutet på 1800-talet

SF 81:2 – Ändring av detaljplan avseende bestämmelser om fastighetsindelning för Skanör 45:2

Ändring av fastighetsplan för Skanör 45:2, för att möjliggöra delning av fastigheten. Laga kraft 2013-09-19. Planen har en genomförandetid på 5 år, vilken har löpt ut.



39 § Byggnadsstadgan

För området gäller även som planbestämmelse genom övergångsbestämmelse nr. 5 i plan- och bygglagen 2010:900 samt 17 kap. 4 § ÄPBL (plan- och bygglagen 1987:10) följande lydelse av den tidigare byggnadsstadgan (1959:612):

”Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas

a) att byggnad som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försväras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.”

Eftersom det för planområdet finns så många föreskrivna bestämmelser har byggnadsstadgan mindre betydelse vid bygglovsprövningen men t ex att huvudbyggnaden ska läggas i gatulinjen är genom byggnadsstadgan en bestämmelse i planen.

Fastighetsplan

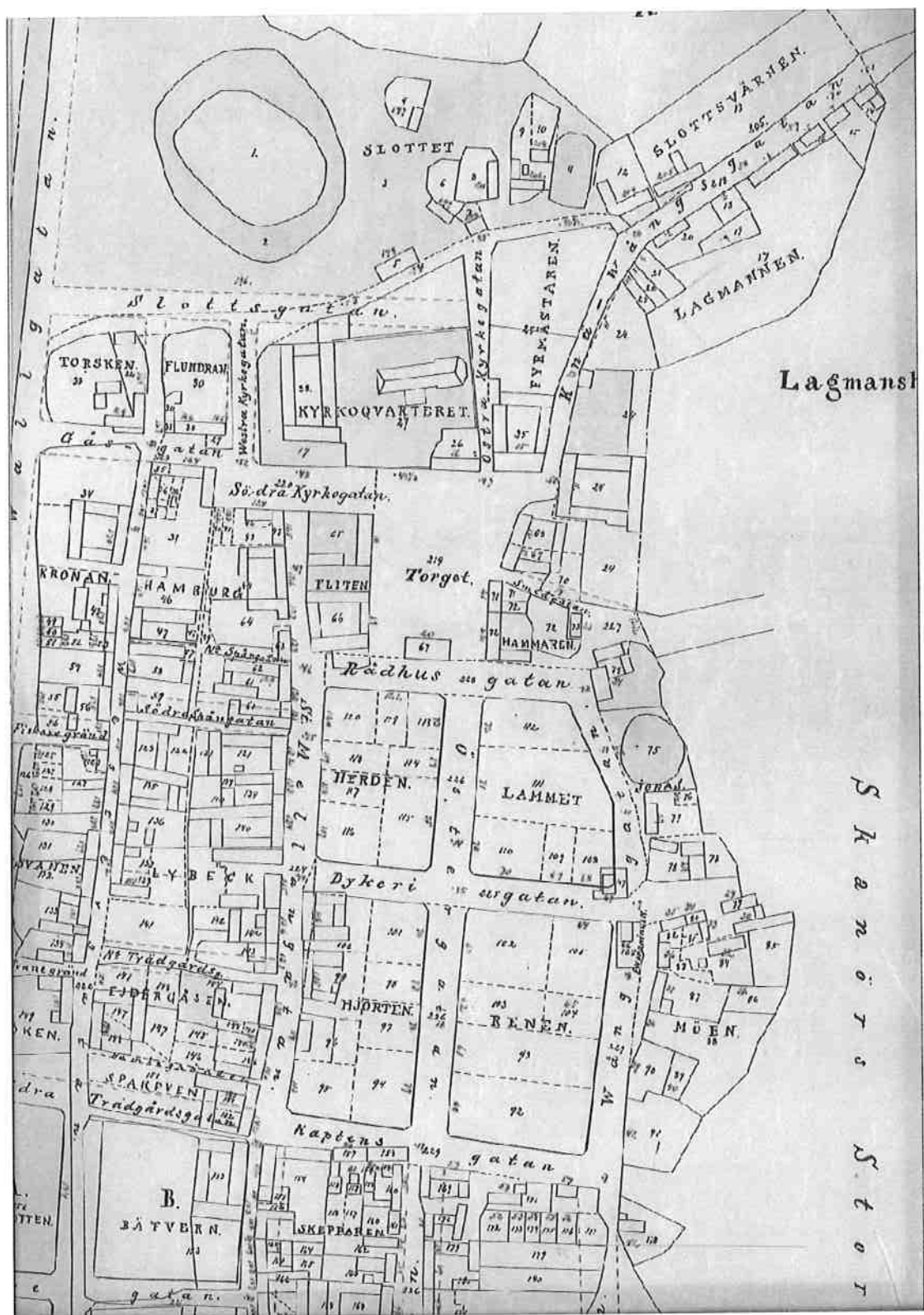
För fastigheterna gällde sedan 2006-03-09 fastighetsplan, ändring av fastighetsplan för del av kvarteret Renen (Skanör 45:2-3), lantmäteriets aktbeteckning 1233-P06/302. Genom ändringen av detaljplan för Skanör 45:2, laga kraft 2013-09-19, upphävdes och ersattes del av fastighetsplanen (Se röd markering s.14). Inom fastigheten 45:3 gällde dock fortsatt fastighetsplanen.

Fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen (ÄPBL) och tomtindelningar som före den 2 maj 2011 gäller som fastighetsplaner enligt 17 kap. 11 § i den upphävda lagen (ÄPBL) ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § i den nya lagen (plan- och bygglagen 2010:900).

Enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan bl.a. bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter. En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter ska vara förenlig med de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och med 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) – det s.k. båtnadsvillkoret. Båtnadsvillkoret i fastighetsbildningslagen enligt 5 kap 4§ är dispositiv, vilket innebär att fastighetsägarna kan komma överens om åtgärderna utan att villkoret är uppfyllt. I denna ändring av detaljplanen har fastighetsägarna inkommit med ett köpeavtal avseende fastighetsbildning där fastighetsägaren till Skanör 45:3 förvärvar förrådet med tillhörande mark av fastighetsägaren till Skanör 45:2.

I detta planförslag blir fastighet Skanör 45:2 och 45:3 med hänsyn till dess omfång och belägenhet varaktigt lämpad för sina ändamål. Fastigheterna får en mer lämplig utformning efter planåtgärden som också går i linje med hur fastigheten nyttjas, i enlighet med 3 kap. 1 § FBL. Fastighetsägarna har inkommit med ett köpeavtal avseende fastighetsbildning, vilket innebär att båtnadsvillkoret enligt 5 kap 4 § FBL ej behöver prövas. Fastighetsplanen från 2006 upphör att gälla och ersätts med en indelning av fastigheterna, med stöd i 4 kap. 18 § PBL. Det är fastigheternas gränser och omfång som är en stor del av det kvarvarande kulturarv som skapats genom århundraden på näset. Fastighetsindelningens syfte är att bibehålla områdets karaktär och volym på bebyggelsen.

När föreliggande planförslag får laga kraft upphör alltså fastighetsplan från 2006 och Ändring av detaljplan för Skanör 45:2, laga kraft 2013-09-19 att gälla.



Den ursprungliga tomtindelningen för kv Renen, fastställd 1876-03-10. Gäller ej inom planområdet.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Skåne län

Karta

2006-01-12

Ärende

Förslag till ändring av fastighetsplan
för del av kvarteret Renen.

Vellinge kommun

Gun Ohlsson

Gun Ohlsson

Förrättningslantmätare

Aktbilaga KA

Ärendenr: M051021

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
8364	99998.97	8542.32	Omarkerad
20404	99950.34	8515.12	Omarkerad
20405	99964.37	8491.90	Omarkerad
20406	99980.97	8501.04	Omarkerad
20407	99978.96	8504.48	Omarkerad
20408	99985.18	8508.03	Omarkerad
20409	99973.49	8528.12	Omarkerad
20411	100011.91	8518.29	Omarkerad

Antagen av Miljö- och Byggnads-
nämnden: 2006-02-09

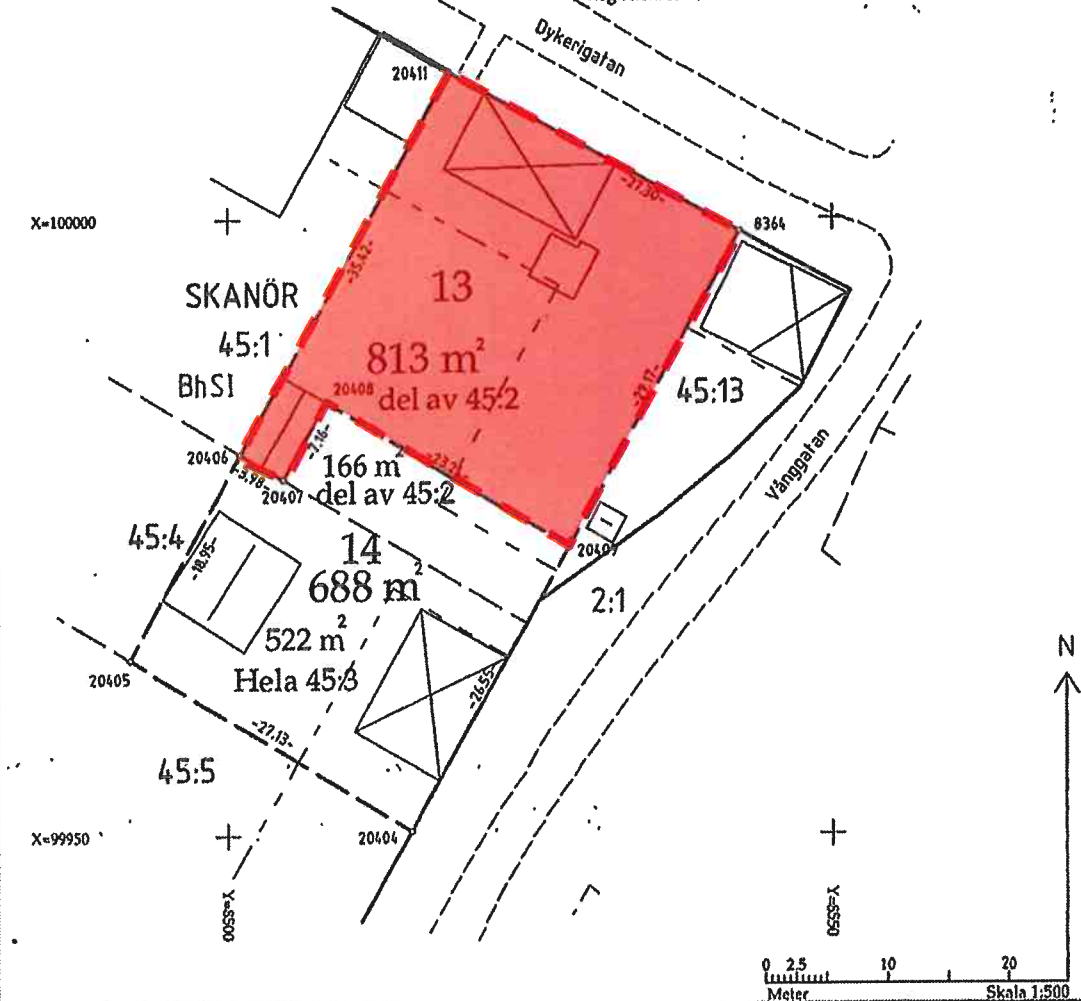
Laga kraftdatum 2006-03-09

Framställd genom: Nymätning

Koordinatkvallitet: Inre 25 mm, Yttre 25 mm

Koordinatsystem: VELLINGE

Registerkarta: 5129244



Fastighetsplan för fastigheterna Skanör 45:2 och 45:3, laga kraft 2006-03-09. Gäller sedan 2011-05-02 som fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplan för planområdet samt för fastigheten 45:3. Har upphävts inom fastigheten 45:2 (Röd markering på kartan) och ersatts med fastighetsindelingsbestämmelser genom ändring av detaljplan för Skanör 45:2 laga kraft 2013-09-19. Fastighetsplan från 2006 och Ändring av detaljplan för Skanör 45:2 från 2013 upphör att gälla när föreliggande planförslag får laga kraft.

Planbesked

Begäran om planbesked från fastighetsägaren till Skanör 45:3 inkom till kommunen 2020-11-12. Beslut om att upprätta detaljplan togs i Kommunstyrelsen 2021-01-12 § 11.

Översiktsplan

Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget är förenligt med gällande Översiktsplan 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kommunfullmäktige § 172. Planområdet är sedan länge planlagt och planförslagets förändring i fastighetsindelning förändrar inte några tidigare ställningstaganden.

Riksintressen och övriga statliga intressen

Planområdet omfattas av flera riksintressen samt några övriga statliga intressen. De berörda riksintressena är för naturvård, N91 Måkläppen-Limhamnströskeln, för friluftsliv Skanör-Falsterbohalvön, för kulturmiljö M:K 130 Skanör och Falsterbo (3 kap. 6 § miljöbalken) samt för kustzon (4 kap. 4 § miljöbalken) hela Falsterbonäset.

Hela området är även fornlämningsområde, Skanör med Falsterbo 14:1, stadslager, som avser den medeltida staden, bestående delvis av bebyggt stadsområde. I den medeltida staden har kulturlager med fynd- och bebyggelselämningar från tidigt 1100-tal till sent 1400-tal påträffats. Området ingår även i samrådsområde för Försvarsmakten.

Kommunen bedömer, med ledning av befintliga statliga värdebeskrivningar av de berörda riksintressena enligt 3 kap. miljöbalken, samt av förarbetena till miljöbalken och tidigare naturresurslagen, lagkommentarer och praxis att riksintressena inte avser begränsa den fastighetsindelning av kvartersmark det här är fråga om.

De riksintressanta värden som finns inom planområdet är enligt kommunens bedömning de för kulturmiljö, och de värdena bevakas genom Skanörs bevarandeplan. Skyddet för dessa värden kvarstår i sin helhet även efter ett antagande av föreliggande planförslag.

Vad gäller fornlämningsområdet är det ett viktigt statligt intresse, men berörs inte direkt av en ändrad fastighetsindelning. Däremot är alla markingrepp tillståndspliktiga och kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lag om kulturminnen m.m. (1988:950). Sådana tillstånd ska finnas innan ett bygglöv kan utnyttjas, men de är inte nödvändiga vad gäller själva fastighetsindelningen.

Kommunen har inga indikationer på att Försvarsmaktens intressen skulle vara berörda av fastighetsindelningen och utgår från att länsstyrelsen bevakar frågan i planarbetet.

Därmed torde det, enligt kommunens uppfattning, vara klarlagt att inga statliga intressen motverkas av ändringen av detaljplanen.

Fysisk miljö

Befintliga förhållanden

Fastigheten ligger strax intill korsningen mellan Dykerigatan och Vånggatan och är idag bebyggd med ett enbostadshus med Skanörskarakter, efter branden. Bebyggelsemönstret och bebyggelsens karakter har stora kulturhistoriska värden. Gatusystemet i centrala Skanör är av rutnätskarakter, ofta med avskurna kvartershörn och breda esplanader, men Vånggatan utgör ett undantag då bebyggelsen längs denna undgick bränderna 1874 och 1885, varför denna inte har rätats ut enligt stadsplanen och har kvar sin sträckning som tros härröra från 1700-talet. Ambitionen med kommunens planering är att denna östra del av Skanör ska få behålla sin 1700-tals karakter och visa hur Skanör såg ut före bränderna. Det hus som finns på fastigheten Skanör 45:2 är byggt efter 1874, men de hus som ligger i korsningen och söderut längs Vånggatan är huvudsakligen äldre. Ny bebyggelse inom planområdet ska därför anpassas till bebyggelsens karakter före 1876 års brand. Karakteristiska skillnader mellan bebyggelsen före och efter 1874 är t.ex. en lägre sockel, en något brantare taklutning, men framförallt en betydligt smalare huskropp med en största bredd om 7 m, vilket kan bli problematiskt sett mot t.ex. dagens krav på tillgänglighetsanpassning.

Teknik

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt. Anslutning till VA och el löses genom anslutning till befintligt nät.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att fastigheten Skanör 45:3 kommer att kunna utökas enligt ansökan. Fastigheterna inom planen kommer att bli mer än 300 kvadratmeter styck, och är därmed förenlig med bevarandeplanen i det avseendet. Varje fastighet kommer endast att kunna bebyggas med en lägenhet, även det förenligt med bevarandeplanen som föreskriver endast en lägenhet per 300 kvadratmeter tomtyta.

Vidare blir det inte möjligt att vidare avstycka de fastigheter som nu avses bildas. Då planförslaget innebär att fastighetens exakta utformning låses, blir det inte heller möjligt att i framtiden fastighetsreglera eller på annat sätt fastighetsbilda utan en ny ändring av detaljplanen.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att planläggningen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. Lagstiftningen om betydande miljöpåverkan är inte avsedd att ha någon verkan vad gäller en sådan reglering av befintliga bostadsfastigheter inom detaljplanelagt område som det här är frågan om.

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

Planområdet är sedan länge planlagt enligt ovan och förändringen i fastighetsindelning förändrar inte några tidigare ställningstaganden.

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, enheten för plan och exploatering genom planarkitekt Elin Hallström och Filip Evander fram till samråd. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, exploateringsingenjör Per Lindqvist och Lina Hägg samt markförvaltare Felicia Österberg. Planbeskrivningen är till stora delar hämtade från underliggande ändring av detaljplan (SF81t2) framtagen av översiktplanarkitekt Rickard Persson.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2023-11-24



Martina Ljung
Plan- och exploateringschef



Elin Hallström
Planarkitekt