

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för Skanör 6:255 med flera, Skanörs skola Vellinge kommun

HUR GRANSKNINGEN HAR GENOMFÖRTS

Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av granskningshandlingar i ärendet. Granskningstiden sträckte sig från och med 2022-08-26 till och med 2022-09-16. Kungörelsen annonserades i tidningen Sydsvenskan 2022-08-26, publicerades på Vellinge.se och var uppsatt på Vellinge kommuns anslagstavla. Planhandlingarna fanns under tiden 2022-08-24 till och med 2022-09-19 tillgängliga på Vellinge.se samt var uppsatta på kommunens anslagstavla i kommunhusets entré och på biblioteket i Skanör.

Granskning har genomförts med följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Försvarsmakten
- Trafikverket
- Region Skåne
- Telia Company, Skanova
- E.ON Energidistribution AB
- Weum Gas AB (Nordion Energi AB)
- Post Nord Sverige AB
- Vellingebostäder
- Räddningstjänsten
- Miljö- och Byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden

Under granskningstiden har yttranden med synpunkter inkommit från följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten
- Utbildningsnämnden.

Yttranden från sakägare:

- Sakägare 1
- Sakägare 2

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad samt komplettering av befintlig skola med ny idrottshall samt att utöka skolgården i enlighet med kommunens översiktsplan. Utökningen av skolgården ska ske så att befintliga naturvärden bevaras. Planen syftar även till att säkerställa markreservat för allmännyttiga ändamål på kvartermark för befintligt ledningsstråk. Planområdet för Skanörs skola omfattar ca 2,7 ha och ligger centralt i Skanör mellan Gässlingekroken och Skanörs Vångar. Planen består av ett skolområde för Skanörs skola.

För området gäller Vellinge kommuns Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Enligt översiktsplanen är området utpekad som befintlig eller planerad skola. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att det inte går att utesluta påtaglig skada på riksintresse för naturvård samt påverkan på MKN vatten och översvämning. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget har varit på samråd mellan 2022-03-11 till och med 2022-04-08. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse för naturvård och risk för översvämning.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Planförslaget innebär en utökad byggrätt jämfört med dagsläget samt att ytterligare mark tas i anspråk för skoländamål inom område med risk för översvämning.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte har beaktat synpunkterna som länsstyrelsen framförde från samrådet. Det saknas en beskrivning av hur planerat skydd för bebyggelse på Falsterbonäset är anpassat till att hantera de samlade konsekvenserna i ett förändrat klimat.

Kommunen har således inte beskrivit hur vattenförhållande kommer att vara år 2065 och senare avseende framtida permanenta grundvattennivåer med kopplingar till scenarior för nederbörd, avrinning/bortledning/magasinerings och markstabilitet.

Handlingarna som är kopplade till tillståndet avseende markavvattnings på Falsterbonäset är inte ett tillräckligt underlag för att kunna bedöma om marken är lämplig för ny och befintlig bebyggelse innanför föreslagna skyddsvallar.

Dagvattenutredning som kommunen hänvisar till redovisar att det finns ett övergripande behov och en del kostnader kopplat till ett förändrat klimat men redovisar inte vilka konsekvenser en höjd grundvattennivå på Falsterbonäset innebär ur teknisk och ekonomisk synvinkel.

Länsstyrelsen efterlyser en tydlig redovisning av hur planförslaget påverkas av kombinationer av en permanent höjd grundvattennivå samt bortledning av regn- och dagvatten i tidsperspektivet förväntad livslängd för planerad bebyggelse. Med hänsyn till att skolverksamhet är ett sådant ändamål som är särskilt känsligt avseende tillgänglighet och möjlighet till utrymning behöver kommunen redovisa möjligheter för räddningstjänst att nå området i tidsperspektivet för bebyggelsens förväntade livslängd.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte visar att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL.

Kommentar:

Planförslaget möjliggör en naturlig utveckling och komplettering av den befintliga tätorten och är förenligt med översiktsplanen, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiseringen av översiktsplanen 2017, godkänd av kommunfullmäktige 2017-12-06, samt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, 2012-09-21, och länsstyrelsens sammanfattande redogörelse inför aktualiseringen av översiktsplanen, 2017-04-10.

Det befintliga skolområdet utökas med prickad mark inom den tomt med byggrätt som skolan nyttjar idag. Utökningen i väster omfattar skolans parkeringsplats och blir prickad kvartersmark. Utökningen i söder motsvarar det område som idag används av skolverksamheten, vilket idag är parkområde och blir prickad kvartersmark. Ytan där den föreslagna idrottshallen placeras i planförslaget är inom den befintliga byggrätten enligt gällande plan och innebär en bögre nockhöjd för att rymma funktionen. Då gällande detaljplan begränsar byggrätten genom prickad mark tillskapas inga nya byggrätter, utan endast möjligheterna att driva en mer ändamålsenlig verksamhet för skolan med en förbättrad idrotts- och sporthall. De tillkommande områdena där byggnad inte får uppföras, blir tillskott som fri- och grönområden till skolgården för skolans elever och personal. Dessa friytor är viktiga både ur ett pedagogiskt perspektiv, men även ur ett folkhälsoperspektiv när det blir fler elever och personal på skolan. Den nya idrotts- och sporthallen är därutöver en viktig samhällsfunktion som innebär förbättrade möjligheter för föreningslivet att utöva sina aktiviteter.

Kommunens bedömning är att fördelarna med utökning av skolområdet och med ny och förbättrad idrotts- och sporthall utgör ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än de sammanvägda nackdelarna med risker med översvämning till följd av tillfälliga extremväder framtida permanenta höjda havsnivåer. Därtill har kommunen fått tillstånd att bygga ut skydd fram till 2065 och planerar fortlopande för att skydda tätortsbebyggelsen på Falsterbonäset även i ett längre tidsperspektiv. Förslaget torde dessutom kunna betraktas som en komplettering av befintlig tätort enligt boverkets tillsynsvägledning av översvämningens risk.

Kommunen har länge arbetat med klimatförändringar som planeringsförutsättning, särskilt med att skydda Falsterbonäset avseende risken för stigande havsnivåer och grundvatten. Kommunen har i flera sammanhang haft en långvarig dialog med flera statliga myndigheter där ibland Länsstyrelsen som är väl insatt i kommunens planeringsförutsättningar för den fysiska planeringen, senast med tillståndsansökan i Mark- och miljödomstolen.

Vellinge kommuns översiktsplan, laga kraft 2013-06-27.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, 2012-09-21.

Vellinge kommuns handlingsplan för höga havsnivåer, antagen 2013-04-24 med kompletteringar.

Aktualisering av översiktsplanen 2017, godkänd av kommunfullmäktige 2017-12-06.

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse inför aktualiseringen av översiktsplanen, 2017-04-10.

Kommunens ansökan om skydd för vallar inkluderat MKB till Mark- och miljödomstolen, 2018-06-01.

PM Detaljplanering och stigande havsnivåer i Vellinge kommun 2022-02-09.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen för skyddsvallar 2022-06-17.

Härigenom har kommunen redogjort för de sammantagna konsekvenserna för stigande havsnivåer, grundvattennivåer och påverkan vid extremväder för Falsterbonäset samt visat att skydden är genomförbara ur teknisk, ekonomisk och juridisk synvinkel. I beslut och handling över lång tid har kommunen även visat en tydlig vilja att genomföra projektet och skydda Falsterbonäsets tätortsbebyggelse på lång sikt. Kommunen anser sig ha visat att skydden kommer att uppföras.

Med det sagt har kommunen utifrån Länsstyrelsens hot om att överpröva planen enligt PBL kap 11 i sitt granskningsyttrande tagit fram ett PM om grundvatten utifrån IPCC (2022) klimatprognos med klimatscenario SSP5/RCP 8,5 - 83% percentilen för att ytterligare belysa de samlade konsekvenserna av ett förändrat klimat.

Utredningen bekräftar kommunens tidigare planeringsunderlag att grundvattennivåerna förväntas öka på lång sikt och först år 2075 kan komma innebära ett problem för planområdet med dagvattenhantering och påverkad infrastruktur, om inga åtgärder utförs i enlighet med kommunens handlingsplan för höga havsnivåer. Fram till år 2075 förväntas grundvattennivåerna ligga ca 0,5 meter under marknivå i samtliga klimatscenarier men förväntas därefter fortsätta att stiga.

På lång sikt kommer det bli nödvändigt att arbeta med att hantera den stigande grundvattennivån för området som helhet. Enligt utredningen är det möjligt att grundvattenytan stiger så pass kraftigt att det kan uppstå problem i området inom

detaljplanen när man ser på en planeringshorisont till år 2125. Höga grundvattennivåer kan bland annat innebära problem med grundläggningen, blöt mark, och problem med avledning av dagvatten. Detta innebär att det på sikt kommer behövas dränering av området och på mycket lång sikt kan grundvattennivån behöva hållas nere permanent genom pumpning. Detta problem är inte unikt för detaljplaneområdet, utan liknande problematik föreligger på flera håll på Falsterbonäset samt på andra håll i Skåne och i Europa. Behovet av ökad dränering och pumpning bör utredas i ett större sammanhang, och bedöms inte kunna hanteras inom ramarna för en enskild detaljplan. Givet att havsnivåhöjningen följer nuvarande prognosers sämsta scenario kommer kommunen behöva söka tillstånd för att bygga på översvämningvallarna cirka år 2065. I samband med denna tillståndsansökan kommer även frågan om stigande grundvattennivå behöva hanteras på nytt i ett längre tidsperspektiv.

Stigande grundvattennivå kan leda till risk för upplyft av konstruktioner i mark där grundvattennivån går över grundläggningsnivå. Problem med markstabilitet kopplat till stigande grundvattennivåer uppstår främst i slänter. Området kring Skanörs skola är slacket och områdets totalstabilitet påverkas ej av stigande grundvattennivåer. En stigande grundvattennivå innebär en ökad uppåtriktad kraft på grundläggningen och där konstruktionens egenvikt motsvarar den mot hållande kraften. Detta är främst ett problem vid konstruktioner under mark såsom källare, pumpstationer mm.

För att säkerställa ytterligare att bebyggelsen i den förslagna i detaljplanen är lämpligt har antagandehandlingarna kompletterats med planbestämmelser om att källare inte för uppföras inom planområdet.

De framtagna utredningarna visar att grundvattennivåerna vid tillfälliga extremväderhändelser inte påverkas på ett sätt som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet, eftersom dessa extremväderhändelser sker under begränsad tid där havsvattnet sakta stiger och dras sig tillbaka och hinner således inte ändra grundvattenståndet.

Tillgänglighet och framkomlighet inom och till planområdet föreslås säkerställas genom kommunens långsiktiga strategi för anpassning till stigande havsnivåer och tillfälliga högvatten. Då det rör sig om förutsägbara scenarior där det i god tid går att få varning om havsnivåerna stiger, finns det beredskap enligt kommuns utrymningsplan att säkerställa säkerheten för verksamheterna på skolan och i idrottshallen.

Kommunen har i "Utrymningsplan för tillfälliga förhöjningar av havsvattennivån på Näset och Ljunghusen", tagit fram en handlingsplan för om havsvattnet stiger kraftigt, så att exempelvis vägarna inte blir brukbara och att det krävs utrymning av invånarna på näset. Personsäkerheten kan riskeras på grund av att el försvinner samt att transporter ej kan ta sig fram. Det är därmed av stor vikt att personer som redan är eller kan bli beroende av hjälp, utryms innan vattnet stigit så pass att den statliga väg 100 inte blir farbar. I planen identifieras att aktuella grupper för utrymning är primärt personer med särskilda behov, exempelvis personer som sedan tidigare är beroende av vård, personer som hastigt insjuknar eller personer i behov av assistans (funktionshindrade, äldre, gravida m.fl.).

Som framförs i PM - Detaljplanering och stigande havsnivåer i Vellinge kommun (2022-02-09, dnr Ks2022/156) är det problematiskt att sätta ett bästföredatum för bebyggelse, det går inte att planera utifrån en enskild fråga i ett livslängdsperspektiv utan planering sker med beaktande av en mängd frågor i relation till behoven av nutida och kommande generationer. Idén om ett tekniskt livslängdsperspektiv antyder att bebyggelsen skulle vara temporär vilket aldrig har varit kommunens ståndpunkt vid den fysiska planeringen. Planförslaget möjliggör skola och idrottshall som är en viktig samhällsfunktion i överskådlig framtid.

Med det sagt förväntas dock en skolbyggnad med idrottshall ur ett förvaltningsperspektiv ha högre och annorlunda slitage än vad som kan förväntas för t.ex. bostadsbebyggelse, med en teknisk livslängd på ca 40-60 år innan omfattande renovering eller nybyggnation behöver ske. Kommunens avsikt är att bygga en ny idrottshall direkt när planen vinner laga kraft, vilket innebär att byggnaderna förväntas stå färdiga kring år 2025. Byggnaderna är utifrån nuvarande handlingsplan och tillståndsansökan skyddade och säkrade fram till år 2065 från höga havsnivåer och fram till år 2075 från höga grundvattennivåer, det vill säga ungefär fram till den tid då ett nytt principbeslut ur förvaltningsperspektiv kan förväntas behöva tas.

Kommunen har som det tidigare nämnts en rullande strategisk planering där de samlade förutsättningarna för översvämning kommer kontinuerligt att bevakas både inom den tidsram som skydden i tillståndsansökan avser (år 2065) samt på längre sikt.

Den förslagna bebyggelsens karaktär och förväntade livslängd (på ca 40-60 år) innebär att kommunen kan ta nya strategiska ställningstaganden kring år 2065 om markanvändningen med beslut om ny- eller ombyggnad utifrån då aktuellt kunskapsunderlag kring höjda havs- och grundvattennivåer.

Planhandlingarna har kompletterats med underlag från framtaget PM om grundvattennivåer.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför redaktionella synpunkter på plankartan samt genomförandebeskrivningen.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Av planbeskrivningen framgår på sidan 14-16 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Angående genomförandetiden för planerna kan det förtydligas i avsnittet att genomförandetiden har gått ut.

Rättighet

Ledningsrätt 1233-1859.3 saknas i plankartan samt i planbeskrivningen, t ex s.13 planeringsunderlag, fastigheter och rättigheter inom planområdet.

Inlösen allmän kvartersmark

Planbeskrivningen kan förtydligas avseende inlösen av Skanör s:40. Genom PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. När mark inlöses kan delägande fastigheter ha rätt till ersättning för överförd mark.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med informationen om rättigheter samt om påverkan på befintliga planer och lagstadgade inlösenregler.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför ett allmänt yttrande vars huvudsakliga innehåll berör:

- Tillgång till brandvatten.
- Tillgänglighet och utrymning.
- Riskhänsyn

Kommentar:

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på de framförda intressena från Räddningstjänsten. Inom planområdet finns inga brandvattenposter. Planområdet ligger i befintligt bostadsområde med god tillgänglighet och åtkomst för räddningstjänstens fordon. Planförslaget berörs inte av något skyddsavstånd till transportleder för farligt gods.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framför att synpunkter från samrådet är hanterade dock behöver det undersökas om pumpstationen för dagvatten klarar ökningarna som idrottshallen medför.

Tekniska anläggningar:

Fastighetsenheten ska koppla om belysningsstolparna (minst fyra stycken) som idag står på allmän platsmark till sin anläggning på skolan. Parkeringen förses förslagsvis med laddstolpar.

Trafik:

Det behöver genom planbestämmelserna framgå att gång- och cykelvägen mellan Tröskevägen och Dirigentallén samt söder ut till Skördevägen ska hållas öppen. Alternativt får nya cykel- och gångstråk som ersätter dessa stråk byggas.

Kommentar:

All planlagd bebyggelse inom Skanör ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. De förnyade kraven i skyfallsplanen implanteras även för denna detaljplan. Detta innebär ökade krav på utsläpp på det kommunala dagvattennätet, vilket inte funnits tidigare.

Planbeskrivningen kompletteras med information att de belysningsstolpar som hamnar inom skolområdet behöver kopplas om till skolans fastighet. Förslaget om laddstolpar framförs till fastighetsenheten. Även om skolområdet blir större finns det möjlighet att uppföra ett gång- och cykelstråk mellan Tröskevägen och Dirigentallén.

Utbildningsnämnden

Utbildningsavdelningen framför önskemål om att den södra väggen på idrottshallen hålls fri för nyttjande av lek och för eventuell utsmyckning, även om det står i planbeskrivningen att delar av hallens väggar föreslås bli växtbeklädda med möjlighet till odling.

Kommentar:

Planförslaget föreskriver inte att väggarna ska vara växtbeklädda, utan det är en möjlighet att använda fasaden som både utsmyckning med grönska och som teknisk funktion med dagvattenhantering motsvarande växtbeklädda tak t.ex. sedumtak.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1

Skribenten framför att man är negativa till planförslaget och anser att det bör finnas en bättre lokalisering för ny idrottshall. Man framför att den nya byggnaden är högre än ett trevåningshus vilket är orimligt högt med glaspartier som möjliggör insyn i sin trädgård samt att det under 7 månader på året blir skugga och mörkt i sin trädgård. Det blir även mörkt på skolgården där barnen ska få vara ute och inhämta ljus och få ork att studera, få vitaminer mm. Byggnationen innebär ännu mer trafik på gatan utanför - en väg som redan nu är tungt trafikerad och där hastighetsbegränsningar inte hålles, vilket inte är säkert för barn mm. Ljudvolymen kommer med byggnation höjas eftersom ventilationen låter och hallen kommer att användas till andra förutom skolbarn på fler timmar än skoltid. Således både ljud från ventilation, ökat antal fordon och människor, högtalare, publik etc. Det kommer att vara svårare att få överblick över området (hålla koll på barnen) med en sådan byggnad och ännu mer tillhåll för ungdomar utanför kommunen. När idrottshallen byggs kommer husen att minska i värde.

Det hade varit rimligare att bygga ut skolan med byggnader i samma höjd som nuvarande och åt hållet mot Tröskevägen och istället förlägga idrottshallen vid befintlig tennisplan eller mot Vångarna. Om hallen legat vid t ex tennisplanen kan man inkomma från Skördevägen, Cymbalallén, Dirigentallén, Valthornsgatan, Basunallén, Kornettgatan (dvs gator med utfart mot en annan väg). Gräsområdet vid kullen ligger i så fall bättre till och även området vid tennisplanen.

Kommentar:

Idrottsballens höjd och storlek utgår ifrån det behov som kommunen har för att driva verksamheten. Lokaliseringsprövning för skolans verksamhet är gjord i kommunens gällande översiktsplan. I framtagandet av detaljplanen har det gjorts avvägningar för placeringen av den föreslagna idrottsballen. Den föreslagna placeringen på den västra sidan av skolgården innebär fler fördelar vad gäller samordning av trafik till skolans lokaler, skuggpåverkan för intilliggande grannar och tillgänglighet än placeringen på den östra sidan. Enligt framtagen skuggstudie som redovisas i planbeskrivningen under konsekvenser är det främst parkeringsplatsen i väster som skuggas på förmiddagarna och de befintliga skolbyggnaderna på eftermiddagarna.

Generellt beaktas trygghetsfrågor vid genomförandet av detaljplanen. För att undvika att det blir baksidor och otrygga platser för t.ex. tillhåll föreslås att idrottsballen sammanbyggs med den befintliga skolan. Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring av dagens trafik- eller ljudsituation. Idrottsballen ökar visserligen antalet besökare till skolområdets parkeringsplats till andra tider än idag, efter skolstängning och på helger. Det ökade antalet elever på skolan kommer att medföra viss ökning av trafikmängderna men förändringen bedöms vara ringa. Ljud från tekniska installationer så som ventilation regleras vid byggnation så att de följer gängse normer och regler.

Sakägare 2

Skribenten blir både orolig och ledsen över planförslaget att bygga en stor och hög idrottshall mitt emot sitt hus. En av anledningarna till valet av just detta hus var fri sikt och ingen granne åt det hållet. Att uppföra en idrottshall som blir 12.5 meter hög så nära tomten är oacceptabelt. Det är inte bara den

kolossala byggnaden som oroar utan också de olägenheter en sådan stor idrottshall medför. Olägenheter så som avsevärt mycket mera trafik inom villabebyggelse samt buller fram till sen kväll vardagar som helger. Hur är det tänkt kring parkeringsplatser i samband med evenemang, matcher och cuper?

Om Skanörs skola verkligen är i behov av en ny hall bör den ligga i nära anslutning till den befintliga idrottshallen som möjliggör flera synergieffekter. Förstår att den kommer att ta mera plats i anspråk men då finns det ju mark att bygga på. Antingen mot Skanörs vångar eller ut mot tennisbanan. Ett annat förslag är att lägga hallen på den stora gräsplanen efter tennisbanan eller kanske ännu bättre ur trafik- och parkeringssynpunkt på den ännu inte bebyggda marken vid Skanörs vångar.

Kommentar:

Se kommentar till Sakägare 1.

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR FRÅN GRANSKNING TILL ANTAGANDE:

- Planhandlingarna har kompletterats med ett PM om hantering av stigande grundvattennivåer och en fördjupad redovisning av hur planförslaget påverkas av kombinationer av en permanent höjd grundvattennivå i ett längre tidsperspektiv.
- Planhandlingarna har kompletterats med en redovisning av kommunens utrymningsplan.
- Planhandlingarna har kompletterats utifrån lantmäteriets synpunkter.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN Plan och Exploatering

Upprättad 2022-11-03

Martina Ljung
Plan- och Exploateringschef

Filip Evander
Planarkitekt