

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för Skanör 8:40, 8:42, 8:43 och 8:44, vid Falsterbovägen, Skanör



	Datum	Signatur
Antagen av KF		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och Exploatering

SAMMANFATTNING

Ett brokigt område mitt i Skanör/Falsterbo med om- och tillbyggda villor med verksamheter av blandad karaktär ges enhetliga bestämmelser för att möjliggöra rivning och nybyggnad av enhetlig bebyggelse, som i skala och stil anknuter till centrala Skanör, och inrymmer lokaler för handel och typiska centrumverksamheter på entréplan med bostäder på ovanvåningen.

Genomförandet av planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för vad som härmed kommer att kallas Triangelns torgyta, från Hejdans vägförening, för att säkra parkeringsbehovet för framtida näringsidkare.



Illustration av möjlig bebyggelse- och markutformning i föreslaget planförslag. På torgytan tillskapas fler p-platser och förbättrad utformning och trädplantering som exploatören ska bekosta.

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta*
- Fastighetsförteckning*

Övriga utredningar och dokument

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten AB, 2021*
- Radonmätning, Radonanalys GJ AB, 2021*
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman AB, 2020*
- PM VA, VA-enheten i Vellinge kommun, 2021
- Bullerutredning, 2022, Efterklang AB/AFRY

* handlingen finns tillgänglig på *Plan och Exploatering, Samhällsbyggnadsavdelningen*.

Bakgrund

Detaljplanen prövar möjligheten att, på platsen för nuvarande bebyggelse med boende och i viss mån handel i 1 ½ våningsplan, uppföra ny stadsmässig bebyggelse i vad som kan anses vara 1 ¾ våningsplan med handel och icke-störande verksamheter i bottenvåningen och bostadslägenheter på det övre våningsplanet.

Planförslaget innebär därmed en upplevd bebyggelseskala som påminner om dagens, men med ökad våningshöjd, där entréplanet är högt på grund av de högt ställda kraven på lokaler där allmänheten vistas, medan det övre våningsplanet, som delvis ligger under tak, ges förhöjt väggliv för att lägenheterna ska bli rymliga och trivsamma. Föreslagen exploateringsgrad är 35% av fastighetsarean, utom på 8:42 där en extra byggrätt på korsmark finns för att dagens bebyggelse inte ska göras planstridig. Föreslagen taklutning är mellan 35-45 grader.

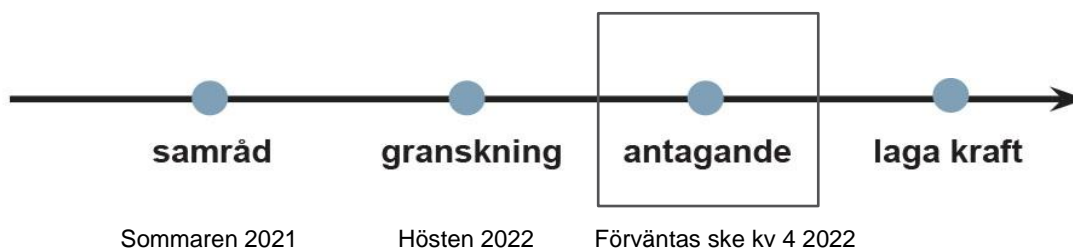
Parkeringsbehovet för centrumverksamheter är svåröversägbart och varierar kraftigt mellan dygnets olika timmar. Ett genomförande av planförslaget innebär att kommunen övertar huvudmannaskapet för Triangelns torgyta och investerar i den befintliga parkeringsanläggningen med ca 20 platser för att säkra parkeringsbehovet för framtida näringsidkare, samt ytterligare förbättrar och förskönar utemiljöerna och dagvattenhanteringen.

Detaljplanens syfte

Syftet är att möjliggöra ny bebyggelse med centrumverksamheter i entréplanet och bostadslägenheter en trappa upp på ett centralt läge i Skanör/Falsterbo. Planförslaget syftar också till att trygga parkeringsbehovet för framtida näringsidkare genom ett kommunalt övertagande av Triangelns torgyta och investering i den existerande parkeringsanläggningen.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Samråd skedde under sommaren 2021, granskning ägde rum hösten 2022 och antagande förväntas ske under fjärde kvartalet 2022.



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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan enligt kommunens vägledande dokument har utförts under vintern 2021. Slutsatsen är att betydande miljöpåverkan inte kan anses uppkomma som ett resultat av genomförandet av detaljplanen.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget vid korsningen, med ny cirkulationsplats, mellan Falsterbovägen och Malmövägen, knappt fyrahundra meter söder om Skanörs centrum.

Areal

Ytan är drygt 1,2 hektar och omfattar både allmän platsmark och kvartersmark.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken består av privatägda fastigheter med bostadshus och affärslokaler. Den allmänna platsmarken består av Falsterbovägen som utgör huvudgata inom tätorten, den nya cirkulationsplatsen, ett kort avsnitt av Fredrik Pers Hejdeväg samt det som i planförslaget benämns som Triangelns torgyta.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området omfattas ytmässigt av följande områden av riksintresse: Kustzonen, Totalförsvaret, Kulturmiljövård och Naturvård. Bebyggelsens anpassade skala och ringa omfattning samt det faktum att området är bebyggt redan idag bedöms enligt kommunen innebära att planens innehåll är väl avvägt i förhållande till riksintressena och inte riskerar att orsaka påtaglig skada på något riksintresse. Riksintressena ses därmed som prövade genom tidigare planläggning och kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, då det är fråga om just detta: utveckling av en sedan gammalt etablerad handelsplats i hjärtat av en historisk tvillingstad.

Området omfattas inte av några förordnanden.

Fornlämningar

Skanör och Falsterbos marklager omfattas av en större fornlämning av stadslager. Ett 80-tal utgrävningar har påvisat fynd från 1100-1400-talet. Planområdet ligger i utkanten av avgränsningen av fornlämningen av den medeltida staden och det är okänt om området tidigare undersökts när det tidigare planlagts och bebyggt. Eventuella tidigare fornlämningar i området kan ha blivit störda när det bebyggdes enligt gällande plan. Arkeologisk utredning och eventuellt undersökning kan bli aktuellt. Länsstyrelsen avgör behov och omfattning av fortsatt undersökningsbehov, oftast utifrån en inledande utredning. Ansökan om tillstånd ska inges till länsstyrelsen innan detaljplanens byggrätter kan genomföras.

Vattenskydd

Området ligger ej inom det större vattenskyddsområdet som sträcker sig från Vellinge och söderut.

Översiktsplan

I översiktsplan ligger området utpekad för främst service och verksamheter, och korsningen är markerad som intressant för ombyggnad till cirkulationsplats inom skede 2.



Utsnitt i översiktsplan för Vellinge översiktsplan 2010, antagen 2013. Planområdets huvud-användning i ÖP är service och verksamheter. Denna planläggning innebär en komplettering med mer verksamhetsyta samt fler bostäder i centrumnära läge, vilket är i linje med översiktsplanens intentioner om vitalisering av Skanörs centrum.

Översiktsplanens (ÖP) planbeskrivning för karaktärsområde VI (Skanör och Falsterbo) anger det också som viktigt att satsa på att vitalisera och utveckla Skanörs centrum och fortsätta med planarbetet utifrån planprogrammet och de parallella uppdragens vinnande förslag.

Försköning och komplettering med nya bostäder och verksamheter är vägledande. Det är också viktigt att ny utformning passar in i miljön och bidrar till att öka värdet av att bo och vilja besöka de historiska småstäderna Skanör och Falsterbo.

Planbeskrivningen (ÖP, sida 200 och därpå följande sidor) tolkas som att det finns stöd även för småskaligt anpassade bostäder i detta läge nära Skanörs centrum för att vitalisera och ge underlag för service och att försköna en av Skanör och Falsterbos entréer som idag främst annonserar en bensinstation. Servicen i form av restaurang ligger kvar, och möjlighet att tillskapa ny bebyggelse med centrumverksamhet i entréplanet och bostäder en trappa upp anses ligga i linje med ÖP.

Detaljplaner

Skanör 8:40 ligger inom detaljplan SF154 och är planlagd för markanvändning handel och kontor (ej bostäder) samt gatukorsning mellan Falsterbovägen och Malmövägen. Planen från 2006 innehöll förslag till att bygga en rondell i korsningen mellan Malmövägen och Falsterbovägen/Rönnbäcksväg. Denna allmänna platsmark ingår också i det nu liggande planförslaget och detaljplan SF154 kommer därmed att ”släckas ut” i sin helhet ifall detaljplanen vinner laga kraft.

Skanör 8:42 samt 8:43 ligger inom detaljplan SF102T och har markanvändning handel samt i fallet 8:43 handel med bostäder i vissa fall. Byggnadshöjd en våning.

Skanör 8:44 ligger även den inom detaljplan SF102T men har annan markanvändning: bostadsändamål i två våningar och öppet byggnadsätt.

Övrig allmän platsmark ligger inom detaljplan SF106t Fredrik Pers hejda. Planen anvisar yta för park/plantering samt gatu-/torgyta med parkeringsplatser (norra delen).

De delar av ovan nämnda detaljplaner som ingår i det aktuella planområdet kommer att ersättas av den nya detaljplanen ifall den vinner laga kraft.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden söder om Skanörs centrum präglas av en småskalig men sammanhållen bebyggelse i 1 ½ - 2 våningar. De dominerande elementen är havet och Flommen i väster, större vägar som Falsterbo- och Malmövägen samt de utbredda stadsdelarna bestående av friliggande småhus samt mindre områden med grupphus och lägenheter, även de i låg skala.

I planen ingående fastigheter och deras bebyggelse och användning är som följer:

Skanör 8:40: belägen norr om Rönnbäcksvägen, idag bostad och kontors/butikslokal. Huset föreslås rivas och ersättas med nytt hus med lokaler för centrumverksamhet i entréplan med ovanpåliggande bostäder. Byggnaden föreslås få 1 ½ våningar med inredd vind och förhöjt väggliiv och kupor/frontespiser ut mot Falsterbovägen.

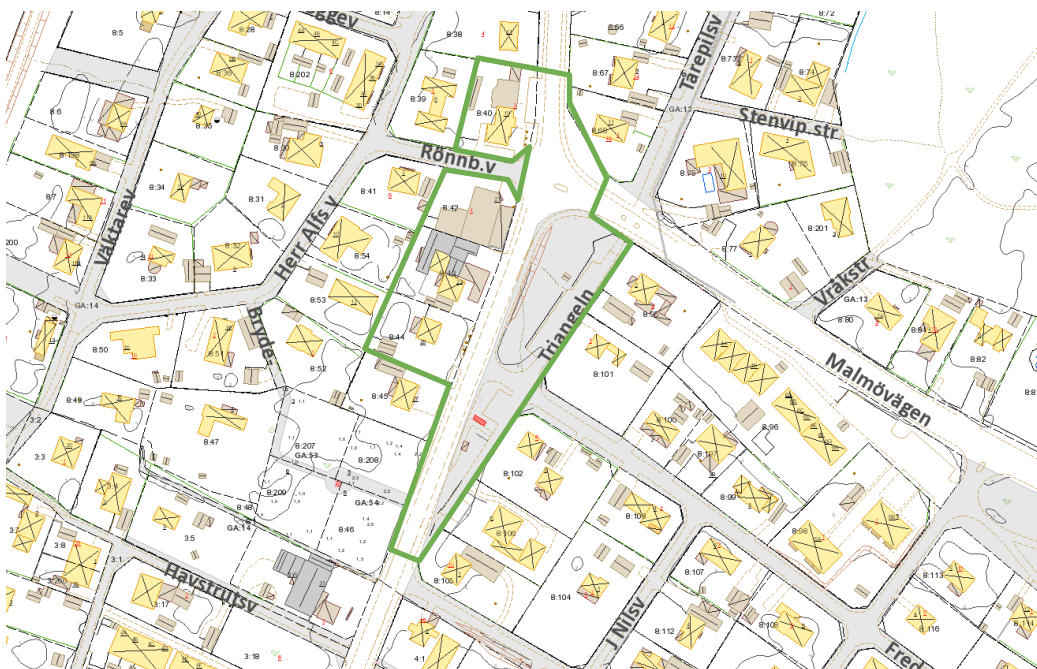
Skanör 8:42: belägen omedelbart söder om Rönnbäcksväg, bostadshus med affärslokaler med restaurang i bottenvåningen. Restaurangens uteservering hade ett tidsbegränsat lov t.o.m april 2019. För denna föreslås mindre om- och tillbyggnader av befintlig huvudbyggnad med bibehållen restaurangverksamhet. Uteserveringen föreslås få stöd i planen.

Skanör 8:43: utgör idag bostadshus med tankstation för drivmedelsförsäljning ut mot gatan. Byggnaden inklusive tankanläggning föreslås rivas och saneras samt ny byggnad uppförs i 1 ½ plan med förhöjt väggliiv och inredd vindsvåning med lokaler för centrumverksamhet i entréplan och bostäder en trappa upp.

Skanör 8:44: belägen längst i söder rymmer ett befintligt bostadshus i 1 ½ våningar. Föreslås rivas till förmån för nytt bostadshus i samma skala som övriga nya hus, dvs 1 ½ våningar, med lokaler för centrumverksamhet i entréplan och bostäder en trappa upp.

De två byggnaderna i söder (*Skanör 8:43 samt 8:44*) är idag uppförda i gulbeige flensburgsliknande tegel med röda tegeltak. De övriga två husen har fasadmaterial i ljus gul och grå puts och även de takbeläggning med tegelpannor.

På östra sidan av Falsterbovägen ligger en triangulär utvidgning av gaturummet som utgör en mindre platsbildning med en del uppvuxna tallar, vänd- och väntyta med pendelparkeringsplatser samt nätstation mm. Denna yta benämns genomgående som Triangelns torgyta i planförslaget och föreslås ges kommunalt huvudmannaskap.



Planområdet ovanifrån, gränsen ritad med grön linje.

Pågående markanvändning

Områdets markanvändning är service och verksamheter och i mindre utsträckning även boende. Idag ryms restaurang, blomsterhandel, bilverkstad och drivmedelshandel.

Mark och vegetation

Mark och växtlighet

Marken inom området är huvudsakligen plan och belägen på ca 1,5-2 m.ö.h. En stor del är bebyggd, utgörs av kör- och parkeringsytor samt bensinstation, uteservering samt trädgård eller trädgårdsliknande ytor.

Området saknar i stort höjdskillnader. I området finns på tomtmark de största värdena på fastigheterna längst i norr respektive söder, i anslutning till tomtgränserna.

Just öster om planområdet finns själva triangeln, en öppen yta där gaturummet utvidgar sig. Den norra delen har skött parkmark med en dunge av vackra tallar på gräsyta samt en rad pendelparkeringar. I söder återfinns hållplatsläge med cykel- och bilparkering för pendlare samt längst mot söder en öppen gräsyta.



Gårdsupplägg på Skanör 8:42 idag.



Skanör 8:42 med uteservering mot Falsterbovägen.



Skanör 8:40 med dagens blomsterförsäljning. Vy mot restaurang och drivmedelsförsäljning. Triangelytan med tallar till vänster (8:42-8:44). (Bilderna tagna före ombyggnad av korsningen till cirkulationsplats).



Gator och trafik

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns hållplatsläge för busslinje 100 och 300 med tät trafikering. Ca 300 meter norr om planområdet ska den planerade linjen SkåneExpressen 15, som ersätter linje 300, ha sin ändstation.

Gång- och cykelstråk

Cykelstråket mellan Skanör och Falsterbo på målad kant vid sidan av Falsterbovägen passerar igenom planområdet och ger goda cykelmöjligheter. Från torgytan i planområdet går det att cykla på den lilla Tårepilsvägen i nordvästlig riktning till Skanörs centrum och

den nya ändstationen. Därifrån kan man via den gamla banvallen ta sig hela vägen till Höllviken och till slut Vellinge tätort på separerade gång- och cykelbanor.

Friytor och rekreation

Grönstruktur och naturmiljö

Falsterbohalvön bjuder nära natur- och kulturmiljöer av högt värde i form av både stränder, lövskogsområden, öppna kustnära ljung- och fäladsmarker, grönstråk och parker. Flera naturområden är även av regional betydelse som rekreativsmål.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Skanör och Falsterbo har väl utbyggd skol- och förskoleverksamhet genom bland annat Tångvallaskolan, Skanörs skola och Skanör Falsterbo Montessori.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk undersökning har utförts och ingår i planeringsunderlaget. Enligt denna är grundläggningsförhållandena i planområdet goda liksom infiltrationsmöjligheterna för dagvatten. Grundvattennivån återfinns på ca 1-1,5 meters djup under marknivån. Grundvattenytan förväntas relativt snabbt följa vattenståndet och vattenståndsförändringarna i det närliggande havet.

Radon

Radonmätning utförd i mars 2021 visar att marken innebär lågriskmark för radon. Det är enligt analysen av radonmätningen tveksamt om det krävs radonsäkert byggande i form av grundläggning och konstruktioner.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för delen av planområdet runt drivmedelsstationen. Föroreningssituationen inom undersökt område bedöms i undersökningsrapporten enligt följande.

Området är delvis förorenat baserat på utförd undersökning. Halter av metaller, PAH och oljekolväten över riktvärdet för känslig mark påträffades i fyra punkter och i sex jordprover i området. Grundvattnet innehåller måttliga halter av metaller och oljekolväten. Högre halter av oljekolväten kan finnas runt cisterner och andra installationer i marken i området vilket halterna av oljekolväte i grundvattnet kan tyda på. Föroreningarna är troligtvis begränsade till ett mindre område. Se vidare under planförslag för rekommendationer inför nybyggnad i planområdet.

Översvämningar (hav och skyfall)

Falsterbohalvön är ett låglänt område som generellt är känsligt för översvämningar till följd av tillfälligt hårt väder där flera faktorer samverkar för att trycka upp havsvattennivåerna i södra Öresund och västra Östersjön som föregås av kraftig nederbörd och vind.

Kommunens arbete har utförts i en tvärfacklig och förvaltningsövergripande grupp ledd av tjänstemän från Tekniska enheten och enheten för Plan och Exploatering. Efter ett antal års fördjupat arbete med hur klimatförändringarna påverkar Falsterbonäset och vilka skydd som är lämpliga utifrån IPCC:s och SMHI:s scenarier och vattenståndsberäkningar sammanställdes arbetet i kommunens handlingsplan till skydd mot höga havsnivåer som antogs av kommunfullmäktige år 2013. Underlagsmaterial och kunskap till handlingsplanen och dess underliggande rapporter har tagits fram av och i nära samarbete med bl.a. Sweco och LTH. Handlingsplanen föreslår utifrån ett antal underlagsrapporter och studier av bland annat vattnets utbredning vid högvatten, geoteknik och grundvatten, dagvattenutredning och studier av olika sorters skydd att skyddet indelas i ett inre och ett yttre skydd. Samtliga skydd i etapp 1 har krönnivå 3 m.ö.h.

Det inre skyddet består av främst vegetationsbeklädda vallar som oftast dras i lägen där höjdryggar redan förekommer, för vissa delsträckor föreslås dock mur där det passar bättre p.g.a. kulturmiljön eller av utrymmesskäl.

Det yttre skyddet består i handlingsplanen till stora delar av strandfodring och underhåll av de befintliga sanddynerna. Att göra ett tudelat skydd har olika fördelar jämfört med ett enda. Ur genomförandesynpunkt kan ett skydd i två etapper anpassas till behovet och den takt som havet stiger. Tillståndet som ges är dessutom tidsbegränsat vad avser utbyggnadsperiod vilket omöjliggör utbyggnad av full skyddsnivå med en gång. En utbyggnad etappvis anpassad till behovet är också ekonomiskt sett klokare eftersom det inte finns anledning att bygga mer skydd än vad som krävs. Det är också osäkert hur snabb uppvärmningen blir utifrån olika IPCC-scenarier, bland annat beroende av hur ansträngningar till minskning av klimatpåverkande utsläpp lyckas. Samtidigt ger ett samverkande inre och yttre skydd en högre skyddsnivå efter full utbyggnad eftersom två skydd ger en större resiliens om något skulle inträffa som lokalt nedsätter funktionen i det ena av skydden. I Handlingsplanen studeras även dag- och grundvatteneffekter i ett förändrat klimat med ett utbyggt skydd runt Falsterbonäset.

Efter antagandet av handlingsplanen i kommunfullmäktige påbörjades kommunens arbete med tillståndsansökan för den första etappen (som utgör det inre skyddet som verkar på egen hand fram till ca 2065) av skydden mot höga havsnivåer. I ansökan ingår bland annat teknisk beskrivning, naturvärdesinventeringar, MKB som ingående handlingar. Samråd enligt Miljöbalken hölls under hösten 2017, ett för varje indelat per delområde (totalt fem delområden). Efter utvärdering, vidare myndighetssamråd och kompletterande utredningsarbete inlämnades ansökan till Mark- och miljödomstolen och efter en överklagandeprocess har det tidigare beviljade tillståndet i huvudsak fastställts av mark- och miljööverdomstolen.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Befintliga fastigheters anslutningar avseende dricksvatten är till Rönnbäcksväg respektive Falsterbovägen. Befintliga serviser för både dricksvatten och avlopp bedöms av VA-enheten kunna användas. Storleken/kapaciteten på serviserna behöver dock ses över.

Dagvatten

Området föreslås ha en begränsad byggbar yta vilket gör det lättare att finna plats för fördröjning av dagvattnet genom lokalt omhändertagande. Fastigheterna i området är idag inte anslutna till dagvattennätet men området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet kan trots detta med fördel tas om hand och fördröjas inom kvartersmarken i för ändamålet avsedda anordningar under parkeringsytorna.

Parkeringsytorna, både de på kvartersmark och de på allmän platsmark, bör ha infiltrationsbenäget ytmaterial och stuprör bör där så är möjligt släppa vattnet ytledes med infiltrationsmöjlighet innan det tillförs ledningsnätet. Breddledning kan sedan anslutas till det kommunala nätet om flödet understiger 1,2 l/s*ha. Under parkeringsytorna finns yta för fördröjning av regnvatten innan det når ledningsnätet. Planbestämmelse om detta ska finnas. För att säkerställa att flödet ej överstiger denna nivå ska ett område för fördröjning av dagvatten, till exempel ett underjordiskt magasin, anordnas på Triangelns torgyta, norr om Fredrik Pers Hejdeväg, i samband med planförslagets genomförande för dagvattnet avseende torgyta och gatumark.

Avfall

Miljöhus eller annan anordning för sortering av hushållsavfall ska kunna uppföras på fastigheten eller i lättåtkomligt utrymme i byggnaderna.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse, trafik och parkering

Övergripande bebyggelsestruktur, planbestämmelser

Den nya bebyggelsen föreslås placeras med långsida i förgårdslinje indragen 3 meter från gatan. Entréer för centrumverksamhet ska lokaliseras mot gatan medan lägenheterna på ovanvåningen får nås från trädgårdssidan, exempelvis via en utvändig trappa med entrébalkong. I gårdsflyglarna får bostadskomplement såsom tvättstuga och lägenhetsförråd anordnas. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Hus får sammanbyggas två och två i gemensam tomtgräns och på Skanör 8:42 får, utöver den generella 35% av ytan, korsprickade ytor förses med låga komplementbyggnader och även med huvudbyggnaden sammanbyggda sådana. Detta för att dagens bebyggelse, som tills vidare avses behållas, ej ska bli planstridig av den nya detaljplanen.

Bestämmelserna om byggnaders skala, volym och placering finns för att säkerställa att bebyggelsen är lämplig i sin omgivning och ansluter till bebyggelsesättet i Skanör och Falsterbo samtidigt som de möjliggör för hög våningshöjd för lokalerna i entréplanet och förhöjt fasadliv för att skapa rymliga lägenheter på ovanvåningen.

Friyta är punktprickad mot gård för att ge plats för grönska, uteplatser, spel och lek, trädplanteringar, parkering för cykel och bil samt fördröjning av dagvatten under parkeringsytorna.

Punktprickad mark mot grannbyggnad finns för att inte störa, skugga eller orsaka brand för angränsande byggnad. Balkonger tillåts inte inom 10 meter från gräns till granne i väster för att undvika problem med insyn i angränsande villaträdgårdar.

Bebyggelse för boende inom någon del av planområdet får inte ges startbesked förrän markföroreningar intill nivå för känslig markanvändning avhjälpts och drivmedelsstationen rivits.

Exploateringsgrad e00, andel av fastigheten som får bebyggas

Skanör 8:40: där nuvarande blomsterbutik ligger kan en ny byggnad med lokaler i entréplanet och ca 5 lägenheter på ovanvåningen byggas. Högst 35% av fastigheten får bebyggas.

Skanör 8:42: restaurangen med uteservering, parkering mm ligger kvar och högst 35 % av fastigheten får bebyggas. Därutöver får den korsprickade marken bebyggas med mindre komplementbyggnader, inklusive med huvudbyggnaden sammanbyggda sådana. Om restaurangbyggnaden rivs eller byggs till enligt plan kan den rymma flera bostadslägenheter på ovanvåningen. Det är också möjligt att bygga på bostäder ovanpå befintlig byggnad. I båda fallen måste det prövas att parkeringsbehovet kan uppfyllas på fastigheten, vilket kan vara svårt att uppnå om hela byggrätten, inklusive den på korsmarken belägna delen, utnyttjas fullt ut.

Skanör 8:43: drivmedelsstationen rivs och ny byggnad med lokaler i entréplanet och ca 6 lägenheter på ovanvåningen byggs. Högst 35% av fastigheten får bebyggas.

Skanör 8:44: nuvarande villa rivs och ny byggnad med lokaler i entréplanet och ca 5 lägenheter på ovanvåningen byggs. Högst 35 % av fastigheten får bebyggas.

Antalet föreslagna lägenheter är en avvägning mellan det enskilda intresset att få bebygga och anordna fastigheten med byggnader och vad som i övrigt krävs i form av friyta, parkeringsanordningar, lämplig byggnadsvolym i förhållande till det allmänna intresset med god byggnadskultur och samspel med omgivande bebyggelse och kulturhistoriska värden samt läget i orten.

Kommentar till byggrättszonens placering på fastigheten

Byggrättszonen mot Falsterbovägen är indragen ca 3 meter för att skapa en grön förgårdsmark med entréer till lokalerna i bottenvåningen, utan att för den delen möjliggöra vinkel-parkering.

Byggrättszonen mot Rönnbäcks väg har större indrag från gatan på drygt 6 meter, i detta fall för att möjliggöra vinkelparkering från den, jämfört med Falsterbovägen, mindre trafikerade Rönnbäcks väg.

Materialval

Huvudbyggnaderna ska ha fasadmaterial i tegel och/eller puts och gatuhusen ska ha tak-täckning med rött taktegel mot Falsterbovägen. Materialbestämmelserna finns för att bebyggelsen ska ansluta till ortens tradition med hus i tegel och puts och tegeltak. Bestämmelse om takmaterialets färg ska ej vara hinder mot att placera solpaneler på takytor som inte vetter ut mot Falsterbovägen.

Komplementbyggnader kan göras i annat utförande i andra material om så önskas (bestämmelser om komplementbyggnadernas material saknas därför). Största byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Andra egenskapsbestämmelser

För att bidra till gatulivet och upplevelsen av levande gata ska lokalernas entréer vara mot gatan (Falsterbovägen).

Byggnader närmast Falsterbovägen ska placeras utmed gatan i gatulivet för att förstärka gaturummet.

Takkupor och frontespiser får uppföras till en största längd av max 30% av fasadens längd. Bestämmelsen finns för att byggnadsdelar som bryter huvudvolymen inte ska bli alltför dominerande.

Angöring och parkering

Angöring sker från Falsterbovägen och parkering vid anordnade bil- och cykelparkeringar på bebyggelsens framsida mot den mindre Rönnbäcks väg och mot gården på Skanör 8:43 och 8:44 i den södra delen av planområdet. Parkeringstalet är drygt 1,3 platser per lägenhet vilket är i linje med kommunens parkeringsnorm för lägenheter. Utöver detta tillskapas ungefär lika många parkeringsplatser på kvartersmark för anställda och besökare till de olika verksamheterna inom planområdet.

Samutnyttjande

Visst samutnyttjande av parkeringsplatser mellan boende och verksamheter bedöms också kunna ske enligt parkeringsnormens resonemang tillämpad i den till planhandlingarna tillhörande parkeringsutredningen.

Avsteg avseende verksamhetslokaler

Vid de tillfällen då både boende och besökare kan förväntas ha sina bilar parkerade inom området beräknas det saknas 9 parkeringsplatser på kvartersmarken. Detta föreslås godtas som ett avsteg från parkeringsnormen, vilket motiveras av att den befintliga parkeringen på Triangelns torgyta, som enligt uppgift tillkom just för att stötta handeln i området, ges kommunalt huvudmannaskap och rustas upp som en del i plangenomförandet.

Dessa platser på allmän platsmark kommer inte på något sätt vara örönmärkta just för besökare till verksamheterna inom planområdet, men tack vare dem kan parkeringsbehovet tillgodoses på lång sikt, till nytta för framtida näringsidkare i närheten, både inom och utom planområdet. Avsteget från p-normen avser endast handelsytorna och ej boendes parkering.

Utfartsförbud råder i fastighetsgränsen i korsningszonen mot cirkulationsplats, samt ytterligare en bit norr- och söderut längs Falsterbovägen, dock ej i planområdesgräns enligt önskemål från Lantmäteriet och Boverket kring deras nya digitala planeringssystem. Angöringsparkeringsplatser i kvarters/kantstenslinjen på gatumark har för tillfället ej bedömts lämpligt inom området.



*Förslaget i plan och gatuelevation som visar föreslaget utseende mot Falsterbovägen.
A-design Arkitektkontor AB, Thomas Sundback 2022-03-21.*

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innehåller idag service som utvecklas genom att bilservicen avvecklas och nya lokaler för typisk centrumverksamhet byggs samtidigt som torgytan ges kommunalt huvudmannaskap med investeringar i parkeringsanläggningen som tryggar parkeringsbehovet för framtida näringsidkare och skapar större förutsägbarhet vid framtida stadsutveckling. På så sätt kan den historiska handelsplatsen kring Triangeln även fortsättningsvis bidra till näringsutbudet och småstadskänslan i Skanör och Falsterbo. På förgårdsmarken finns möjlighet att ordna så att exempelvis uteservering eller försäljning av varor kan ske även utanför husen, av estetiska- och säkerhetsskäl dock ej parkering.

Planområdet är samtidigt beläget på bekvämt gångavstånd från Skanörs centrum och har Höllvikens centrum inom kort avstånd med cykel, buss eller bil vilket ytterligare ökar tillgängligheten till service för de boende.

Grönstruktur och trädgård

De nya bostäderna får gemensamma gårdsytor främst mot väster i skyddat läge. Bostadskomplement föreslås inrymmas i gårdsflyglarnas bottenvåning. Sittplatser, odlingsytor, lektytor och planteringar kan anordnas för sociala möten och aktiviteter. Drivmedelsstationen ska vara riven och marken sanerad innan någon bebyggelse får uppföras inom någon del av planområdet.

Teknisk försörjning och drift

Planområdet ansluts till det befintliga vatten- och avloppsnetet. Befintliga serviser ses över avseende storlek och förväntat behov. Anslutningsmöjlighet finns i angränsande ledningsnät. Dagvattnet ska fördröjas och infiltreras lokalt i största möjliga mån innan det leds till det kommunala nätet. Främst breddning från fördröjningsmagasin får avledas till nätet. Området ingår i verksamhetsområde för VA och dagvatten. Takavvattning avleds ytligt för möjlig infiltration.

Avfallshantering ska ske så att sortering enligt kommunens anvisningar kan ske fastighetsnära i anvisade fraktioner. Antingen kan fristående miljöhus uppföras på fastigheterna eller så inryms avfallshanteringen på husens entréplan, på platser som lättillgängligt kan nås från Falsterbovägen eller Rönnbäcksväg.

Geotekniska undersökningens rekommendationer för grundläggning, dränering och dagvatteninfiltration, sammanfattning

Förekommande jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper.

Med ledning av undersökningresultaten bedöms att nya byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller långsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning.

Fyllning och eventuellt organisk jord ska utskiftas under de nya byggnaderna.

Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Husen ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledningar.

Möjligheterna för infiltration/perkolation av dagvatten är gynnsamma i sanden.

Hälsa och säkerhet

Markmiljöåtgärder inför färdigställandet av marken inför byggnation

Rekommendationer inför planering och uppförande av ny bebyggelse är enligt miljötekniska markundersökningsrapporten enligt följande.

”Vid borttagande av drivmedelsstationen kommer förmodligen jord endast i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning att saneras. För att marken ska vara godkänd för bostäder behöver även alla massor med halter över riktvärdet för känslig markanvändning att saneras. Förorenad mark i halter över riktvärdena för känslig markanvändning bör saneras via urschaktning. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenande jorden grävs bort. Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet. Då föroreningar påvisats ska detta redovisas till Miljöenheten.”

Drivmedelsstation

Inom området belägen drivmedelsstation ska rivras innan någon ny bebyggelse med bostäder uppförs inom någon del av planområdet. Planbestämmelse om detta införs eftersom planeringen inte tar höjd för eventualiteten att drivmedelsstationen inte rivs.

Buller

Planen ligger utmed Falsterbovägen med bil och busstrafik och hastighetsgräns 40 km/h. Bebyggelsen hamnar närmre vägen än dagens och bostadslägenheterna inryms på ovanvåningen och görs genomgående. Se vidare avsnittet om buller under kapitlet om konsekvenser nedan.

Radonmätning/radonsäkert byggande

Val av grundläggning och byggnadsteknik görs utifrån rekommendationerna i Geotekniska undersökningen med radonmätning. Falsterbonäset generellt har låga radonvärden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utredning av miljöbedömning

En utredning om miljöpåverkan har gjorts i planens inledande skede, vintern 2021 utifrån kommunens bedömningsstöd för detaljplaner och miljöbedömningsförordningen (2017:966). Kommunen har på grundval av undersökningen konstaterat att planens genomförande inte kan bedömas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap Miljöbalken (MB) och kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL), varken utifrån någon enskild faktor eller sett till de samlade kumulativa effekterna. Någon ytterligare miljöbedömning såsom avses i MB 6 kap behöver därmed inte göras. Utredningen anses vid granskning alltså vara aktuell, även fast förslaget har förändrats i vissa avseenden. Beskrivning av planens konsekvenser finns under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Planen innebär att ett tidigare bebyggt område omvandlas från bensinstation, blomsterhandel mm till främst boende med vissa lokaler i bottenvåningarna i två av fyra fastigheter. Ambitionen i utformningen är att ansluta till Skanörs småstadskänsla i skala och materialval. Efter ombyggnaden kommer en större andel grön gårdsmark att tillskapas främst väster om

husen. Dagvatten ska tas omhand och fördröjas och i möjligaste mån infiltreras innan det släpps på ledningsnätet.

Sociala konsekvenser

Planområdet tillför lokaler för centrumändamål och ett mindre antal bostäder i lägenhetsform som det bedöms finnas stort behov av i Skanör och Falsterbo. Lägenheterna kompletterar det befintliga bostadsbeståndet på orten som mestadels består av friliggande småhus. För äldre som önskar kvarboende som är mindre arbetskrävande kan lägenheter vara ett fint alternativ, liksom för yngre som ännu inte har behov av eller önskar bo i hus. Den historiska handelsplatsen kring Triangeln utvecklas genom planförslaget vilket bedöms positivt ur socialt hänseende.

Barnperspektiv

Ur barnperspektiv bedöms det positivt att planen medför sanering av en nuvarande drivmedelsstation. Planen bedöms i övrigt ha små konsekvenser för barn.

Bostadspolitiska mål

Planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram och ger ett tillskott av lägenheter i närheten av Skanörs centrum, vilket ses som positivt både för de boende som söker bostad i området som för lokal för någon verksamhet i exempelvis Skanörs centrum och Höllviken.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna kan anges på flera nivåer. Lokalt för handel och service utgör fler boende en fördel som kundunderlag för ett levande centrum. För kommunen kan fler skatteintäkter utgöra en positiv ekonomisk konsekvens. För den enskilde kan ett mer varierat bostadsutbud ge möjligheter att anpassa sitt boende efter livsstilen, vilket kan medföra ett bättre hushållande med mark och byggnader.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer luft, vatten

Kommunen har inga indikationer på att miljö kvalitetsnormerna avseende luft är nära att överskridas i området och den föreslagna bebyggelsen i denna plan väntas inte ändra på det.

Miljö kvalitetsnormerna för vatten omfattas för vattenområdena Höllviken, Södra Öresunds kustvatten och Västra sydkustens kustvatten. Vattnen är grunda med bottensubstrat av främst sand och sandrevelsystemen runt Måkläppen är viktiga för två sälararter. Områdena allra närmast kusten med ålgräsängar och musselbankar i någorlunda god kondition är och har förutsättningar att vara väldigt goda uppväxtområden för fiskarter och därmed produktiva.

Inget av vattnen uppnår enligt VISS ej god kemisk status och de har alla fortsatt en måttlig ekologisk kvalitet. Alla dessa havsområden har en påverkan från kringliggande jordbruksmark och mindre utträtade bäckar som mynnar vid kusten (fem bäckar mynnar i Höllviken), ofta med höga närsaltvärden. Statusen är trögföränderlig för man har över tid svårt att lyfta statusen från de relativt låga befintliga nivåerna, bedömningsvis eftersom riktigt verkansfulla åtgärdsprogram för att uppfylla Vattendirektivet och MKN saknas från både nationell och lokal nivå. Även förorenat dagvatten från tätorter kan påverka vattenstatusen.

Ett genomförande av planförslaget, med avveckling av bilserviceverksamhet och drivmedelsförsäljning samt etablering av sedvanlig centrumverksamhet borde rimligtvis innebära minskningar av förorenat dagvatten, till förmån för lokala vattenområden. Vid genomförandet ska också ett område för fördröjning av dagvatten byggas ut på allmän platsmark vilket innebär att risken för att förorenat dagvatten når omkringliggande vattenområden minskar.

Kulturmiljö

Planens genomförande förändrar till viss del kulturmiljön genom att dagens ombyggda villakaraktär med drivmedelsstation omvandlas till mer medvetet utformad i en sorts nytolkad Skanörstil och lite mer harmoniskt utseende än dagens stadsbild med ett fåtal villor och restaurang mm i om- och tillbyggd stil från senare år, bensinpumpar och flaggstänger. I korsningen föreslås restaurangen med uteservering tills vidare vara kvar i befintliga lokaler. Det finns viktiga förhållanden hos den omkringliggande bebyggelsen att ta vara på där förslaget strävar efter att uppnå ett mellanting mellan centrala Skanörs mer sentida bebyggelse närmst gamla järnvägsstationen och Hamnvägen, med förhöjda fasadliv, frontespiser och röda tegeltak, och den omkringliggande villabebyggelsen, med förgårdsmark, trädgårdar och huvudsakligen friliggande byggnader. Området kring Triangeln i Skanör kan inte anses utgöra en värdekärna för kulturmiljön i Skanör/Falsterbo och tillägget innebär att en ny samtida bebyggelsegrupp, ramar in vad som kan komma att bli en central plats i tvillingstaden, Triangeln, samtidigt som det kommunala övertagandet av Triangelns torgyta innebär att stora satsningar kan göras på det offentliga rummet, vilket i sin tur leder till tydligare rumsliga sekvenser mellan Skanör/Falsterbos centrala delar och vad som tidigare ansetts utgöra mer perifera delar.

Visuell påverkan

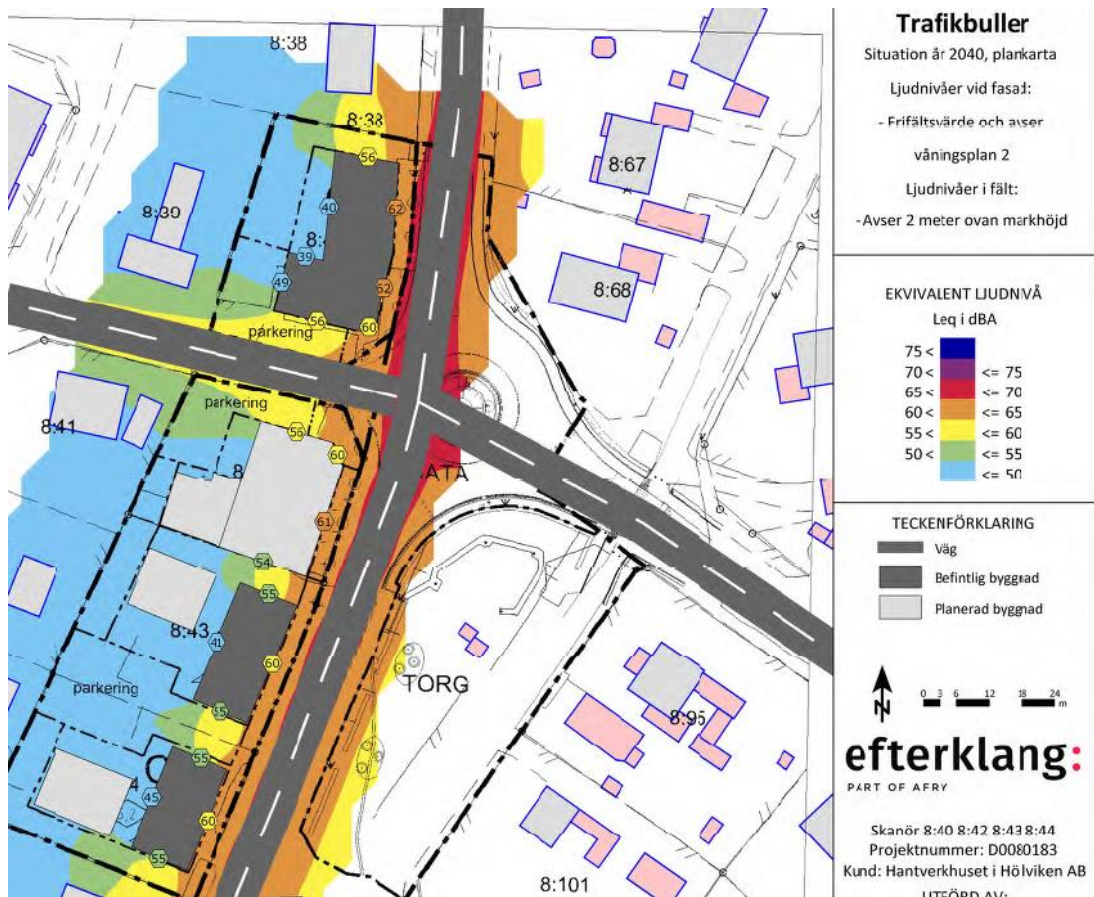
Den nya bebyggelsen kommer att ge bättre rumsverkan mot gatan jämfört med den befintliga bebyggelsen som idag är villor med stora avstånd, bensinstationsanordningar med mera.

Buller

Bullersituationen utmed Falsterbovägen bedöms som rimlig för ny blandad bebyggelse med tonvikt på boende och servicelokaler. De stora satsningar som gjorts i närtid på Falsterbovägens gatumiljö inom tätorten, däribland den nya cirkulationsplatsen, borde tillsammans med planförslagets tillskott av stadsmässig bebyggelse innebära att en ny körkultur etableras på denna gata, som inte längre utgör infartsgata till vare sig Skanör eller Falsterbo. Den planerade bebyggelsen utformas som genomgående bostäder med krav att utforma planlösning med ljuddämpad sida för rum för vistelse och vila. Planen tillför i sig få (bedömningsvis under hundra) fordonsrörelser per dygn.

Att döma av en befintlig bullerutredning utmed de större vägarna i kommunen (Ljudutbredning från större statliga och kommunala vägar i Vellinge kommun, Tyréns akustik AB, 2009) redovisad i kommunens GIS-databas ligger området för ekvivalentnivåerna för 60-65 dBA i linje med de föreslagna husens fasad mot gatan. Mot gården bör ljudmiljö kunna åstadkommas tack vare att husen, med långsidor mot vägen, kan förmodas avskärma buller.

En bullerutredning baserad på detaljplanen och prognosticerade trafikflöden har efter granskningen bilagts planhandlingarna. Denna utredning tar hänsyn till den nya cirkulationsplatsen, nya SkåneExpressen 15, prognosticerade trafikflöden samt granskningsförslagets omarbetade bebyggelseutformning med smalare förgårdsmark och mer ”stadsmässiga” hus, vilket innebär ökat buller vid fasad mot Falsterbovägen för de nya bostäderna.



Utdrag ur Bullerutredning, 2022

Slutsatserna av bullerutredningen är att det är nödvändigt att i planbestämmelse reglera ljuddämpad sida då nivåerna främst på Skanör 8:40 överskrider riktvärdet något (62). Då nivåerna vid gatufasad ligger väldigt nära riktvärdet även på Skanör 8:42, 8:43 och 8:44 (61, 60 respektive 60) vid gränsen för byggrätten närmast Falsterbovägen föreslås att bestämmelsen om ljuddämpad sida gäller för hela bebyggelsen i planområdet. För små eventuella lägenheter på under 35 kvm gäller riktvärde 65 dBA vid fasad och de klarar därmed riktvärdena utan bestämmelse om bostadsrummens orientering. Bebyggelsen inom planområdet blir därmed säkerställt lämplig genom bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, som finns på det aktuella granskningsförslagets plankarta, också krävs. Uteplatser med godkända nivåer går att ordna på gårdssidan på alla fastigheterna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2022. Samråd skedde under sommaren 2021 och granskning under tredje kvartalet 2022 med förmodat antagande under fjärde kvartalet 2022. Därefter kan bygglov sökas.

Beroende på tidsåtgång för projektering, entreprenadupphandling och inkomna anbud för byggnadsprocessen kan tiden fram till nyckelfärdiga bostäder antagligen bli ett par år efter att planen vunnit laga kraft. Enbart produktionstiden på flerbostadshus brukar ligga på omkring 18 månader.

Huvudmannaskap

Genomförandet av planförslaget innebär att kommunen övertar huvudmannaskapet för Triangelns torgyta inklusive ett kort avsnitt av Fredrik Pers Hejdeväg från Hejdans

vägförening. VA inom planområdet ska anslutas till de kommunala ledningarna i gata utanför planområdet mot anslutningsavgift.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas inför antagandet av planförslaget mellan exploatören och kommunen för att säkerställa genomförandet av planen. Exploateringsavtalet ska antas parallellt med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Planen innebär att en del av gemensamhetsanläggningen GA:14 som idag förvaltas av Hejdans vägförening måste lösas in i samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet. Plangenomförandet kan även tänkas innebära att ett par av fastigheterna på kvartersmark slås samman i samband med exploateringen.

Ekonomiska frågor

Utgifterna för exploatering av planområdet ligger på exploatören avseende kostnader för markanskaffning, planläggning och utredningskostnader, projektering, bygglov, upphandling och byggtreprenad, räntekostnader, anslutningsavgifter, lagfart och andra kostnader. Även intäkterna tillfaller exploatören.

Kostnaderna för kommunens övertagande av gemensamhetsanläggningen på Triangelns torgyta inklusive investeringar i befintlig parkeringsanläggning och omkringliggande plantering kopplade till plangenomförandet bekostas av exploatören.

Planavgift för upprättandet av detaljplanen samt avgift för planbesked enligt taxa tas ut under planprocessen vid respektive planskede respektive vid beslutet om planbesked. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovet.

MEDVERKANDE

Bakom planutformning, ledning av planarbetet, plankarta, illustrationer och övriga planhandlingars upprättande står planarkitekterna Johan Helgeson och Oskar Nygren på Plan och exploatering i samarbete med arkitekterna Niklas Emgård och Malin Hedin på Zoom Arkitekter AB i Lund. Övriga medverkande tjänstemän i planarbetet är exploateringsingenjör Lina Hägg, VA-ingenjörerna Therese Witten, Jessica Persson och Jimmy Olsson, miljöstrateg Maja Jonholm, bygglovhandläggare Fredrik Nilsson och planadministratör Ingbritt Nilsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och exploatering

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson och Oskar Nygren
Planarkitekter