

ANTAGANDEHANDLING

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

HUR GRANSKNING HÅLLITS

Sakägare, boende, regionala organ samt berörda förvaltningar och myndigheter med flera har beretts tillfälle till granskning av planförslaget genom översändande av granskningshandlingar. Granskningstiden sträckte sig mellan den 5 och 19 september 2022.

Planhandlingarna har under granskningen varit tillgängliga på biblioteket i Skanör och på kommunhuset i Vellinge (vid entrén) samt på kommunens hemsida på vellinge.se/triangeln.

Kungörelse om granskningen var införd i Sydsvenska Dagbladet den 5 september 2022.

I utlåtandet återges yttranden i sammanfattad form. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet hos Vellinge kommun.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

Under granskningstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare utan erinringar eller av upplysningskaraktär inkommit från:

- Försvarmakten
- Trafikverket
- Region Skåne
- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden
- Triangelns vägförening
- Nordion Energi AB
- BRÅ, Brottsförebyggande rådet.

Under granskningstiden har yttranden från myndigheter och ledningsägare med synpunkter inlämnats av följande:

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens i Skåne län synpunkter återges nedan sammanfattat utifrån dess kvarstående erinringar utifrån PBL 11 kap 10-11 §§ PBL.

Plankartan behöver kompletteras med en bestämmelse om att drivmedelsstationen ska vara riven innan ny bebyggelse får uppföras inom någon del av planområdet.

En bullerutredning behöver tas fram som även inkluderar framtida trafikflöden.

Dagvattnets hantering genom fördröjning på kvarterersmark och allmän plats behöver säkerställas på plankartan genom infogande av sådan planbestämmelse.

En bestämmelse om att bebyggelsen närmast Falsterbovägen ska stå längs med gatulinjen bör införas.

Påpekar att fastighetsägaren behöver ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämning och att detta ska ske så snart som möjligt.

Kommentar:

En bullerutredning har nu tagits fram för området som även inkluderar framtida förväntade trafikflöden. Denna visar inget annat behov än det som tidigare föreslagits i planen, dvs att bostäder ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot den ljuddämpade sidan.

Plankartan förses med egenskapsbestämmelse om att anordning för fördröjning av dagvatten ska säkerställas och denna bestämmelse placeras både på plankartans kvarterersmark liksom på dess torgyta öster om Falsterbovägen.

Administrativ planbestämmelse om att ny bostadsbebyggelse inom någon del av planområdet inte får uppföras förrän drivmedelsstationen har rivits införs med stöd av PBL 4 kap 14:2.

Bestämmelse om att byggnader närmast Falsterbovägen ska stå i gatuliv utmed gatan införs på plankartan.

Lantmäteriet

Planbeskrivningen bör kompletteras med att omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs då mark som blir av med belastning ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om skada uppkommer. Prövningen görs i en omprövningsförrättning och i denna bestäms även om ersättning för skada ska utgå.

Utfartsförbud i planområdesgräns har man bestämt att det inte bör förekomma längre och bör därför tas bort.

Undrar vilket av de åtgärder som listas under ekonomiska frågor är tänkta att regleras i exploateringsavtalet. Viktigt att exploateringsavtalet inte går utanför vad som är nödvändigt för detaljplanens genomförande.

I planbeskrivningen och på plankartan stämmer inte regleringen av exploateringsgraden överens, detta bör justeras. Exploateringsgraden knyts här till tomtbegreppet vilket är olämpligt. Bör ändras till fastighet.

Byggnadshöjd reglerad med romerska siffror, våningsantal, bör ändras till byggnadshöjd eller nockhöjd eventuellt i kombination med takvinkel.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om att omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs. Utfartsförbudet ses över för att eventuellt justeras så som lantmäteriet föreslår.

Kommunen ser inte stycket om ekonomiska frågor som fullt så otydligt som lantmäteriet. Kommunen anser att de kostnader som planeras tas ut av exploatören är nödvändiga för planens genomförande. Tomtbegreppet byts ut mot fastighet som är korrekt i detta fall.

I detta fall regleras byggnadsvolymen på plankartan i både våningstal och byggnadshöjd med takvinkel. Våningstal blir därmed onödigt och tas bort.

E.ON Energidistribution AB

E.ON önskar att deras transformatorstation ska säkras på plankartan genom införande av område för teknisk anläggning – transformatorstation E1. Området bör vara 6x9 meter och med ett minsta avstånd till brännbar byggnadsdel på 5 meter runt om.

Kommentar:

Plankartan kompletteras i enlighet med E.ON:s förslag.

Tekniska nämnden, delegeringsbeslut

Det är olämpligt att föreslå pendelparkeringarna som tillgängliga platser för handeln i kvarteret. Pendelparkeringar behövs.

Behovet av fler cykelparkeringar behöver tillgodoses på kvartersmarken. Även större cyklar såsom lådcyklar bör finnas p-platser för.

VA- och dagvatten behöver utredas ytterligare så att man säkerställer att kapacitet finns. Området är inom kommunalt VA-verksamhetsområde så kommunen är skyldig att tillgodose önskemål om inkoppling.

Kommentar:

Beräkningen av parkeringsbehovet följer kommunens parkeringsnorm. Det är inte pendelparkeringarna i söder som föreslås som kompenserande i exploateringsavtalet.

Cykelparkeringar liksom parkering för bilar hanteras slutligen i bygglovet. Planen tillgodoser behoven ytmässigt på ett tidigt plan innan man vet hur den slutliga bygglovansökan ser ut och det faktiskt redovisade behovet.

Det planeras fördröjning både på kvartersmarken och på torgytan. Detta eftersom tekniska nämnden har ett önskemål om visst utflöde i de kommunala dagvattenledningarna inom VA-verksamhetsområdet.

Kommunen måste som angetts ta emot dagvatten och anvisa anslutningspunkt för vatten och avloppsledningar från planområdet eftersom det ligger inom VA-verksamhetsområde. Tidigare utredning i planarbetet har visat på att det finns ledningskapacitet. Ytterligare utredningar på fördjupad nivå får utföras i vidare projektering och bygglovskede.

Sammanfattning av justeringar inför antagandet

På plankartan:

- Tomt ändras till fastighet.
- Område E1 för transformatorstation införs vid befintlig dito.
- Utfartsförbudet justeras i planområdesgränsen.
- Våningstal II tas bort, kvarstår byggnadshöjd och takvinkel.
- Ytor för fördröjning av dagvatten under mark som används till parkering/biluppställning säkerställs genom planbestämmelse, både inom kvartersmark samt inom torg.
- Bestämmelse om planområdets bebyggelse närmast vid Falsterbovägen ska stå utmed gatan (i liv med gatan) läggs till.
- Befintlig bestämmelse om att marken ska vara sanerad innan någon del av planområdet får bebyggas med bostäder utökas till att även gälla att drivmedelsstationen ska vara riven. Båda förutsättningarna ska vara uppfyllda innan startbesked får ges.
- Under stycke ”Utredningar” kompletteras med Bullerutredning, AF/Efterklang, september 2022.
- Vissa mindre och redaktionella justeringar i text som ej förändrar förslagets innebörd eller konsekvenser.

I planbeskrivningen:

- Kompletteras med text att omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs.
- Sammanfattning av slutsatser från bullerutredningen kompletteras stycket om trafikbuller.
- Vissa mindre och redaktionella justeringar i texten som ej förändrar förslagets innebörd eller konsekvenser.

PLAN OCH EXPLOATERING

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson
Planarkitekt