

GRANSKNINGSHANDLING

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2021-06-04 – 08-27.

Kungörelse om samrådet var införd i Sydsvenska Dagbladet 2021-06-04. Samrådsmöte hölls digitalt via Teams 2021-06-10. Kungörelse och samrådshandlingar fanns under tiden 2021-06-02 till och med 2021-08-31 uppsatta i kommunhuset i Vellinge, på Skanörs bibliotek samt på Vellinge kommuns hemsida, vellinge.se. Sakägare, boende samt berörda förvaltningar och myndigheter har beretts tillfälle till samråd genom översändande av samrådshandlingar i ärendet. Vidare har ett kompletterande samråd skett efter att det blev uppenbart att planområdet skulle behöva utökas inför granskning. De nytillkomna sakägarna har beretts möjlighet att yttra sig över samrådsförslaget mellan 2022-07-18 och 2022-08-21 genom ett översändande av remissutskick med hänvisning till samrådshandlingarna på hemsidan.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

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

- * Omsorgsnämnden
- * Utbildningsnämnden
- * Trafikverket
- * Region Skåne
- * Försvarsmakten
- * PostNord Sverige AB
- * Räddningstjänsten i Trelleborg.

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

- * Länsstyrelsen
- * Lantmäteriet
- * Skanova

- * E.ON Energidistribution AB
- * Weum Gas AB
- * Miljö- och byggnadsnämnden
- * Tekniska nämnden.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ICKE SAKÄGARE

Skrivelser från sakägare:

- * Sakägare 1
- * Sakägare 2, Triangelns vägförening.

Yttranden från icke sakägare:

- * Yttrande 1.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER:

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens synpunkter återges nedan i sin helhet, kommunens kommentarer i kursiv stil:

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse Skanör - Falsterbo [M 130]. Riksintresset motiveras av "småstadsmiljön Skanör som i planering, bebyggelse och omgivningar speglar medeltidens stad och den fortsatta utvecklingen där staden helt omvandlades efter stadsbränderna 1874 och 1885, och utformades i enlighet med bestämmelserna i 1874 års byggnadsstadga, omsatta i den lilla skalan". Detta tar sig uttryck i bland annat den regelbundna "byggnadsstadgeplanen", med trädplanterade gator och enhetlig låg bebyggelse med husen friliggande eller hopbyggda i små grupper och placerade utmed gatan. Typiska drag är de snett avskurna hörnen och det stora inslaget av putsade, vita hus. Så som kommunen skriver förändrar planens genomförande delvis kulturmiljön genom att dagens ombyggda villakaraktär med bensinmack omvandlas till mer medvetet utformad i en sorts nytolkad skanörstil. Länsstyrelsen önskar att kommunen tydligare redovisar hur denna denna skanörstil kopplas till riksintressets värden. Länsstyrelsen ser dock att detaljplanen kan genomföras utan risk för påtaglig skada.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats avseende konsekvenserna för kulturmiljön. Planförslaget har sedan samrådet utvecklats vidare och innebär att den föreslagna bebyggelsen tydligare anknyter till Skanörs äldre delar, så som de tog form efter stadsbränderna, om än med några egenheter såsom det kraftigt förhöjda fasadlivet och för centrala Skanör främmande förgårdsmark med genomgående 3 meters bredd. Kommunen noterar att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om påverkan på riksintresset.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp

Länsstyrelsen kan utifrån planhandlingarna inte utläsa utifrån vilken grund kommunen avser att pröva riksintresset. Om kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB, menar Länsstyrelsen att detta tydligt måste framgå av planhandlingarna. Kommunen behöver redogöra för sin bedömning av att utveckling av planområdet är av sådan karaktär att de kan omfattas av undantagsregeln. Om undantagsregeln inte kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. Länsstyrelsen menar att redovisningen och motivering i planhandlingarna i nu aktuella handlingar brister i båda avseenden.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med ett stycke om att kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § Miljöbalken. Undantagsregeln innebär att utveckling av befintlig tätort undantas från prövning av påverkan på högexploaterad kust av natur- och kulturvärden. Visserligen gör kommunen även översiktligt bedömningen att natur- och kulturvärden inte påverkas negativt av planförslaget, men undantagsregeln i sig innebär att frågan inte behöver prövas. Syftet med riksintresset är att förhindra att ny tätortsbebyggelse breder ut sig längs oexploaterade kuststräckor, vilket inte är ett relevant perspektiv för denna detaljplan, då det här handlar om förnyelse inom en befintlig äldre tätort.

Risk för översvämning

Enligt PBL 2 kap 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för bl. a översvämning. Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken i nuläget inte är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Enligt klimatpropositionen (Prop. 2017/18:163) ska principerna om vetenskaplig grund, försiktighetsprincipen, hantering av risk och tidsperspektiv vara vägledande för klimatanpassningsarbetet. Länsstyrelsen tillämpar därför klimatscenario RCP 8.5 eller värre scenario i ärenden. SMHI:s regionalisering av havets medelvattennivå anger en maximal nivå på 128 cm (i RH 2000) för Vellinge kommun år 2100 för scenario RCP 8.5, vilket bygger på IPCC:s rapport från 2019. Eftersom havsnivåerna kommer att fortsätta stiga efter år 2100 är det enligt länsstyrelsens uppfattning rimligt att ta höjd för ett längre tidsperspektiv än år 2100 när ny bebyggelse planeras. Länsstyrelsen menar att effekter av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Till medelvattennivån behöver också läggas till tillfälligt höga vattennivåer. SMHI rapporten klimatologi nr 45 från 2017 redovisar högsta beräknade vattenstånd på 2,0 m för station Skanör. Utöver medelvattennivån och tillfälligt höga nivåer måste hänsyn också tas till grundvattenpåverkan, lokala effekter, våguppstuvning och våguppsköljning. Specifikt för denna plats är en viktig aspekt hur översvämningsrisk och grundläggningsförhållanden kommer att påverkas av en förhöjd grundvattennivå. Om havsytan får en högre medelvattennivå medför det att grundvattennivån närmast kustlinjen stiger i

motsvarande utsträckning eftersom jordarten huvudsakligen består av sand. Länsstyrelsen bedömer därför att den höjning av grundvattennivån som förväntas ske till följd av ett förändrat klimat kommer att innebära stor risk för översvämning av området vid kraftig nederbörd. Det inre kustskydd som kommunen planerar för är anpassat för att klara översvämningar från havet fram till ca år 2065. Hur föreslagen bebyggelse därefter ska kunna skyddas mot översvämning från havet framgår inte av planförslaget.

Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering är anpassad till en situation utan en förhöjd medelvattenyta i havet. Det framgår inte av planhandlingarna hur dagvattensystem och avledning av större regnmängder är tänkta att fungera i ett förändrat klimat med högre permanenta havs- och grundvattennivåer.

Planhandlingarna hänvisar till planerat inre kustskydd. Länsstyrelsen kan utifrån tillståndsansökan till mark- och miljödomstolen konstatera att skydden dimensioneras avseende på förväntade förhållanden år 2065, vilket enligt handlingarna ungefär motsvarar en höjning av havets medelvattenyta med 0,5 m. Tillståndsansökan beskriver inte hur vattenförhållande skulle vara år 2065 avseende t. ex. framtida grundvattennivåer med kopplingar till scenarios för nederbörd, avrinning /bortledning /magasinering och markstabilitet.

Kommunens beskrivning av kustskydd är därför inte ett underlag för att kunna bedöma om marken är lämplig för ny och befintlig bebyggelse innanför föreslagna skyddsvallar.

Kommentar: Planförslaget 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. Planförslaget förutsätter genomförandet av skydd mot översvämningar enligt kommunens tillståndsansökan, domslut Mark- och miljööverdomstolen 2022-06-17. Planförslaget arbetar utifrån de nivåer och förutsättningar staten och kommunen har varit överens om i den översiktliga planeringen. Länsstyrelsen har i andra sammanhang (Riskhanteringsplan för Falsterbonäset 2022-2027, angett att kommunen har kommit långt i sitt arbete med skydd mot översvämning). Länsstyrelsens utökade krav på utredningar och nya nivåer som angivits efter IPCC-rapporten 2019 får behandlas i den översiktliga planeringen innan de kan få genomslag i detaljplaneringen enligt kommunens uppfattning.

Med det sagt så har planförslaget arbetats om med syfte att ge ytterligare skydd för hälsa och säkerhet relativt samrådsförslaget. De nya husen inrymmer lokaler för centrumverksamhet på entréplan med bostäder på ovanvåningen utifrån resonemanget att man i vissa fall kan ha båda hängslan och livrem. Hängslena i detta fall får representeras av kommunens planerade skydd mot höga havsnivåer och den tydliga viljeförklaring som manifesteras i många beslut och handlingar mot ett uppförande av skydden. Kommunen anser sig vara trovärdig i sitt långsiktiga arbete med att för överskådlig framtid skydda all tätortsbebyggelse på det flacka, men fantastiska, Falsterbonäset från översvämning från havet.

Livremmen representeras av det faktum att bostäderna lokaliseras på husens övervåningar, vilket innebär att den mest känsliga användningen, bostäder, med hänsyn till risk för människors säkerhet och hälsa utifrån risk för översvämning från havet, lokaliseras till en nivå som överstiger +5 meter över havet.

Dagvatten - ansvar och reglering i plan

Enligt planbeskrivningen ingår planområdet i verksamhetsområde för dagvatten. Det är därför kommunens skyldighet att ta emot dagvatten från planområdet. Regleringen på plankartan som innebär krav på ytor för fördröjning av dagvatten på kvarterersmark är därför olämplig att använda i de fall det rör sig om dagvattenhantering som ingår i de vattentjänster som kommunen ansvar för enligt lag om allmänna vattentjänster. Länsstyrelsen rekommenderar att dagvattenhantering sker på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och regleras enligt PBL 4 kap 5§ punkt 2. För att begränsa markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kan med fördel, reglering ske med stöd av PBL 9 kap 12§ punkt 3.

Kommentar: Regleringen på plankartan som innebär krav på ytor för fördröjning av dagvatten på kvarterersmark har utgått i granskningsförslaget. Ett område för fördröjning av dagvatten föreslås anordnas på allmän platsmark på torgytan väster om Falsterbovägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planhandlingarna beskriver inte hur planförslaget kan komma att påverka eller bidra till miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas. Länsstyrelsen efterlyser därför en tydlig redovisning om hur miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats avseende konsekvenser för miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Kommentar: En bullerutredning är under framtagande och ska biläggas antagandehandlingarna. Det har tills vidare införts ett krav i plankartan på att minst hälften av alla bostadsrum ska orienteras mot ljuddämpad sida. Utformningen av bebyggelsen har omarbetats på ett sätt som kommer innebära ökade bullernivåer jämfört med samrådsförslaget. Utifrån erfarenhet och en bullerutredning från 2017 för närliggande Skanör 8:46, där detaljplanearbete också pågår, kan kommunen konstatera att en sådan bestämmelse som nämns förmodligen kommer att krävas.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planeringsunderlag i form av miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman, rapport daterad 2020-12-07) ligger till grund för planhandling. Länsstyrelsen menar att mot bakgrund av den historik som finns på fastigheten så är sannolikt undersökningen inte tillräckligt omfattande sett till den verksamhet som bedrivits i relation till den markanvändning som nu ska gälla, vilket är känslig mark – bostäder. Verksamheten har hållit på

sedan 50-talet enligt uppgifter i EBH-stödet. Några mer fördjupade uppgifter om hur verksamheten skötts finns inte i rapporten.

Av EBH-stödet framgår att det finns en markundersökning genomförd 1999. Den undersökningen kanske kan komplettera nuvarande undersökning. Undersökningen från 1999 har dock inte delgetts som underlag. Området är klassat i EBH-stödet som en riskklass 2 – stor risk (2017). I EBH-stödet finns även en relationsritning från 2009 över placeringen av cisterner. Länsstyrelsen förutsätter att informationen har använts vid undersökningen 2020.

Sammantaget kan inte Länsstyrelsen med nuvarande underlag annat än konstatera att undersökningen från 2020 sannolikt inte är tillräcklig för att belysa föroreningsproblemen på fastigheten. Tidigare undersökning kan fungera som ett komplement. Dock är den undersökningen gammal, över 20 år, och mycket kan ha hänt på platsen efter 1999. Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Kommentar: En administrativ bestämmelse om villkor för lov med hänsyn till markföroreningarna har tillförts plankartan. Kommunen bedömer att det utifrån nuvarande underlag är säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att åtgärderna är realistiska och genomförbara. Fastighetsägaren och verksamhetsutövaren har en pågående dialog om kommande sanering av marken samt avtal som berör detta.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Information om fornlämningar

Enligt den geotekniska undersökningen finns det på några platser jordlager som kan tolkas som kulturpåverkade ned till 2 m djup. Planområdet ligger dessutom inom fornlämning L1989:5374, Skanörs medeltida stadslager. Sökanden behöver därför tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämning, och ska inkomma med ansökan så att kulturmiljöenheten kan beredas möjlighet att titta närmare på planerade ingrepp

(grundläggning osv.).

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § PBL gäller tillsammans med översiktsplanen. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Kommentar: Planförslaget 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.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till risk för översvämning. Länsstyrelsen ser vidare att det kan vara svårt att i en fortsatt planprocess visa att markens lämplighet för föreslagen bebyggelse går att säkerställa. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL.

Därutöver finns det frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljö samt högexploaterad kust, miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet – markförorening och buller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Kommunens kommentarer återfinns under respektive avsnitt ovan. Sammanfattningsvis anser kommunen att de genom denna samrådsredogörelse och de bearbetningarna av planförslaget som har skett mellan samråd och granskning kan visa att marken är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till risk för översvämning samt att därutöver tidigare otillräckligt utredda frågor har belysts närmre på ett tillfredsställande vis, med undantag av bullersituation där kommunen ännu inväntar färdig utredning.

Lantmäteriet

Lantmäteriet är i stort utan erinran, men påpekar att det inte rekommenderas att använda antal våningar som planbestämmelse.

Kommentar: Våningsantal regleras alltså i planförslaget. Dels för att harmoniera med omkringliggande äldre planer men framför allt för att säkerställa att den relativt generösa byggrätten inte ska innebära att för Skanör främmande hus i de facto tre våningar ska kunna uppföras på platsen.

Skanova, E:ON Energidistribution AB, Weum Gas AB

De upplyser alla om ledningar och anläggningar i området med bilagda kartor samt information om säkerhetsavstånd vid grävning med mera.

Kommentar:

Bestämmelsen om att trädrad ska finnas i gräns mot Falsterbovägen har tagits bort med hänsyn till närliggande ledningar. De nya husen föreslås placeras drygt 3 meter indragna från gatan, vilket har bedömts som ett lämpligt säkerhetsavstånd bland annat med hänsyn till närliggande ledningar. Övriga upplysningar noteras.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framför att utfartsförbudet kring cirkulationsplatsen bör förlängas norrut och söderut mot Falsterbovägen. De önskar att skrivelse om tidsbegränsad angöring längs Falsterbovägen tas bort. De anser att förslaget till parkeringsanläggning på illustrationen på 8:40 ser trång och bör revideras. De påpekar att sophämtning längs Falsterbovägen innebär att bilen måste parkera på gång- och cykelbanan, och att detta är olyckligt men till synes oundvikligt. Rönnbäcks väg benämns felaktigt Rönnbäcks i planbeskrivning och plankarta.

Kommentar:

Utfartsförbudet mot Falsterbovägen norr och söder om cirkulationsplatsen har utökats. Skrivningen om tidsbegränsad angöring har stryks. Parkeringsanläggning på 8:40 har ritats om på illustrationen. Sophämtning föreslås ske från Rönnbäcks väg (härmed rättstavat i alla handlingar) för 8:40 och 8:42 och gemensamt från Falsterbovägen för 8:43-8:44. Möjlighet att samordna hämtning ytterligare utreds vidare i byggskedet.

Miljö- och byggnadsnämnden

Utöver synpunkter av upplysningskaraktär framför nämnden följande:

- Närmare precisering vore lämpligt av begreppet icke-störande verksamheter
- Av försiktighetsskäl bör radonsäkert byggande utföras.
- Mark- och miljööverdomstolens beslut angående höga havsnivåer behöver inväntas
- Är bullerutredningen från 2009 aktuell?
- PM från VA-enheten nämner inte fastigheten Skanör 8:42.
- Förslagen bebyggelse kommer per definition att bli 2 våningar. Det är även möjligt att inreda vinden och om man inte önskar detta bör man fundera på att förbjuda inredning av vind.
- Om lägenheter tillåts ovanpå restaurangen på Skanör 8:42 riskerar eventuell bullerproblematik att medföra begränsningar för verksamheten. Förslaget om bostäder på övervåningen föreslås därför utgå.
- Parkeringsplatser för handikappade bör redovisas på illustrationen.

Kommentar:

Begreppet icke-störande används på ett ställe i inledningen av planbeskrivningen, för att gentemot allmänheten förtydliga att förslaget inte innebär en utökning av nuvarande

bilserviceverksamheter. De verksamheter som tillåts inom planområdet är de som ryms inom användningen Centrum.

Någon särskild reglering gällande radonsäkert byggande har inte tillförts planhandlingarna. Den mest känsliga användningen, Bostäder, kommer endast att tillåtas en trappa upp.

Domslut om tillståndsansökan för skydd mot höga havsnivåer har kommit och fastställer till stora delar det överklagade (positiva) beslutet.

Bebyggelsen på Skanör 8:42 avses behållas och VA-enhetens PM har fokuserat på den nya bebyggelsen.

Skrivelsen om 1 ½ plan samt 1 ¾ plan finns till för att beskriva att lägenheterna på ovanvåningen delvis kommer att inrymmas under snedtak även om husen de facto är att betrakta som 2-planshus. Planförslaget tillåter eventuell vindsinredning ovanpå den andra våningen.

Planförslagets bebyggelse kommer att ha lokaler på entréplan och bostäder ovanpå. Detta är ett traditionellt bebyggelsemönster, typiskt för småstäder, men som självklart är förknippat med en del problem, inte minst konflikter mellan boende och verksamhetsutövare. Som boende i ett centralt läge kan du förvänta dig en del störningar medan en verksamhetsutövare inom en stadsdel med övervägande bostäder kan förvänta sig klagomål om deras verksamhet upplevs som störande. En balans mellan dessa två intressen bedöms kunna skapa en trivsamt, småskalig stadsmiljö på denna plats.

Illustrationen har kompletterats med parkeringsplatser för handikappade.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE:

Sakägare 1

Sakägarna önskar en beskrivning om hur planen ser ut för att minimera insynen från eventuella balkonger åt deras tomt, väster om planområdet. Vidare önskar de att dagvattenhanteringen anpassas så att de inte får försämrade förhållanden avseende detta.

Kommentar:

En utformningsbestämmelse om att balkonger inte får uppföras närmare gräns mot granne i väster än 10 meter har tillförts planhandlingarna. Planförslaget har omarbetats avseende dagvattenhanteringen till att innefatta ett område för fördröjning och omhändertagande av dagvatten på allmän platsmark, vilket torde innebära en förbättring jämfört med nuläget, även för omkringliggande fastigheter.

Sakägare 1, Triangelns vägförening

Vägföreningen är utan erinran gällande planförslagets bebyggelse som sådan. Brist på parkeringsplatser på Skanör 8:40 och 8:42 får däremot inte resultera i ”tjuvparkering” på

den västra delen av Rönnbäcks väg och Herr Alfs väg, inom vägföreningens område. Vägföreningen förutsätter att parkeringsbehovet enligt den kommunala parkeringsnormen uppfylls vid framtida bygglösgivning för Skanör 8:40 och 8:42.

Kommentar:

Kommunen har förståelse för vägföreningens farhåga att ny bebyggelse på Skanör 8:40 och 8:42, med lokaler och bostäder, kan resultera i problem med så kallad "tjuvparke-ring" inom vägföreningens område. Planförslaget innebär att den befintliga parkeringsan-läggningen på vad som i planhandlingarna benämns "Triangelns torgyta" ges kommunalt huvudmannaskap, rustas upp, och föreslås fungera som buffert vid de tider då besöks-toppar till lokalerna sammanfaller med att boende har sin bil stående hemma. I och med detta kommer ett avsteg från parkeringsnormen tillåtas, för de delar som avser lokalytor för centrumverksamhet, enligt samma resonemang som att avsteg från normen kan tillåtas i de delar av centrala Höllviken och Vellinge tätort där allmänna parkeringar längs gator och på torg kompletteras anläggningar på kvartersmarken, vilket i många fall är en förutsättning för fortsatt centrumverksamhet inom dessa områden.

YTTRANDE FRÅN ICKE SAKÄGARE:

Yttrande 1

Privatpersonerna framför i huvudsak följande:

- Samrådet var dåligt annonserat och handlingarna stod undandömda på biblioteket.
- De vill inte att de nya husen blir större och högre än de befintliga!
- De vill inte att det förtätas ytterligare med hänsyn till återkommande trafikkaos.
- De vill inte ha ytterligare restauranger/handel med ökade störningar som följd.
- Flytta de nya lokalerna till Skanörs centrum istället, det har aldrig varit tal om att det plötsligt ska bli ett affärscentra vid Triangeln.

Kommentar: Annonsering, kungörelse, underrättelse med mera har skett i enlighet med lag och praxis. Kommunens översiktsplan anger att området ska utvecklas som verksamhets-område för handel. Skalan och exploateringsgraden är en avvägning mellan vad som kan anses passa väl på platsen och kravet på en ändamålsenlig exploatering. Planförslaget innebär en utökning av antalet verksamheter inom området men också en ökad ordning med mer tydligt anvisade parkeringsytor och mer samordnad bebyggelse.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas förändringar i detaljplanen som är föranledda av samrådet.

Revideringar efter samråd:

- *Planförslaget har utökats till att omfatta ett Falsterbovägen inklusive den nya cirkulationsplatsen, båda med kommunalt huvudmannaskap, samt ett kortare avsnitt av Fredrik Pers Hejdeväg och det som i planhandlingarna benämns som "Triangelns torgyta" vilka idag har enskilt huvudmannaskap men föreslås få kommunalt dito vid genomförandet. Ett kort avsnitt av Rönnbäcks väg med enskilt huvudmannaskap har utgått ur planområdet.*
- *En parkeringsutredning har tillförts planhandlingarna och ett avsteg från parkeringsnormen föreslås med hänsyn till att en befintlig parkering kan utnyttjas vid besöks- och topparna till verksamheterna inom planområdet.*
- *Planförslagets bebyggelse har omarbetats för att genomgående innehålla lokaler på entréplan och bostäder en trappa upp.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats på flera områden med hänsyn till inkomna synpunkter men även med hänsyn till omarbetningen av bebyggelsens utformning.*

Plankartan revideras med följande:

- *Samtliga fastigheter regleras med användning CB: Centrumverksamhet med Bostäder på ovanvåning, och ges enhetliga bestämmelser gällande omfattning, placering, utformning och utseende, undantaget Falsterbo 8:42 som även innehåller byggrätter på korsprickad mark för befintlig bebyggelse, som avses bevaras, ej ska bli planstridig.*
- *Planområdesgränserna har justerats till att utesluta ett kortare avsnitt av Rönnbäcks väg och innefatta del av Falsterbovägen och ett område väster om denna väg.*

PLAN OCH EXPLOATERING

Upprättad den 30 augusti 2022

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Oskar Nygren
Planarkitekt