

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Skanör 8:40, 8:42, 8:43 och 8:44, vid Falsterbovägen, Skanör



	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan- och byggenheten

SAMMANFATTNING

Föreslagen bebyggelseskala i ansökan ligger nära den befintliga för området i en våning med förhöjt väggliv (föreslagen byggnadshöjd 4,5 meter) samt inredd vind med frontespiser och takkupor i sydvästskåns stil. Föreslagen exploateringsgrad är 25, 35 respektive 45 % av fastighetsarean och föreslagen taklutning 35-45 grader.

På fastigheterna norr och söder om Rönnebäcks väg är markanvändningen både bostäder och centrumverksamheter, med tanke på närheten till centrum och att läget idag inbjuder till olika slag av handel och service. Befintlig tankstation med bilverkstad mm i söder och blomsterbutiken i norr rivs som en följd av genomförandet av detaljplanen.

Bestämmelser om placering på tomten, fasad- och takmaterial har införts och är motiverat av stadsmiljöskäl med tanke på områdets centrala och visuellt tydliga läge vid en av entréerna i Skanör. Detaljplanen innehåller ingen kommunal allmän plats och därmed relativt okomplicerade genomförandeförutsättningar. Någon betydande miljöpåverkan till följd av planens genomförande bedöms enligt till planen hörande undersökning inte uppkomma. Särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram.



Illustration av möjlig bebyggelse- och markutformning i föreslaget planförslag.

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- 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

* handlingen finns tillgänglig på Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsavdelningen.

Bakgrund

Detaljplanen prövar möjligheten att, på platsen för nuvarande bebyggelse med boende och i viss mån handel i 1,5 våningsplan, uppföra nya bostadshus med lägenheter i högst två våningar med handel och verksamheter i bottenvåningen som inte är störande för omgivningen.

Planen innebär därmed en föreslagen bebyggelseskala nära dagens, men mindre höjning av bebyggelsens höjd från dagens 1,5 våningar till två våningar där det övre våningsplanet då utgörs av inredd vind med förhöjt väggliv. Föreslagen exploateringsgrad är 25-45 % av fastighetsarean (mestadels 1/4 till 1/3) och föreslagen taklutning är mellan 35-45 grader.

Planen innebär vidare en utökning av tillåten markanvändning och att verksamheter som restaurang och blomsterhandel behålls (och tillåts) medan drivmedelshandel och bilverkstad avvecklas. I nya byggnader finns önskemål om lokaler för exempelvis handel och enklare ej störande verksamheter föreslås i någon utsträckning kunna bedrivas i bottenvåningarna.

Just utanför planområdet, i korsningen mellan Falsterbovägen och Malmövägen, pågår för närvarande förberedande arbete inför projektering för att bygga en cirkulationsplats. Rondellen i mitten ska anpassas för radien som krävs av kommande expressbusstrafik mellan Falsterbonäset och Malmö. Denna ombyggnad ligger på gatumark.

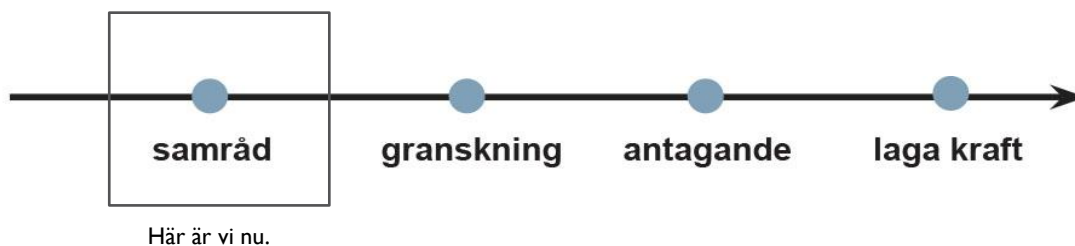
Detaljplanens syfte

Syftet är att pröva lämpligheten av att inom området uppföra ny bebyggelse med tonvikt på boende i marklägenheter och lägenheter i föreslagen skala och omfattning samt i olika grad att de kompletteras med lokaler för ej störande verksamheter i bottenvåningarna i husen direkt norr och söder om Rönnebäcks väg.

Planprocess och tidplan, samordning mellan detaljplanen och ombyggnaden av korsningen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Samråd beräknas kunna ske i kvartal 2 med beslut i maj och granskning kan därmed ske i kvartal 3 eller 4. Antagande kring årsskiftet kan vara rimligt men givetvis något beroende på vilka synpunkter som kommer in under samrådsförfarandena.

Parallellt med denna detaljplans framtagande pågår planering och projektering för Skåneexpressen. Som ett led i att anpassa hållplatslägen och annan infrastruktur för Skåneexpressen ska korsningen mellan Malmövägen och Falsterbovägen byggas om till en cirkulationsplats där bussen kan vända. Projektdirektiv tas just nu fram för ombyggnaden av cirkulationsplatsen. Skåneexpressen är planerad att börja trafikera i december 2022. Projektering för ombyggnaden bör därför vara klar ungefär i december 2021 för att kunna starta och genomföra ombyggnaden 2022. Samordnade processer ska ske även fortsatt för att säkerställa genomförande av både detaljplanen och cirkulationsplatsen på bästa sätt för stadsmiljö och invånare.



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 mellan Falsterbovägen och Malmövägen, knappt fyrahundra meter söder om Skanörs centrum.

Areal

Ytan är drygt 5000 kvadratmeter och omfattar både allmän platsmark och kvartersmark.

Markägoförhållanden

Marken är främst privatägda fastigheter med bostadshus och affärslokaler. En mindre del av lokalgata med enskilt huvudmannaskap ingår också.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området omfattas ytmässigt av följande områden av riksintresse: Kustzonen, Totalförsvaret, Kulturmiljövård och Naturvård. Bebyggelsens skala och omfattning och det faktum att området är bebyggt redan idag bedöms enligt kommunen innebära att planens innehåll är väl avvägigt i förhållande till riksintressena och inte riskerar att orsaka påtaglig skada på något riksintresse. Riksintressena ses därmed som prövade genom tidigare planläggning.

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.

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 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 fler bostäder i centrumnära läge, vilket är i linje med översiktsplanens intentioner om vitalisering av Skanörs centrum.

Översiktsplanens 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 (s 200 ff) 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 till lokal i bottenvåningen kompletterat med fler bostäder i lägenhet ovanpå även på fastigheten 8:40 just norr om Rönnebäcks väg ses ligga i linje med ÖP.

Detaljplaner

Skanör 8:40 ligger inom dpl 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/Rönnebäcks väg.

Skanör 8:42 samt 8:43 ligger inom dpl 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 dpl SF102T men har annan markanvändning: bostadsändamål i två våningar och öppet byggnadssätt.

Angränsande gatu- och parkmarken ligger inom dpl 106t Fredrik Pers hejda. Planen anvisar yta för park/plantering samt gatu-/torgyta med parkeringsplatser (norra delen).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden söder om Skanörs centrum präglas av en småskalig men sammanhållen bebyggelse i 1,5-2 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 Rönnebäcksvägen, idag bostad och kontors/butikslokal. Huset föreslås rivas och ersättas med nytt hus med åtta lägenheter. Byggnaden föreslås få 1,5 våningar med inredd vind och förhöjt väggliv och kupor/frontespiser ut mot Falsterbovägen.

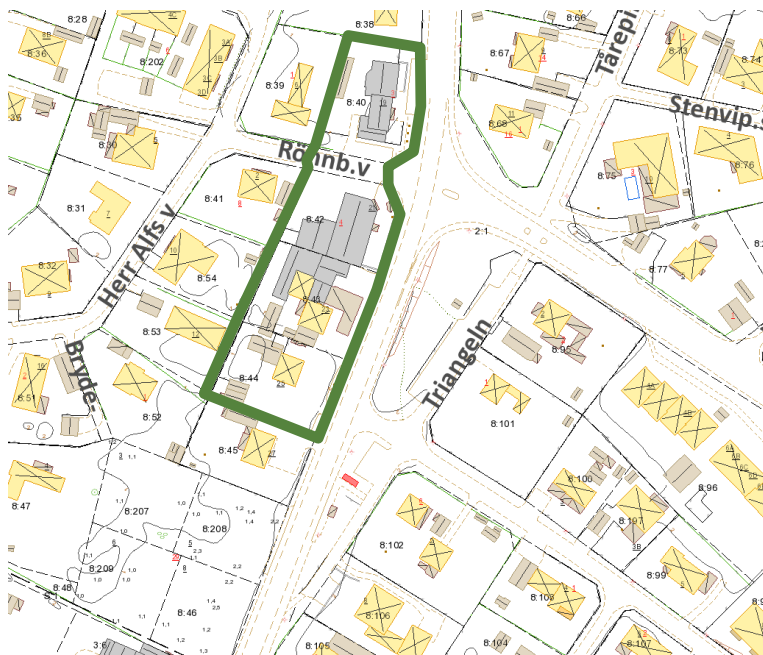
Skanör 8:42: belägen omedelbart söder om Rönnebäcksväg, bostadshus med affärslokaler med restaurang i bottenvåningen. Restaurangens uteservering hade ett tidsbegränsat lov t.o.m april 2019. För denna föreslås mindre om- och tillbyggnader av befintlig huvudbyggnad med bibehållen restaurangverksamhet. 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 uppföras i 1,5 plan med förhöjt väggliv och inredd vindsvåning. Både bostads- och handelsändamål föreslås med möjlighet till lokaler i bottenvåningen.

Skanör 8:44: belägen längst i söder rymmer ett befintligt bostadshus i 1,5 våningar. Föreslås rivas till förmån för nytt bostadshus i samma skala som övriga, dvs 1,5 våningar, detta med enbart bostadsändamål.

De två byggnaderna i söder (8:43 samt 8:44) är idag uppförda i gulbeige flensburgliknande tegel med röda tegeltak. De övriga två husen har fasadmateriell 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.



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 skulpturala tallar på gräsyta samt en rad pendelparkeringar. I söder återfinns hållplatsläge med cykel- och bilparkering 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).*

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området ligger i direkt anslutning till hållplatsläge för busslinje 100 och 300 med tät trafikering.

Gång- och cykelstråk

Cykelstråket mellan Skanör och Falsterbo på målad kant vid sidan av Falsterbovägen passerar igenom planområdet och ger goda cykelmöjligheter.

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 rekreationsmål.

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 klimatförsämringarna 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 utrymmeskäl.

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, t ex beroende av hur ansträngningar (t ex de som avtalats om i Paris) 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 grundvatten-effekter 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 är nu beslutad, men därefter överklagad (2020).

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Befintliga fastigheters anslutningar avseende dricksvatten är till Rönnebäcksväg 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 magasin för lokal fördröjning av dagvattnet genom lokalt omhändertagande. Fastigheterna i området är idag inte anslutna till dagvattennätet men området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand inom området och fördröjas. Breddledning kan anslutas till det kommunala nätet om flödet understiger 1,2 l/s*ha. Parkeringsytor bör ha infiltrationsbenäget ytmaterial och stuprör bör där så är möjligt släppa vattnet ytledes med infiltrationsmöjlighet innan det tillförs ledningsnätet.

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

Bebyggelsens förhållande mot gatan bibehålls i stort som det är idag för att efterlikna befintlig bebyggelse, med ca 13 meters indrag från Falsterbovägen och huvudentréer mot gata. På förgårdsmarken får anordnas parkeringsplatser för cykel och bil, miljöhus för avfallssortering. Komplementhus med förråd får uppföras på baksidan i tomtgräns och sammanbyggas med angränsande fastighets komplementbyggnad. Byggnaderna får uppföras i högst två våningar med en byggnadshöjd på högst 4,5 meter. Husen ska ha relativt branta sadeltak med taklutning 35-45 grader. Vind får inredas och utrymmet på den övre våningen får därigenom förhöjt fasadliv bättre boendekvaliteter och ljusförhållanden. De nedre bostäderna blir marklägenheter och de övre nås via trapphus. Största byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

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. Yta som ej är byggbar är punktprickad mot gata och gård för att ge plats för friyta med grönska, uteplatser för möten, spel och lek samt trädplanteringar, parkering för cykel och bil samt fördröjning av dagvatten. Punktprickad mark mot grannbyggnad finns för att inte störa, skugga eller orsaka brand för angränsande byggnad.

Exploateringsgrad samt antal lägenheter per fastighet (e₁ och e₂)

Skanör 8:40: där nuvarande blomsterbutik ligger får en ny byggnad med 8 lägenheter och högst 30% av fastigheten får bebyggas. Lokaler kan med fördel inrymmas i bottenplanet och för detta är byggnadshöjden lämplig att anpassa (4,5 m byggnadshöjd ger bra rum för lokaler med ventilationsinstallationer mm.

Skanör 8:42: restaurangen med uteservering, parkering mm ligger kvar och högst 45 % av fastigheten får bebyggas. Om restaurangen rivs eller byggs till enligt plan kan den byggnaden även bedömningsvis rymma ett par bostäder på ovanvåningen. Det är också möjligt att bygga på bostäder ovanpå befintlig restaurang. I båda fallen måste då prövas att parkeringsbehovet kan uppfyllas på fastigheten.

Skanör 8:43: bensinmacken rivs och ny byggnad med 6 bostäder byggs. Högst 25% av fastigheten får bebyggas.

Skanör 8:44: nuvarande villa rivs och ett nytt hus med 6 lägenheter byggs. Högst 25 % av fastigheten får bebyggas.

Antalet lägenheter per fastighet 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 för *Skanör 8:43 och 8:44* är indragen ca 13 meter från Falsterbovägen och på denna yta anordnas parkeringsplatser för cykel och bil, uppförs miljöhus samt anordnas yta för fördröjningsmagasin för dagvatten. Zonen som är byggbar är ca 15 meter djup och rymmer med viss mån de byggnader som är framtagna i skisserna till planbeskedet av A-design Arkitektkontor AB.

Byggrättszonen för *Skanör 8:40 och 8:41* har ett mindre indrag från vägen än övriga fastigheter på 5-10 meter. På dessa fastigheter är parkering tänkt att anordnas huvudsakligen från gårdssidan samt för 8:40 även till viss del från Rönnebäcks väg.

Materialval

Huvudbyggnaderna ska ha fasadmaterial i tegel och/eller puts och taktäckning med rött taktegel. Bestämmelse om takmaterial ska inte utgöra ett hinder mot solpaneler.

Materialbestämmelserna finns för att bebyggelsen ska ansluta till ortens tradition med hus i tegel och puts och tegeltak.

Uthusen 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 huvudentréer vara mot gatan (Falsterbovägen). Gäller Skanör 8:40, 8:43 och 8:44.

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.

Trafik, angöring och parkering

Angöring sker från Falsterbovägen och parkering vid anordnade bil- och cykelparkeringar på bebyggelsens framsida mot gatan, och för Skanör 8:40 i norr mot söder mot Rönnebäcks väg. Parkeringstalet är drygt 1,3 platser per lägenhet vilket är i linje med kommunens parkeringsnorm för lägenheter.

Utfartsförbud råder i fastighetsgränsen i korsningszonen mot ny kommande cirkulationsplats.

För besökare till restaurangen och eventuell affärslokal norr om Rönnebäcks väg anordnas parkering på kvarteretsmark. Visst samutnyttjande av parkeringsplatser mellan boende och verksamheter bedöms också kunna ske enligt parkeringsnormens resonemang. Eventuell angöringsparkeringsplats i kvarterets/kantstenslinjen på gatumark är ej lämplig vid utfartsförbudet men i övrigt möjlig att pröva för tidsbegränsad angöring till ev. affärslokaler.



Förslaget i plan och gatuelevation som visar föreslaget utseende mot Falsterbovägen i ansökan om planbesked. A-design Arkitektkontor AB, Thomas Sundback 2019.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innehåller idag viss service. Byggnadsarean i bottenvåningarna i några av fastigheterna (de som är belägna norr resp. söder om Rönnebäcks väg) har möjlighet att vara antingen lokaler eller bostäder (markanvändning BC bostads- och centrumändamål) samt lokaler med ett par bostäder ovanpå avseende Skanör 8:43 (CB2). Det är för kommunen önskvärt att det fortsatt finns lokaler i planområdet.

Genom detta kan planområdet förhoppningsvis fortsätta att bidra till näringsutbudet och småstadskänslan i Skanör Falsterbo även framöver. Viss hårdgöring av markytan utanför hörnlagena på dessa nämnda fastigheter är också möjlig, så att exempelvis uteservering eller försäljning av varor kan ske även utanför husen.

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 och viss grönyta av något sämre kvalitet mot gatusidan med avseende på motortrafiken. På gården anordnas även lägenhetsförråd, cykelparkering och miljöhus. Sittplatser, odlingsytor, lektytor och planteringar kan anordnas för sociala möten och aktiviteter.

Teknisk försörjning och drift

Planområdet ansluts till det befintliga vatten- och avloppsnätet. 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 ska gärna avledas ytligt för möjlig infiltration.

Sophantering ska ske så att sortering enligt kommunens anvisningar kan ske fastighetsnära i anvisade fraktioner. Plankartan anvisar plats för uppförande av miljöhus som kan nås från Falsterbovägen och i ett fall Rönnebäcks väg och sopbil som gör uppehåll utmed vägen utanför då tömning sker.

Geotekniska undersökningens rekommendationer för grundläggning, dränering och dagvatteninfiltration, sammanfattning

Förekommande jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper.

Med ledning av undersökningsresultaten 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 ev. 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 Miljöförvaltningen.”

Buller

Planen ligger utmed Falsterbovägen med bil och busstrafik. Bebyggelsen idag av bostadsändamål ligger indragen från gatan på samma sätt som i detta förslag. 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. 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 ett mindre antal bostäder i lägenhetsform som det bedöms finnas stort behov av i Skanör och Falsterbo. Lägenheter och marklägenheter kompletterar det befintliga bostadsbeståndet på orten som mestadels består av friliggande småhus. För äldre som önskar kvarboende som är mindre arbetskrävande kan lägenheter vara en fint alternativ, liksom för yngre som ännu inte har behov av eller önskar bo i hus.

Barnperspektiv

Ur barnperspektiv bedöms det positivt att planen medför sanering av en nuvarande tankstation. 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.

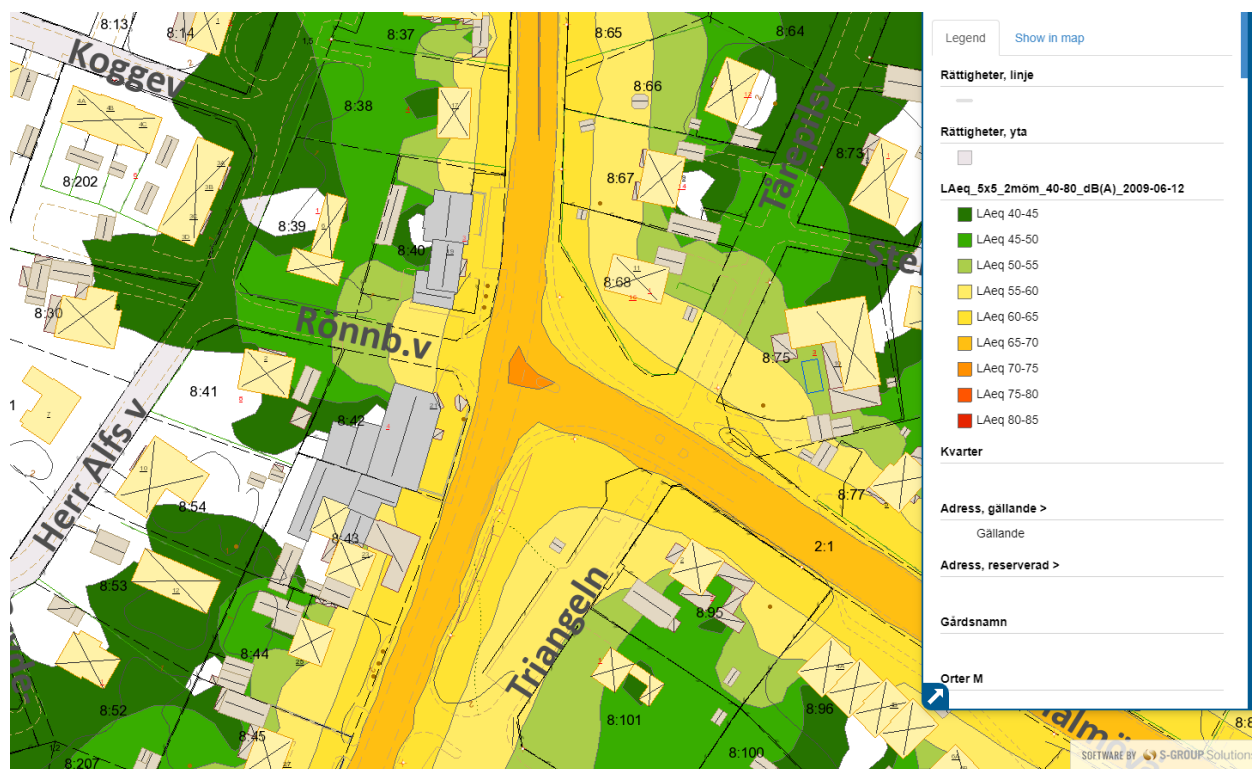
Miljö kvalitetsnormerna för vatten omfattas för vattenområdena Höllviken, Södra Öresunds kustvatten och Västra sydkustens kustvatten. Vattnen är grunda med bottensubstrat av främst sand och sandrevelsystemen runt Måkläppen är viktiga för två sälarter. Områdena allra närmast kusten med ålgräsängar och 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 stycken 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.

Buller

Bullersituationen utmed Falsterbovägen bedöms som rimlig för ny blandad bebyggelse med tonvikt på boende och servicelokaler. Den planerade bebyggelsen utformas som genomgående bostäder med möjlighet 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 ytterkurvan för ekvivalentnivåerna för 55-60 dBA utmed Falsterbovägen ungefär i linje med eller något utanför de föreslagna husens fasad mot gatan. Närmast fasaden just vid korsningen och med fallande avstånd utifrån korsningspunktens mitt.



På bilden syns bullerutbredningens ekvivalentnivåer utmed Falsterbovägen och Malmövägen. Det gula fältet representerar 60-65 dBA och det ljusare gula fältet (inom vilket de flesta byggnaderna placeras) visar 55-60 dBA.

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 mm vilket kan ge ett lyft till Triangelområdet totalt sett.

Kulturmiljö

Planens genomförande förändrar till viss del kulturmiljön genom att dagens ombyggda villakarakter med bensinmack omvandlas till mer medvetet utformad i en sorts nytolkad skanörsstil och lite mer städat utseende än dagens mer splittrade bild med femtiotal villor och restaurang mm i om- och tillbyggd stil från senare år, bensinpumpar och flaggstänger. I korsningen finns tills vidare restaurangen med uteservering kvar i befintliga lokaler. Det finns viktiga förhållanden hos bebyggelsen att ta vara på där röda tegeltak, solitärer på egen tomt, indrag från gatan mm kan utgöra grunder till planbestämmelser för ny bebyggelse.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas runt årsskiftet med samråd under sommaren och granskning under hösten. 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 laga kraftfådd plan och bygglov.

Huvudmannaskap

Vägarna i området (och planområdet) har enskilt huvudmannaskap (Triangelns vägförening). VA inom planområdet ska anslutas till de kommunala ledningarna i gata utanför planområdet mot anslutningsavgift.

Exploateringsavtal

Planområdet saknar allmän plats som kräver exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska därför inte upprättas.

Fastighetsrättsliga

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Planen innebär enbart exploatering på privata fastigheter, dvs initierar inte någon fastighetsbildning eller markbyten/köp av mark eller ombyggnad av allmän platsmark.

Utanför planområdet kommer det i korsningen byggas en cirkulerande korsning istället för den befintliga, men denna ligger inom allmän plats gata, och påverkar ej planområdet.

Synkronisering avseende möjligheter till tillfart till fastigheterna i planområdet krävs, liksom av cirkulationens utformning så att erforderlig yta för cykelväg och gångbana runt och förbi cirkulationen säkerställs inom gatumarken öster om planområdet.

Ekonomiska frågor

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

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 planarkitekt Johan Helgeson på plan- och byggenheten i samarbete med arkitekterna Niklas Emgård och Malin Hedin på Zoom Arkitekter AB i Lund. Övriga medverkande tjänstemän i planarbetet är exploateringsingenjör Eric Arnehed, VA-ingenjörer Therese Witten, Jessica Persson, Jimmy Olsson, miljöstrateg Maja Jonholm, bygglovhandläggare Fredrik Nilsson och planadministratör Ingbritt Nilsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Johan Helgeson
Planarkitekt