

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för Falsterbo 8:57 - 8:63, vid Reinhold von Essens väg, Falsterbo



Fasader mot Reinhold von Essens väg

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN
Plan och Exploatering

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget innebär att ett kulturhistoriskt värdefullt och välbevarat, men i etapper delvis tillbyggt, grupphusområde uppfört 1959-1960, med sju stycken L-formade, sammanbyggda fritidshus i 1 plan med atriumgård, ges enhetliga bestämmelser som möjliggör platsspecifika tillbyggnader åt husens baksidor i väster samtidigt som originalbyggnaderna och helhetsmiljön på husens framsidor mot öster skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Illustrationskarta av möjlig bebyggelse- och markutformning efter planförslagets genomförande.

INLEDNING

Planhandlingar

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

* handlingen finns tillgänglig på Plan och Exploatering, Samhällsbyggnadsavdelningen.

Övriga utredningar och dokument

- Utlåtande om trädrad på Falsterbo 8:63, Miljöenheten, 2022.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Falsterbo 8:63 inkom i maj 2019 med en ansökan om planändring. I juni 2020 inkom samma fastighetsägare med en begäran om planbesked för fastigheterna Falsterbo 8:58, 8:59 och 8:63, för att kunna öka byggnadsytan åt väster på respektive fastigheter.

Fastigheterna är en del av en kulturhistoriskt värdefull grupphusbebyggelse, som ritades och byggdes av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson samt byggmästare Sven Jonsson under åren 1959–1960, med sammanlagt sju fastigheter med ett (1) enbostadshus vardera. Bostadshusen är sammanbyggda, enhetligt utformade och upplevs som en helhet. Tre av de sju husen har genom lovgivning under 2000-talet byggts till åt väster, helt på punktprickad mark, det vill säga mark som enligt nuvarande detaljplan inte får bebyggas. Vellinge kommun bedömer att en ny detaljplan som möjliggör ytterligare tillbyggnader åt väster bör omfatta hela grupphusområdet för att värna helhetsmiljön på lång sikt.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla grupphusbebyggelsen inom planområdet. Detaljplaneförslaget skyddar nuvarande ”framsida” med entréer, garage och uppfarter genom skydds- och varsamhetsbestämmelser så att denna välbevarade miljö ej förvanskas. Förslaget skyddar även fasaderna längst i norr och söder på den kedjeformation som de sammanbyggda husen utgör. Vidare inför detaljplaneförslaget utökad lovplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet utanför planområdets bebyggda kärna. Åt väster möjliggör detaljplanen för tillbyggnader av de fyra enbostadshus inom planområdet som ännu inte har byggts ut. Omfattningen på de tillbyggnader som detaljplanen möjliggör motsvarar de tre tillbyggnader som uppförts i närtid och utförandet regleras avseende material och kulörer till att vara lika det ursprungliga. De tre redan tillbyggda enbostadshusen regleras även i planen.

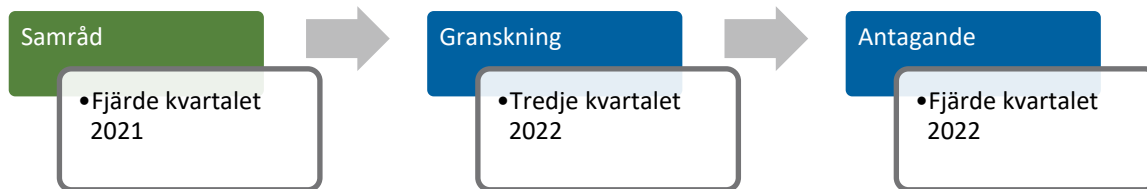
Planprocess och tidplan

Vellinge kommuns bedömning är att:

- detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.
- detaljplanen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Vellinge kommun handlägger därför detaljplanen med ett standardförfarande.

Denna handling (planbeskrivning) tillsammans med bland annat plankarta, illustrationsplan och övriga handlingar, ovan kallade ”planhandlingar” utgör granskningshandlingar. Nedan återges en ungefärlig tidplan för hur de olika stegen i detaljplaneprocessen är tänkta att ske.



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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planändringen prövar en mindre förändring i befintlig tätort med enbart lokal påverkan och Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt Plan- och Bygglagens 4 kap 34§ och Miljöbalkens 6 kap.

Plandata

Läge

Planområdet ligger på Fiddevången, i utkanten av Falsterbos gamla bykärna, i de sydvästra delarna av tätorten Skanör och Falsterbo, på Falsterbonäsets södra udde.



Ortofoto över södra delen av Falsterbonäset. Planområdet markerat med rosaröd streckad linje.

Areal

Planområdet är cirka 7500 kvadratmeter stort och utgörs av sju fastigheter, varav sex stycken är kring 1000 kvm stora och en är ca 1700 kvm.

Markägoförhållanden och ansvarsförhållanden

Inom planområdet finns sju stycken privatägda fastigheter med ett enbostadshus vardera. Omkringliggande vägar utanför planområdet har huvudsakligen enskilt huvudmannaskap, undantaget den något större Fyrvägen som har kommunalt huvudmannaskap.

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 avvägt i förhållande till riksintressena och inte riskerar att orsaka påtaglig skada på något riksintresse. Riksintressena ses därmed som prövade genom tidigare planläggning med hänvisning till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken för *utveckling av befintliga tätorter*.

Området omfattas inte av några förordnanden. Intill planområdet ligger dock Natura 2000-områden. Planens genomförande bedöms dock ej ha negativa konsekvenser för Natura 2000-områdena.

Fornlämningar

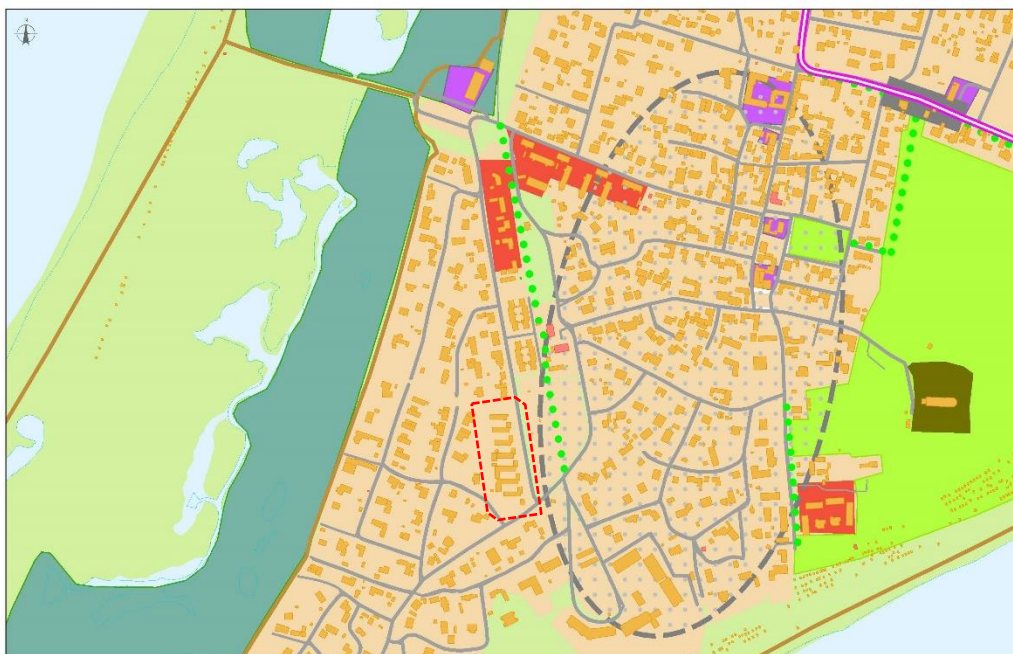
Skanör och Falsterbos marklager omfattas av två intilliggande större fornlämningar av stadslager. Ett 80-tal utgrävningar har påvisat fynd från 1100-1400-talet. Planområdet ligger centralt i fornlämningen för det medeltida Falsterbo, och det är okänt om området tidigare undersökts när det tidigare planlagts och bebyggt. Eventuella tidigare fornlämningar i området kan ha blivit störda när det bebyggdes enligt gällande plan. Arkeologisk utredning och eventuellt undersökning kan bli aktuell. 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 något vattenskyddsområde.

Översiktsplan

I översiktsplan är området markerat som befintlig tätort. Planområdet ligger strax utanför Falsterbos värdefulla historiska stadskärna som är markerad med en streckad elips.



Utdrag ur Vellinge översiktsplan 2010, antagen 2013. Planområdet i mitten nertill.

Översiktsplanens planbeskrivning för karaktärsområde VI (Skanör och Falsterbo) anger att viss komplettering och förtätning med ny bebyggelse tillåts och uppmuntras.

Detaljplaner

Gällande detaljplan SF94T från 1996 anger planområdet som område för bostadsändamål. Bebyggelsen regleras till radhus i två plan med 4,4 meters byggnadshöjd, omringat av prickad mark, som delvis täcks av två u-områden. Hela planområdet omfattas av skyddsbestämmelse q_1 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Vid ett antagande av det aktuella planförslaget upphävs den del av ovan nämnda detaljplan som utgörs av planområdet.

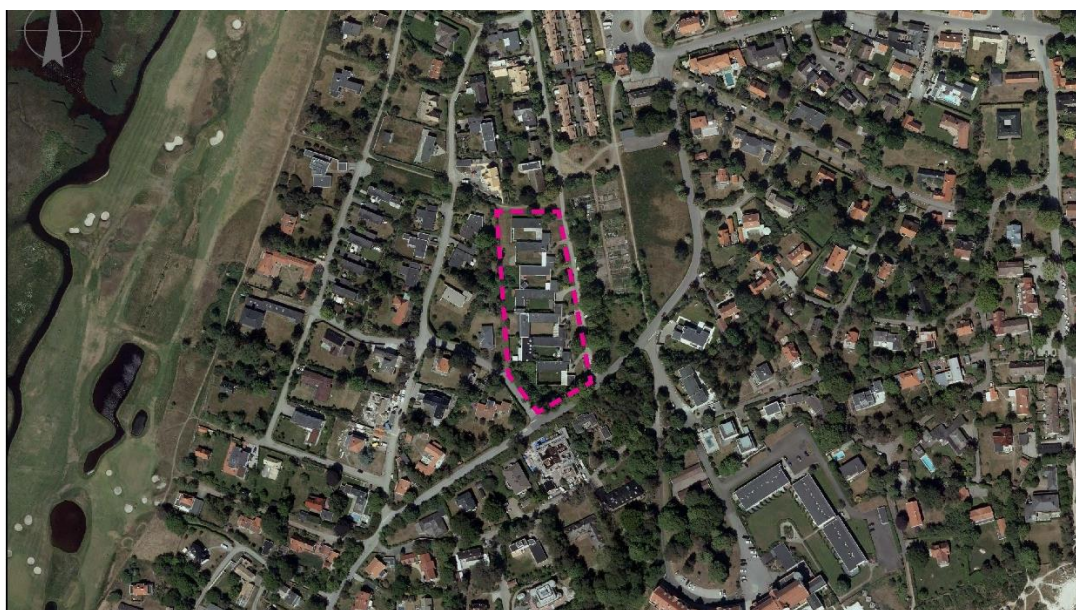


Gällande detaljplan SF94T, med detaljplaneförslagets planområde nere till höger.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av Falsterbos gamla bykärna och är huvudsakligen omgivet av villakvarter, med både äldre bebyggelse från badortsepoken samt senare tillskott som tillkommit genom sporadisk förtätning. Strax söder om planområdet ligger Falsterbohus, som numera är bostadsrätter och direkt väster om planområdet ligger det gamla spårområdet, med odlingslotter närmst planområdet och radhusbebyggelse norr om detta.



Planområdet ovanifrån, gränsen ritad med rosaröd streckad linje.

Pågående markanvändning

Pågående markanvändning är bostadsändamål, både som fritidshus och permanentboende.

Mark och vegetation

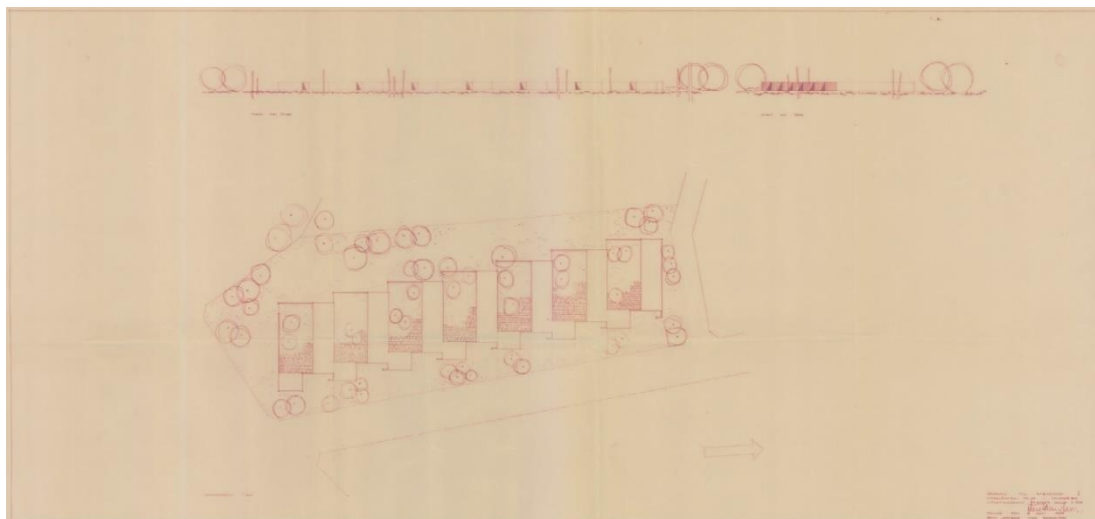
Mark och växtlighet

Öster om planområdet löper Reinhold von Essens väg. Vägen är grusbelagd på denna sträcka och strax norr om planområdet finns en bom som gör att man ej kan köra vidare till vägens norra del. På östra sidan av vägen växer ett frodigt buskage, med en del uppvuxna träd, bland annat fyra stora askar, som skiljer vägen från det gamla spårområdet, där det idag är odlingslotter. Väster om vägen återfinns förgårdsmarken till planområdets bostäder. Marken saknar staket, har grusade uppfarter och däremellan gräsmattor med träd och buskar luftigt utplacerade, bland annat pil, magnolia, rhododendron och kastanj. Norr om planområdet löper ett grönt promenadstråk där en klibbal står strax norr om plangränsen.

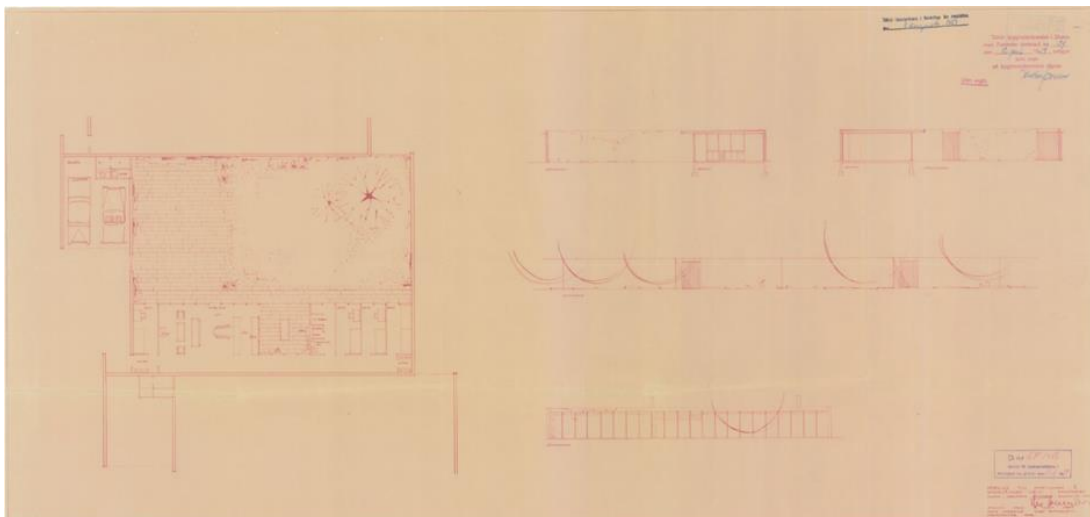
Härifrån nås Danzigervägen i väster, men även ett smalt parkområde beläget längs planområdets västra gräns, som i nuläget ej går att passera igenom då den norra delen av detta område för tillfället nyttjas av två grannfastigheter, vederlagsfritt och med vägföreningens godkännande, medan den södra delen på samma sätt nyttjas av en fastighetsägare inom planområdet som bland annat sköter en klippt hängbjörk strax utanför plangränsen. Söder om planområdet löper Fyrvägen som inramas av häckar, träd och frodiga buskage samt den gröna, medeltida tångvallen som löper längs vägens södra sida. De största naturvärdena inom planområdet återfinns i den södra och östra delen, med ett flertal uppvuxna träd, bland annat hästkastanj, tall, pil, naverlönn, lönn och al samt buskar och trädgårdsväxter. I den västra delen av planområdet, vid husens baksidor, finns ett par täta björnbärssnår. Längst söderut på Falsterbo 8:63, längs gränsen mot Fyrvägen, finns en trädrad med 9 halvgamla träd, varav flera flerstammiga, som till största delen bedöms vara självsådda. Träden har mätts in och kommunen bedömer att de inte utgör en biotopsskyddad allé. Se bilagt utlåtande från kommunekolog/miljöstrateg på kommunens miljöenhet.

Bebyggelsehistoria

Fastigheterna inom planområdet utgör en gruppbebyggelse som ritades och byggdes av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson samt byggmästare Sven Jonsson under åren 1959–1960. Sten Samuelsson köpte fastigheten, stadsägorna n: ris 10 A och 11 Fidevången i Falsterbo församling, staden Skanör med Falsterbo i april 1959 och i juni samma år ansökte han om tillstånd hos länsstyrelsen att enligt ritning uppföra sju sammanbyggda sommarstugor jämte garage å tomtplats på stadsägorna. Några av tomtarealerna omfattade mindre areal än de föreskrivna minimiarealen, 1000 kvm och bebyggdes till mer än en femtedel. Den nordligaste byggnaden placerades dessutom närmre gräns mot väg än 4,5 meter. Efter denna dispens beviljades bygglov den 28 augusti 1959 för 7 medelstora och med gårdsmurar sammanbyggda sommarstugor.



Bygglövsritningar från 1959. Situationsplan ovan. Plan fasad och sektion nedan.



När Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson ritade sommarstugorna gjordes det utifrån de behov och förebilder som rådde vid den tiden. Det är tydligt att de inspirerades av den nya arkitekturerna som inleddes på 1950-talet i Danmark. Husen kännetecknades av att man använde inhemska byggnadssätt och att husen formas för att vara en del av landskapet. Det första exemplet på denna arkitektur var arkitekten Halldör Gunlagsson eget sommarhus i Vedbaek 1950–1951. Detta följdes sedan av arkitekten Jörn Utzons eget hus som också ritades i början av 1950-talet och publicerades i arkitekturtidningar 1952–1953. Därefter ritade Jörn Utzon, Kingo Husen i Helsingör (1956–1958) och Fredensborgs Husen (1959–1965).

De hus som uppfördes på Fiddevången är sju atriumhus i en sluten och enhetlig gestaltning. Byggnaderna är inga atriumhus i egentlig bemärkelse utan raka bostadslängor med en lång glasad vägg åt söder mot en atriumgård omgärdad av det egna garaget i öster, grannens hus i söder och en fristående mur i väster. Från gården upplever man emellertid tre enhetliga, slutna vitslammade tegelmurar.

Husen ligger med entréerna mot öster längs Reinhold von Essens väg. Baksidan av husen ligger idag mot en gemensam yta i väster som tillhör Fiddevångens Vägförening. När husen uppfördes var platsen en öppen allmänning där man kunde röra sig kring husen och husen var då placerade i en kedjeformation som en del av det öppna landskapet som Fiddevången var vid den tiden. När husen var färdigbyggda genomfördes en fastighetsbildning i maj 1960. Vid fastighetsbildningen fick varje hus sin egen fastighet. I början av 1970-talet uppförde samma trio arkitekter och byggmästare ytterligare två mindre grupphusområden väster om planområdet längs Danzigervägen respektive Södra Fågelsträcket och karaktären av öppen vång gick därmed delvis förlorad.



De ursprungliga husen hade endast ett fast galler, utan öppning, åt sydväst som tittade mot grannfastighetens "baksida". Endast på det nordligaste huset är detta utförande helt bevarat.

Ändringar beviljade inom grupphusbebyggelsen

Under åren har tre bygglov hanterats inom området. Samtliga bygglov gäller tillbyggnader på den västra sidan av byggnaderna. I alla ärendena är det tillbyggnader helt placerade på punktprickad mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Tillbyggnaderna beviljades med motivet att den västra delen av trädgården låg för föfot och att familjernas behov av större hus var stort. Vid den första ansökan förankrade arkitekten Carin Johanson förslaget med Sten Samuelsson som ställde sig positiv till det. Sten Samuelsson gick bort strax efter det samtalet. Vid lovgivningen av tillbyggnaderna har det varit viktigt att de arkitektoniska detaljerna ska tillvaratas, det vill säga att byggdetaljer skulle utformas lika befintligt.

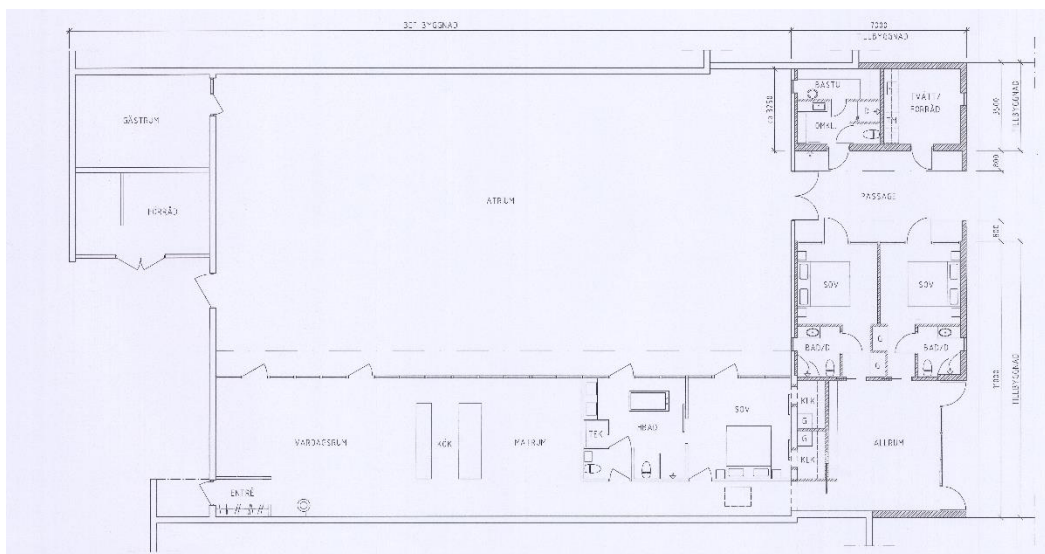
Falsterbo 8:61 - bygglov beviljades 2003-04-24 för en tillbyggnad åt väster med måtten 6 000 x ca 18 000 (husets bredd). Tillbyggnaden innehåller bibliotek, allrum, bad, pentry och sovrum. Tillbyggnaden riktar sig in mot atriumgården men har fönster (öppningar) från golv till tak i muren åt väster. Ritningarna gjordes av Arkitekt Carin Johanson.

Falsterbo 8:62 – bygglov beviljades 2007-10-18 för en tillbyggnad åt väster med måtten 7 000 x 18 000 (husets bredd), längs fasaden finns ett skärmtak med måtten 1000 x 18 000. Tillbyggnaden innehåller två sektioner med sovrum och bad med ett allrum placerat däremellan. Tillbyggnaden har sin centrala öppning i allrummet som riktar sig åt väster. Samtliga fönster (öppningar) i muren är från golv till tak. Ritningarna gjordes av Arkitekt Carin Johanson.

Falsterbo 8:60 – bygglov beviljades första gången 2008-05-22. Detta genomfördes aldrig utan ett nytt bygglov beviljades 2010-05-19 för en tillbyggnad på västra delen av byggnaden med måtten 7 000 x 18 000 med en genomgående öppning mellan atriumgården och trädgården, vilken delar tillbyggnaden i två delar. Den ena delen innehåller sovrum med bad och klädvård samt allrum och den andra delen innehåller gästrum och förråd. Ritningarna gjordes av Arkitekt Carin Johanson.



Tillbyggnad åt väster på Falsterbo 8:60 med genomgående öppning till atriumgård.



Bygglösningsritningar för tillbyggnad på Falsterbo 8:60 från 2010, plan med söder uppåt.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området ligger ca 1 km från närmaste busshållplats vid Norra Vånggatan, varifrån man smidigt når kommunens största tätorter och Malmö.

Gång- och cykelstråk

Gatorna kring området är lågtrafikerade och lämpade för cykling/fotgängare. Strax norr om området finns det en gång- och cykelväg i grus på gamla banvallen samt längs Falsterbovägen till Skanör, varifrån du tar dig vidare till Höllviken/Ljunghusen och Vellinge tätort.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet, i garage eller på uppfarten. För besökande finns möjligt att parkera längs Reinhold von Essens väg, på den östra sidan.

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 Skanörs skola, Tångvallaskolan och Skanör Falsterbo Montessoriskola. De båda senare ligger ca 2 kilometer norr om planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger i utkanten av Falsterbos gamla stadskärna där det finns en mindre livsmedelsbutik samt viss kommersiell service såväl vinter- som sommartid. Vidare kommersiell service finns i centrala Skanör ca 3 km norr om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk undersökning har ej utförts. Marken har tidigare visat sig lämplig för bebyggelse och utbyggnad av befintliga bostäder förutsätts kunna göras säkert grundläggningsmässigt. Detaljerad geoteknisk undersökning ska göras i bygglovskedet.

Radon

Mark i Skanör och Falsterbo har generellt sett låga radonvärden. Mätning har ej gjorts.

Buller

Ljudmiljön kring planområdet är god. Planområdet är i öster och söder omgivet av lokalgator med låg trafikintensitet samt i norr och väster av parkstråk.

Översvämningar (hav)

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 sydvästra Östersjön, vilket föregås av kraftig nederbörd och vind.

Planområdet ligger ca 2 meter över havet i ett område som omfattas av kommunens handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer. Handlingsplanen föreslår att skyddet indelas i ett inre och ett yttre skydd. Samtliga skydd i etapp 1 har krönnivå 3 m.ö.h. och består av både naturliga sanddyner, anlagda vallar och kortare sträckor med murar.

Översvämningar (skyfall)

Kommunens skyfallskartering från 2017 visar risk för fläckvis stillastående vatten vid 100-årsregn på förgårdsmarken intill Reinhold von Essens väg i den östra delen av planområdet samt lättare flöden till dessa punkter. Det bedöms inte föreligga några risker med hänsyn till människors hälsa eller miljön.



Utdrag från baskarta med kommunens skyfallskartering utförd 2017. Karteringen visar flöden (gröna och gula) och stillastående vatten (blå) vid 100-årsregn. De gröna och blå kulörerna representerar den första graden på en 3-gradig skala, den gula kulören den andra graden. Planområdet mitt i bild.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Fastigheterna har kommunalt dricksvatten via servisleddningar längs Reinhold von Essens väg. Spillvattenledningar låg tidigare direkt väster om bostadshusen på fastigheterna, men flyttades till parkområdet väster om planområdet i samband med de tillbyggnader som uppfördes kring 2010.

Inom planområdet återfinns även en äldre dricksvattenledning som löper över den längst i söder belägna fastigheten Falsterbo 8:63. Denna ledning måste flyttas i samband med planens genomförande, vilket beskrivs i planbeskrivningens del om planförslaget.

Dagvatten

Fastigheterna i området ingår i verksamhetsområde för dagvatten, men de är idag inte anslutna till dagvattennätet. Dagvattnet ska tas om hand inom området och fördröjas. Detaljplaneförslaget inför utökad lovplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Avfall

Fastigheterna har separata sopkärl som töms från Reinhold von Essens väg.

PLANFÖRSLAG

Användning av mark

Planområdet består uteslutande av kvartersmark och endast av ett användningsområde för bostadsändamål:

B Bostäder i ett våningsplan. Byggnadshöjd max 3,0 m. Taklutning max 6° (4 kap. 2, 3, 5, 11 och 16 § PBL)



Diagram som visar ursprunglig, nuvarande och möjlig bebyggelse efter planförslagets genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att bebyggelsens omfattning mot Reinhold von Essens väg i öster, samt mot parkstråket i norr regleras genom varsamhets- och skyddsbestämmelser r, k, och q₁ som säger att byggnaderna ej får rivas, att deras särdrag ska bevaras och att ursprungliga kulörer och material ska användas vid tillbyggnad, ändring och underhåll.

Längst i söder skyddas muren som skiljer atriumgården på Falsterbo 8:63 från den större trädgården söder om denna med skyddsbestämmelse q₂ som säger att ny håltagning ej får göras i befintlig mur.

De sju atriumgårdarna regleras i planen med korsprickad mark som får bebyggas med skärmtak med total yta om max 20% av den kryssmarkerade ytan, vilket ungefär motsvarar befintliga skärmtaks omfattning på 8:58, 8:59 och 8:61.



Fasaden mot Reinhold von Essens väg som skyddas i planförslaget.

Befintliga och möjliga tillbyggnader åt väster

I den västra delen av planområdet omfattas området för befintliga tillbyggnader samt möjliga framtida tillbyggnader av följande bestämmelser avseende placering, utformning och utförande:

f₁, Takutförande lika ursprungliga byggnader. Flacka pulpettak innanför murkrön, svart takpapp. Inga utstickande takfötter. Vattenavrinning mot innergård. Plåtar och don ska följa respektive byggnadsdels kulör. (4 kap. 11 § PBL)

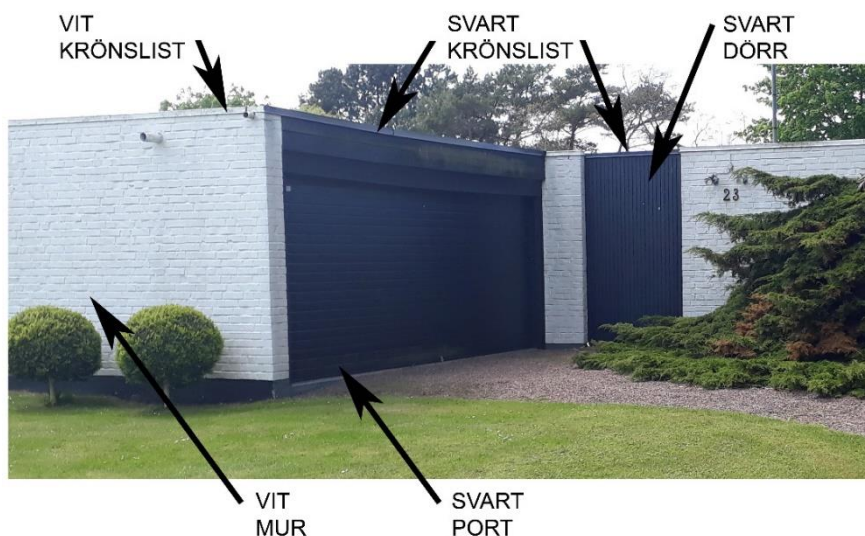
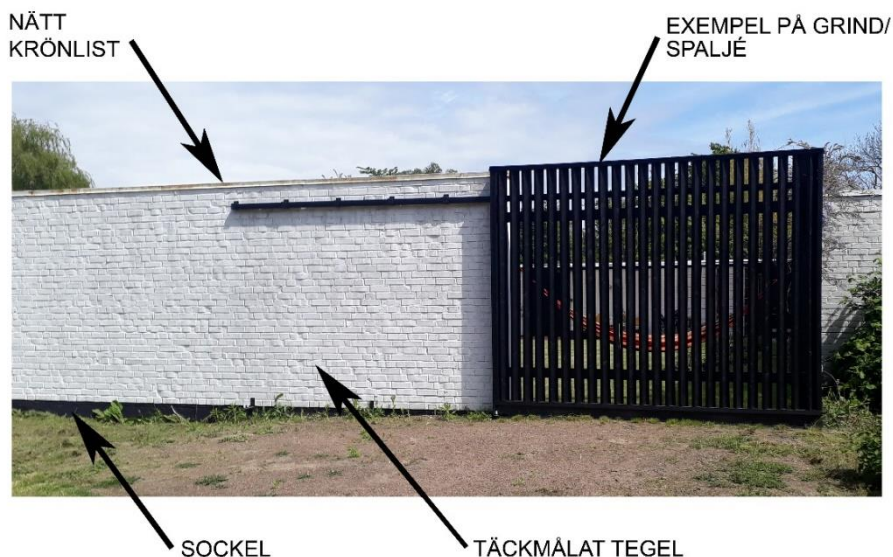
f₂, Fasader ska vara lika ursprungliga byggnader. Täckmålat tegel, kulör vitt. Dörrar, portar, garageportar, sockelvisning och vattenavrinning ska vara svarta. Plåtavtäckningar ska följa respektive byggnadsdels kulör (4 kap. 11 § PBL)

f₃, Mur ska vara lika befintliga murar. Uppförs i tegel i vilt förband och täckmålas i vitt. Krönlist i vit plåt med nätt dimension. (4 kap. 11 § PBL).

Egenskapsområdet i nordväst som möjliggör tillbyggnader på Falsterbo 8:57-8:59 omfattas utöver ovan nämnda bestämmelser även av

f₄, En genomgående öppning mot innergård ska finnas, bredd minimum 2,5 m. Grind eller spaljé får uppföras i öppning, med genomsiktlighet om min 50%, målat i heltäckande svart. Skärmtak får ej uppföras (4 kap. 11 § PBL).

Syftet med denna sista bestämmelse är att tillgängliggöra trädgården väster om tillbyggnaden på det sätt som gjorts i den utförda tillbyggnaden på Falsterbo 8:60.



Exempel på byggnadsdetaljer. Grinden överst är ej ursprunglig men väl anpassad till miljön. Plåtavtäckningens kulör följer intelligande byggnadsdels kulör (nedre bild).

Mark och växtlighet

Övrig yta inom planområdet, som ligger utanför den kedjeformation som de sammanbyggda husen och de möjliga tillbyggnaderna utgör omfattas av punktprickad mark: *Marken får inte förses med byggnad, mur eller plank samt ändrad lovplikt: Det krävs marklov för markåtgärder på punktprickad mark som kan försämra markens genomsläpplighet.* En del av den punktprickade ytan regleras som u-område i planförslaget och ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Bestämmelsen mur omfattar hela planområdet och reglerar att: *Murar utföres i tegel i vilt förband och målas i heltäckande vitt, krönplåtar i vit kulör. (4 kap. 16 § PBL)*



Den norra delen av planområdet, från det delvis igenvuxna parkområdet i väst.

Teknisk service

Ledningsflytt vid Falsterbo 8:63

Vid planförslagets genomförande så kommer en dricksvattenledning i planområdets södra del att behöva läggas om. Det finns två möjliga framtida dragningar för ledningen, antingen direkt söder om bostadshuset på Falsterbo 8:63 eller längs med denna fastighets södra tomtgräns.

Planförslagets inriktning efter fortsatt arbete i granskningskedet är att den ledning som ligger i västra delen av Falsterbo 8:63 ska flyttas så att den istället kommer att ligga utanför fastighets södra gräns inom allmän platsmark, dvs det andra alternativet beskrivet ovan. Överenskommelse om ledningsflytt tecknas mellan VA-enheten och fastighetsägaren. U-områdets utbredning på plankartan justeras därför i enlighet med överkommen inriktning.

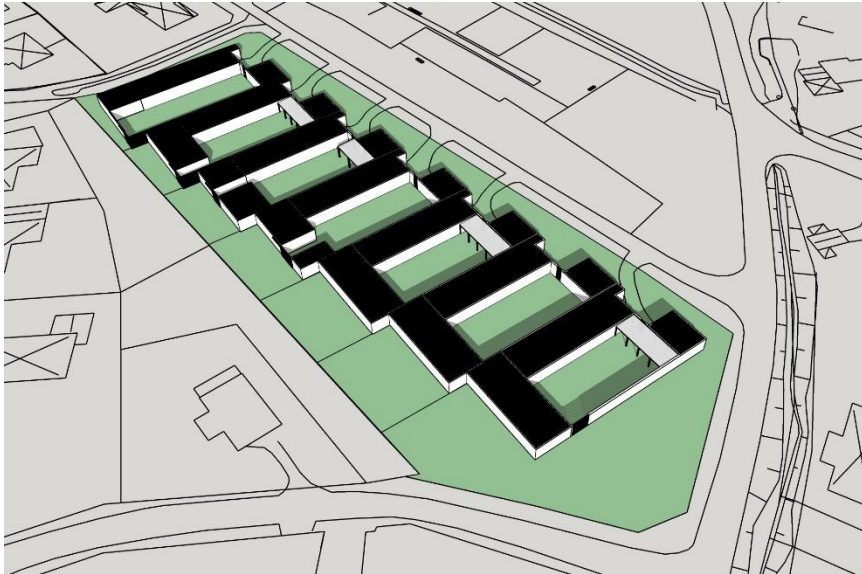


Diagram med perspektivvy från sydväst som visar ursprunglig, nuvarande och möjlig framtida bebyggelse efter planförslagets genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utredning av miljöbedömning

Planförslaget prövar endast en mindre förändring i befintlig tätort med enbart lokal påverkan. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt Plan- och Bygglagens 4 kap 34§ samt Miljöbalkens 6 kap och beräknas inte medföra några negativa konsekvenser.

Kulturmiljö

Planens genomförande förändrar till viss del kulturmiljön genom att den möjliggör för att åt väster bygga ut de fyra ännu ej tillbyggda enbostadshusen. Tre utbyggnader i detta väderstreck har emellertid redan tillkommit genom lovgivning, och ”baksidorna” av husen vetter ej längre mot en öppen vång som var fallet när husen uppfördes utan de är istället verkligen baksidor, därtill knappt synliga från omgivningen.

I en avvägning i detaljplaneförslaget kan kommunen tillgodose fastighetsägarnas önskemål om utökad boyta i den redan förvanskade västra delen av planområdet, genom att också säkerställa att övriga fasader i östra delen mot Reinhold von Essens väg kan bevaras genom skyddsbestämmelser och att dessa bestämmelser verkligen har möjlighet att efterlevas.

Översvämningar (hav)

Planområdet ligger ca 2 meter över havet i ett område som omfattas av kommunens handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer. Detaljplaneförslaget möjliggör inte för några nya bostadslägenheter utan endast för tillbyggnader av fyra befintliga enbostadshus, i omfattning lika de tre tillbyggnader som i närtid uppförts inom planområdet genom lovgivning. Vellinge kommun bedömer att detaljplanens genomförande genom dess ringa omfattning inte kan anses innebära en risk för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till översvämningar orsakade av höga havsnivåer.

Riksintressen, riksintresse för naturvården

Avvägning kring riksintressena görs under rubriken Riksintressen och förordnanden. Där framgår att kommunen bedömer att planens avvägning mot riksintressena är väl avvägd och prövad genom tidigare detaljplaneläggning. Kommunen vill hänvisa till och även återropa 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 bebyggelse.

Natura 2000 fågel- och habitatdirektivet

Yta inom detaljplanen där ny bebyggelse får placeras utgörs inte av mark som kommunen bedömer som värdefull för närliggande Natura 2000-område eftersom den utgörs av enbart tomtmark redan idag. Stora delar av kvartersmarken (utöver byggrättszonen) har dessutom punktprickad mark och får därmed inte byggas. Trädgårdarna och ytor mot öster samt ytor där förslag till utökad byggrätt föreslås utgörs till stor del av klippta gräsytor med växtlighet som bedömningsvis är av mycket litet värde för naturvården samt hotade eller skyddade arter i ett Natura 2000-perspektiv.

Planförslaget reglerar vidare en utökad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, det vill säga hårdgöring av marken. Denna nya, mer detaljerade reglering av marken, anses vara positiv för befintliga naturvärden på platsen på lång sikt, medan de nya tillbyggnaderna bedöms innebära ytterst marginell påverkan på befintliga dito.

Växtlighet och naturvärden

I området finns sedan tidigare inrapporterat till Artportalen om förekomst av kraterorange-lav, vilket även länsstyrelsen påpekat i sina yttranden. Kommunen har vid två tillfällen (november 2021 samt maj 2022) inventerat området efter den nämnda laven men inte kunnat finna den.

Då ovan nämnda lav är knuten till äldre träd kan det möjligen vara felrapporterat läge eller felinlagt läge och möjligheten är att det är de fyra stora askarna utanför och öster om

planområdet som egentligen avses med inrapporteringen. Det är angett att den (hästkastanjen) står i gränsen mellan Reinhold von Essens väg och Falsterbo 8:62, men där har kommunen inte kunnat påträffa någon kraterangelav.

Miljö kvalitetsnormer för luft, vatten

Kommunen har inga indikationer på att miljö kvalitetsnormerna avseende luft är nära att överskridas i området och den modesta 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 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 uträtade 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 viss utökning av boendeytan på de sju fastigheterna kan högst marginellt öka vattenavrinningen från byggnaderna ut till kringliggande markområden och därifrån vidare till recipienten. Dock bör regnvattnet från taktytor respektive trädgård/uteplatser som mest leda till en högst begränsad risk för vattenkvaliteterna då möjligheterna till infiltration och rening i de sandiga jordarna på Falsterbonäset är fortsatt goda innan det når havet. Viss reglering och begränsning av möjligheten att hårdgöra ytor inom planområdena förväntas ha positiv inverkan på både vattenkvalitet vid främst kraftig nederbörd, men även vara positivt för bevarandet av vegetation inom planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2022. Samråd skedde under fjärde kvartalet 2021 och granskning genomfördes under tredje kvartalet 2022. När detaljplanen fått laga kraft kan bygglov sökas.

Avtal om ledningsflytt

Inför antagandet av planförslaget ska ett avtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Falsterbo 8:63, som är i behov av tidigare nämnda ledningsflytt, för att säkerställa genomförandet av planen på denna punkt.

Tekniska frågor

Byggtransporter

Vid genomförande av planförslaget kommer allmänningen väster om planområdet, som förvaltas av Fiddevångens vägförening sannolikt att behöva användas för transporter till och från byggarbetsplatserna och fastighetsägarna kommer att behöva erhålla tillstånd för detta. I söder är denna allmänning körbar, medan den i norr delvis är bevuxen, på sina håll även med vuxna träd. Åverkan på naturmiljön ska i möjligaste mån minimeras och lämpliga vägar väljas som undviker värdefull vegetation. Det åligger exploitören att efter bygget återställa

marken till det skick den hade före det att den uppläts för byggtransporter. Det är en fördel om utbyggnaderna någorlunda kan koordineras i tid.

Elserviskablar

Tilltänkta tillbyggnader korsar elserviskablar och om servisledningarnas verkliga fysiska läge kommer i konflikt med byggnadernas önskade placering måste kontakt tas med nätägaren, i detta fall E.ON Energidistribution AB, angående eventuell flytt i god tid, vilket sker i bygglovsskedet.

Fastighetsrättsliga

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

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

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbetet regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Andra kostnader som blir aktuella vid genomförande av detaljplanen bekostas av exploatörerna. Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service samt den i planbeskrivningen nämnda ledningsflytten, betalas enligt taxa av respektive fastighetsägare.

MEDVERKANDE

Bakom planutformning, ledning av planarbetet, plankarta, illustrationer och övriga planhandlingars upprättande står planarkitekt Oskar Nygren på plan- och byggheten i samarbete med arkitekterna Niklas Emgård och Malin Hedin på Zoom Arkitekter AB i Lund. Övriga medverkande tjänstemän i planarbetet är planarkitekt Johan Helgeson, stadsarkitekt Maria Koistinen, exploateringsingenjör Lina Hägg, VA-ingenjör Jessica Persson, miljöstrateg Camilla Wadlund och planadministratör Ingbritt Nilsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och exploatering

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson och Oskar Nygren
Planarkitekter