

Förslag till detaljplan för
del av Falsterbo 2:1 och 2:35, Falsterbo Entré
Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen vitstreckat

Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Ks 2021/786
Upprättandedatum 2025-09-05
Antagandedatum xxxx-xx-xx
Laga kraft datum xxxx-xx-xx

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	9
Befintligt	12
Ärendeinformation	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av mark och vatten	14
Genomförandefrågor	19
Mark- och utrymmesförvärv	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	24
Organisatoriska frågor	25
Prövning enligt annan lagstiftning	26
Planeringsunderlag	27
Kommunala	27
Regionala	28
Utredningar	29
Planeringsförutsättningar	30
Kommunala	30
Regionala	33
Riksintressen	33
Övriga skydd	37
Miljökvalitetsnormer	38
Mellankommunala intressen	38
Miljö	38
Natur	40
Hälsa och säkerhet	41
Geotekniska förhållanden	43
Hydrologiska förhållanden	43

Kulturmiljö	44
Fysisk miljö	45
Sociala	46
Teknik	46
Trafik	46
Konsekvenser	49
Fastigheter och rättigheter	49
Natur	49
Miljö	50
Miljö kvalitetsnormer	51
Hälsa och säkerhet	51
Sociala	52
Riksintressen	54
Trafik	56
Mellankommunala frågor	57
Annat	57
Medverkande	58

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny entré till Falsterbo genom att förbättra förutsättningarna för restaurangverksamheterna med utökad byggrätt, hantering av logistik och tillgodose ökat behov av serveringsplatser. Detaljplanen möjliggör även en förbättring och anpassning av infrastruktur så som gator, gång- och cykelstråk och bil- och cykel-parkering samt utveckling av anläggningar för dagvattenhantering, grönstruktur och hållplatsläge för kollektivtrafik.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Plandata

Planområdet ligger direkt norr om Falsterbo stadspark och avgränsas av Strandbadsvägen i söder, Vallbovägen i öster, Möllemadsvägen i väster samt tångvall och befintliga bostäder i norr.

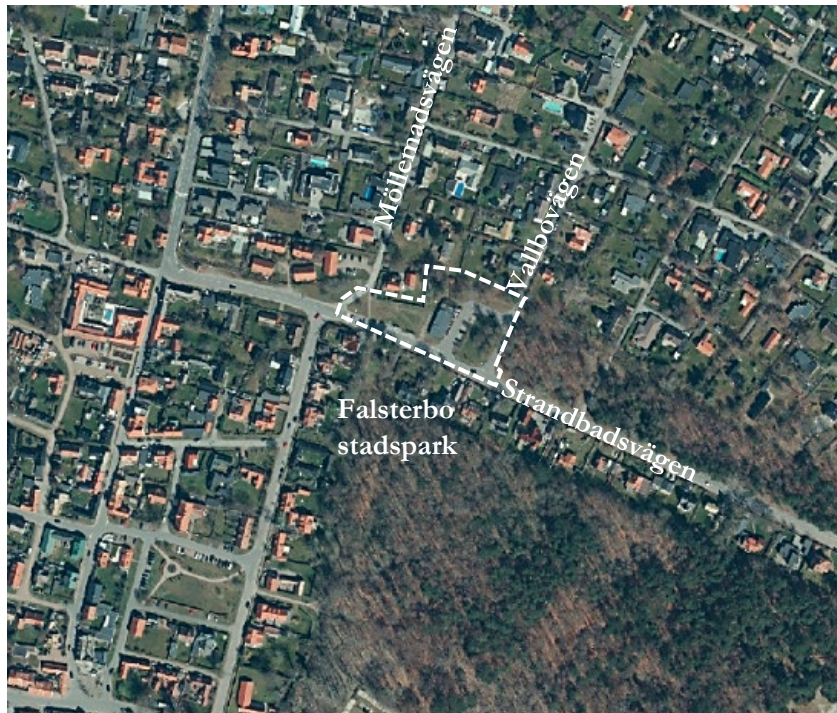


Fig. 01. Översiktskarta med planrådets läge (vitstreckat) i Falsterbo.

Planens bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-04 att bevilja planuppdrag till Samhällsbyggnadsavdelningen, Plan- och exploateringsenheten gällande ny detaljplan för Vellinge Falsterbo 2:35 med flera. Uppdraget innefattar att utöka byggrätten för befintliga verksamheter. Att tillgodose ett ökat behov av serveringsplatser, samt se över att leveranser, sophantering och hygienutrymmen för verksamheterna kan hanteras på ett bra sätt utan att störa omgivningen.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Falsterbos entré och förbättrad koppling till Stadsparken, i linje med *Stadsmiljöprogram för levande centrum och dess bidragande effekt till positiv stadsutveckling*, antagen 2018-03-06. Enligt stadsmiljöprogrammet behöver platsen stärkas som mötesplats och befintliga funktioner behöver samverka bättre för att skapa en tydligare platsbildning. Runt verksamheterna behöver det öppnas upp och skapa bättre plats för sociala ytor så att hela området upplevs befolkat.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utveckling och utökad byggrätt för de befintliga verksamheterna på platsen vilka består av två restauranger och en kiosk. Dels blir byggrätten för huvudbyggnaden större, dels tillförs en mindre byggrätt, i anslutning till körbana och parkeringarna, som tillåter komplementbebyggelse, såsom miljöhus. De befintliga verksamheterna utgör en viktig målpunkt i Falsterbo som idag lockar många besökare. Syftet med att utveckla hela området, förutom att utveckla verksamhetsytorna, är att underlätta rörelser i vardagen mellan målpunkter, förbättra trafiksituationen för parkering och oskyddade trafikanter samt skapa en tydlig och vacker entré till Falsterbo.

Planförslaget möjliggör omgestaltning av de offentliga rummen i området och entrén till Falsterbo utmed Strandbadsvägen. Genom en genomtänkt och karaktärsanpassad gestaltning stärks entrén till Falsterbo och främjar en välkomnande, integrerad och funktionell miljö som bidrar till att fler människor kommer att röra sig i området.

Ett av effektmålen är att främja ökat resande med gång-, cykel- och kollektivtrafik. Den utvecklade entrén till Falsterbo med hållplatsläge för bussar skapar en sammanhängande miljö med tillgång till effektiv kollektivtrafik, gång- och cykelinfrastruktur samt gator för motorfordon som kan hastighetssäkras för att uppmuntra låg hastighet.

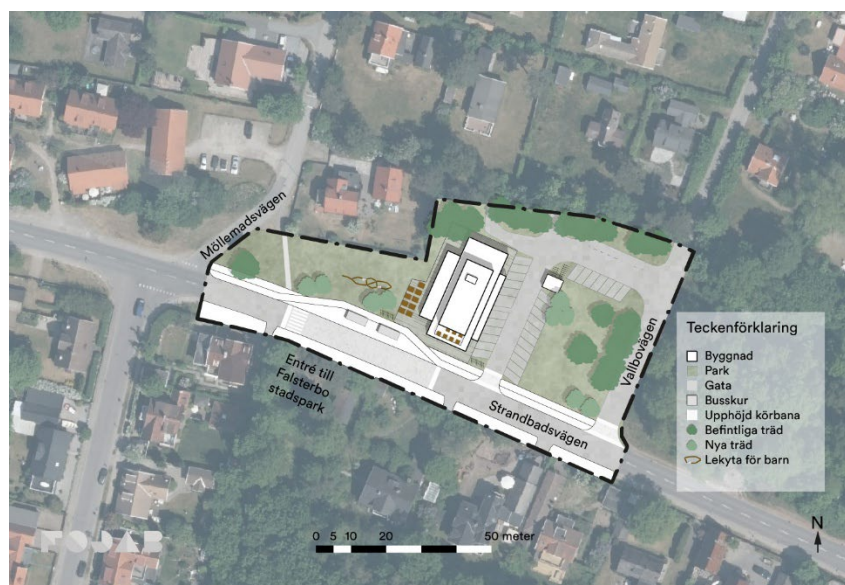


Fig. 02. Illustrationsplan som visar ny kvartersmark, bebyggelse, parkering och sociala samt gröna kvaliteter. (Fojab)

Tillsammans med Vellinge kommuns Tekniska avdelning planeras gestaltning och upprustning av platsen med hänsyn till Falsterbokarakteren och en naturlig koppling med befintligt stråk till Stadsparken. Fastställande av detaljplanen beräknas ske under 2026.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Gata

Huvudgata

I planområdets södra del planläggs Strandbadsvägen som GATA med hållplatslägen för kollektivtrafik på respektive sida av vägen. Hållplatsen på norra sidan av vägen, närmst verksamheterna, utformas med cykel-parkering och väderskyddad busskur. Strandbadsvägen saknar idag gång- och cykelstråk och kommer breddas på vissa delar för att möjliggöra det nya gång- och cykelstråket på norra sidan av körbanan.

Det befintliga övergångsstället föreslås flyttas österut närmre entrén till stadsparken och hållplatsläget. Ett sammanhängande cykelvägnät in mot Storgatan/Falsterbovägen möjliggörs i planen på den norra sidan av Strandbadsvägen. Den nya gatustrukturen tydliggör trafikrörelser för fordon, gående och cyklister. Vid korsningar och konfliktpunkter hastighets säkras körbanor.



Fig. 03. Diagram över mobilitet inom området. (Fojab)

Lokalgata

Vallbovägen inom planområdet planläggs som GATA och kommer till stor del ha samma utformning som gatan har idag. Planförslaget innebär att gatan närmst huvudbyggnaden planeras med parkeringar på båda sidor. Det leder till att entrézonen, där många oskyddade trafikanter kommer att röra sig till och från verksamheterna, hamnar på ett betryggande avstånd från körbanan och trafiken. Infart till fastigheterna norr om planområdet, Falsterbo 6:155 och 6:156, föreslås fortsatt ske från Vallbovägen i söder.

Parkering och angöring

Antalet parkeringsplatser ska följa Vellinge kommuns parkeringsnorm. Parkeringarna föreslås utökas från dagens ca 11 parkeringar och lokaliseras på bägge sidor om körbanan. Bilparkeringen föreslås att utformas snedställd (västlig och södergående trafikrörelser), för att minska antal konfliktpunkter där bilar korsar gång- och cykelbana. För att täcka pareringsbehovet av de nya verksamheterna möjliggörs upp till 29 bilplatser.

I planområdets norra del, vid gatan som leder in till verksamheterna från öster, planeras en angöringszon för leveranser och avfall. Detta förutsätter att dragvägar för leveranser och till det gemensamma miljöhuset kan anses acceptabla.



Fig. 04. Diagram över parkering, angöring och GC- stråk. (Fojab)

Cykelparkering möjliggörs fortsatt vid busshållplatsen på norra sidan av Strandbadsvägen. Det är även lämpligt att utveckla fler cykelparkeringar i anslutning till cykelstråket i närheten av entréerna till verksamheterna för att främja hållbar mobilitet.

Park

I områdets östra del planläggs befintliga parkytor fortsatt som PARK. Här fördröjs större delen av dagvatten. Ett relativt ungt ekträd i mitten av gröningen har i nuläget ett lågt naturvärde men har potential att med åren utvecklas till en värdefull solitär. Trädet bedöms ha ett estetiskt värde och är viktig för den gröna känslan på platsen. De fem pilträden i öster omfattas av det generella biotopskyddet (allé) enligt 7 kap. 11 § MB. Även i områdets västra del planläggs befintliga parkytor som PARK. Det västra området ska också fördröja och infiltrera en mindre volym vatten. Här finns potential att utveckla nya sociala ytor som tillsammans med stadsparkens entré och verksamheternas nya uteservering skapar en trevlig entré till Falsterbo.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Centrum

Delar av planområdet föreslås bli kvartersmark. Centralt i planområdet möjliggörs centrumverksamhet, dock ej tillfällig vistelse så som hotell. Tanken är att verksamheterna som finns där idag, två restauranger och en kiosk, ska finnas kvar och kan utvecklas i en större och mer ändamålsenlig byggnad.

Höjder och utnyttjandegrad

Den föreslagna huvudbyggnaden möjliggörs på samma plats som dagens befintliga byggnad. Planen möjliggör en byggrätt på drygt 550 m² i två våningar där själva fotavtrycket på mark är ca 370 m². För att främja fortsatt småskalig karaktär i området och samtidigt tillgodose verksamheternas behov har nockhöjden reglerats till 4,2 meter för markplan och 7 meter för den indragna ovanvåningen.

Syftet med bestämmelserna för huvudbyggnaden är att möjliggöra en större volym i markplan med en mindre våning ovanpå. Den andra våningen begränsas med egenskapsgräns och ska ha ett indrag på minst 2 meter i östvästlig riktning och 4 meter i nordsydlig riktning. Indragningen av andra våningen bidrar till att bryta ner skalan och ger byggnaden karaktär av paviljong anpassad till omgivningen. Utöver den indragna andra våningen medges en takterrass i söderläge med räcke upp till 1,2 meter. På västra sidan av huvudbyggnaden möjliggörs en inglasad uteservering upp till 4 meter i nockhöjd samt en servering under bar himmel på kvartersmarken.

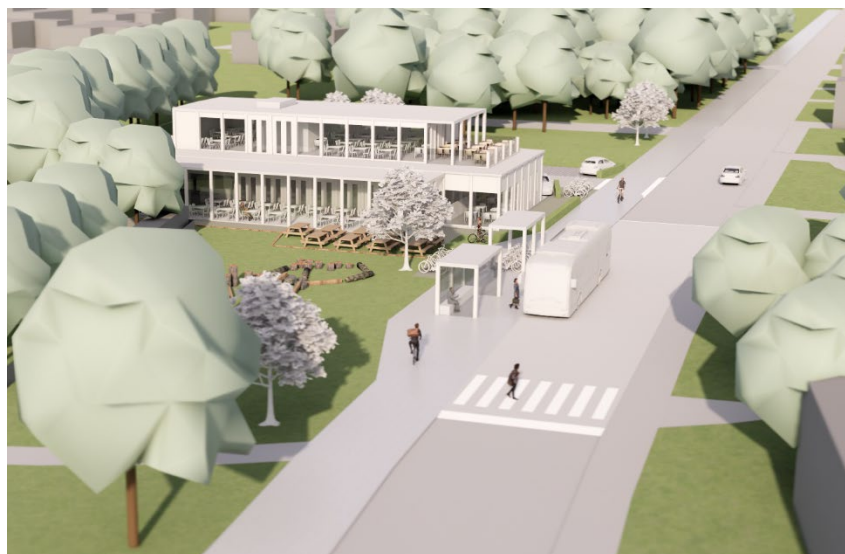


Fig. 05. Flygvy från väster. En mindre uteservering möjliggörs i söderläge på andra våningen och en större inglasad uteservering på västra sidan av byggnaden. (Fojab)

Planen medger även komplementbebyggelse som kan inrymma miljöhus, i anslutning till parkeringen och gatan, öster om huvudbyggnaden. Komplementbyggnad kan uppföras med en nockhöjd på 4 meter.



Fig. 06. Vy från öster. Den nya bebyggelsens välkomnande entrézon med utkragande tak samt parkering och gröning i förgrunden. (Fojab)

Ett alternativ till tvåvåningsbyggnaden är en envåningsbyggnad med ovanpåliggande lanterniner för att på så sätt hålla nere skalan ytterligare och samtidigt möjliggöra ljusinsläpp centralt i byggnaden. Byggrätten ligger på drygt 370 m² i markplan.



Fig. 07. Vy från öster. Alternativ utveckling i en våning med lanternin för ljusinsläpp. Välkomnande entrézon med parkering och gröning i förgrunden. (Fojab)

Utformning fasader och tak

Då bebyggelsen ligger i ett exponerat läge utmed Strandbadsvägen är det viktigt att särskild omsorg läggs på utformning av bebyggelsens fasader och tak. Med hänsyn till planeringshorisonten på 50 år och framtida översvämningsrisker på grund av stigande havsnivåer, kan bebyggelsen med fördel byggas med hög grad av demonteringsmöjligheter eller med goda förutsättningar för en möjlig relokalisering för att på så sätt främja hållbart byggande och en flexibilitet.

Bebyggelsen föreslås att utvecklas med pelarkonstruktion av trämaterial. Huvudbyggnadens fasader utformas med huvudsakligen träpanel som återknyter till befintlig kiosk- och restaurangbyggnad och som ansluter till omgivande traditionell bebyggelsekaraktär. Den inbyggda uteserveringen och miljöhuset utvecklas också med fördel med pelarkonstruktion som varvas med en fasad i trä eller glas.

Huvudbyggnadens fasader som vetter mot de sociala ytorna i väster och skyltläget vid Strandbadsvägen i söder ska utformas med minst 30% glas för att skapa ett välkomnande intryck där flödet av människor är som störst. Denna bestämmelse syftar till att bidra till en öppenhet och visuell kontakt mellan verksamheternas inre miljö och omgivningen, vilket stärker kopplingen mellan byggnaden och dess kontext samt främjar en trygg, levande och inbjudande stadsbild.

Del av uteservering, på den västra sidan av huvudbyggnaden, är möjlig att glasa in under tak så att man kan stänga och öppna den beroende av säsong och väder. Byggrätten möjliggör uteservering som ska utformas med öppenhet och transparens som ledord.



Fig. 08. Vy från den inglasade uteserveringen mot stadsparken i söder och grönytan i väster. (Fojab)

Omsorgsfullt utformad uteservering kan bidra med liv till platsen och skapa en social brygga mellan verksamheterna och de publika ytorna. Uteserveringarna och den sociala grönytan utanför bidrar även till att främja tryggheten och kan bli den främsta mötesplatsen i området.

Huvudbyggnadens detaljer, som exempelvis fönster och takfot, ges en omsorgsfull utformning som bidrar till helhetsupplevelsen. Taken på bebyggelsen utformas med låg vinkel för att bidra till det arkitektoniska uttrycket och känslan av platta tak samt för att hålla nere skalan. Med låg takvinkel möjliggörs även utveckling av en takterrass med utsikt på andra våningen mot söder samt enklare utveckling av utrymningsväg mot exempelvis nordväst.

Placering och entréer

Verksamheternas huvudentréer placeras mot öster där besökare anländer gående eller med bil och cykel. Entréer till byggnaden möjliggörs under den förlängda takfoten innanför en pelargång/arkad utomhus. Detta skapar en välkomnande entrézon där flest besökare anländer. Utrymmet mellan pelarna och den täta fasaden blir en zon på cirka två meter. Utöver huvudentréerna kan kompletterande entréer utvecklas. Exempelvis för att tillgängliggöra den inbyggda uteserveringen från väster. Om inbyggd uteservering i väster utvecklas så bör den utformas så att man enkelt kan öppna upp den mot det fria, på minst ett ställe, för att främja goda utrymningsmöjligheter och kontakt med yterna utanför.

För att skapa tillgängliga entréer till bebyggelsen behöver mark och entrézoner anpassas efter både tillgänglighet och skyfall.

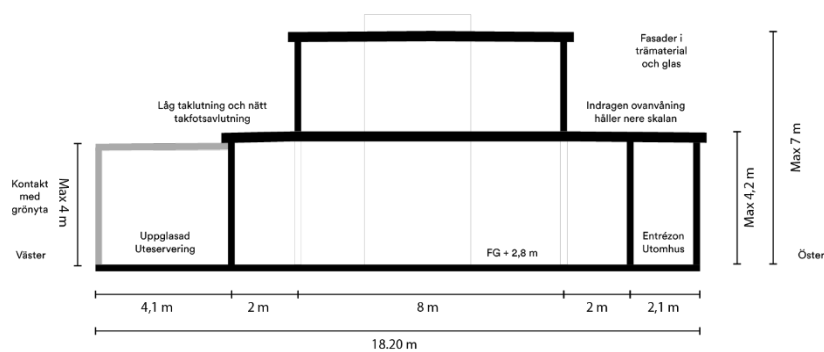


Fig. 09. Sektion genom huvudbyggnad. (Fojab)

Befintligt



Fig. 10. Flygvy från nordöst med planområdet, markerat med vitt i förgrunden. (Google.com)

Planområdet består idag främst av del av Strandbadsvägen, två grönytor, parkeringar, körbana och en byggnad med verksamheter. Markens höjd varierar från cirka 3 meter över havet i Strandbadsvägen ner till ca 2,1 meter över havet i den östra grönytan.

Grönyterna bidrar till dagvattenhantering i området där den östra grönytan, med flertal träd, utgör en lågpunkt där vatten kan samlas innan det infiltrerar. Fem av lövträden, som alla har över 30 cm stamdiameter, bildar en allé och omfattas av generellt biotopskydd.

Det finns sex bilparkeringar på östra sidan av bebyggelsen i anslutning till körbanan. Ytterligare fem till sex bilar kan parkera längs med gatan.

I områdets västra del, utmed Strandbadsvägen, finns en busshållplats för regionbuss 300, Malmö Hyllie – Falsterbo. Söder om busshållplatsen finns entrén till Falsterbo stadspark som leder ner till Falsterbo strand och havet.

Alla fastigheter inom planområdet är kommunal mark. Dock finns arrenderad mark, gemensamhetsanläggning och samfälligheter som har annan huvudman. Den arrenderade fastigheten Falsterbo 2:35 har en byggnad som hyser två etablerade verksamheter som erbjuder dels restaurang dels kioskhandel.



Fig. 11. Planområdet markerat med svart streckad linje. (metria.se)

Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för del av Falsterbo 2:1 och 2:35, Falsterbo Entré, Vellinge kommun.

Diarienummer: Ks 2021/786.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2022-04-04 § 70 i protokollets dagordning, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med standardförförande och kommer att antas i Kommunfullmäktige.

Motiv till detaljplanens regleringar

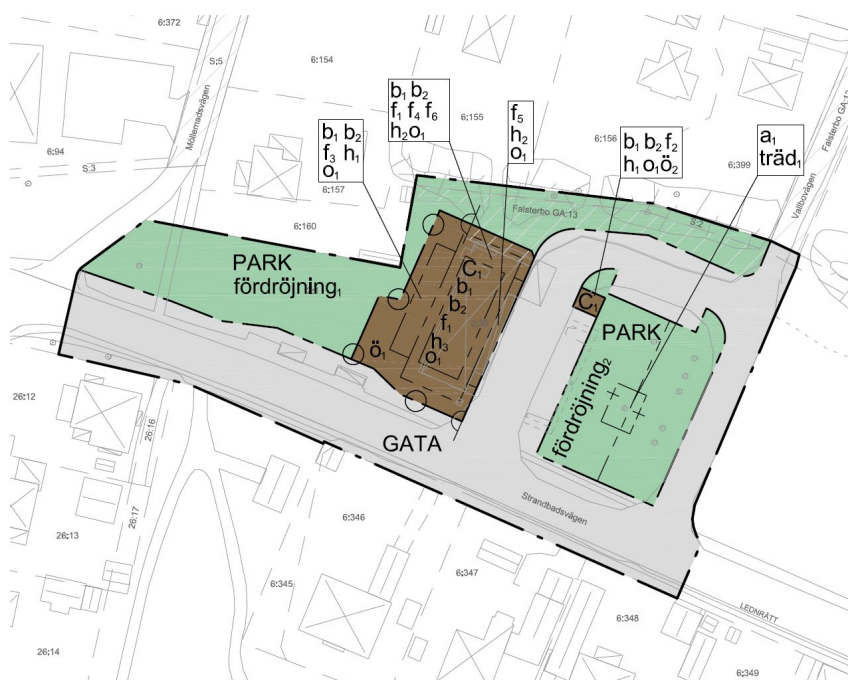


Fig. 12. Plankarta samråd. (Fojab)

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA

Gata

Bestämmelsen reglerar gata för motorfordon, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till området och säkerställa trygga gång- och cykelvägar. Inom GATA ska ett gång- och cykelvägnät utvecklas för att främja hållbar mobilitet på norra sidan av Strandbadsvägen. Även hållplatsläge för kollektivtrafik och parkering för bilar utvecklas inom GATA i anslutning till verksamheterna.

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarande av befintliga grönytor och de naturvärden som dessa rymmer. Syftet är också att säkerställa ytor för tångvall, dagvattenhantering och allmänna vistelsezoner. Tillfart till fastigheterna Falsterbo 6:155 och Falsterbo 6:156 kommer fortsatt att fungera på samma sätt som idag över parkmarken.

*Kvartersmark*C₁

Centrum, ej tillfällig vistelse

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en flexibel användning med en blandning av verksamheter som restaurang, kioskhandel och enklare service som inte är av störande karaktär samt tillhörande komplementbebyggelse så som miljöhus. Preciseringsen av centrumverksamheten, ej tillfällig vistelse, syftar till att inte tillåta hotell, vandrarhem etcetera. Anledningen är att platsen inte anses lämplig för övernattning utifrån områdets karaktär och framtida översvämningsscenarier.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats*Utförning av allmän plats*fördröjning₁

Fördröjningsyta för dagvatten med volym av minst 5 m³ ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att minst 5 m³ dagvatten kan tas om hand lokalt inom området när GC-stråket utvecklas och marken blir hårdgjord.

fördröjning₂

Fördröjningsyta för dagvatten med volym av minst 55m³ ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att minst 55 m³ dagvatten kan tas om hand lokalt inom området

träd₁

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att ekträdet ska bevaras så länge det ej är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

*Ändrad lovplikt*a₁

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller större.

Syftet med bestämmelsen är att kravställa marklov för avverkning av ekträdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- ö₁ Marken får inte föras med byggnadsverk, upplag eller parkering.
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken utformas så att det blir möjligt att röra sig runt huvudbyggnaden utan hinder såsom byggnadsverk, upplag eller bilar. Detta främjar även fler entréer, uteserveringar och utrymningsvägar.
- ö₂ Marken får endast föras med komplementbyggnad
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa komplementbyggnad för miljöhus.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 4 meter.
- Höjdbestämmelsen syftar till att, genom den relativt låga nockhöjden, bidra till en fortsatt småskalig karaktär i området. Nockhöjden för komplementbyggnad och uteservering regleras till 4 meter.
- h₂ Högsta nockhöjd är 4,2 meter.
- Höjdbestämmelsen syftar till att, genom den relativt låga nockhöjden, bidra till en fortsatt småskalig karaktär i området. Nockhöjden för huvudbyggnadens markplan är 4,2 meter. Utöver högsta nockhöjd tillåts räcke för takterrass sticka upp ytterligare 1,2 meter.
- h₃ Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 7 meter. Utöver högsta nockhöjd tillåts hisstorn.
- Nockhöjden för bebyggelsens indragna andra plan är 7 meter. Indraget och våningens höjdbestämmelse syftar till att bidra till en fortsatt småskalig karaktär i området. Planbestämmelsen möjliggör en viss trappning av bebyggelsen med den indragna våningen. Utöver högsta nockhöjd tillåts hisstorn sticka upp.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud
- Utfart för motorfordon får inte finnas.
- Bestämmelsen reglerar utfartsförbud för motorfordon från delar av kvartersmarken i planområdet. Syftet med bestämmelsen är

att begränsa möjligheten att röra sig med bil på kvartersmarken i direkt närhet till byggnad.

Takvinkel

o₁

Största takvinkel är 10 grader.

Bestämmelsen reglerar att ny bebyggelse utvecklas med takvinkel upp till 10 grader. Syftet med bestämmelsen är att se till att utformningen ger en känsla av platta tak för att bidra till det arkitektoniska uttrycket och för att hålla nere skalan. En låg takvinkel möjliggör även en potentiell utveckling av en takterrass på andra våning mot söder.

Utformning

f₁

Fasad ska utgöras av trämaterial eller glas. Endast mindre inslag av andra fasadmaterial tillåts

Bestämmelsen reglerar att fasad ska utgöras av trämaterial eller glas med möjlighet till mindre inslag av andra material.

Bestämmelsen syftar till att bevara känslan av Falsterbokarakteren och befintlig kiosk- och restaurangbyggnad. En hög grad av uppglasade fasader syftar till att skapa en öppenhet mellan restaurangens inre miljö och omgivningen och med det bidra till högre trygghetskänsla i området.

f₂

Huvuddelen av fasad ska utgöras av trämaterial

Bestämmelsen reglerar att huvuddelen av komplementbebyggelsens fasader ska utgöras av trämaterial. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska harmonisera med huvudbyggnadens uttryck och bevara känslan av Falsterbokarakteren.

f₃

Huvuddelen av fasad ska utgöras av glas

Bestämmelsen möjliggör att stor del av möjlig uteservering kan väderskyddas och att huvuddelen av fasaderna då ska utgöras av glas och ha en god genomsiktighet. Det främjar kontakt mellan restaurangens inre miljö och omgivningen samt bidrar till högre trygghetskänsla i området.

- f₄** Väster- och söderfasad ska utgöras av minst 30% glasmaterial
- Bestämmelsen reglerar att fasaderna i väster och söder skall utgöras av minst 30% glasmaterial. Syftet med bestämmelsen är att främja kontakt mellan restaurangens inre miljö och omgivningen samt bidra till högre trygghetskänsla i området.
- f₅** Pelarrad ska finnas två meter utanför fasad och ska ansluta till utskjutande tak.
- Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig entré till verksamheterna innanför en pelarrad som efterliknar huvudbyggnadens pelarstruktur.
- f₆** Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i öster
- Bestämmelsen reglerar att huvudentréer ska placeras i öster mot allmän plats. Detaljplanen medger en entrézon i pelargången/arkaden i anslutning till bil och cykelparkeringarna. Kompletterande entréer är möjliga runt hela byggnaden.
- Utförande*
- b₁** Källare får inte finnas
- Syftet med bestämmelse är att säkerställa att bebyggelse inte utformas med källare då det inte är lämpligt med anledning av höga grundvattennivåer inom planområdet.
- b₂** Lägsta nivå på färdigt golv är minst 2,8 meter över angivet nollplan
- Bestämmelsen reglerar att ny bebyggelse utvecklas med lägsta färdig golvnivå på 2,8 meter över angivet nollplan. Detta för att skydda mot störningar som översvämning på grund av skyfall.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

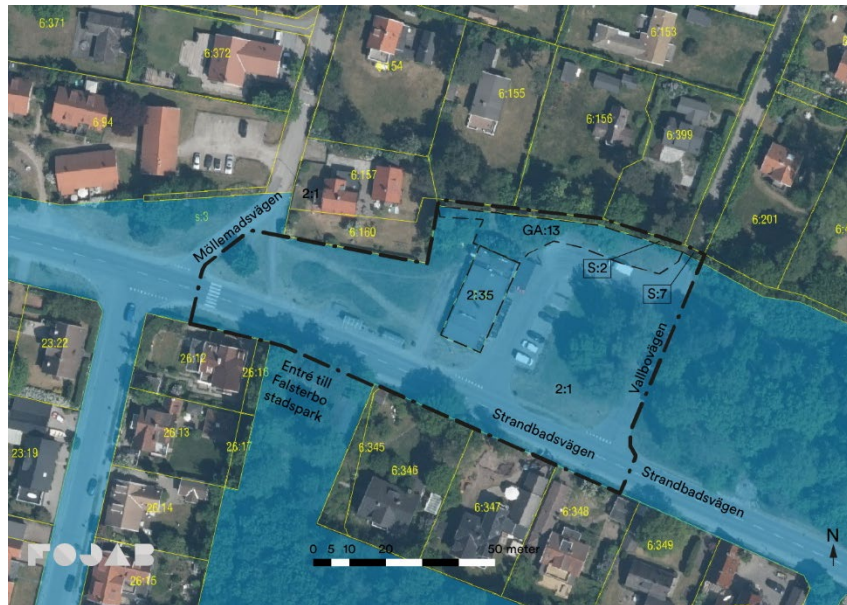


Fig. 13. Karta över befintliga kommunala fastigheter i blått. Övrig mark är privatägd. Planområdesgräns markerad med svart streckad linje. (Fojab)

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Kommunen har rätt att lösa in rättighet enligt 6 kap. 16 § PBL.

Vid genomförande av planen har kommunen rätt till inlösen av del av rättigheten GA:13. Dryga 490 kvm av gemensamhetsanläggningen behöver lösas in för att kunna genomföra detaljplanen. Figur 14 nedan visar att huvudmannskapet för ca 450 kvm av GA :13 (blå del) övergår till kommunens fastighet Vellinge Falsterbo 2:1 och blir allmän platsmark i form av PARK och GATA samt att ca 40 kvm (lila del) övergår till Vellinge Falsterbo 2:35 som kvartersmark för centrumverksamhet. Exakt areal kommer att bestämmas i lantmäteriförrättningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Planområdet omfattar fastigheten Vellinge Falsterbo 2:35 och delar av Vellinge Falsterbo 2:1 som är i kommunalt ägo. Även del av samfälligheten Vellinge Falsterbo S:2 och gemensamhetsanläggningen Vellinge Falsterbo GA:13 ligger delvis inom planområdet.

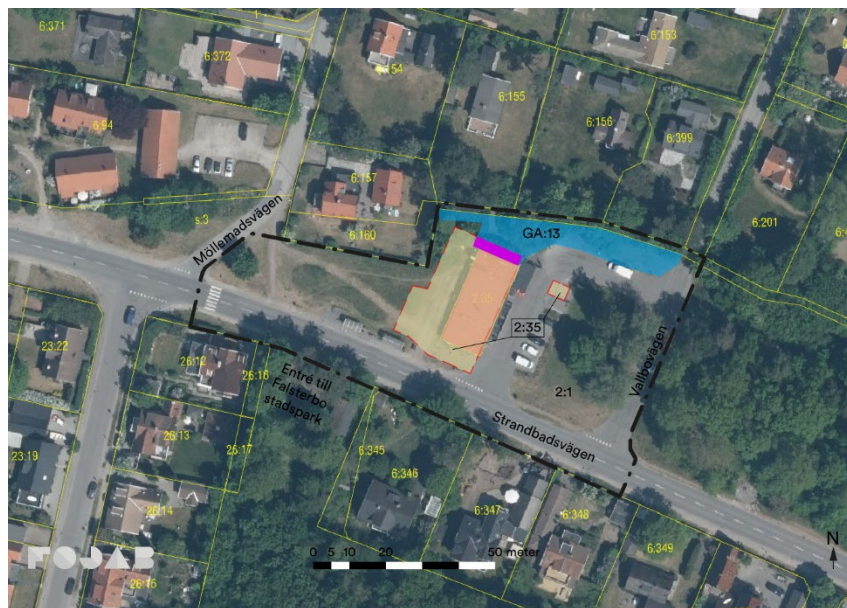


Fig. 14. Karta över förändrad fastighetsindelning och rättigheter. Planområdesgräns markerad med svart streckad linje. (Fojab)

Dagens kvartersmark, Vellinge Falsterbo 2:35 (orange), utökas ca 450 kvm (gul+lila) från Vellinge Falsterbo 2:1 varav ca 40 kvm är från GA:13. Övriga fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.

Det finns befintliga rättigheter inom planområdet idag då kommunen har arrendeavtal med två olika verksamheter. Nuvarande avtal förlängs med ett år i taget. Kommunens ambition är att erbjuda befintliga arrendatorer långsiktiga byggrättsarrenden när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Rättigheter

Idag finns följande rättigheter inom planområdet:

<u>Beteckning och ändamål</u>	<u>Belastar</u>
Gemensamhetsanläggning, Vellinge Falsterbo GA:13	Vellinge Falsterbo 2:35
Ledningsrätt, gas M 1233–1859.3	Vellinge Falsterbo 2:1
Arrendator	Vellinge Falsterbo 2:35
Arrendator	Vellinge Falsterbo 2:35
Avtalsservitut, elledning, transformatorstation M D201700214731:1.1	Vellinge Falsterbo 2:1
Avtalsservitut M D202400070197:1.1	Vellinge Falsterbo 2:1
Avtalsservitut M D202400126026:1.1	Vellinge Falsterbo 2:1

Mark- och anläggningssamfällighet inom området:

<u>Beteckning</u>	<u>Ändamål</u>
Vellinge Falsterbo S:2	Tångvall

Tekniska frågor

Tele och Fiber

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av ledningen bekostas av den part som initierar åtgärden.

EI

E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet, eventuell flytt eller skydd av ledningen bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avfall

Avfall från verksamheterna inom planområdet hämtas idag bakom befintlig bebyggelse på fastigheten Vellinge Falsterbo 2:35. På platsen finns både ett miljörum och fristående sopkärl utomhus. Sopbilar har möjlighet att backa in på en gräsyta från Strandbadsvägen, belägen på fastigheten Vellinge Falsterbo 2:1.

Komplementbyggnad för avfallshantering med bättre placering, vid körbana, kan utvecklas i samband med genomförandet av planen.

Dagvattenanläggning

Fördröjning av dagvatten inom planområdet ska i största möjliga mån hanteras genom infiltration och inte belasta det befintliga dagvattennätet. Därav föreslås en infiltrationsanläggning i det östra grönområdet där den befintliga lågpunkten för delområdet återfinns. Infiltrationsytan motsvaras av en area på drygt 380 m² samt fördröjningskapacitetsvolym på minst 75,6 m³.

På grund av stigande grundvattennivåer föreslås marknivån för infiltrationsytan justeras till +2,2 m för att klara av framtida grundvattennivåer motsvarande värsta scenario år 2070 (+1,9 m). Inom den östra infiltrationsytan finns befintliga träd och de kan potentiellt påverkas av en drastisk markhöjning. Därför föreslås en successiv markhöjning på max 2 cm per år i direkt anslutning till dessa träd, tills markytan når en marknivå på + 2,2 m.

I planområdets västra del föreslås att dagvattnet hanteras genom avrinning mot grönytan norr om Strandbadsvägen, där en infiltrationsyta planeras för att omhänderta den beräknade fördröjningsvolymen på fem kubikmeter.

Dricks- och spillvatten

Spill- och dricksvattenhantering för den nya detaljplanen föreslås hanteras via samma ledningar som befintlig situation. Det dimensionerande dricks- och spillvattenflöde beräknades till 1,91 l/s respektive 3,65 l/s.

Översvämning

Falsterbonäset står inför betydande utmaningar med stigande havs- och grundvattennivåer, vilket ökar översvämningsrisken i takt med klimatförändringarna. Översvämningsriskerna på näset är den primära faktorn som styr planeringshorisonten, år 2070, för denna detaljplan. Tidigare utredningar i närområdet har bedömt att medelgrundvattennivån år 2070 kommer att vara cirka +1,6 m, med årliga temporära toppar på +1,9 m (RH2000). Detta är den dimensionerande grundvattennivån för att säkerställa dagvattenhantering i området. Dessa strategier beskrivs mera i utredningen *VA-utredning Detaljplan, Falsterbo Entré, Vellinge kommun 2025-05-12*, av Sweco.

Skyfall

Förutsättningarna för skyfallshantering är goda, men kräver markhöjningsåtgärder intill den planerade byggnaden. En höjd på +2,8 m över nollplanet (RH2000) intill fasaden bör uppnås, med en marklutning på 5% bort från byggnaden, cirka tre meter ut från fasaden. Dessutom är det viktigt att säkra skyfallsstråket från den befintliga lågpunkten intill byggnaden till den större lågpunkten vid infiltrationsytan.

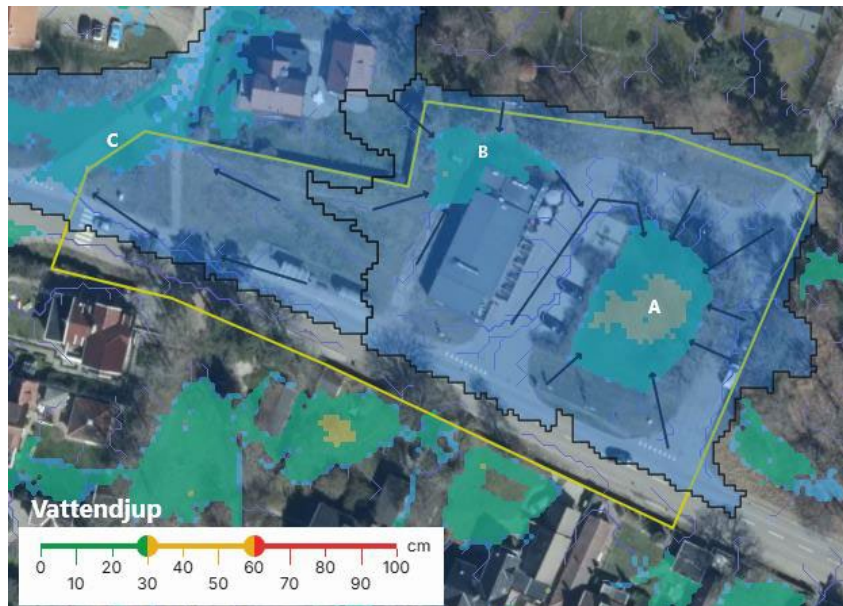


Fig. 15. Befintliga delavrinningsområden, flödesvägar, lågpunkter (A-C) samt vattendjup för stående vatten vid skyfall, motsvarande 100-årsregn med en varaktighet på 6h. (Sweco)

Bullerskydd

I området finns idag ej några bullerskydd. Ett genomförande av detaljplanen medför ej högre bullernivåer och inga andra planer finns för nya bullerskydd att anläggas då det inte bedöms nödvändigt.

Brandskydd

Brandvattenförsörjning sker fortsatt via befintlig brandpost inom planområdet, där enskild brandpost ska kunna ge minst 10 l/s (Svenskt Vatten, 2020).

Sanering

Kommunens bedömning är att det inte krävs någon markmiljöteknisk undersökning. Detta med hänsyn till att detaljplanen föreslår motsvarande användning som idag och det som historiskt funnits på platsen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vellinge kommun projekterar och utför VA-anläggningar som anläggs inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje fastighet ska ha egen förbindelsepunkt, vilket de har idag och ingen förändring kommer att ske.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören, i detta fall Mark- och exploateringsverksamheten, Vellinge kommun, bekostar framtagandet av detaljplanen samt kostnader för utredningar och lantmäteriförrättningar.

Kommunen bekostar samtliga kostnader för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Byggrättsarrende upprättas för föreslagna verksamheter och därtill hörande byggrätter. Kostnader för utbyggnad av kvartersmark regleras därmed i byggrättsarrende som tecknas mellan kommunen och arrendatorer.

Då fastigheterna redan är anslutna till det kommunala vatten och avlopps nätet kommer kommunen inte att debitera någon ny VA-anläggningsavgift.

Planavgift

Samtliga kostnader för planarbetet ska bekostas av exploatören samt kostnader för utredningar. Kostnaderna regleras i planavtal enligt antagen plantaxa. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavtal är tecknat mellan kommunens Planeringsverksamhet och Mark- och exploateringsverksamhet.

Gemensamhetsanläggningar

Ett genomförande av planen kräver att kommunen löser in del av rättigheten GA:13. Dryga 490 kvm av gemensamhetsanläggningen behöver lösas in för att kunna genomföra detaljplanen. Exakt areal kommer att bestämmas i lantmäteriförrättningen.

Enligt 40 a § Anläggningslagen, ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Prövning kring eventuell ersättning görs i samband med att gemensamhetsanläggningen omprövas.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen kommer framöver att få ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Då fastigheterna redan är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet kommer kommunen inte att debitera någon ny VA-anläggningsavgift.

Gatukostnader

Kostnader för markåtkomst, det vill säga inlösen av mark för allmän plats, bekostas av exploitören.

Kommunen bekostar ombyggnad av Strandbadsvägen och busshållplatsen, anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag: 2022-04-04.

Beslut om samråd: 2025-09-29.

Samråd: Q4 2025.

Granskning: Q2 2026.

Antagande: Q3 2026.

Laga kraft (om inte planen överklagas): Q3 2026.

Kulturvärden

Fornminne

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljö gällande Falsterbos medeltida stadslager. Falsterbo har anor från medeltiden, men med huvudsaklig prägel av det sena 1800-talets och 1900-talets fashionabla badort.

Inom planområdet finns även delar av fornminne av gränsmärke, Tångvallen. Tångvallen är sin helhet ca 5000 m lång och följer fastighetsgränsen för Falsterbo Vång. Tångvallen är genombruten på ett 25-tal ställen av ridstigar och grusvägar.

Kommunen har genomfört samråd med Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §. Ingen arkeologisk undersökning bedöms behövas under planprocessen. Innan markingrepp görs som kan påverka någon av fornlämningarna behöver tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.



Fig. 16. Historiskt stadslager markerad med cyanfärgad yta på bild från fornsok.se. Planområde inom vit ruta. Röd linje i norra delen av vit ruta, som sträcker sig vidare österut, är Tångvallen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

I planområdets östra grönning står fem lövträd på rad som alla har en stamdiameter på över 30 cm. Dessa bildar därmed en allé och omfattas av generellt biotopskydd. Placering av yta för dagvattenanläggning kräver att hänsyn tas till detta biotopskydd och trädens rotzoner. Ett avstånd på två meter utanför trädkronans droppzon har använts för att ej riskera trädens fortlevnad. Detta avstånd redovisas med en egenskapsgräns i plankartan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan och avstyckningsplan. Östra Fädriften m.m. Falsterbo, Vellinge kommun, Malmöhus län (SF108). Laga kraft: 1986-01-17. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se samt arkiv.
- Detaljplan för Falsterbo 6:155 m.fl. Vallbovägen, Falsterbo, Vellinge kommun, Skåne län (SF147). Laga kraft: 2006-05-10. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se samt arkiv.

Grundkarta

- Grundkarta, kvalitetskontrollerad 2025-06-05. Finns tillgänglig hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, 2025-06-17. Finns tillgänglig i kommunens diariesystem samt arkiv.

Översiktsplan

- Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna. Laga kraft: 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Planeringsstrategi

- Planeringsstrategi Vellinge, antagen i Kommunfullmäktige 2024-04-22. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Stadsmiljöprogram

- Stadsmiljöprogram för levande centrum och dess bidragande effekt till positiv stadsutveckling, antagen av Kf 2018-03.06. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Skyfallsplan

- Vellinge kommuns skyfallsplan, 2022-09-26. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Kulturmiljöprogram

- Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun, 2019-04-24, Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Naturvårdsprogram

- Naturvårdsprogram – Vellinge kommun, 2015. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Mobilitetsstrategi

- Mobilitetsstrategi för Vellinge kommun, Dnr Ks 2017/738. Antagen av Kf 2018-11-26. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2025-09-05. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskningsskede för detaljplanen påbörjas.

Regionala

Regionplan

- Regionplan för Skåne 2022–2040 antogs av regionfullmäktige 2022-06-14. Finns tillgänglig på Region Skånes hemsida, kommunens diariesystem samt arkiv.

Utredningar

VA-utredning, inkl. dagvatten, skyfall, grundvatten och översvämning från hav

- VA-utredning, Detaljplan Falsterbo Entré, Vellinge Kommun. Upprättad av Sweco 2025-05-12. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Trafikutredning

- PM Falsterbo Entré 250626, Vellinge. Upprättad av Ramböll 2025-05-26. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Kulturmiljöutredning

- Samråd med Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §. Ingen arkeologisk undersökning bedöms behövas under planprocessen.

Övrigt underlag

- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet berör två gällande planer:

SF108 - Förslag till stadsplan och ändring av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan och avstyckningsplan. Östra Fädriften m.m. Falsterbo, Vellinge kommun, Malmöhus län, 1986.

SF108 reglerar bland annat park, plantering och att ett område i anslutning till tidigare busstrafikbyggnad får användas för handelsändamål.

SF147 - Detaljplan för Falsterbo 6:155 m.fl. Vallbovägen, Falsterbo, Vellinge kommun, Skåne län, 2006.

SF147 reglerar bland annat områden för bostäder och park.



Fig. 17. Karta med aktuella detaljplaner i området. Planområde inom röd ruta.

Planbesked

Kommunstyrelsen fattade 2022-04-04 positivt planbesked för Vellinge Falsterbo 2:1 och 2:35.

Enligt ansökan om planbesked efterfrågas en utökad byggrätt för befintliga verksamheter. Detta för att tillgodose ökat behov av serveringsplatser samt se över att leveranser, sophantering och hygienutrymmen för verksamheterna kan hanteras på ett bra sätt utan att störa omgivningen.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172, är området utpekade för service och verksamheter, skede 1, samt som befintliga eller planerade grönytor inklusive naturområden. Det finns även en korridor reserverad för spår samt ett stationsläge för spårbunden trafik utmed Strandbadsvägen. Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanen.



Fig. 18. Utsnitt från Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Aktuellt område markerat med vit heldragen linje. (Vellinge Kommun)

Planeringsstrategi

I Planeringsstrategi Vellinge, antagen i Kommunfullmäktige 2024-04-22, konstateras att nuvarande översiktsplan är aktuell vad gäller den övergripande inriktningen och de övergripande principerna. Det fastslås att översiktsplanen behöver revideras vad gäller markanvändningskartan, planeringsförutsättningar, omvärldsfaktorer, politisk viljeinriktning och detaljeringsnivå. Den översiktliga planeringen avses fortsättningsvis bedrivas i form av kontinuerlig, eller rullande, planering där en översyn sker i samband med att en ny planeringsstrategi antas varje mandatperiod.

Av planeringsstrategin framgår att aktuell politisk viljeinriktning innebär följande, kopplat till det område som föreliggande detaljplan omfattar:

Politisk viljeinriktning gällande strategi för infrastruktur, regionala sammanhang och klimat:

- Spårvägskorridor aktuell, avslutas vid Höllviken.

Politisk viljeinriktning för området Skanör, Falsterbo:

- Utbyggnadsområden behöver ses över
- Behov av åretruntboende
- Restriktiv hållning till ny bebyggelse
- Orternas karaktär och skala ska respekteras.

Planförslaget går i linje med planeringsstrategin.

Stadsmiljöprogram

I Stadsmiljöprogram för levande centrum (2018-03-06) beskrivs Falsterbos många historiska lager, som speglar vilken betydelse platsen tidigare haft. Falsterbo har en intressant dynamik mellan historisk bebyggelsemiljö och natur som genomsyrar utvecklingen. Det är dynamiken mellan det lilla täta och det storslagna, där stadsmässighet och naturmiljö med stränder och stadspark ständigt finns intill varandra.

En bärande tanke i strukturplanen från programmet är att stärka platser där människor vistas genom gestaltning och funktioner som inbjuder till vistelse, stärker det historiska arvet samt genererar handel. Området som detaljplanen behandlar beskrivs i miljöprogrammet som ”en informell hängplats och målpunkt med kiosk/pizzeria, busshållplats och entré till Stadsparken.”

Ledord för Falsterbo entré i programmet är att öppna upp växtlighet och skapa nya rum och rumsliga riktningar så att det blir mer en sammanhängande plats. Att utveckla entrén till Falsterbo och förbättra kopplingen mellan områdena är ett effektivt sätt att öka både verksamheternas och busshållplatsens attraktivitet. Detta främjar tryggare miljöer, större flöden och underlättar vardagen för pendlare, gående och cyklister.

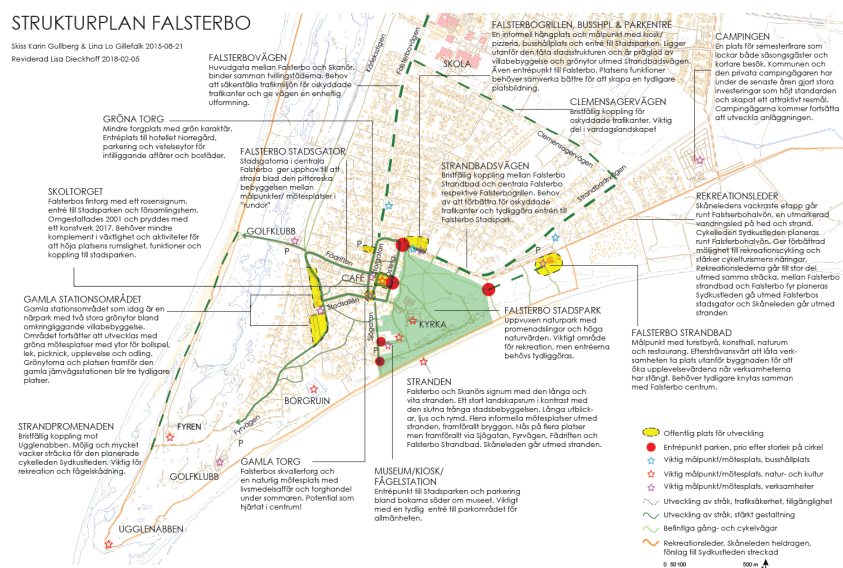


Fig. 19. Strukturplan från Stadsmiljöprogram för levande centrum. (Vellinge kommun)

Skyfallsplan

Vellinge kommuns skyfallsplan (2022-09-26) syftar till att öka kommunens förmåga att hantera skyfall genom att löpande arbeta för att i befintliga områden anlägga skyfallssäkrande lösningar och genom att ta skyfallshänsyn vid alla kommande nybyggnationer i detaljplaner och projekteringar.

- Alla nybyggda områden ska klara ett 100-års regn utan skador på byggnader.
- Konkreta åtgärdsplaner för samtliga tätorter ska genomföras och regelbundet revideras.

Regionala

Regionplan för Skåne 2022–2040

Planeringsstrategi tre i regionplanen innebär att stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation. Den fysiska planeringen måste bidra till att utveckla miljöer som uppmuntrar till fysisk aktivitet och sociala möten samt ger möjlighet till avkoppling och återhämtning i natur- och kulturlandskapet.

Detaljplanen möjliggör tillförandet av funktioner och kvaliteter till platsen som sociala ytor, lektytor och kopplingar som bidrar till integration, jämställdhet och som främjar barns utveckling.

Riksintressen

Naturvård

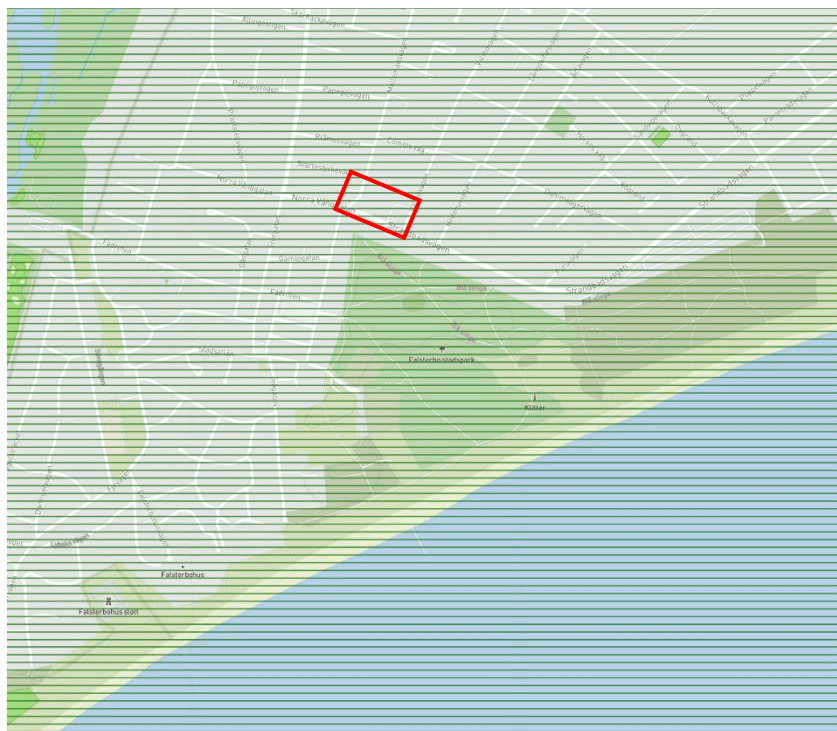


Fig. 20. Område som omfattas av riksintresse Naturvård med grönt raster. Planområde markerat med röd heldragen linje. (Vattenatlas.se)

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård - N91 Måkläppen-Limhamnströskeln, 3 kap 6 § MB. Riksintresset sträcker sig från Stavstens-

udde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Här finns ett sandvandringsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna. Området har stor art- och individrikedom av fåglar och är ett viktigt produktionsområde för sälar. I området förekommer även fågelrika strandängar, naturbetesmark, havsstrandäng, öppen hagmark, björkhage och ljunghed. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som strandmalört och jordtistel.

Natura 2000

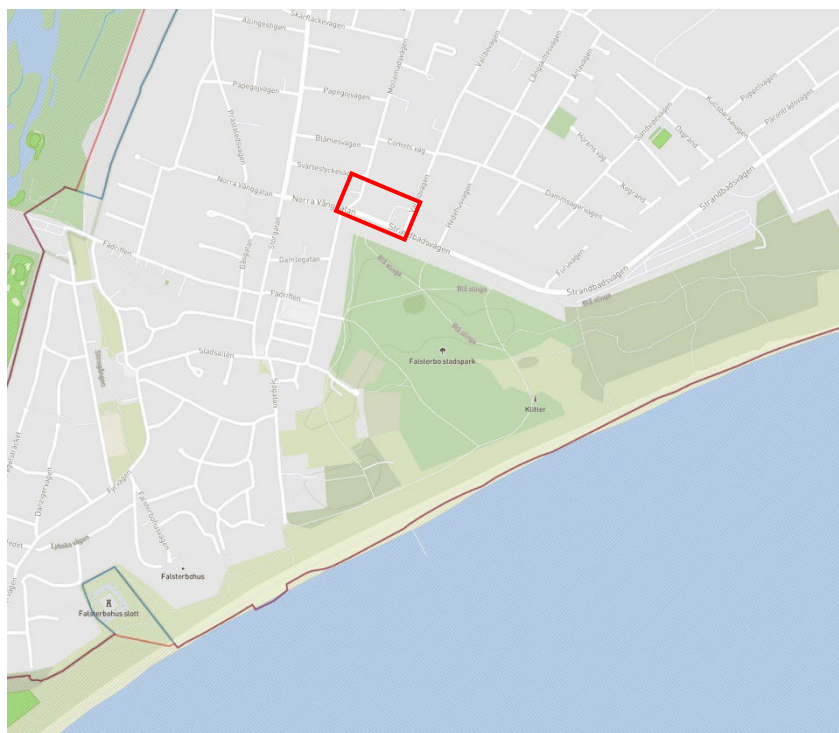


Fig. 21. Områden som omfattas av riksintresse Natura 2000 ligger söder och väster om de bruna och blå linjerna. Planområde markerat med röd heldragen linje. (Vattenatlas.se)

Planområdet omfattar ej riksintresse för Natura 2000-område men cirka en halv kilometer från planområdet finns två områden som nästan har samma geografiska yta, Falsterbo-Foteviken enligt fågeldirektivet (SPA) samt Falsterbohalvön enligt Art- och habitatdirektivet (SCI) 4 kap. 1 och 8 § MB.

Falsterbohalvön (SCI) utgörs av ett unikt sandvandrings-landskap som är föränderligt under liksom över vattnet. Området är även ett naturreservat och de höga värdena är främst kopplade till havet, strandängarna och det kustnära området. Det mosaikartade landskapet med många olika naturtyper inom en begränsad areal, ligger till grund för en stor biologisk mångfald och för ett marint och terrestert växt- och djurliv med hög diversitet. Området är av stor betydelse för kopplingen mellan Östersjön och västerhavet.

Falsterbo-Fotevikens (SPA) grunda havsområdet med angränsande hävdade havstrandängar är av internationell betydelse för rastande och häckande flyttfåglar och som övervintringsområde för sjöfågel. Området utgör häckningsområde för vadarfåglar likväl som för andra fågelarter knutna till hävdade strandbetesängar. Vadarfåglarna är beroende av de långgrunda och ofta blottlagda bottenarna där de hittar föda och kan rasta ostört. En lång rad sjöfåglar betar av eller letar annan föda i de täta sjögräsängarna och havsområdets musselrev ger området internationell likväl som internationell betydelse som övervintringsområde för flera arter av dykänder. (Vattenatlas.se)

Friluftsliv



Fig. 22. Område som omfattas av riksintresse Friluftsliv i grönt raster. Planområde markerat med röd heldragen linje. (Vattenatlas.se)

Planområdet omfattar ej riksintresse för friluftsliv men direkt söder om planområdet breder ett område ut sig som kallas Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg. Det återfinns inom Falsterbo stadspark och utmed kustremsan och stränderna i Falsterbo. I enlighet med MB 3 kap 6 § så bör mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

De värden som ligger till grund för riksintresset handlar om följande:

- Tillgängligheten i området är god, det finns ett stort nät av strövstigar och gång- och cykelvägar. Området används även för

bad, båtliv, naturupplevelser, fågelskådning, ridning, vind- och kitesurfing.

- Området har vidsträckta badstränder vilka haft betydelse för badlivet sedan 1900-talets början. Kust- och strandzonen i söder utgör ett sandrevs- och sandrevsområde som är unikt både för Sverige och för Skandinavien.
- Områdets rika naturvärden är av stort värde för friluftslivet. Detsamma gäller kulturvärdena. Här kan bland annat nämnas att Skanör och Falsterbo har varit städer sedan medeltiden.

Kulturmiljövård

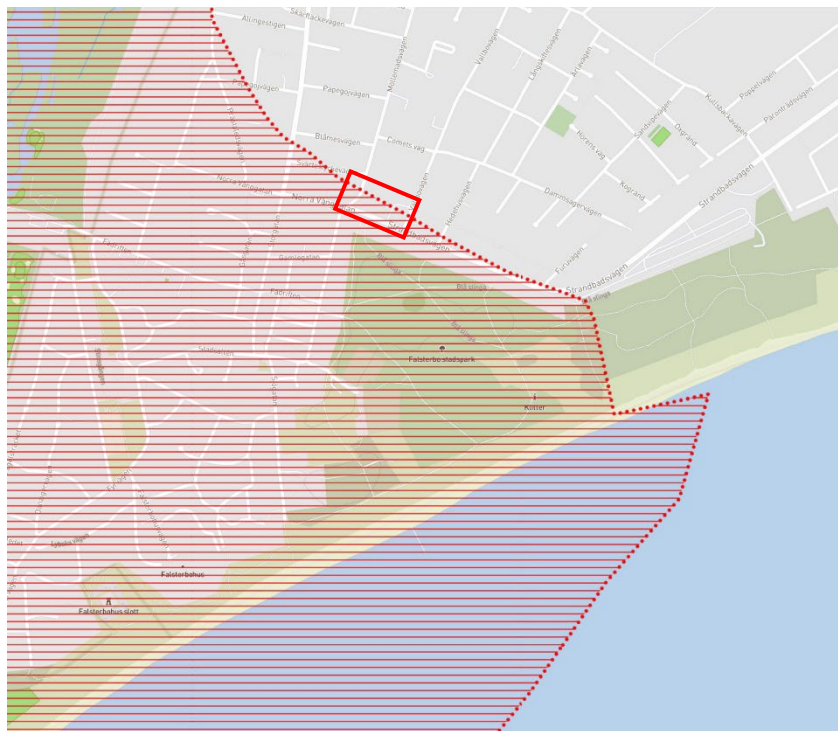


Fig. 23. Område som omfattas av riksintresse Kulturmiljövård. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje. (Vattenatlas.se)

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljö, 3 kap. 6 § MB, gällande Skanör-Falsterbo [M130]. Falsterbo har anor från medeltiden men med huvudsaklig prägel av det sena 1800-talets och 1900-talets fashionabla badort. Spåren som finns kvar från medeltidens, helt av sillfisket beroende, stad är Sankta Gertruds kyrka, borgruinen av Falsterbohus och andra medeltida lämningar. Bebyggelsen i Falsterbo har inslag av enstaka äldre hus och huvudsaklig karaktär av välbärgad villastad, med stora grönskande tomter. Även gamla hotell Falsterbohus, sommarvillor, badhytter och andra anläggningar för badortslivet samt den äldre fyrplatsen, Kolabacken är värda att nämna.

Gemensamt för Skanör och Falsterbo är den säregna lokaliseringen, med avsaknad av agrart omland och även de öppna betesmarkerna innanför

städerna samt de flacka strandmarkerna - det enda bevarade exemplet i någon stad, som visar hur de mindre fiskebåtarna landades direkt på stranden, utan egentlig hamn.

Högexploaterad kust

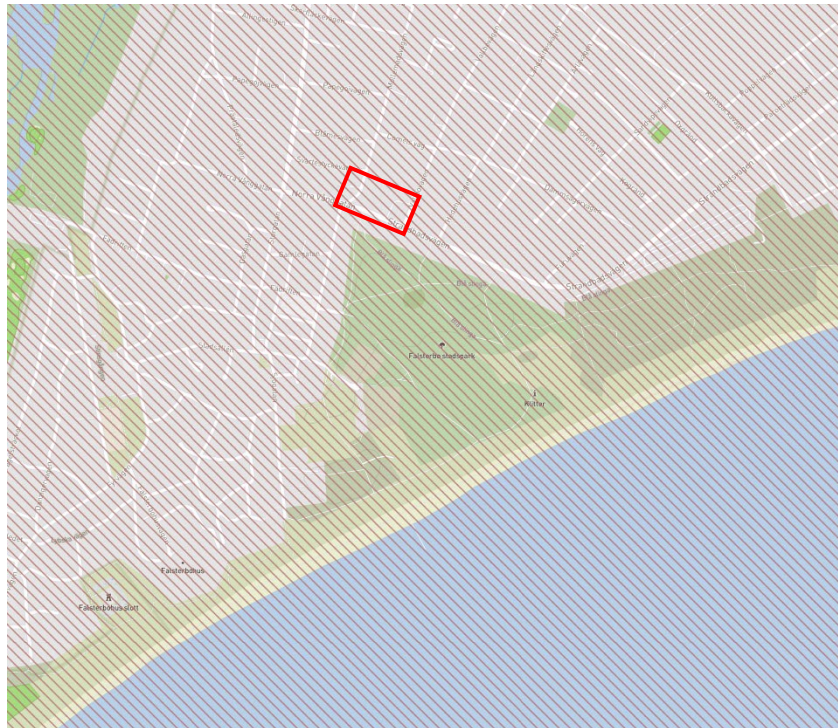


Fig. 24. Område som omfattas av riksintresse Högexploaterad kust i rött raster. Aktuellt område markerat med röd heldragen linje. (Vattenatlas.se)

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Syftet med riksintresset för högexploaterad kust är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. Riksintresset har preciserats i skriften "Skånes kustområden – ett nationallandskap". I denna ges en noggrann värdebeskrivning. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset.

Övriga skydd

Naturresevat

Kust- och havsområdet söder om planområdet ingår i naturresevatet Falsterbohalvöns havsområde.

Havsområdet och stränderna inom kustremsan längs Falsterbohalvön omformas ständigt av vatten och vind. Laguner och revlar bildas och försvinner. De grunda bottenarna med sandbankar och grönskande ålgräsängar skapar förutsättningar för rikt växt- och djurliv.

Totalförsvaret

Planområdet ingår i påverkansområde totalförsvaret. (Riksintressen för totalförsvarets militära del i Skåne län 2023) Frågor som berör fysisk planering inom ett påverkansområde ska remitteras till Försvarsmakten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN), 5 kap. MB.

Vatten

Sweco har genomfört en VA-utredning för detaljplaneområdet, VA-utredning Detaljplan, Falsterbo Entré, Vellinge Kommun 2025-05-12.

Planområdet har grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (WA69177643) som recipient. Grundvattenförekomsten i recipienten har både kemisk och kvantitativ ”god status” (VISS, 2025) och är mycket stor (1 835 km²) jämfört med detaljplanområdet (0,06 km²), vilket motsvarar 33 promille av vattenförekomstens totala yta.

Med hänsyn till grundvattenförekomstens storlek jämfört med planområdets samt att och den planerade markanvändningen inom planen inte utgör en sådan typkälla som pekas ut som påverkanskällor för risk till försämrade kvalitet hos recipienten så bedöms den nya detaljplanen inte påverka möjligheten att bibehålla god status i grundvattenförekomsten och att tillfredsställa miljökvalitetsnormerna.

Mellankommunala intressen

Den reserverade korridoren för spår och stationsområde som pekas ut i kommunens översiktsplan har beaktats i planförslaget. Vid ett genomförande av detaljplanen förändras inte förutsättningarna för en framtida spårväg jämfört med dagens förhållanden.

Miljö

Dagvatten

I VA-utredning som tagits fram av Sweco, daterad 2025-05-12, redovisas dels befintliga förhållanden dels förslag för dagvattenlösningar utifrån föreslagna exploatering.

Planområdet belastas inte med något dagvatten från omkringliggande område utan det är endast det vatten som genereras inom området som

behöver hanteras. Planområdet omfattar ungefär 0,6 ha. Markytan varierar mellan +1,99 och +3,51 meter över havsnivån. Den lägsta punkten ligger i den östra delen av planområdet i en grönyta med god fördröjningskapacitet och den högsta punkten ligger i norra delen av planområdet.

Det finns ett befintligt dagvattennät längs med Strandbadsvägen med dagvattenbrunnar som är ämnade för avvattnings av vägen och detta förblir oförändrat.



Fig. 25. Befintligt dagvattensystem för planområdet. (Sweco)

Det finns en dagvattenbrunn belägen centralt i området, öster om restaurangen som i dagsläget inte tillhör det befintliga verksamhetsområdet för dagvatten. Brunnen är en perkolationsbrunn för lokalt omhändertagande av dagvatten från den intilliggande byggnaden.

Fördröjning av dagvattnet inom planområdet ska i största möjliga mån hanteras genom infiltration och inte belasta det befintliga dagvattennätet. Infiltrationsytor föreslås dels i områdets befintliga lågpunkt i öster dels i västra delen norr om gång- och cykelstråket. Infiltrationsytorna i figur 26 motsvarar fördröjningsvolymerna på drygt 81 m³ varav ca 76 m³ lokaliseras i den östra gröningen och 5 m³ i den västra.



Fig. 26. Illustration på föreslagen dagvattenhantering. (Sweco)

Natur

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering av planområdet och anslutande ytor genomförs av Ekologigruppen under perioden juni-oktober 2025. Med anledning av att den fridlysta och rödlistade växten fältnarv rapporterats in i Artportalen vid två närliggande lokaler har ett tillägg gjorts till naturvärdesinventeringen för artinventering av fältnarv. Rapport från naturvärdesinventeringen kommer att kompletteras i planförslaget inför granskningsskedet.

Ekosystemtjänstanalys

Planområdet består idag dels av hårdgjorda ytor i form av parkering, vägar och bebyggelse, dels av ört- och gräsbevuxna ytor med träd och buskage. Fem Pilträd på rad bildar en mindre allé i öster och enstaka träd av Skogsek, Vårtbjörk och en Skogslönn växer på olika platser inom området. Buskage av Syrén, Björnbär och Vresros samt mindre träd/sly av bland annat Alm och Skogslönn växer i kanten mot de privata fastigheterna i norr.



Fig. 27. Karta över ekosystemtjänstanalys som visar ekosystemtjänster inom inventeringsområdet. (Vellinge kommun)

Inom planområdet förekommer det framför allt reglerande och stödjande ekosystemtjänster. Pollinering är en viktig reglerande tjänst som återfinns både bland buskage och trädrader och på de ört- och gräsytor som omger byggnaderna. Luftrening och lokal klimatreglering (skugga, lä) tillförs av träden och buskagen, samt viss bullerdämpning och visuell avskärmning.

De stödjande ekosystemtjänsterna är en förutsättning för att övriga tjänster ska fungera. Träd och buskage tillhandahåller livsmiljöer för

populationer av arter för olika funktioner (reproduktion, sovplatser, födosök, spridning, flyttning, övervintring med flera). Genom att binda ihop grönsstrukturen inom planområdet med angränsande ytor bibehålls och/eller skapas det spridningsvägar för både växter och djur att röra sig mellan.

Planområdet gränsar till både privata trädgårdar i norr, en ekdunge i öster och Falsterbo stadspark i söder. Genom att skapa en koppling till stadsparken i söder kan de försörjande och kulturella ekosystemtjänsterna förbättras genom att till exempel tillhandahålla naturmiljöer för rekreation och mötesplatser för människor. Grönskan och naturen i parken bidrar till den lokala identiteten och är en del av Falsterbonäsets natur- och kulturarv. Grönska och natur skapar attraktiva miljöer och främjar dessutom hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Biotopskydd

I planområdets östra grönning står fem lövträd på rad som alla har en stamdiameter på över 30 cm. Dessa bildar därmed en allé och omfattas av generellt biotopskydd. Placering av yta för dagvattenanläggning kräver att hänsyn tas till detta biotopskydd och trädens rotzoner. Egenskapsgräns för fördröjningsyta placeras på ett avstånd på minst två meter utanför trädkronornas droppzon.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning från hav och skyfall

Falsterbonäset står inför betydande utmaningar med stigande havs- och grundvattennivåer. Vellinge kommun har sedan 1980-talet arbetat med att öka förståelsen för risker kopplat till översvämning från havet. 2013 antogs en handlingsplan av kommunfullmäktige som beskriver åtgärder fram till och med år 2100. Den utgör grunden för kommunens långsiktiga strategi för att hantera en stigande medelvattenyta och tillfälliga högvattensituationer. Genomförande av skyddsåtgärder är en process som kommer att pågå under lång tid framöver. I dagsläget arbetar kommunen med det första stora steget i denna process, vilket är ett storskaligt kustskydd runt Falsterbonäset. Skyddsvallen byggs med en krönnivå på +3,0 meter (RH2000) och kommer huvudsakligen skydda detaljplanlagd bebyggelse i Skanör, Falsterbo, Ljunghusen och Höllviken.

I samband med framtagandet av föreliggande detaljplan har Vellinge kommun tagit ett inriktningsbeslut för klimatanpassning av området. Inriktningsbeslutet utgår från Boverkets vägledning där en bedömning baserat på platsens förutsättningar samt typ av verksamheter som planeras är gjord.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Enligt Länsstyrelsen Skåne är det praxis att generellt

tillämpa ett tidsperspektiv på 100 år för detaljplaner. Däremot ska bebyggelsens livslängd och färdigställandetid beaktas. Även enligt Boverkets tillsynsväg-ledning till länsstyrelserna bör effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd samt platsspecifika förhållanden beaktas.

Detaljplanen är liten och innebär uppförande av enstaka byggnad för restaurangverksamhet, samt en mindre komplementbyggnad. Planen tas fram för att förbättra förutsättningar för den markanvändning och verksamhet som finns på platsen redan idag. En befintlig byggnad kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad.

För samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt gäller generellt att dessa ska anpassas för att klara ett 200-årshögvatten (Boverket, 2025). Ett 200-årshögvatten år 2070 motsvarar nivåer kring +2,3 m (RH2000) som ligger väl inom skyddsnivån (+3 m RH2000) för det storskaliga skydd som Vellinge kommun uppför mot höga havsnivåer.

Marken ägs av Vellinge kommun och det bedöms som möjligt och önskvärt att reglera tidsmässigt nyttjande av marken genom arrendeavtal. Utifrån detta har ett beslut om planeringshorisont motsvarande år 2070 gjorts.

Förutsättningarna för skyfallshantering, ett 100-årsregn (57 mm) med 15 minuters varaktighet, är goda men kräver markhöjningsåtgärder intill den planerade bebyggelsen. En höjd på minst +2,8 m vid fasaden bör uppnås, med en marklutning på 5% bort från byggnaden, cirka tre meter ut från fasaden. Dessutom är det viktigt att säkra skyfallsstråket från lågpunkten som idag finns intill byggnaden till den större lågpunkten vid infiltrationsanläggningen i den östra gröningen. Vid ett scenario där även infiltrationsanläggningen fylls, så går ett skyfallsstråk längs Strandbadsvägen österut och sedan vidare ner mot kusten med utlopp i Falsterbobukten.



Fig. 28. Planområdet med föreslagen skyfallsåtgärd utan infiltration efter ett skyfall, 100-årsregn (57 mm) med 15 minuters varaktighet. (Sweco)

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta så består marken i planområdet av postglacial sand (SGU, 2025).

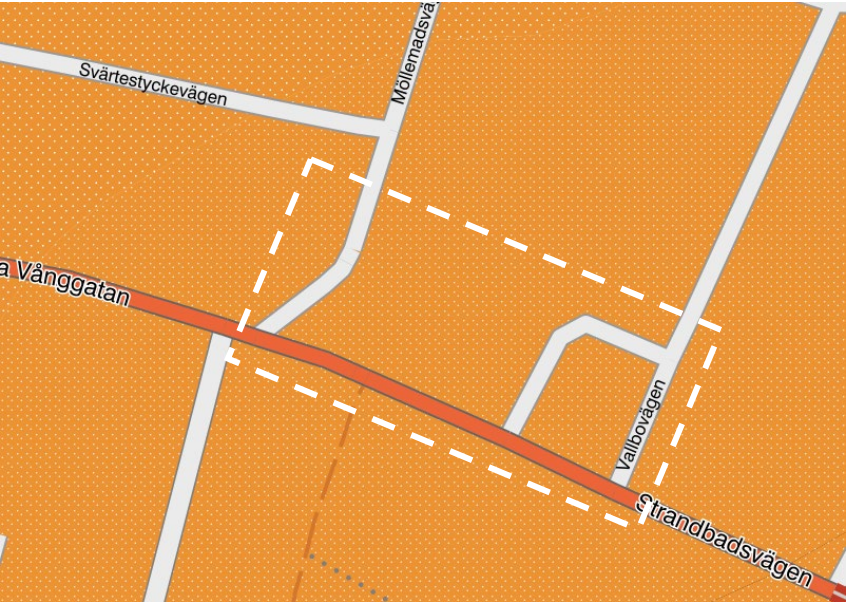


Fig. 29. Karta över jordart, postglacial sand, i och omkring området. Planområdet markerat i vitstreckad linje. (SGU 2025)

Hydrologiska förhållanden

Infiltration

Postglacial sand har en mycket hög genomsläpplighet, vilket bekräftas i SGU:s genomsläpplighetskarta (SGU, 2025).

Utifrån konduktiviteten från olika jordarter (se bild nedan) så kan man uppskatta infiltrationshastigheten i marken till 36–360 mm/h, vilket motsvarar 10–100 l/s/ha.

Material	Hydraulisk konduktivitet [m/s]	Hydraulisk konduktivitet [mm/h]
Fingrus	10^{-1} - 10^{-3}	360 000–3600
Grovsand	10^{-2} - 10^{-3}	36000–3600
Mellansand	10^{-3} - 10^{-5}	3600–36
Grovsilt	10^{-5} - 10^{-7}	36–0,36
Moran	10^{-6} - 10^{-9}	3,6–0,0036
Lerig morän	10^{-8} - 10^{-9}	0,036–0,0036
Lera	$<10^{-9}$	$<0,0036$

Fig. 30. Tabell över hydraulisk konduktivitet för olika jordarter. (Espeby & Gustafsson, 1998)

Brunnar

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns inga vattenbrunnar i området.

Grundvatten

Medelvattenytan i havet stiger på grund av klimatförändringar, i takt med detta stiger även medelgrundvattennivån på Falsterbonäset.

Grundvattennivåerna på Falsterbonäset fluktuerar över året med generellt högre nivåer under det blötare vinterhalvåret och generellt lägre nivåer under sommarhalvåret. Under sommarhalvåret kan dock kraftiga eller långvariga regn innebära temporära höjningar i grundvattennivån.

Grundvattennivåer på Falsterbonäset mäts månadsvis inom ett kommunalt mätprogram. Från data på Sandvipevägen 8 samt utifrån mer detaljerade mätningar och beräkningar genomförda inom detaljplanen för Falsterbo Strandbad kan följande slutsatser även dras för aktuellt detaljplaneområde:

- Medelgrundvattennivån i området uppskattas idag till +1,1 m (RH2000) med en årstidsvariation om cirka 0,8 m (från +0,6 m till +1,4 m).
- Att havets medelvattenyta stiger uppskattas innebära en generell stigning av medelgrundvattenytan motsvarande cirka 0,5 m för tidshorisont år 2070 (antaget klimatscenario SSP5-8,5, 83:e percentilen).
- En medelgrundvattennivå år 2070 (vald planeringshorisont) bedöms således vara i storleksordningen +1,6 m.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet går gränsen för fornminne av Falsterbos medeltida stadslager samt gränsmärke, Tångvallen. Falsterbos stadslager har anor från medeltiden men har huvudsaklig prägel av det sena 1800-talets och 1900-talets fashionabla badort.

I brist på virke och annat byggnadsmaterial byggdes hägnader i form av tångvallar, där flera lager av torkat tång varvades med torv. Vallarna användes för att inhägna åkrar och betesmark, och möjligen för att hindra vattnet att överskölja bebyggelsen. På flera ställen finns rester efter de tidigare omfattande tångvallarna kvar och berättar om markindelningen.

Tångvallarna är inte fullständigt daterade men indikationen är att de är uppförda efter medeltidens slut. Tångvallen är ca 5000 m lång och följer fastighetsgränsen för Falsterbo Vång. Tångvallen är genombruten på ett 25-tal ställen av ridstigar och grusvägar.

Kommunen har genomfört samråd med Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §. Planens genomförande bedöms ej påverka fornlämningarna negativt. Ingen arkeologisk undersökning bedöms behövas under

planprocessen. Innan markingrepp görs som kan påverka någon av fornlämningarna behöver tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.



Fig. 31. Historisk karta som visar tångvallens utbredning vid Falsterbo. (Länsstyrelsen)

Fysisk miljö

Rakt norr om Falsterbo stadspark, precis utanför stadskärnan, ligger planområdet. Miljön runt planområdet karaktäriseras av omkringliggande villabebyggelse och grönområden med tät vegetation.



Fig. 32. Flygbild över detaljplaneområdet (vitstreckat), byggnaden och omgivningen.

Inom planområdet finns en träbyggnad i ett plan som innehåller kiosk/-restaurangverksamhet. Byggnaden är placerad drygt åtta meter från Strandbadsvägen och verksamheterna vänder sig bort från entrén till stadsparken vilket förstärker känslan av ett bostadsområde ytterligare. Öster om byggnaden finns en grönyta med uppvuxna träd, parkeringsplatser och cykelparkering. Väster om byggnaden finns en öppen gräsyta i anslutning till hållplatsläget för bussar med vindskyddad busskur och cykelparkering.

Sociala

Planområdet används idag främst av besökare till de befintliga verksamheterna, boende norr om området samt resenärer med kollektivtrafik. Sommarhalvåret är högsäsong för de befintliga verksamheterna.

Längs Strandbadsvägen saknas ett formellt gång- och cykelstråk. Detta innebär att gående använder delar av parkytorna och vägrenen och cyklister delar yta med busstrafik och allmän biltrafik vilket av många kan upplevas som otryggt.

Byggnaden som inhyser verksamheterna vänder sig mot körbanan i öster med sina entréer och uteserveringar vilket bidrar till trygghet utmed den sidan. Dock saknas det sociala ytor på västra sidan, och i närheten till hållplatsläget för bussar, vilket kan främjas genom att planera miljön i området för att skapa trygga områden på båda sidor av bebyggelsen för rörelse.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Inom planområdet finns ledningar för vatten och avlopp.

Beräkningar av flöde för spill- och dricksvatten har utgått ifrån riktlinjer från Svenskt vatten, publikation P110 och P114 samt Boverkets byggregler.

Inom områden med mindre än 500 brukare så är momentanföbrukning dimensionerande för vattenförbrukningen och bestäms av summerande kapacitet och sannolikhet för samtidig användning av tappställen (Svenskt Vatten, 2020).

Spill- och dricksvattenhantering för den nya detaljplanen föreslås hanteras via samma ledningar som befintlig situation.

El, tele, fiber, och gas

E.ON har markförlagda starkströmsledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Trafik

Parkering

I området finns idag sex parkeringsplatser för bilar i anslutning till byggnaden. Ytterligare fem till sex bilar kan parkera längsgående gatan.

Vellinges parkeringsnorm (2007) för restaurangverksamhet är 55 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea och för handel 37 bilplatser

/1000 kvadratmeter bruttoarea. Ett genomförande av planen kräver därmed 29 bilparkeringar till de planerade verksamheterna enligt parkeringsnormen. Detta är mer än en dubblering av dagens cirka 11 bilplatser.

Parkering planeras längs med Vallbovägen och kan med fördel anläggas snedställda för att främja rörelser från öster till söder och därmed minska antalet konfliktpunkter i området.

Biltrafik och tyngre fordon

På Strandbadsvägen uppgår trafikmängden till ca 2 800 fordon per dygn varav 14 % utgörs av tung trafik. Den tunga trafiken utgörs sannolikt till stor del av bussar som trafikerar hållplatsen Falsterbo Norra Vånggatan (linje 300).

Leveranser och sophantering

Verksamheterna i området lämnar idag avfall i kärl på västra sidan av byggnaden, delvis utomhus. Sopkärlen/avfallet är idag ett förfulande inslag i miljön och kräver att sopbilen backar/kör in på parkmarken mellan byggnaden och hållplatsläget för bussar för att komma åt avfallet. Parkmarken tar skada av detta. Dessutom behöver sopbilen köra över gatstenen som avgränsar körbana och det informella gångstråket på norra sidan av Strandbadsvägen, vilket även skapar en otrygg trafikmiljö med extra konfliktpunkter.

Avfall som hämtas från bostadsfastigheterna direkt norr om planområdet sker fortsatt på samma sätt som idag, genom att sopbilen stannar vid fastigheternas infarter för att dra respektive sopkärl till fordonet.

Vellinge kommuns ambition är att minska påverkan av tunga fordon i tätortsmiljö genom samarbete med centrumföreningarna och innovativa lösningar i plan- och byggskede. Många och stora fordon som leveranser och avfallsbilar ger sämre framkomlighet i framför allt lokalgatunätet och vid centrumen. Det finns en potential att genom att arbeta mer med centrumföreningarna för samordning om när och hur olika verksamheter får leveranser. (Mobilitetsstrategi för Vellinge kommun)

Gång- och Cykeltrafik

I dagsläget finns ingen separerad gång- och cykelbana. Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra ett nytt gång- och cykelstråk på norra sidan av Strandbadsvägen. Det nya gång- och cykelstråkets korsningar med Vallbovägen och utfarten från restaurangen föreslås hastighetssäkras för ökad trafiksäkerhet.

För att främja cykeltrafik föreslås ytterligare cykelparkeringar i området. Lokalisering av cykelparkeringar möjliggörs i anslutning till GC-stråket. Eventuellt kan de samordnas med cykelparkeringen för hållplatsläget.

Kollektivtrafik

Strandbadsvägen trafikeras av regionbuss 300, Malmö Hyllie – Falsterbo och hållplatsläget inom planområdet heter Falsterbo Norra Vånggatan.

I översiktsplanen pekas möjligt spårreservat och stationsområde ut längs Strandbadsvägen inom eller i närheten av planområdet. Den politiska viljeriktningen, som redovisas i planeringsstrategin från år 2024, syftar dock till att avsluta den spårbundna trafiken i Höllviken och därmed inte anlägga spår utmed Strandbadsvägen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Huvudmannaskapet för ca 450 kvm av GA:13 (blå) övergår till kommunen i fastighet Vellinge Falsterbo 2:1 och blir allmän platsmark i form av GATA och PARK. Dagens kvartersmark Vellinge Falsterbo 2:35 (orange) utökas med ca 452 kvm (gul+lila) från Vellinge Falsterbo 2:1 varav drygt 40 kvm är från GA:13. Övriga kvarvarande fastigheter bedöms efter fastighetsbildning vara fortsatt lämpliga för sitt ändamål.

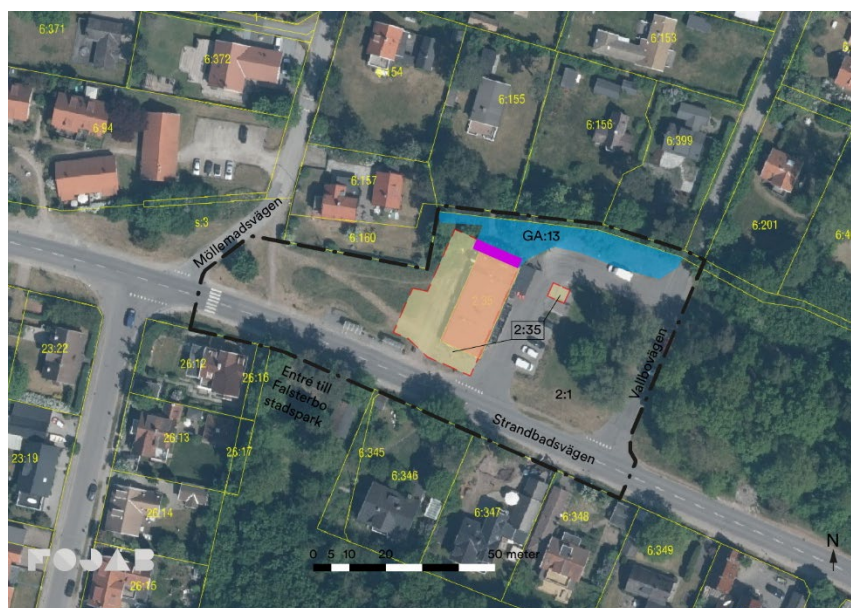


Fig. 33. Karta över förändrad fastighetsindelning och rättigheter. Planområdesgräns markerad med svart streckad linje. (Föjab)

Vellinge kommun har för avsikt att arrendera ut byggrätter inom planområdet genom så kallade byggrättsarrenden. Arrendatorn har därigenom rätt att upprätta byggnad och den verksamhet som föreslås i detaljplanen.

Det kommer krävas att nya rättigheter upprättas för både nya och befintliga ledningar inom planområdet.

Natur

Grönområde

Grönytorna utgör viktiga inslag i stadsbilden och fungerar idag delvis som samlingsplatser, särskilt för ungdomar i området. Detaljplanen möjliggör att kopplingen mellan stadsparken och planområdets allmänna platser förstärks och utvecklas, vilket även skapar en naturlig och förbättrad övergång mellan platsen och den omgivande miljön.

Det östra grönområdet bevaras till stor del som en yta för dagvattenhantering. I den östra gröningen står fem lövträd på rad som alla har en

stamdiameter på över 30 cm. Dessa omfattas av generellt biotopskydd. Placering av yta för dagvattenanläggning kräver att hänsyn tas till detta biotopskydd och trädens rotzoner. Ett avstånd på två meter utanför trädkronans droppzon har använts för att ej riskera trädens fortlevnad. Detta avstånd redovisas med en egenskapsgräns i plankartan.

Ett genomförande av detaljplanen förbättrar det västra grönområdets förutsättningar för social aktivitet. Dels förstärks kopplingen till Falsterbo stadspark och stadskärnan genom bättre gång- och cykelkopplingar, dels främjar verksamheternas nya byggnad en levande stadsmiljö genom aktiv och öppen gestaltning mot grönytan.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering av planområdet och anslutande ytor genomförs av Ekologigruppen under perioden juni-oktober 2025. Med anledning av att den fridlysta och rödlistade växten fältnarv rapporterats in i Artportalen vid två närliggande lokaler har ett tillägg gjorts till naturvärdesinventeringen för artinventering av fältnarv.

Inga fynd av fältnarv gjordes inom planområdet, eller vid den tidigare kända lokalen vid Strandbadvägen, öster om planområdet. Däremot återfanns över 800 plantor inom den lokal som ligger vid Strandbadsvägen väster om planområdet. Dessa ligger inte i angränsning till planområdet och bedöms därför inte påverkas av ett genomförande av planen. Rapport från naturvärdesinventeringen kommer att kompletteras i planförslaget inför granskningsskedet.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. MB. Undersökningen finns som bilaga till detaljplanen. Bedömningen är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom planområdet ska i största möjliga mån hanteras genom infiltration och inte belasta det befintliga dagvattennätet. Därav så föreslås en infiltrationsanläggning i det östra grönområdet där den befintliga lågpunkten för delområdet återfinns. Infiltrationsytan motsvaras av en area på drygt 380 m² samt fördröjningskapacitetsvolym på minst 75,6 m³.

På grund av stigande grundvattennivåer föreslås marknivån för infiltrationsytan justeras till +2,2 m för att klara av framtida grundvattennivåer motsvarande värsta scenario år 2070 (+1,9 m). Inom den östra infiltrationsytan finns befintliga träd och de kan potentiellt påverkas av en

drastisk markhöjning. Därför föreslås en successiv markhöjning på max 2 cm per år i direkt anslutning till dessa träd, tills markytan når en marknivå på + 2,2 m.

I planområdets västra del föreslås att dagvattnet hanteras genom avrinning mot grönytan norr om Strandbadsvägen, där en infiltrationsyta planeras för att omhänderta den beräknade fördröjningsvolymen på fem kubikmeter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Vatten

Enligt föroreningsanalysen från VA-utredningen skulle den nya detaljplanen minska föroreningsbidraget bland samtliga undersökta ämnen förutom kvicksilver (Hg) som i stället ökar med 2,5 (mg/år).

Kvicksilver och Bens(a)pyren (BaP) är två ämnen med osäkra riktvärden för dagvattenutsläpp, typiska halter och reningseffekter och bör därför inte vara dimensionerade för anläggningen.

Grundvattenförekomsten har både kemisk och kvantitativ ”god status” och är mycket stor (1 835 km²) jämfört med detaljplanområdet (0,06 km²), vilket motsvarar 33 promille av vattenförekomstens totala yta. Med hänsyn till grundvattenförekomstens storlek och den planerade markanvändningen inom detaljplanen, som inte utgör en typkälla för risker eller påverkan på grundvattenkvaliteten, bedöms planen inte ha någon negativ inverkan på möjligheten att bibehålla god status i grundvattenförekomsten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planens genomförande innebär en utökad byggrätt för befintliga verksamheter, vilket skapar möjligheter för deras framtida utveckling. Dessutom möjliggörs fler parkeringsplatser inom planområdet för att bättre tillgodose behovet av parkering. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen kan påverka bullernivåerna både positivt och negativt. Verksamheterna kommer att kunna ta emot fler kunder och därmed finns risk att trafikbuller ökar. En ny och modern byggnad bedöms kunna minska verksamhetsbuller. Varuleveranser och avfall hanteras på den östra sidan av den nya byggnaden och det kan minska verksamhetsbullret ytterligare mot närmsta grannar. Inget av detta buller kommer att vara av sådan omfattning att bullerdämpande åtgärder behöver införas.

Översvämning

I Swecos VA-utredning 2025-05-12 beskrivs att samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt generellt ska anpassas för att klara höga havsnivåer, ett så kallat 200-årshögvatten. Översvämningskarteringen har gjorts utifrån en planeringshorisont motsvarande år 2070. Ett 200-årshögvatten år 2070 motsvarar en vattennivå kring +2,3 m och ligger således väl inom skyddsnivån +3 m för det storskaliga skydd som Vellinge kommun uppför mot höga havsnivåer. Med hänsyn till översvämningsrisken är det inte lämpligt att tillåta tillfällig vistelse inom planområdet i form av övernattning. För att säkerställa att verksamheter inom planområdet inte ska tillhandahålla möjligheter för övernattning regleras detta bort i tillåten användning i detaljplaneförslaget.

Den befintliga marknivån vid den planerade bebyggelsen varierar mellan + 2,3 meter och + 2,8 meter över nollplan. För att bebyggelsen ska bli lämplig för verksamheter med hänsyn till översvämning från skyfall, ett 100-årsregn, krävs markhöjningsåtgärder intill den planerade byggnaden. En höjd på minst + 2,8 meter över nollplan vid fasad bör uppnås, med en marklutning på 5% bort från byggnaden, cirka tre meter ut från fasaden.

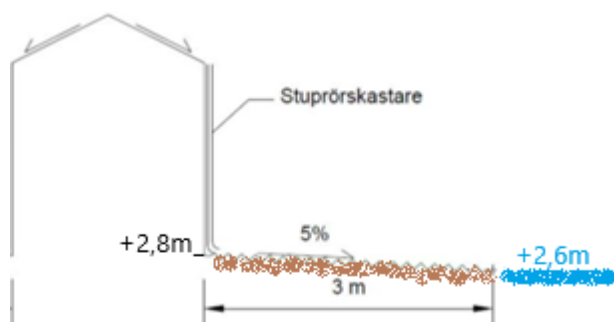


Fig. 34. Förslag av höjdsättningsåtgärd intill byggnaden. (Sweco)

Sociala

Utvecklingen av planområdet syftar till att förbättra de sociala förutsättningarna, dels genom att skapa en mer strukturerad och trygg trafikmiljö dels möjliggöra ett nytt helhetsgrepp och en upprustad utemiljö för verksamheterna på platsen. Den nya bebyggelsen kommer också bidra till livet på platsen då verksamheterna får bättre förutsättningar att ta emot fler besökare i en ny och modern byggnad som öppnar upp sig mot både öster och de sociala ytorna väster om verksamheterna.

Barn

Grönyttorna i området kommer att ges ny utformning vid genomförande av planen och att hänsyn kommer tas till flera målgrupper, bland annat barn. De nya gång- och cykelstråken och åtgärderna för hastighetssäkring inom området kommer att bidra till säkrare kopplingar för barn att röra sig mellan verksamheterna, busshållplatsen, stadsparken och vidare mot Falsterbo centrum på ett tryggt och trafiksäkert sätt.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms ge goda möjligheter att vara inkluderande för människor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionsvariation.

Planförslaget innebär bland annat utbyggnad och omgestaltning av infrastruktur och grönytor. Med tryggt utformade platser, gång- och cykelstråk och närhet till kollektivtrafik skapas goda förutsättningar för jämlikhet i den allmänna stadsmiljön.

Trygghet

Det är viktigt att beakta utformning och gestaltning av området ur ett trygghetsperspektiv. Vellinge kommun använder sig av verktyget BoTryggt för att i tidiga skeden dokumentera och utveckla trygghetsaspekten i ett projekt. Planförslaget har analyserats utifrån riktlinjerna i verktyget och nedan lyfts de viktigaste aspekterna för just denna detaljplan.

Platsen har goda förutsättningar för att skapa ett tryggt område med dess placering i entrén till Falsterbo samt närheten till Strandbadsvägen och Stadsparken där mycket rörelser sker. Befintliga verksamheter lockar ytterligare människor som rör sig till och från platsen redan idag. Det saknas dock en omsorgsfull gestaltning av området då grönytorna inte är särskilt inbjudande samt att befintlig byggnad har en väldigt framträdande baksida. Detta är frågor som särskilt beaktats i planarbetet.

I förslaget integreras platsen med resterande Falsterbo genom exempelvis en ny gång- och cykelbana längs Strandbadsvägen, tydligare kopplingar till kringliggande bostadsområden och Stadsparken samt en annan gestaltning av byggnaden som tar hänsyn till Falsterbos karaktär. Vidare har utformning av platsen setts över för att de olika grönytorna i öst och väst ska få ett samband utan att byggnaden i mitten blir en barriär. Detta är viktiga aspekter för att skapa en sammanhängande plats som känns mer tillgänglig och trygg.



Fig. 35. Vy från stadsparkens entré och det flyttade övergångsstället. (Fojab)

Ett genomförande av detaljplanen kommer att bidra till en levande och attraktiv målpunkt i området för både boende och besökare, samtidigt som det utgör en välkomnande och tryggare entré till Falsterbo.

För att skapa en mänsklig skala på platsen och en gestaltning som passar in i Falsterbo regleras volymen och fasadmaterial på byggnaden. Byggnaden regleras dels med glasfasader som främjar aktiva fasader och god uppsikt som bidrar till trygghetskänslan i området. Detta är särskilt viktigt i den södra fasaden av byggnaden där flest människor rör sig.

Placering av huvudentréer styrs också i planförslaget för att styra byggnadens framsida och områdets flöden mot gata och parkering.

Riktlinjerna i verktyget BoTryggt bedöms ha beaktats väl i detaljplane-förslaget, i den mån det är möjligt i så här tidigt skede. I kommande projekterings- och genomförandeskede är det viktigt att arbeta vidare med utformning och gestaltning för att säkerställa att platsen aktiveras samt att en sammanhängande och trygg miljö skapas. För denna detaljplan bedöms det särskilt viktigt att gränsen mellan verksamheterna och grönytan i väst samt parkeringen i öst utformas på rätt sätt för att skapa en mjuk övergång mellan det privata och det offentliga. Överblickbarhet, belysning och materialval är också aspekter som behöver ses över i den fortsatta processen.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård - N91 Måkläppen-Limhamnströskeln, 3 kap 6 § MB. Riksintresset sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen då värdena som riksintresset omfattar inte finns inom planområdet och användningen av området kommer vara detsamma som befintlig användning, om än i en lite större och modernare byggnad.

Natura 2000

En halv kilometer söder om planområdet finns Natura 2000-områdena Falsterbohalvön och Falsterbo-Foteviken, 4 kap. 1 och 8 § MB. Då riksintresset inte återfinns inom planområdet bedöms det inte bli påverkat negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Friluftsliv

Direkt söder om planområdet breder ett område för friluftsliv ut sig som kallas Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg. Då riksintresset inte återfinns inom planområdet bedöms det inte bli påverkat negativt av detaljplanens genomförande. Tvärtom syftar planen till att

tydliggöra och lyfta fram entrén till Falsterbo stadspark, som utgör en del av riksintresset.

Kulturmiljövård

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljö, 3 kap. 6 § MB, gällande Skanör-Falsterbo [M130].

Den föreslagna detaljplanen tar hänsyn till områdets historiska och kulturella uttryck enligt riksintressets beskrivning och syftar till att anpassa ny byggnad och funktioner till den befintliga miljön. Den nya restaurang- och kioskbyggnaden placeras där den befintliga byggnaden är lokaliserad och volymen respekterar sin omgivning och anpassas efter omkringliggande miljö. Förslaget visar respekt för områdets tidiga stadsmönster och de spår av historiska utvecklingsskeden som identifieras i riksintresset. Riksintresset bedöms inte bli påverkat negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge kommun är påverkat av riksintresset för kustzon. Riksintresset innebär inte något hinder för naturlig tätortsutveckling.

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen mark vidareutvecklas för att förbättra trafiksituationen och skapa bättre förutsättningar för den befintliga kiosk- och restaurangverksamheten. Den nya byggnaden placeras på samma plats som den nuvarande, vilket innebär att det inte tas i anspråk någon oexploaterad mark.

Verksamheten fungerar som en viktig träffpunkt i samhället och bidrar till att stärka kopplingen mellan bebyggelsen och det omkringliggande naturlivet. Genom att förbättra områdets funktion och tillgänglighet kan planen ses som ett positivt tillskott som stärker den sociala och rekreativa användningen av platsen.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en naturlig tätortsutveckling av Falsterbo och därmed omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Övriga

Totalförsvar

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka påverkansområdet för totalförsvaret. Frågor som berör fysisk planering inom ett påverkansområde ska remitteras till Försvarsmakten.

Trafik

Utvecklingen av Falsterbo Entré förväntas medföra att fler kommer att gå, cykla, åka buss eller åka bil till planområdet.

Motortrafik

På den närliggande Strandbadsvägen uppgår trafikmängden till ca 2 800 fordon per dygn varav 14 % utgörs av tung trafik. Den tunga trafiken utgörs sannolikt till stor del av bussar som trafikerar hållplatsen Falsterbo Norra Vånggatan (linje 300). All motortrafik som har verksamheterna eller fastigheterna i norr som mål uppmuntras att använda Vallbovägen som infart för att begränsa antalet konfliktpunkter i området. Detta bidrar till att öka trafiksäkerheten i området.

Leveranser och sophämtning

Det sker 2–3 leveranser/soptömningar per dag i genomsnitt vilket motsvarar 4–6 fordonsrörelser av tyngre trafik. Variationer förekommer men bedömningen är att fordonsrörelser av tyngre trafik inte kommer att öka nämnvärt. Avfallshanteringen föreslås samordnas vid genomförande av detaljplanen. Ett gemensamt och tillgängligt miljöhus planeras därför öster om huvudbyggnaden.

En angöringsplats för leveranser/sophämtning placeras i planområdets norra del, i anslutning till körbanan som leder in till verksamheterna. Detta förutsätter att dragvägar för både leveranser och soptömning kan anses acceptabla.

Då Vellinge kommuns ambition är att minska påverkan av tunga fordon i tätortsmiljö finns en potential att arbeta för samordning om när och hur leveranser och sophämtning sker för olika verksamheter.

Ett alternativ till ovanstående angöringsplats är att leverans- och sopfordon nyttjar samma ytor som övrig biltrafik. Fram till verksamheternas öppettider, kl. 11.00 på förmiddagen, skulle en del av parkeringen kunna utgöra en last- och leveranszon och därmed minska behovet av hårdgjord mark i området. Ett samnyttjande av den hårdgjorda marken för leverans/sopfordon och parkering skulle kunna då möjliggöras i direkt anslutning till verksamheterna, öster om byggnaden.

Sophämtningar för fastigheterna norr om planområdet förväntas även fortsatt kunna lösas genom att sopkärnen dras till fordonen vid infarterna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik föreslås separeras från biltrafiken utmed Strandbadsvägen. Cykelstråkets korsningar med Vallbovägen och utfarten från restaurangen föreslås hastighetssäkras för ökad trafiksäkerhet. Ytterligare cykelparkeringar lokaliseras i anslutning till GC-stråket och blir mer tillgängligt för besökare som kommer utmed Strandbadsvägen.

Övergångsstället inom planområdet på Strandbadsvägen kan flyttas österut för att bättre koppla till busshållplatsen och Falsterbo stadspark.

I samband med genomförande av detaljplanen kan anslutande gång- och cykelvägar behöva ses över även om dessa ligger utanför detaljplanens område. Det är viktigt att området blir bättre integrerat med kringliggande områden för att främja hållbar mobilitet, orienterbarhet och trygghet.

Mellankommunala frågor

Inom planområdet kommer utbyggnad av hållplatslägena utmed Strandbadsvägen, och deras direkta närhet, att ske. Denna utbyggnad främjar hållbart resande både inom Vellinge och till och från angränsande kommuner.

Annat

Fornminne

Fornlämningar finns inom planområdet. Falsterbos medeltida stadslager omfattar delar av planområdet. Gränsmärke i form av en tångvall finns längs planområdets norra gräns. Kommunens bedömning är dock att detaljplanens genomförande, med föreslagna användningsbestämmelser, inte kommer påverka dessa lämningar då planförslaget inte medför några ändringar vid eller i direkt anslutning till dem.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, Plan och Exploatering i samarbete med plankonsulter på Fojab. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Plan och Exploatering
- Tekniska enheten
- Bygglov
- Miljö
- Trygghet

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vellinge kommun
Upprättad 2025-09-05

Vellinge Kommun Plan och Exploatering

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Ashley Andersson
Planarkitekt

FOJAB

David Kisch
Arkitekt

Åsa Samuelsson
Arkitekt