

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



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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



Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

DNR: Ks 2021/786

Samråd med Länsstyrelsen: Genom samråd av detaljplan

Utförd: 2025-09-05

Utförd av: David Kisch, FOJAB.

Granskad av: Åsa Samuelsson FOJAB samt Ashley Andersson och
Camilla Wadlund, Vellinge kommun

Planens 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.

Planens huvuddrag

Planen innebär en utveckling och utökad byggrätt för de befintliga verksamheterna på platsen, vilka består av två restauranger samt en kiosk. Dels blir byggrätten för huvudbyggnaden större dels så tillförs en mindre byggrätt, i anslutning till körbana och parkeringarna, som tillåter komplementbebyggelse, såsom miljöhus. 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.

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.

Vad finns det för natur- och kulturvärden på och i direkt anslutning till platsen idag?

Planområdet ligger utmed Strandbadsvägen direkt norr om Falsterbo stadspark som hänger samman med naturområdet längs Falsterbos kust som har höga vägen. Området angränsar även ett stort grönområde med mycket träd i öster.

Inom planområdet finns två grönytor med låga naturvärden. Inom den östra grönytan finns dock sju träd som är värda att bevara. Fem av dem står på rad och uppfyller kravet för generellt biotopskydd (allé). De andra två bildar tillsammans med de fem en liten dunge. En av dem är en ek som har potential att med åren utvecklas till en värdefull solitär.

Utöver gröningarna finns även träd och buskage utmed den norra planområdesgränsen.

Planområdet omfattas av flera riksintressen.

Riksintresse för naturvård - N91 Måkläppen-Limhamnströskeln, 3 kap 6 § MB.
Riksintresset är ett marint riksintresse som sträcker sig från Stavstensudde, väster om Trelleborg, och vidare västerut längs hela Falsterbohalvön och norrut upp till Malmö kommun.

Cirka en halv kilometer från planområdet finns två Natura 2000-områden som nästan har samma geografiska yta, Falsterbo-Foteviken enligt fågeldirektivet (SPA) samt Falsterbohalvön enligt Art- och habitatdirektivet (SCI).

Falsterbohalvön (SCI) utgörs av ett unikt sandvandnings-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.

Falsterbo-Fotevikens (SPA) grunda havsområdet med angränsande hävdade havstrandängar är av internationell betydelse för rastande och häckande flyttfåglar och som övervintringsområde för sjöfågel.

Direkt söder om planområdet breder ett område för Riksintresset för friluftsliv ut sig som kallas Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg.

Planområdet omfattas även av riksintresset för högexploaterad kust. Syftet med riksintresset för högexploaterad kust är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. 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.

Fornlämningar finns inom planområdet. Falsterbos medeltida stadslager omfattar delar av planområdet. Gränsmärke i form av en tångvall finns längs planområdets norra gräns.

Natur skyddad av miljöbalken - Natur och kulturmiljöer skyddad av miljöbalkens 7 kapitel har ett starkt skydd. Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berör ett genomförande av planen ett natura 2000-område? På vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 28§)			X	Planområdet berör ej ett Natura 2000-område. Däremot finns Natura 2000-områdena Falsterbo-Foteviken (SPA) och Falsterbohalvön (SCI) över 500 meter från området och omfattar havet samt kusten.
Berör ett genomförande av planen ett naturreservat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett naturreservat.
Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett kulturresevat.
Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett naturminne.
Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett strandskyddsområde. Strandskydd finns ca 300 meter söder om planområdet.
Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett miljöskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§)			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett vattenskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§) För vägledning: Se förordning (1998:1252) I förordningen ingår i huvudsak följande:			X	Planområdet eller område i direkt närhet berör ej ett biotopskyddsområde. Däremot fem lövträd på rad vid infarten vid Vallbovägen som är biotopskyddade. Dessa kommer att bevaras. En fördröjningsyta ska anläggas i gröningen där

• Alléer • Källa med omgivande våtmark i odlingsmark • Odlingsröse i jordbruksmark • Pilevall • Småvatten och våtmark i jordbruksmark • Stenmur i jordbruksmark • Åkersholme				träden finns idag och behöver därmed ta hänsyn till träden och deras rotsystem. I plankartan avgränsas ytan för fördröjningsdamm så att träden inte påverkas negativt.
--	--	--	--	--

Riksintressen – Riksintressen är skyddade av miljöbalkens 3 – 4 kapitel. Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 9p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt?			X	Hela planområdet omfattas av riksintresset Måkläppen – Limhamnströskeln. Kommunen bedömer inte att riksintresset och dess värden påverkas negativt av planförslaget då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och endast mindre förändringar krävs för genomförandet.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt?			X	Del av planområdet omfattas av riksintresset Skanör och Falsterbo. Kommunen bedömer inte att riksintresset och dess värden påverkas negativt av planförslaget då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och att endast mindre förändringar krävs för genomförandet.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt?			X	Planområdet omfattar ej riksintresse för friluftsliv. Utanför planområdet finns riksintesse för friluftsliv Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg. Ett genomförande av planen

				påverkar därmed inte riksintresset negativt.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kustzonen? Om ja, på vilket sätt?			X	Hela planområdet omfattas av riksintresset kustzonen. Kommunen bedömer inte att riksintresset och dess värden påverkas negativt av planförslaget då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och att endast mindre förändringar krävs för genomförandet.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för yrkesfiske? Om ja, på vilket sätt?			X	Riksintresset för yrkesfiske berörs ej av planen.

Natur - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen spridningskorridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt?			X	Planen påverkar ej spridningskorridorer då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och endast mindre förändringar krävs för genomförandet. Befintliga grönytor och samtliga träd bevaras.
Innebär ett genomförande av planen irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?			X	Planen innebär ej en irreversibel påverkan på miljön då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och att endast mindre förändringar krävs. Planen innebär en viss ökad byggrätt där gatumark och byggbar mark kommer att ianspråkta en mindre del av befintlig grönyta.
Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från			X	Ett genomförande av planen påverkar ej möjligheten för hotade djur och växters möjligheter. Cirka 50 meter

såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.)				väster om planområdet återfinns den rödlistade och fridlysta arten Fåltnarv.
Påverkar ett genomförande av planen sin närmiljö i form av vatten-avrinning till recipient? Om ja, på vilket sätt?			X	Ett genomförande av planen påverkar ej sin närmiljö i form av vatten-avrinning till recipient. En VA-utredning har gjorts och föreslagna åtgärder för dagvattenhantering säkerställs i detaljplanen.
Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			X	Genomförandet väntas inte påverka grundvattennivåer inom planområdet eller dess närområde negativt. Enligt genomförd VA-utredning krävs att föreslagen dagvattenlösning har en lägsta plusnivå på +2,2 meter för att vattnet ska kunna infiltrera även vid framtida grundvattennivåer. Detta beskrivs i planbeskrivningen samt i VA-utredningen. Grundvattennivåerna inom planområdet bedöms däremot påverkas av den långsiktiga havsnivåhöjningen, tillfälliga högvattenhändelser samt förändrad nederbörd.
Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt?	X			Planen främjar människors tillgänglighet till området då förutsättningarna för att ta sig till och från området förbättras och tryggare miljöer utvecklas.
Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna inom planen eller i det direkta närområdet? Om ja, på vilket sätt?			X	Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.
Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna hos recipient? Om ja, på vilket sätt?	X			Enligt föroreningsanalysen från VA-utredningen skulle genomförande av planen minska föroreningsbidraget bland samtliga

				undersökta ämnen förutom kvicksilver (Hg), som ökar ytterst lite. Grundvattenförekomsten, SV Skånes kalkstenar, har både kemisk och kvantitativ god status och är mycket stor (1 835 km²) i förhållande till detaljplanområdet (0,06 km²). Planområdet utgör inte heller en typkälla som pekas ut som risk för försämrad kvalitet i grundvatten. Sammantaget bedöms därför detaljplanen inte medföra risk för försämring eller försvåra möjligheten att bibehålla god status i grundvattenförekomsten.
--	--	--	--	--

Säkerhet och hälsa - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka? Om ja, på vilket sätt?			X	Ett genomförande av planen bedöms ej påverka människors säkerhet i form av utsläpp av miljö och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka.
Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc.) Om ja, på vilket sätt?			X	Ett genomförande av planen bedöms kunna 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.
Påverkar ett genomförande av planen risk för ras och			X	Ett genomförande av planen bedöms ej påverka

skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt?				risk för ras och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför.
Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?			X	Ett genomförande av planen bedöms ej påverka luftkvalitet i form av lukt.

Påverkan på andra planer - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1p

	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt påverkar ett genomförande av den plan som här undersöks dessa planer ur ett miljöperspektiv?	X			Utvecklingen av området berörs av och är förenlig med gällande översiktsplan. Planeringsstrategi tre i regionplanen innebär att stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation. Detaljplanens genomförande bidrar positivt till denna strategi.
Naturvårdsprogram			X	Planområdet angränsar till Falsterbo stadspark som i naturvårdsprogrammet beskrivs ha en hög biologisk mångfald med över 50 träd- och buskarter samt flera småbiotoper, där både vanliga och mer ovanliga arter trivs. Programmet syftar till att bevara parkens naturlika karaktär och rikedom på arter, samtidigt som tillgängligheten för besökare förstärks. Planförslaget syftar till att stärka kopplingen till Falsterbo stadspark genom att flytta övergångsstället närmare entrén till parken och busshållplatsen, vilket skapar en tryggare och tydligare passage för gående. Byggnaden orienteras även så att de sociala ytorna öppnar sig mot parken och på så sätt förstärks sambandet

				mellan bebyggelsen och stadsparken.
--	--	--	--	-------------------------------------

**Miljön idag - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån
Miljöbedömningsförordning**

Beskriv vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag. Se inledning av dokumentet.				
	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett miljöperspektiv?			X	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på de utpekade natur- och miljövärdena. Planförslaget motsvarar till övervägande del de funktioner och användningar som redan finns etablerade inom området. Den föreslagna utökningen av byggrätten innebär endast att en mindre del av nuvarande grönyta tas i anspråk. Denna förändring bedöms vara marginell påverkan på områdets ekologiska och rekreativa värden.
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv?			X	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på ovan beskrivna kulturvärden. Del av planområdet omfattas av riksintresset Skanör och Falsterbo. Kommunen bedömer inte att riksintresset påverkas negativt av planförslaget då förslaget motsvarar funktioner och användningar som finns på platsen i dag och att endast mindre förändringar krävs för genomförandet.

Kommunens bedömning

Planområdet består till stor del av ytor med låga naturvärden. Genomförandet av planen innebär en möjlig utveckling av de befintliga centrumverksamheterna och infrastruktur så som gator, gång- och cykelstråk, anläggningar för dagvattenhantering, park, hållplatsläge för buss samt teknisk infrastruktur. Planförslaget säkerställer också bevarande av de naturvärden som finns i området såsom den biotopskyddade trädallén och eken. Allt detta kommer bidra till positiva effekter för social hållbarhet, stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation och tryggare stråk.

Utvecklingen av centrumverksamheterna, infrastruktur och entréområde till stadsparken kan bidra till fler människor i rörelse i planområdet och dess närområde. Denna ökning bedöms bli begränsad och anses inte påverka de naturvärden som upptas i eller i anslutning till planområdet. Detaljplaneområdet är relativt litet och avgränsat till verksamheterna och deras direkta närhet och den marginella utvecklingen av området som föreslås anses inte påverka djurlivet negativt.

Påverkan på omkringliggande skyddad natur i form av Natura 2000-områden, naturområden (stadsparken) och ovan beskrivna riksintressen bedöms som små eller inga.

Kommunen bedömer sammantaget att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon negativ påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inte behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken.