

Förslag till detaljplan för  
del av Falsterbo 2:1 och del av 7:103  
Falsterbo Strandbad, Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

# Undersökning av betydande miljöpåverkan

Dnr KS 2020/202.722  
Upprättandedatum 2026-03-05  
Antagandedatum xxxx-xx-xx  
Laga kraft datum xxxx-xx-xx



## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Förslag till detaljplan för DEL AV FALSTERBO 2:1 OCH DEL AV 7:103, FALSTERBO STRANDBAD Falsterbo

Vellinge kommun - Skåne län

DNR: Ks 2020/202.722

Utförd: 2026-03-05

Utförd av: Elin Hallström Granskad av: Camilla Wadlund

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra en hotell-, spa- och konferensanläggning vid Falsterbo Strandbad i Falsterbo. Planen syftar också till att utveckla befintlig byggnad och samtidigt bevara dess kulturhistoriska värden samt att effektivisera befintlig parkeringsyta. I detaljplanen ingår även infrastruktur så som gator, gång- och cykelstråk och ny lokalisering av busshållplats.

### Planens huvuddrag

Planen möjliggör en ny hotell-, konferens- och spaanläggning med tillhörande restaurang. Detta innebär att ny bebyggelse medges och att befintlig byggnad planläggs och byggs på. Planförslaget innebär också att nuvarande parkering struktureras om för att effektivisera antalet parkeringsplatser och samtidigt värna de naturvärden som finns på platsen. Vidare innebär planen att infrastrukturen i området vidareutvecklas för att stärka tillgängligheten till/från och inom området med fokus på gående, cyklister och kollektivtrafik. Planförslaget omfattar även naturområde, vilka tas tillvara för att säkerställa områdets karaktär och befintliga naturvärden samt för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering.

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

Planområdet består idag till största delen av en grusad parkering med inslag av öppna gräsytor, mindre grupper av träd samt en mindre skogsdunge i öster med förekomster av sly. Inom planområdet finns också en befintlig byggnad. Angränsade till området finns naturområden. I söder angränsar planområdet till den strandskog som finns längs med denna del av kusten.

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1-4 §§ MB.

Del av planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

Planområdet omfattas i sin västra del av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB.

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 15 § MB.

Planområdet ligger i närheten av naturreservat som omfattar havet och delar av kuststräckan längre österut och västerut vid Skanörs ljung respektive Flommen.

Söder om planområdet finns utpekade Natura 2000-områden, Falsterbo-Foteviken (SPA) och Falsterbohalvön (SCI) som omfattar havet. Längre österut finns Natura 2000-området Falsterbo skjutfält (SCI) som omfattar delar av kuststräckan.

Inom planområdet finns ett naturvärdesobjekt som i genomförd naturvärdesinventering tilldelats naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Detta utgörs av gruslagd parkeringsyta med inslag av mindre ytor med gräs och örter.

Det finns sedan tidigare cirka 30 naturvårdsarter rapporterade inom eller i närheten av planområdet, som kan vara knutna till områdets naturmiljöer. Berörda artgrupper hos de aktuella naturvårdsarterna är kärlväxter, fåglar, groddjur och insekter. Aktuella naturvårdsarter omfattar kategorierna skyddade arter och rödlistade arter. Till de skyddade arterna hör fåglar, fladdermöss, insekter, kräldjur, svampar och kärlväxter. Det förekommer många arter av flyttfåglar i området utöver de arter som inkluderats i naturvårdsarterna. Flyttfågeln kan dra nytta av de skogsdungar eller öppna ytor som finns inom och i närheten av planområdet när de passerar.

I samband med genomförd naturvärdesinventering för planområdet har två naturvårdsarter, fältnarv och strandnarv, observerats. Inga av de övriga tidigare observerade naturvårdsarterna påträffades vid den NVI som utfördes 2023, men några av dessa bedöms kunna förkomma och nyttja inventeringsområdet sporadiskt från säsong till säsong. Dessa är grågult kapuschongfly, sexfläckig bastardsvärmare, spådnarv och taggkörvel. Området nyttjas även av fåglar och fladdermöss som är fridlysta. Sandödlan finns bland tidigare rapporterade fridlysta arter, dock som en ovaliderad observation.

Planområdet ligger strax öster om fornlämningen L1989:3865, Falsterbos medeltida stadslager. Befintlig byggnad, uppförd 2009, bedöms vara kulturhistoriskt värdefull.

**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		Söder om planområdet finns utpekade Natura 2000-områden, Falsterbo-Foteviken (SPA) och Falsterbohalvön (SCI). Söder om planområdet omfattar dessa havet. Längre österut finns

				Natura 2000-området Falsterbo skjutfält (SCI) som omfattar delar av kuststräckan. Även naturmiljöer angränsade till planområdet är i flera fall i klass med de naturmiljöer som förekommer inom Natura 2000-område. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Berör ett genomförande av planen ett naturreservat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§)			x	Planområdet berörs inte av naturreservat då det ligger längre bort och omfattar havet samt delar av kuststräckan längre österut och västerut vid Skanörs ljunng respktive Flommen.
Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§)			x	Planområdet berörs inte av kulturresevat.
Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§)			x	Planområdet berörs inte av naturminne.
Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§)		x		Detaljplanen berör strandskyddat område och genom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§)			x	Planområdet berörs inte av miljöskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§)			x	Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde.
Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§)			x	Planområdet berörs inte av biotopskyddsområde.

<p>För vägledning: Se förordning (1998:1252)</p> <p>I förordningen ingår i huvudsak följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alléer</li> <li>• Källa med omgivande våtmark i odlingsmark</li> <li>• Odlingsröse i jordbruksmark</li> <li>• Pilevall</li> <li>• Småvatten och våtmark i jordbruksmark</li> <li>• Stenmur i jordbruksmark</li> <li>• Åkerholme</li> </ul>				
---	--	--	--	--

**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		Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för naturvård. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt?			x	Riksintresset omfattar medeltidsstaden Skanör/Falsterbo, vars värden inte återfinns i planområdet. Endast mindre del av planområdets västra del, där markanvändningen inte heller ändras, omfattas av riksintresset. Planen bedöms inte innebära några konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövärden.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt?		x		Del av planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och angränsar till områden som är utpekade för riksintressets syften. Exploatering föreslås och förändringar görs av parkeringsyta som nyttjas av besökare till

				intelligande naturområde för friluftslivet. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för högexploaterad kust? Om ja, på vilket sätt?			x	Planområdet omfattas av riksintresset som omfattar hela Falsterbohalvön. Enligt 4 kap. 1 § MB innebär riksintresset inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Kommunens bedömning är att planen innebär en naturlig utveckling av tätorten Falsterbo, inom ett område som till stor del är ianspråktaget för parkering och till viss del för bebyggelse. Planförslaget innebär också att det tillförs en ny verksamhet som bidrar till utveckling av det lokala näringslivet. Planen omfattas därmed av undantagsregeln i 4 kap. 1 § MB.
Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för yrkesfisket? Om ja, på vilket sätt?			x	Planområdet berörs inte av riksintresse för yrkesfiske då det inte är utpekad längs med denna del av kusten.

**Natur - Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförfordning (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		På parkeringsytan inom planområdet finns den rödlistade och fridlysta arten fältnarv. Området nyttjas även av fåglar och fladdermöss. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Innebär ett genomförande av planen irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?		x		Planförslaget innebär till följd av ny bebyggelse att möjligt utbredningsområde för fältnarv påverkas och att vissa träd behöver tas

				ned. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.)		x		På parkeringsytan inom planområdet finns den rödlistade och fridlysta arten fältnarv. Området nyttjas även av fåglar och fladdermöss som är fridlysta. I området finns en ovaliderad observation av sandödlor samt tidigare observerade naturvårdsarterna grågult kapuschongfly, sexfläckig bastardsvärmare, spådnarv och taggkörvel. Risk för negativ påverkan kan inte uteslutas. Frågan utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen att påverka sin närmiljö i form av vattenavrinning till recipient? Om ja, på vilket sätt?			x	Nej, i va-utredning föreslås åtgärder för dagvatten och hantering säkerställs i detaljplanen. I MKB:n tas klimatanpassning upp, där dagvatten ingår.
Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			x	Området ligger lågt och berörs av stigande grundvattennivåer. Hela Falsterbonäset påverkas av stigande havs- och grundvattennivåer. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet. Grundvattnets påverkan på planförslaget utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt?		x		Del av planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och angränsar till områden som är utpekade för riksintressets syften. Förändringar görs av parkeringsyta som nyttjas av besökare till intilliggande naturområde för friluftslivet. Risk för negativ påverkan på människors tillgänglighet kan inte uteslutas. Frågan

				utreds vidare och tas upp i MKB.
Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna inom planen eller i det direkta närområdet? Om ja, på vilket sätt?			x	Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.
Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna hos recipient? Om ja, på vilket sätt?			x	Enligt va-utredning bedöms planförslaget inte äventyra möjligheterna att uppnå MKN. I MKB:n tas MKN för vatten upp.

**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	Planförslaget bedöms inte påverka människors säkerhet negativt.
Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc.) Om ja, på vilket sätt?			x	Planen bedöms inte generera buller i sådan omfattning att det får negativa konsekvenser för omgivningen.
Påverkar ett genomförande av planen risk för ras och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt?			x	Planen bedöms inte medföra risk för ras eller skred inom eller i närheten av planområdet.
Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?			x	Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten 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			x	Planen sker i enlighet med Vellinge kommuns översiktsplan, Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Vellinge vidgar vyerna

som här undersöks dessa planer ur ett miljöperspektiv?				(laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i KF § 172 och 2024-04-22 i KF § 37).
Naturvårdsprogram			x	Planen gränsar till/omfattar mindre del av området Falsterbo strandbad utpekad i kommunens naturvårdsprogram Vellinge naturvårdsprogram, 2015.

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

Beskriv vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag. Se inledning av dokumentet.				
Se inledning av dokumentet, sidan 2-3.				
	Positivt	Negativt	Ingen	Kommentar
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett miljöperspektiv?		x		På parkeringsytan inom planområdet finns den rödlistade och fridlysta arten fältnarv. Området nyttjas även av fåglar och fladdermöss som är fridlysta. Risk för negativ påverkan på fältnarv, fåglar och fladdermöss kan inte uteslutas och utreds i MKB.
På vilket sätt påverkar ett genomförande av planen de ovan beskrivna utmärkande värdena ur ett kulturmiljöperspektiv?			x	Befintlig byggnad, uppförd 2009, bedöms vara kulturhistoriskt värdefull. Anpassning av ny bebyggelse sker. Planområdet ligger strax öster om fornlämningen L1989:3865, Falsterbos medeltida stadslager. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att planområdet sannolikt inte omfattar någon fornlämning under mark och att Vellinge kommun därmed inte behöver söka tillstånd för föreslagen exploatering.

### **Kommunens bedömning**

Inom eller nära planområdet finns natur- och friluftsvärden i form av riksintresse för natur och friluftsliv, Natura 2000 och strandskydd där risk för negativ påverkan inte kan uteslutas. Genomförd naturvärdesinventering visar även på förekomst av rödlistade och fridlysta arter där behov av ytterligare utredningar finns för att utesluta betydande miljöpåverkan. Planområdet ligger inom ett område som är utsatt för risk för översvämning.

Undersökningen visar därför att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas för vissa frågor, varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. I samråd med länsstyrelsen bedömdes att MKB:n skulle avgränsas till att behandla följande frågor där det fanns risk för betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden – skyddade arter, Natura 2000, riksintresse för naturvård.
- Rekreation och friluftsliv – upplevelsevärden, rekreativa strukturer, riksintresse för friluftsliv, landskapsbild.
- Strandskydd.
- Klimatanpassning – grundvatten, dagvatten och skyfall.

Detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan i något annat avseende.