VELLINGE KOMMUN

PLANPROGRAM FÖR NY BEBYGGELSE VID

FALSTERBOKANALEN

Framsida: Visionsbilder för områdena Piren, Hamnen och Gläntan.

BESTÄLLARE

Anna Möller, samhällsbyggnadschef, Vellinge kommun

POLITISK STYRGRUPP VELLINGE KOMMUN

Anna Mannfalk, 1:e vice ordförande i kommunstyrelsen och ordförande i styrgruppen för Falsterbokanalprojektet

Carina Wutzler, kommunstyrelsens ordförande

Henrik Thorsell, 2:e vice ordförande i kommunstyrelsen

Björn Axtelius, Ledamot i kommunstyrelsen

Gustav Schyllert, Ledamot i kommunstyrelsen

PROJEKTLEDARE

Linda Ericsson, Vellinge kommun, Enheten för plan och exploatering

ARBETSGRUPP

Anna Möller, Vellinge kommun, Samhällsbyggnadschef

Rickard Persson, Vellinge kommun, Planarkitekt

Jonas Andermyr, Vellinge kommun, Miljö och klimatstrateg

Ingbritt Nilsson, Vellinge kommun, Planadministratör

Johan Thein, Krook & Tjäder

Magnus Tellhed, Krook & Tjäder

KONTAKTPERSONER

Linda Ericsson, Projektledare Falsterbokanalprojektet,

Vellinge kommun, Enheten för plan och exploatering

Telefon: 040-42 51 58

E-post: linda.ericsson@vellinge.se

Rickard Persson, Planarkitekt

Vellinge kommun, Enheten för plan och exploatering

Telefon: 040-42 51 73

E-post: Rickard.persson@vellinge.se

UPPDRAG

Planprogram för ny bebyggelse vid Falsterbokanalen

KONSULT

Arkitekterna Krook & Tjäder genom

Johan Thein (uppdragsansvarig, handläggande planeringsarkitekt)

Magnus Tellhed (handläggande arkitekt)

KARTOR

Krook & Tjäder, kartunderlag och ortofoton från Vellinge kommun

FOTO

Vellinge kommun eller Krook & Tjäder där annat ej anges

VERSION

RAPPORT

DIARIENUMMER

KS 2015/474.722

DATUM

2016-06-29

DIALOGER SOM GETT INPUT TILL PLANPROGRAMMET

Workshop med politisk styrgrupp, tjänstemän och Gehl arkitekter, juni 2015

Workshop och studiebesök i Köpenhamn med visionsgruppen för Falsterbokanalens båtklubb

Workshops inom Citylab Action - Hur skapar vi en hållbar stadsdel?

Studiebesök i Amsterdam med politisk styrgrupp, april 2016

Dialogmöten med Calluna, Kämpinges vattenskidklubb, Skånes Kiteklub, Sjöräddningen och Sjöscouterna

VELLINGE KOMMUN

INNEHÅLL

VISION 4

INLEDNING 6

Programmets syfte och huvuddrag 6

Hållbar utveckling 8

Arbetsprocess 9

PROGRAMOMRÅDET 10

Området 10

Natur och landskap 12

Trafik och kommunikationer 14

NYCKELFRÅGOR 16

Vad kommer att krävas? 16

PLANKONCEPT 18

Övergripande strategier 18

Utvecklingsområden 22

Trafik och kopplingar mellan områdena 23

Hamnen 24

Piren 32

Gläntan 42

Utmed kanalen 49

Båtuppställningsplats 50

Översikt 51

PLANERINGSUNDERLAG 52

Planer och program 52

Särskilda värden 53

Mark 54

Risk och säkerhet 55

Teknisk försörjning 55

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 56

Samverkan 56

Framtida ägande 56

Tid 56

KONSEKVENSER 57

Miljökonsekvenser 57

Sociala konsekvenser 60

Ekonomiska konsekvenser 61

Källor och underlag 62

VELLINGE KOMMUN

VISION

VELLINGE KOMMUN

EN HAVSNÄRA MÖTESPLATS FÖR ALLA

Falsterbokanalen är en plats där man vill vistas och vara tillsammans. Här blandas båtliv, bad, lek och rörelse med stillhet, avkoppling och tid för eftertanke. Området binder samman Höllviken och Ljunghusen och skapar en ny entré från vattnet, en Sjögata. Längs kanalen finns tallskogens mystik där jogging, ridning och naturlek står i fokus. En promenad längs kanalens östra sida stärker stråket utan att den värdefulla skogen påverkas.

Sandutfyllnader på utsidan av de norra pirarmarna skapar nya rekreationsområden samtidigt som vattencirkulationen längs kusten förbättras. På den östra sidan ges plats för kitesurfare, vattenskidåkare, sjöscouter och kvällsbadare medan utfyllnaden på den västra sidan ger utrymme för lek, grillning och naturlig grönska.

Ny bebyggelse på piren i öster ger förutsättningar för stråk och platser att umgås på i en urban miljö vid havet. En småskalig bostadsbebyggelse, restauranger, service, kallbadhus, hotell och kontorsmöjligheter ger liv åt platsen under hela året.

EN VACKER, LEVANDE SMÅBÅTSHAMN

Hamnen är Höllvikens nya vardagsrum vid vattnet, en plats som sjuder av liv kopplat till livet kring båtarna och en av kommunens viktigaste turistnoder.

Den befintliga småbåtshamnen utvecklas genom förbättrade pirarmar och bryggor, möjligheter till båtuppställning i en skyddande hall och förbättrade möjligheter för sjösättning, upptagning och underhåll.

Utrymme för nya verksamheter som till exempel restauranger, butiker, nya föreningslokaler, bostäder, hotell, konferens och kontor skapas vilket ger förutsättningar för ett myller av aktiviteter. Seglande barn, båtägare och surfare samsas med flanörer, restauranggäster och turister. Karaktären är livlig och lite stökig och lockar till sig folk som vill ta del av det vardagliga skådespelet. Här finns plats för både det ”fina” och det ”praktiska”.

En promenad utmed de renoverade pirarmarna ger en slående utsikt över havet och långt ut på den västra pirarmen kan en ny attraktion i form av ett kallbadhus skapas.

ETT KLIMATSMART OCH HÅLLBART OMRÅDE SOM ÄR ÖPPET MOT VÄRLDEN

Från Falsterbokanalen syns bron över till Danmark och flygplanen till och från Kastrup. Känslan av närhet till resten av världen finns där. De nya superbussarna, bara ett par hundra meter från bostäderna, tar dig snabbt till Malmö och Köpenhamn på ett bekvämt och hållbart sätt. Att ta bussen är det lyxiga och bekväma alternativet.

Mellan husen finns rum för möten mellan grannar och besökare. De vita stränderna, badkulturen och den fantastiska tallskogen ger dig som bor och vistas i området en semesterkänsla. Värden som ger livskvalité i vardagen.

Byggnaderna i området är hållbart kontruerade både när det gäller material och energiförsörjning och utformas så att de åldras vackert över tid. Förnybar energi som sol, vind och geotermi nyttjas till el och värme och det är enkelt att göra hållbara val både som båtägare, boende och turist!

INLEDNING

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram har till syfte ett utreda en lämplig markanvändning och ange en översiktlig struktur för ett område. I planprogrammet klarläggs förutsättningarna i området, hur de förändringarna kan genomföras liksom vilka konsekvenser förändringarna kan få.

Planprogrammet samråds med allmänheten och berörda myndigheter och de synpunkter som kommer in under samrådet utgör underlag för kommunens fortsatta planering av området. Planprogrammet, som inte är juridiskt bindande, efterföljs av detaljplaner som ingående reglerar vad som får byggas i området.

SYFTE OCH MÅL

Syftet med det här planprogrammet är att klarlägga förutsättningar och ange riktlinjer för utvecklingen av områdena invid Falsterbokanalen från ett hamn- och verksamhetsområde till ett område med blandad bebyggelse i form av bostäder, kommersiella lokaler och en småbåtshamn. Planeringen av området ska bidra till att skapa en blandstadsmiljö med en stor variation i funktioner, en rikedom på mötesplatser och levande publika rum. Ambitionen är att områdets närhet till hav och båtliv ska prägla funktioner, verksamheter och utformning av området. I programmet beskrivs de karaktärer och principlösningar som ska eftersträvas i den vidare planeringen av området.

Målen med utvecklingen av området är att kunna skapa attraktiva, miljövänliga bostäder vid havet som ger ett alternativ till villaboende. Verksamheter i området ska attrahera och ge service till boende, båtägare och besökare och de offentliga miljöerna i området ska utvecklas så att de ger ökade möjligheter till friluftsliv, rekreation och sociala möten. Utvecklingen ska också bidra till att skapa en levande och miljövänlig småbåtshamn som lockar såväl båtburna besökare som besökare som kommer landvägen. Utvecklingen ska genomföras på ett sådant sätt att det även i framtiden är möjligt för större fartyg att vid behov passera genom kanalen.

HUVUDDRAG

Planprogrammet omfattar förslag som ger möjlighet till nybyggnation av sammanlagt ca 300 lägenheter samt ytor för verksamheter i form av t.ex. hotell, kontor, restauranger, kallbadhus, föreningslokaler och småbåtshamn i och kring Falsterbokanalen.

I programmet presenteras förändringarna utifrån en övergripande struktur för området. Utifrån denna struktur görs sedan beskrivningar uppdelat på delområden benämnda ”Hamnen”, ”Piren”, ”Gläntan”, ”Utmed kanalen” och ”Båtuppställningsplats”.

Muddring av kanalen 1940
(Bild: Kulturföreningen Calluna).

Den danska kungajakten Dannebrog passerar kanalen
(Bild: Kulturföreningen Calluna).

HISTORIK

Att bygga en kanal genom Falsterbonäset för att fartyg skulle slippa passera Falsterborev utreddes redan i slutet av 1800-talet men visade sig då vara ett allt för komplicerat projekt. I samband med Andra Världskriget aktualiserades frågan åter efter Tysklands minering intill den Svenska kusten. Efter en snabb utredning kunde byggnationen påbörjas 1940 och redan 1941 kunde den första båten passera genom Falsterbokanalen.

Kanalen har under åren fyllt en viktigt funktion för såväl handelssjöfart och militär som fritidsbåtar men har idag inte längre samma betydelse för den kommersiella sjöfarten. Denna förändring tillsammans med kommunens ambition att utveckla och tillgängliggöra området längs kanalen har lett till att Vellinge kommun och Sjöfartsverket nu har tecknat en avsiktsförklaring om en förändrad användning av kanalen och de anslutande markområdena. Avsiktsförklaringen innebär att området ska utvecklas för boende, hamnändamål, rekreation och att det ekonomiska överskott som utvecklingen ger ska gå till renovering av kanalen.

KONSEKVENSER AV PROGRAMMET

I det här planprogrammet görs, förutom en beskrivning av ett antal förändringar, även en övergripande bedömning av de konsekvenser ett genomförande av förändringarna kan innebära. Mer detaljerade konsekvensbeskrivningar, och i erforderliga fall miljöbedömningar, kommer dock att göras i samband med efterföljande detaljplaner eller tillståndsprövningar.

När det gäller miljöpåverkan görs bedömningen att en viss påverkan kan uppkomma till följd av en förändrad markanvändning. Denna påverkan bedöms i nuläget omfatta frågor relaterade till utfyllnader av vattenområden, hantering av förorenade massor och riskfrågor kopplade till tranporter.

Ur ett socialt perspektiv bedöms planprogrammet sammantaget ge goda förutsättningar att skapa ett tillgängligt, attraktivt och tryggt område. Kombinationen av offentliga stråk och platser som främjar det sociala livet och en funktionsblandad bebyggelse och en hamn ger förutsättningar för en levande stadsdel med ett rikt och varierat folkliv.

Ett genomförande av förändringarna innebär även ekonomiska åtaganden. För kommunen och Sjöfartsverket kommer kostnader uppkomma för sanering, utfyllnader, renovering av pirarmar, iordningställande av allmän platsmark och genomförande av trafikåtgärder. Intäkter kommer genereras av de byggrätter som detaljplanerna ger möjlighet till.

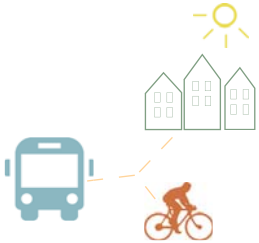
HÅLLBAR UTVECKLING

HÅLLBART ÄR ATTRAKTIVT!

I planeringen av områdena vid Falsterbokanalen jobbar kommunen aktivt för att utvecklingen ska ske på ett så hållbart sätt som möjligt. I detta arbete ingår att aktivt jobba med de sociala, ekonomiska och ekologiska aspekterna av förändringarna, för att möjliggöra en robust utveckling av området.

Hållbarhetsfrågorna är en förutsättning för att skapa ett område som är attraktivt i framtiden och har därför varit en avgörande utgångspunkt vid utvecklingen av planprogrammet. Hållbarhetsfrågorna integreras därmed på ett naturligt sätt i kommande detaljplaner och kommer även ingå som kriterier i framtida markanvisningar och avtal med entreprenörer.

Hållbarhetsarbetet är strukturerat utifrån fyra tematiska värdegrupper som anger ambitioner för området:



Resurs- och klimatsmart

I området ska ytor utnyttjas effektivt. Användningen av energi- och naturresurser inom området ska optimeras och den energi som förbrukas ska vara förnybar. Byggnadernas hela livscykel ska tas i beaktande vid projekteringen och förnybara material med lågt innehåll av miljö- och hälsostörande ämnen ska prioriteras.

Transportbehovet ska minimeras och hållbara resvanor ska underlättas genom exempelvis bilpooler, närhet till kollektivtrafik och en restriktiv parkeringsnorm.

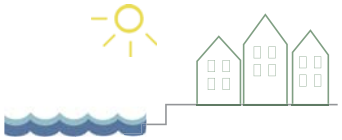
Integrerat och hälsosamt

Alla utomhusmiljöer ska prioritera gående och cyklister och bostäder med olika upplåtelseformer ska eftersträvas. Det ska vara enkelt och tryggt att röra sig i området och utformningen ska medge både mötesplatser och rofyllda platser. Ekosystemens funktion och den biologiska mångfalden ska säkerställas och utvecklas.

Varierat och levande

Området utvecklas till en mångfunktionell miljö genom att det bereds plats för rekreation, bostäder, service, arbetsplatser och föreningsliv och att befintliga gång- och cykelvägar i närområdet kopplas till de nya områdena.

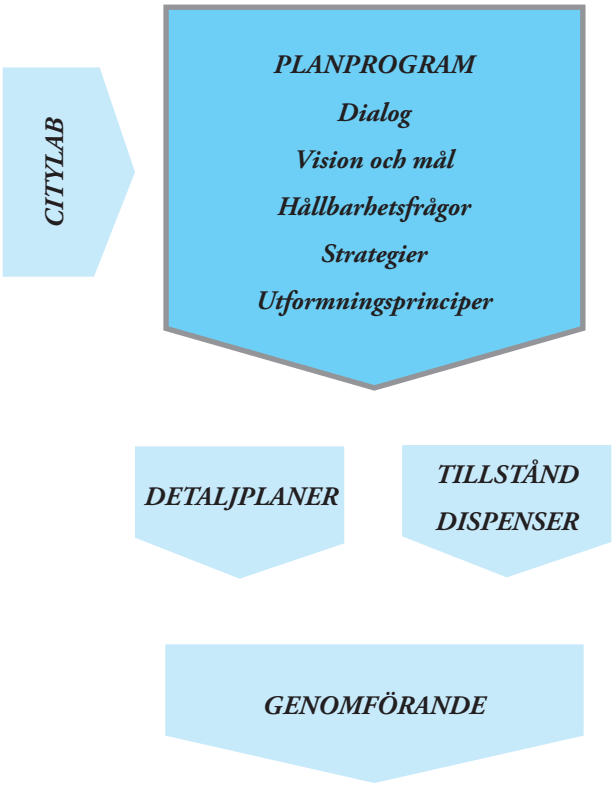
Lokalt engagemang hos boende och verksamma uppmuntras genom dialoger och workshops och kunskap och synpunkter utgör ett viktigt underlag i planprocessen.



Resilient och flexibelt

Området ska kunna återskapa viktiga funktioner efter störningar och miljön ska kunna stå emot klimatförändringar. Störningar i de tekniska systemen ska inte allvarligt påverka möjligheten att vistas i området.

VELLINGE KOMMUN



ARBETSPROCESS

Arbete med planprogramet har bedrivits i en arbetsgrupp som haft tydligt fokus på både kommuninterna och externa dialogprocesser och workshops. För att skapa gemensamma målbilder har studieresor genomförts för att bättre förstå förutsättningar och kvaliteter i vattennära bebyggelse, offentliga platser och småbåtshamnnar.

Representanter från arbetsgruppen har också deltagit i Sweden Green Building Councils satsning Citylab Action (se avsnitt nedan) som fungerat som ett stöd för kommunens hållbarhetsarbete.

Planprogrammet samråds under sommaren 2016 och det är kommunens ambition att samrådet ska främja en bred dialog kring områdets utveckling. Efter samrådet kommer kommunen jobba vidare med detaljplaner för området. Det vidare arbetet kommer att ske i olika processer, vissa förändringar av markanvändningen kommer att kräva att nya detaljplaner tas fram medan andra åtgärder kommer att kräva tillstånds- eller dispensprövningar. För de delar där nya byggrätter föreslås avses markanvisningar ske parallellt med att detaljplaner tas fram.

CITYLAB - STÖD FÖR HÅLLBARHETSARBETE

Visioner om hållbar stadsutveckling har funnits länge men ofta saknas ett systematiserat arbete för att visionen ska bli verklighet. I projektet Citylab, som drivs av Sweden Green Building Council, har privata företag, kommuner, statliga verk och akademin gått ihop för att skapa ett forum för att dela kunskap inom hållbar stadsutveckling. Vellinge kommun deltar, tillsammans med ett 10-tal andra kommuner, i Citylab Action för att få stöd av Sveriges främsta experter och andra stadsutvecklingsprojekt.

Citylab Action karakteriseras av sju principer;

1. ***Lokala förutsättningar*** *- utgångspunkt för varje projekt*
2. ***Systematiserad processtyrning*** *- gränsöverskridande samarbeten mellan samtliga aktörer, från brukare till politiker*
3. ***Kvalitativ målstyrning före detaljstyrning*** *- för att främja en konstruktiv utveckling*
4. ***Delandekultur och transparens*** *- ska bidra till kunskapsuppbyggnad*
5. ***Inkluderande samverkan*** *- med alla samhällsgrupper för att lyfta unik, lokal kunskap*
6. ***Innovationsdriven utveckling*** *- ska främjas både avseende teknik och processrelaterade metoder*
7. ***Möjlighet till certifiering*** *- ska erbjudas projekt*

PROGRAMOMRÅDET

OMRÅDET

LÄGE OCH AVGRÄNSNING

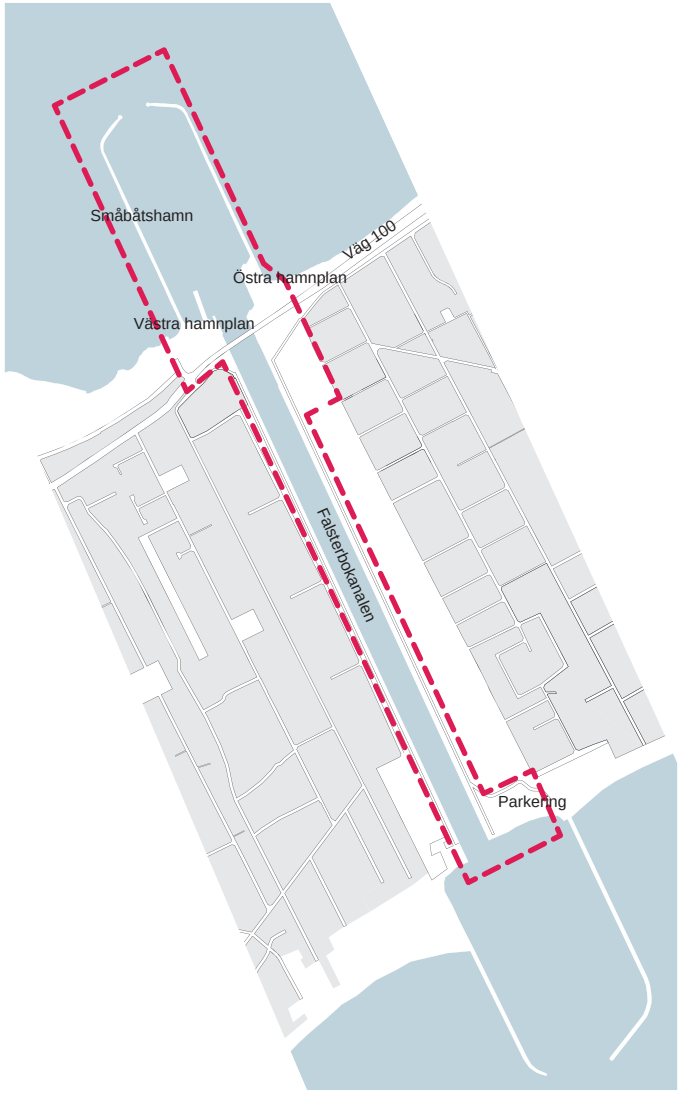
Programområdet är beläget i Höllviken, ca 10 km sydväst om Vellinge, och består av Falsterbokanalen och angränsande mark- och vattenområden. Området omfattar en en yta om ca 52 ha varav ca 15 ha är landområden.

Inom programområdet finns i den norra delen Västra och Östra hamnplan, vattenområdet norr om dessa som används som småbåtshamn samt ett delvis bebyggt område söder om väg 100/öster om Falsterbokanalen. I programområdet ingår också sidoområdena längs med kanalen samt den befintliga parkeringen vid det södra kanalinloppet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Större delen av programområdet ligger inom fastigheten Räng 10:231, som kommunen kommer att överta från Sjöfartsverket. Vägområdet för väg 100, strand- och vattenområdet i Höllviken, naturområdet väster om Falsterbokanalen samt ett område söder om väg 100/öster om kanalen tillhör kommunens väg- och gatufastighet Höllviken 19:54. En fastighet vid östra hamnplan, Höllviken 19:295, är i privat ägo.

Flera av de befintliga verksamheterna som finns inom området, Falsterbokanalens båtklubb, Sjöscouterna, Restaurang Havsbryggan och Restaurang Märtas arrenderar idag mark av antingen Sjöfartsverket eller kommunen.



VERKSAMHETER OCH MARKANVÄNDNING

Den huvudsakliga användningen av området är idag kopplat till båtliv och utgörs till stor del av småbåtshamnen i den norra delen. På båda sidor om kanalens norra del finns markområden med uppställningsytor och servicefunktioner kopplat till fritidsbåtar. Den kommersiella sjöfarten finns för närvarande, om än i begränsad omfattning, i form av en station för Sjöräddningssällskapet samt en kaj och lokaler som Sjöfartsverket och Kustbevakningen tidvis nyttjar.

Väg 100 är den huvudsakliga förbindelsen ut mot Näset och passerar området via en öppningsbar bro vid det norra kanalinloppet. Längs kanalens båda sidor finns bilvägar som ansluter till områdena vid det södra kanalinloppet.

Följande sida:

1. Väg 100 och den öppningsbara bron.
2. Kanalvaktartornet intill bron.
3. Kanalen sedd söderifrån.
4. Småbåtshamnen i områdets nordvästra del.
5. Båtuppställningsplatsen på östra hamnplan.
6. Sjöfartsverkets bojverkstad invid småbåtshamnen.
7. Scoutstugan söder om väg 100, invid tallskogen.
8. Tallskogen söder om kanalvaktartornet.
9. Parkeringen vid det södra kanalinloppet.

VELLINGE KOMMUN

1

2

3

4

5

6

7

8

9

VELLINGE KOMMUN

NATUR OCH LANDSKAP

Vellinge kommun erbjuder en stor bredd när det gäller natur och landskapstyper, allt ifrån långsträckta stränder i väster till ett böljande jordbrukslandskap i öster.

Inom och i anslutning till programområdet finns flera områden med stora natur- och rekreationsvärden; Norra Ljunghusen, stråket längs väg 100, Kämpinge strandbad, Ljunghusens och Ljungskogens strandbad och skogen längs kanalens östra sida.

NORRA LJUNGHUSEN

Området Norra Ljunghusen är kust- och havsområdet norr om väg 100, väster om Falsterbokanalen. Ute i havet, drygt hundra meter från land, ligger Blacks rev. Området har stor betydelse för fågellivet och vid revet häckar bl a flera arter av tärnor och många änder, gäss, hägrar, vadare och andra sjöfåglar rastar här i stora antal. Änder och svanar övervintrar också vid revet och och skogsområdena längs kusten är värdefulla vilo- och födosökningsplatser för flyttande fåglar.

HÖLLVIKENS STRANDPROMENAD

Området längs Höllvikenbukten, invid väg 100, är ett viktigt stråk och bjuder både vackra utblickar och plats för bad och vattensporter. Området har en stor utvecklingspotential som rekreationsområde.

KÄMPINGE STRANDBAD, LJUNGHUSENS OCH LJUNGSKOGENS STRANDBAD

Områdena Kämpinge strandbad, Ljunghusen och Ljung- skogens strandbad omfattar strandområdena i Kämpinge, Höllviken och Ljunghusen fram till Skanörs Ljung. Områdena är, liksom skogsområdet längs kanalen, populära rekreationsområden som är välbesökta året om. Områdena nyttjas flitigt för bad under sommaren och på vinterhalvåret är de uppskattade strövområden. Den största attraktionen är naturen och stränderna i sig men vid kanalens sydvästra pirarm finns även en tillgänglighetsanpassad badanläggning.

SKOGEN LÄNGS KANALEN

Området utgörs av ett ca 150 m brett landområde i anslutning alldeles öster om Falsterbokanalen. Området består huvudsakligen av gles tallskog på sandmark, vilket gör det värdefullt för friluftslivet. Skogsområdet är populärt för promenader och barn uppskattar den öppna skogen med de gamla stridsvagnshindren som inbjuder till lek. Genom skogen går en ridstig som knyter samman Höllvikens Öresunds- och Östersjösidor.

VELLINGE KOMMUN

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

BÅTTRAFIK

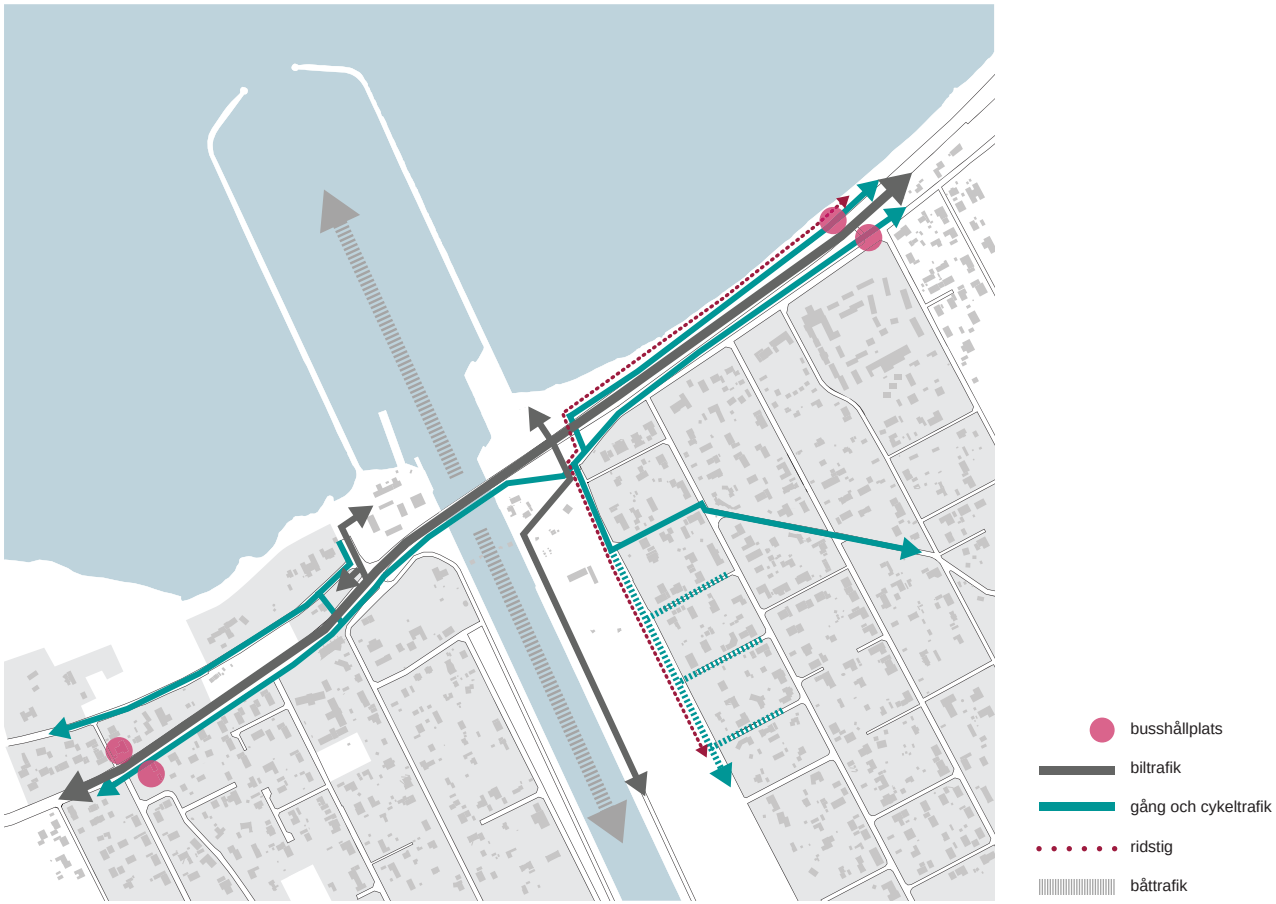
Båttrafiken i Falsterbokanalen uppgår enligt framtagen infrastruktur- och bullerutredning till ca 4 000 båtar/ år varav ca 160 är yrkesfartyg. Bron över kanalen har en segelfri höjd på 3,9 meter och kanalens maxdjup är ca 4 meter. Broöppning sker i princip varje hel timme utom 08:00 och 17:00. För att minimera trafikstörningar sker under vissa perioder begränsningar av broöppningen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett sammanhängande nät av gång- och cykelvägar förbinder Skanör-Falsterbo-Ljunghusen-Höllviken-Vellinge. Vid kanalen löper en gång- och cykelväg på brons södra sida. Strax öster respektive väster om kanalen finns även gång- och cykelvägar på den norra sidan om väg 100. Det finns övergångställen med cykelöverfarter över väg 100 på båda sidor om kanalen. Kopplingarna mellan kanalens östra och västra sida är i övrigt starkt begränsad då det bara går att korsa kanalen i den norra delen.

I korsningspunkterna med väg 100 och längs sträckan över själva bron sker årligen ett antal olyckor där oskyddade trafikanter är inblandade.

Längs strandpromenaden öster om området samt i skogen längs kanalen finns även ridstigar.



Övergripande trafikföring

VELLINGE KOMMUN

KOLLEKTIVTRAFIK

Förbi programområdet passerar regionbusslinjerna 100 (Falsterbo-Malmö C) och 300 (Falsterbo-Malmö Hyllie). Turtätheten är som mest intensiv mellan 15:00-19:00 i riktning mot Falsterbo samt mellan 06:00-11:00 i riktning mot Malmö. Från Höllviken C finns även buss mot Trelleborg.

Det finns ingen hållplats inom programområdet. Närmaste hållplatslägen finns drygt 600 meter väster om kanalen i höjd med Elvabovägen, samt ca 650 meter öster om kanalen i höjd med Ljungvägen.

För närvarande pågår ett arbete med Skånetrafiken om att inrätta en Superbuss med en ev. hållplats i anslutning till programområdet. Framtagande av en åtgärdsvalsstudie, ÅVS, pågår.

BILTRAFIK

Väg 100 är en statlig väg och utgör huvudväg på sträckan mellan Skanör-Falsterbo i väst och Vellinge i nordost. Det är den enda bilvägen som passerar Falsterbokanalen och är tidvis hårt belastad och köbildning förekommer. Vägen har förbi programområdet ett körfält för trafik västerut och två körfält för trafik österut, varav det södra är reserverat för kollektivtrafik, taxi och moped. Hastighetsgränsen förbi programområdet är 50 km/tim.

Trafikverkets senaste mätning av årsdygnstrafiken på väg 100 genomfördes år 2013 och antalet fordon uppgick då i medeltal till ca 11 660 per dygn varav ca 700 var tunga.

PARKERING

De nuvarande verksamheterna tillgodoser sitt behov av parkering genom markparkeringar inom området. Strax väster om programområdet, vid Kanalkiosken, finns en parkering som nyttjas av besökare vid större evenemang i hamnen.

BULLER

En beräkning av ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik på väg 100 har genomförts. Beräkningarna baseras på resultatet av genomförd trafikutredning och beskriver situationen år 2030. Slutsatsen är att det finns relativt goda möjligheter att uppföra bostäder där riktvärden klaras. I områdena närmast väg 100 kan någon form av bullerdämpande åtgärd behövas.

FARLIGT GODS

Väg 100 är rekommenderad färdväg för farligt gods-transporter. Enligt framtagen utredning för bebyggelse-planering invid vägen bör avståndet mellan vägen och bostadsbebyggelse vara minst 12 meter.

NYCKELFRÅGOR

VAD KOMMER ATT KRÄVAS?

För att kunna utveckla områdena i anslutning till hamnen med offentliga platser, bebyggelse och verksamheter krävs att de verksamheter som finns i området idag, antingen permanent eller tillfälligt, flyttas men också att mark och anläggningar åtgärdas på olika sätt.

De tre viktigaste frågorna som måste lösas för att möjliggöra en utveckling av området är;

- hur båtuppställning för Falsterbokanalens båtklubb kan anordnas i framtiden,
- hur utfyllnader av vattenområden kan utföras för att förbättra rekreationsmöjligheterna och byggbarheten i området samt
- hur marken i området ska höjdsättas för att skapa ett robust och säkert område som tål stigande havsnivåer.

ANORDNANDE AV BÅTUPPSTÄLLNING

De vinteruppställningsplatser som idag finns knutna till Falsterbokanalens båtklubb, drygt 140 platser, är idag belägna på de grusplaner som utgör östra och västra hamnplan. Sjösättning och upptagning av båtar sker med kran undantaget mindre båtar och jollar som kan sjösättas via en slip i hamnen.

Vid utvecklingen av hamnområdet enligt programförslaget kommer uppställningsplatserna på de båda hamnplanerna att ianspråktas för bebyggelse och nya lösningar för att tillgodose behovet av uppställning behöva ordnas.

Ett mindre antal platser förselås kunna återskapas i hamnområdet, på den västra sidan, medan resterande platser föreslås anordnas genom en utveckling av den parkeringsyta som finns vid kanalens södra inlopp (se bild t h).

Parkeringsplatsen ligger inom ett område som är naturreservat men åtgärderna bedöms vara förenliga med gällande dispositions- och skötselplan för området som anger att parkeringsplatsen kan användas som ”*Uppställningsplats för båtar vintertid omfattande 175 båtar*”.

För att kunna få till stånd en effektiv, säker och miljövänlig hantering och uppställning av klubbens båtar måste bl a en slip anordnas, denna åtgärd kan komma att kräva dispens från reservatsbestämmelserna.

Befintlig parkering vid kanalens södra inlopp.

VELLINGE KOMMUN

UTFYLLNAD AV VATTENOMRÅDEN

För att tillskapa nya naturområden med rekreativa funktioner samt förbättra strömförhållandena längs kusten föreslås utfyllnader genom sandfordring utanför de norra pirarmarna (A och B). Utfyllnaderna ansluter till befintliga naturområden och ska bidra till att förbättra vattenomsättningen och minska problemen med tångansamling vid pirarmarna.

För att att tillskapa ny mark för offentliga platser, bebyggelse och hamnanknutna verksamheter föreslås även en mindre utfyllnad i den västra, inre delen av hamnbassängen (C). På den östra sidan av kanalen föreslås utfyllnad av grundområdet innanför pirarmen för att möjliggöra utveckling av ny bebyggelse (D).

Utfyllnaderna i vattnet utgör vattenverksamhet, tillstånd till dessa delar av projektet kommer att sökas hos Mark- och miljödomstolen.

HÖJNING AV MARK

Exploateringsområdena kommer att höjdsättas med beaktande av stigande havsnivåer samt skyddas mot högvattensituationer. Områden avsedda för bostadsbebyggelse kommer att vara belägna på nivåer på minst +3 m. De norra pirarmarna kommer att höjas till ca +2 m. Marknivån kan även behöva kombineras med fysiska skydd, till exempel murar eller upphöjning av andra områden som kan utgöra skydd för hamnen och innanförliggande bebyggelse vid temporära högvattensituationer. Den tekniska utformningen avseende skydd mot stigande havsnivåer kommer att samordnas med det övergripande skyddet mot stigande havsnivå som Vellinge kommun arbetar med avseende Falsterbonäset. Utformning och höjdsättning kommer att beskrivas ingående i kommande arbeten med detaljplaner.

De nuvarande marknivåerna redovisas under rubriken *Höjdförhållanden* på sid 54.

PLANKONCEPT

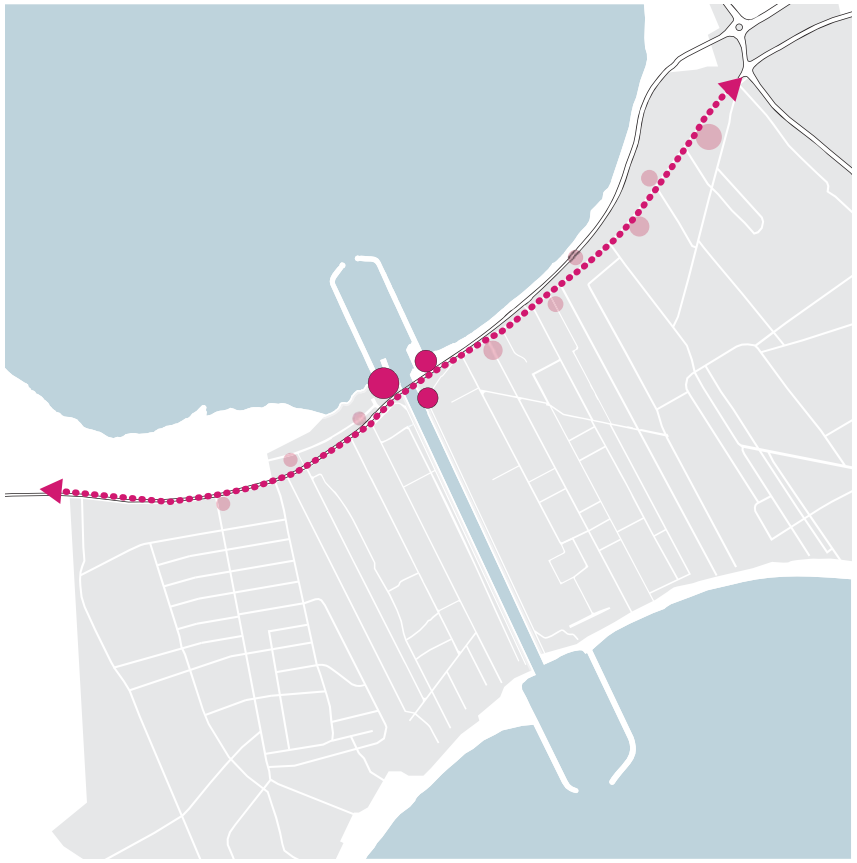
ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

Ett grundläggande mål för utvecklingen av Falsterbokanalen är att knyta samman och komplettera de befintliga miljöerna på ett attraktivt sätt. Fyra övergripande strategier ligger till grund för detta arbete.

1. NYA MÅLPUNKTER

Falsterbovägen sträcker sig genom Höllviken, över kanalen och vidare genom Ljunghusen. Utmed Falsterbovägen finns ett pärlband av större och mindre målpunkter i form av t ex butiker, restauranger och kaféer. Falsterbovägen utgör, mycket tack vare dessa målpunkter ett attraktivt och levande stråk.

Utvecklingen av området kring kanalen ger möjlighet att ytterligare förstärka ”pärlbandet” med målpunkter i och vid den nya bebyggelsen. Stråket kring Falsterbovägen skulle då förstärkas och Höllviken och Ljunghusen på ömse sidor om kanalen knytas närmare varandra.



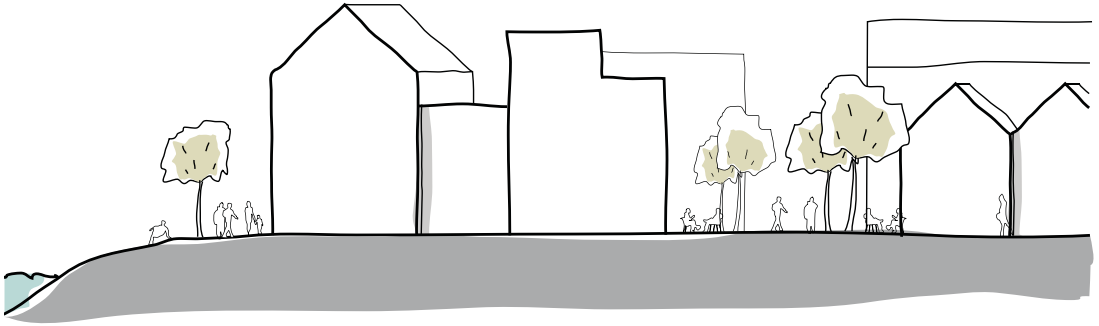
VELLINGE KOMMUN

2. VARIATIONSRIK BEBYGGELSE SOM GER FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GODA OFFENTLIGA RUM

För att kunna skapa nya målpunkter i form av butiker, kaféer och offentliga platser krävs en bebyggelse som ger goda förutsättningar för detta. Bebyggelsen bör vara variationsrik och kunna innehålla både verksamheter och bostäder.

I det havsnära läget är det viktigt att skapa bebyggelse-strukturer som gynnar ett gott mikroklimat, så att området blir attraktivt att vistas i oavsett väder och årstid.

Att komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Höll-viken och Ljunghusen är ytterligare ett mål. Beståndet utgörs idag huvudsakligen av villor. För att skapa rörlighet på bostadsmarknaden och möjlighet till kvarboende är det önskvärt att huvudsakligen lägenheter skapas inom den nya bebyggelsen.



3. KOMPLETTERANDE OFFENTLIGA RUM

Både Höllviken och Ljunghusen på ömse sidor om Falsterbokanalen har idag tillgång till en mängd attraktiva offentliga rum; vid vattnet, i grönområden och i bebyggelseområdena.

Utvecklingen av planområdet skapar möjlighet att komplettera dessa offentliga rum med nya typer av mötesplatser, med en karaktär som skiljer sig från och kompletterar de befintliga rummen och som kan utnyttjas av alla i området.

Hamnen kan restaureras och kompletteras med nya funktioner. En attraktiv hamnmiljö för både boende och besökare i området kan skapas.

Ny bebyggelse på piren i öster ger förutsättningar för stråk och platser att umgås på, i en urban miljö vid vattnet.

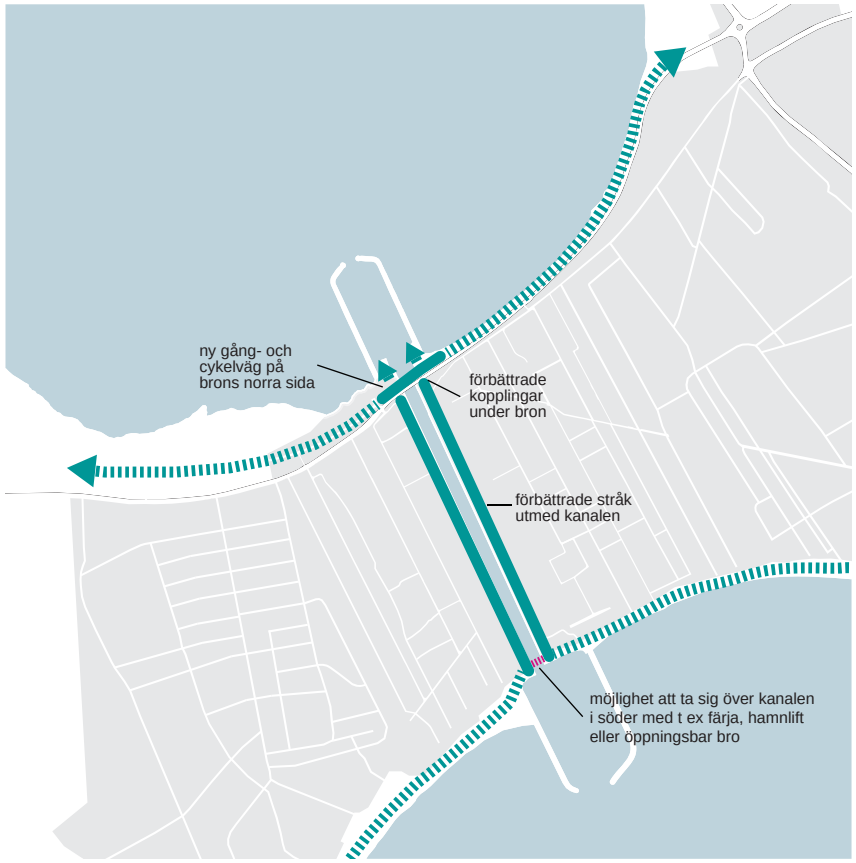
Utmed kanalen kan rofyllda platser på och nära vattnet skapa helt nya möjligheter att utnyttja och ta del av det vattenrum som kanalen utgör.

VELLINGE KOMMUN

4. STÄRKTA STRÅK VID VATTNET

Nätverket av rekreationsstråk för gång- och cykeltrafikanter utmed kusterna och vid Falsterbokanalen har idag en del brister. Den norra kuststräckan saknar en viktig länk i form av gång- och cykelbana på brons norra sida. Passagerna under bron som kopplar samman kanalen i söder med hamnen och piren i norr kan upplevas oinbjudande och otrygga. Stråken söderut utmed kanalen - raka och asfalterade bilvägar - bidrar inte till att ta vara på kanalens potential som rekreationsområde. Slutligen finns ingen möjlighet att röra sig över kanalen i söder, vilket begränsar kopplingen mellan Falsterbo och Ljunghusen till bron i norr.

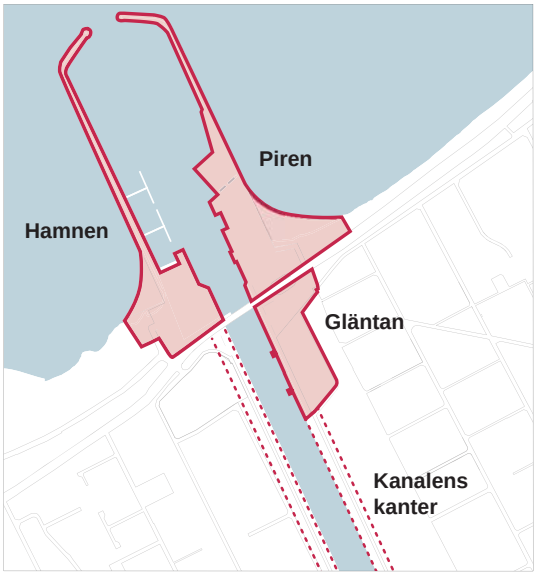
Stärks dessa svaga punkter skapas bättre kommunikationer, både utmed kusterna, inom planområdet och mellan planområdet och befintlig bebyggelse.

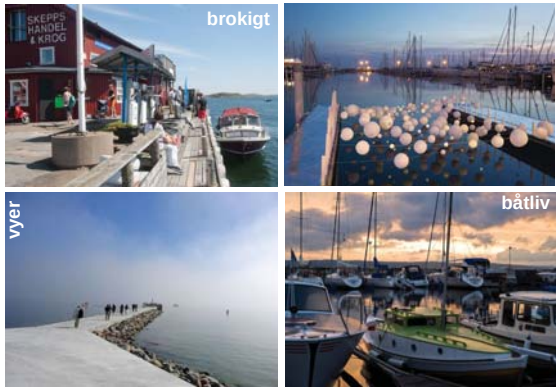


VELLINGE KOMMUN

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Landskapet och förutsättningarna på de olika platserna inom planområdet skiljer sig mycket åt. I programarbetet har vi valt att dela upp området i tre övergripande utvecklingsområden. Vart och ett av områdena har sin egen karaktär och sina specifika förutsättningar vilka bildat utgångspunkt för det plankoncept som arbetats fram. Avsikten är att ta till vara den befintliga karaktären och att i vissa fall komplettera och förstärka den. De tre områdena kallar vi för ”Hamnen”, ”Piren” och ”Gläntan”.



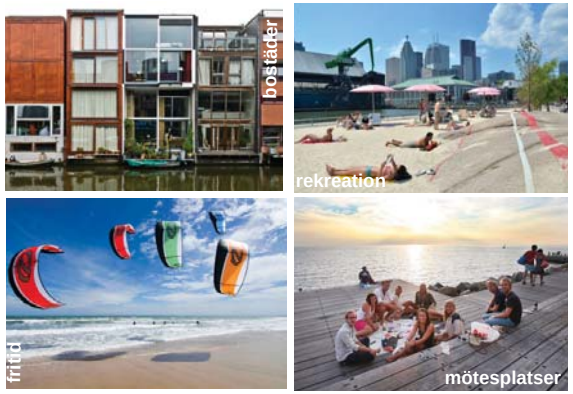


HAMNEN

Hamnen är området vid den västra pirarmen norr om väg 100, där småbåtshamnen idag finns. Hamnen är en plats där mycket aktivitet pågår. Aktiviteterna är huvudsakligen kopplade till båtlivet. Här finns ett starkt föreningsliv. Platsen är brokig och underhåll och skötsel av båtar samsas sida vid sida med t ex restaurangverksamhet.Vyerna över havet är slående och klimatet gör sig ständigt påmint.

PIREN

Med piren avses den östra pirarmen norr om väg 100. Även här är utsikten över havet storslagen och vädrets makt påtaglig. Piren har en koppling till det rekreativa stråket utmed kusten. Redan idag används piren av både sjöscouter och kitesurfare och området kan utvecklas ytterligare som en plats för rekreation, fritidsverksamheter och föreningsliv tillsammans med nya bostäder. Att skapa förutsättningar för ett gott mikroklimat är viktigt, liksom att ge stort utrymme för attraktiva offentliga rum.



VELLINGE KOMMUN

GLÄNTAN OCH KANALENS KANTER

Gläntan är platsen vid sjöscouternas gård utmed kanalen. Gläntans karaktär är lugn och fridfull. Tallskogen ger skydd mot vindar och plats för avskildhet. Vattenrummet kring kanalen skiljer sig från hamnen och det öppna havet. Här är det lugnare och mer stillsamt. Aktiviteter som promenad, lek, jogging och ridning pågår här. Kopplat till området ”gläntan” beskrivs också strategier för utveckling av stråken utmed kanalen och kanalens kanter.

TRAFIK OCH KOPPLINGAR MELLAN OMRÅDENA

GÅNG OCH CYKELTRAFIK

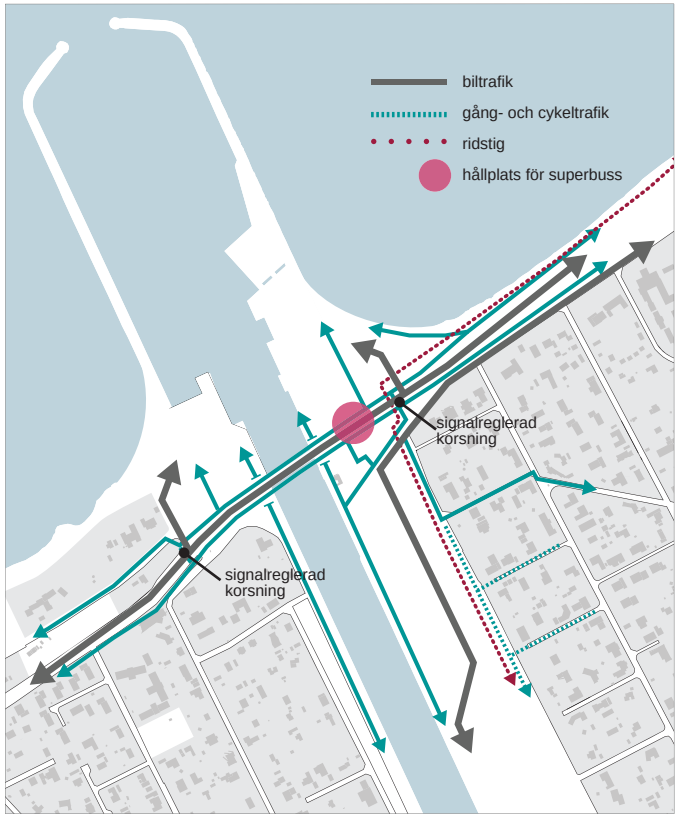
En ny gång- och cykelväg föreslås utmed brons norra sida. Den blir en viktig länk både för de övergripande kommunikationerna utmed kusten och för kopplingen mellan Piren och Hamnen. Från detta stråk kan gång- och cykelvägar mot områdena på ömse sidor om bron skapas. Via förbättrade passager under bron samt över väg 100 vid nya signalreglerade korsningar kopplas stråken utmed kanalens kanter samman med Piren och Hamnen.

KOLLEKTIVTRAFIK

I planprogrammet föreslås att hållplatser för en framtida superbusslinje anordnas i anslutning till utbyggnadsområdena öster om bron. Denna placering ger möjlighet att skapa pendlarparkering, cykelparkering och närservice integrerat i de nya områdena och i direkt anslutning till hållplatserna.

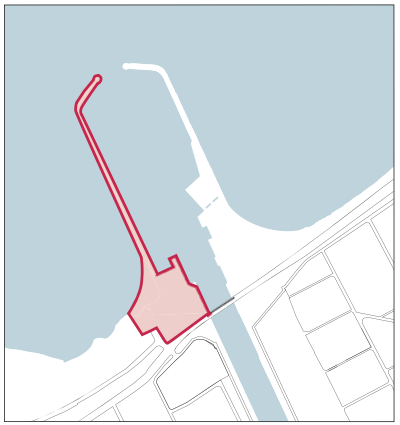
BILTRAFIK

Trafik mot Piren och Hamnen leds via befintliga korsningar på ömse sidor om bron. Dessa korsningar signalregleras för att klara ökade trafikmängder och koordineras med broöppning. Den befintliga kopplingen från väg 100 mot kanalens östra sida och Gläntan stängs av och trafiken leds istället till området österifrån via Falsterbovägen. Trafiken vidare söderut längs kanalen leds öster om den nya bebyggelsen ned till befintlig väg.



VELLINGE KOMMUN

HAMNEN - VISION



Föreslagen bebyggelse i Hamnen:

Föreningslokaler
Bostäder - ca 30 st
Kontor/konferens/hotell/restaurang
Småskaliga handelslokaler
Lokal för båtuppställning/reparation
Kallbadhus

Redan idag är hamnen en plats som sjuder av liv kopplat till verksamheten kring båtarna. Hamnen är dessutom en av kommunens viktigaste turistnoder, en destination för båtliv, vattensport, bad och upplevelser. I framtiden kan hamnen kompletteras och utvecklas ytterligare. Ett nytt ”vardagsrum” vid vattnet kan skapas.

Den befintliga hamnverksamheten utvecklas. Förbättrade pirarmar, möjligheter till båtuppställning i en skyddande hall och förbättrade möjligheter för sjösättning och underhåll är några av de åtgärder som föreslås. Det nuvarande antalet båtplatser kan behållas genom en bättre disponering av kajer och bryggor.

Befintliga verksamheter som Sjöfartsverkets bojverkstad och Kustbevakningen kommer att flytta. Tillsammans med en mindre utfyllnad i hamnbassängen skapar detta utrymme för nya verksamheter som t ex restauranger, butiker, nya föreningslokaler, bostäder, hotell, konferens och kontor.

Potential för ett myller av aktiviteter kopplade till vattnet skapas. Seglande barn, underhåll av båtar och sjösättning samsas med flanörer, restauranggäster och turister.

Karaktären är livlig och lite stökig och lockar till sig folk som vill ta del av det vardagliga skådespelet. Här ska finnas plats för både det ”fina” och det ”praktiska”.

En promenad utmed de renoverade pirarmarna ger en slående utsikt över vattnet. Långt ut på pirarmen kan en ny målpunkt och attraktion i form av ett kallbadhus skapas.

För att förhindra de tångansamlingar som lätt bildas där pirarmen möter kusten föreslås en sandutfyllnad som skapar bättre vattencirkulation. Här kan skapas nya ytor och funktioner som grillplatser, lekplatser mm.

vyer

båtliv

hamnverksamhet

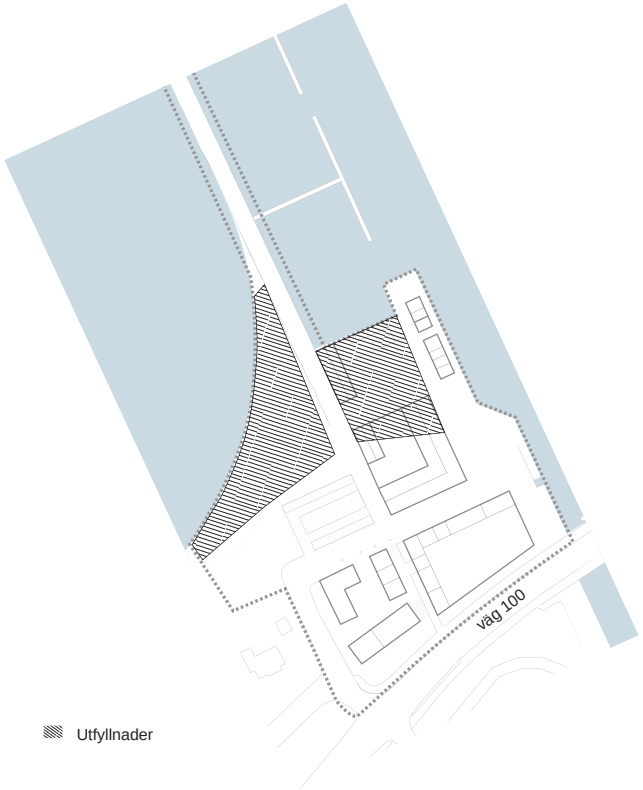
stämning

VELLINGE KOMMUN

FISKRÖKERI
FISKEBODEN
HOTÄL

HAMNEN - STRUKTUR

VÄSTRA SIDAN



UTFYLLNADER

För att skapa bättre vattencirkulation och undvika ansamlingar av tång föreslås en sandutfyllnad väster om pirarmen.

Även en del av hamnbassängen föreslås fyllas ut för att skapa yta för ett framtida hamntorg.

BEBYGGELSE

Närmast väg 100 kan ges plats för en hall med verkstad och båtuppställning. Här kan ett begränsat antal båtar förvaras under vintertid och servas när behov finns. På taket kan eventuellt en parkyta anläggas. Bredvid hallen föreslås ett kvarter med ca 30 bostäder.

En byggnad för hotell/konferens, alternativt kontor, kan ligga vid hamntorget. I bottenplan ryms restauranger med uteservering mot torget. Torget kan kantas av ”bodar” med plats för föreningslokaler och butiker. Båtklubbens lokal kan placeras strategiskt där piren möter hamntorget.

Längst ut på piren föreslås ett kallbadhus anläggas.

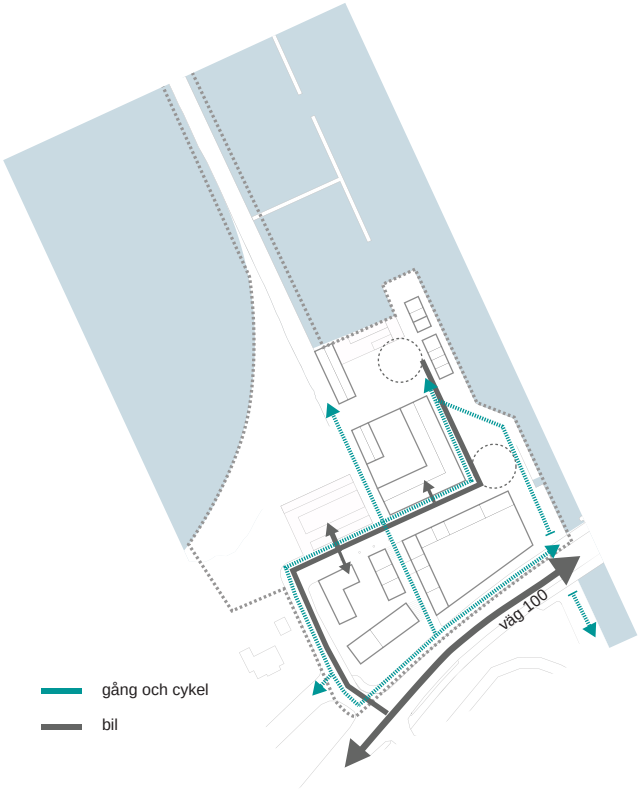
VELLINGE KOMMUN

PLATSER OCH FUNKTIONER

Mot hamnbassängen i norr föreslås ett hamntorg med serveringar och en sittrappa mot hamnen. En slip för sjösättning av mindre båtar ryms vid trappans östra kant. Öster om torget finns en kaj där större båtar kan lägga till.

Mot kanalen i öster finns hamnplan. Här sjösätts båtar, och i anslutning till platsen finns verkstad, latrinhantering, tankstation och andra servicefunktioner för båtlivet. Här finns även en slip för större båtar.

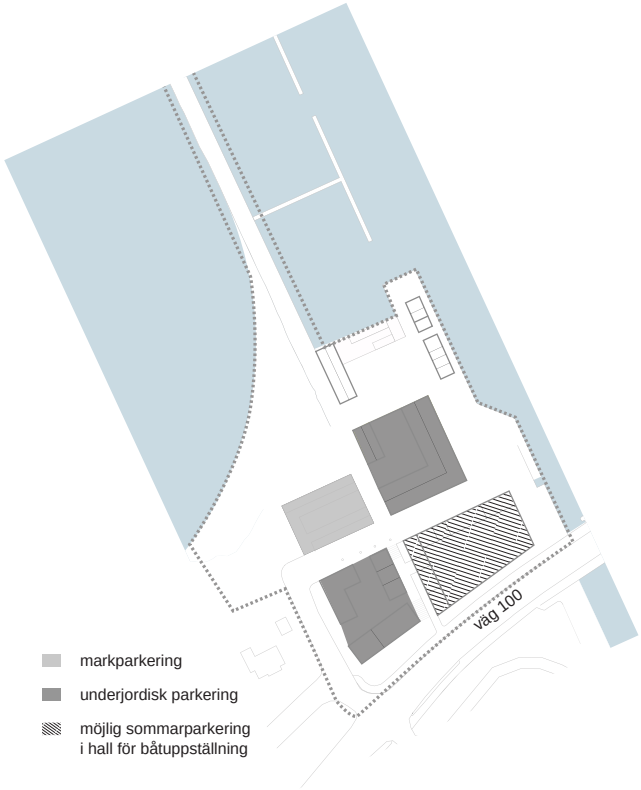
Väster om piren, på sandutfyllnaden, kan platser för grillning, lek och umgänge skapas.



STRÅK

Gång- och cykeltrafik kan nå hamnområdet söderifrån under bron, från väg 100 mellan båtuppställningshallen och bostadskvarteret alternativt utmed angöringsvägen för biltrafik.

Biltrafik föreslås ledas från väg 100 väster om hamnområdet ner till hamnplan och hamntorget. På både hamnplan och hamntorget finns plats för bil med båttrailer att vända.



PARKERING

Underjordisk parkering kan anläggas både under bostadskvarteret och under hotellet. Markparkering om ca 40 platser ryms väster om hotellet.

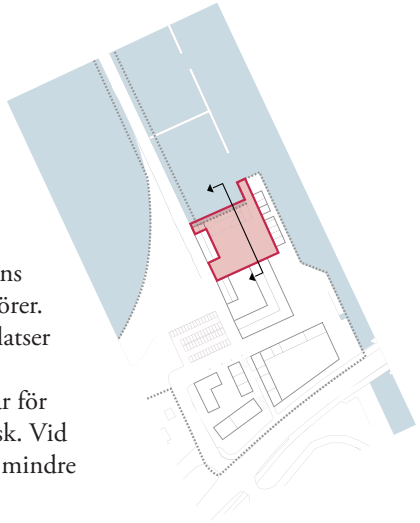
Sommartid, när behovet är som störst, kan även delar av hallen för båtuppställning utnyttjas för parkering.

Parkeringen vid kanalkiosken kan nyttjas vid större evenemang.

HAMNEN - PRINCIPSEKTIONER

HAMNTORGET

Hamntorget är hamnens ”vardagsrum”. Här finns plats för både båtfolk, restauranggäster och flanörer. Uteserveringar och sittrappa skapar attraktiva platser att vara på. Torget kan ramas in av båtklubbens klubbhus, hotellets restaurang och mindre bodar för tex föreningsverksamheter eller försäljning av fisk. Vid hamntorget kan också en slip för sjösättning av mindre båtar anläggas.



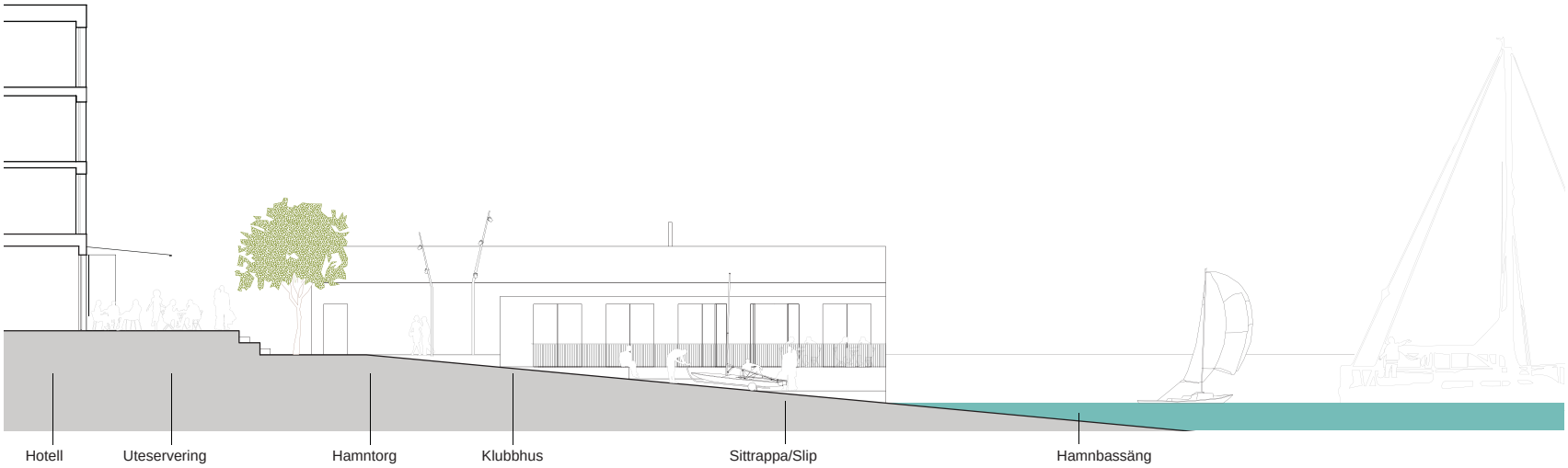
Karaktärsreferenser

mötesplats vid vattnet

klubbhus med hamnkaraktär

bodar för butiker och föreningar

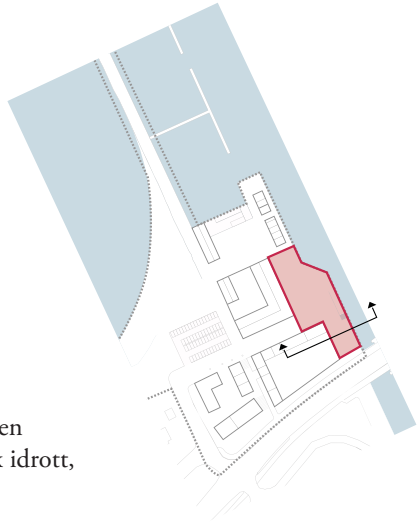
aktiv hamn



VELLINGE KOMMUN

HAMNPLAN

Hamnplan är hamnens ”verkstad”. Här kan sjösättning och upptagning av båtar ske via en slip eller med kran och här kan service som tankning och tömning anordnas. I anslutning till hamnplan föreslås att en hall för båtuppställning byggs. Lokalen kan förutom uppställning också rymma verksamheter, såsom en verkstad, och sommartid delvis användas för t ex idrott, utställningar och kompletterande parkering.



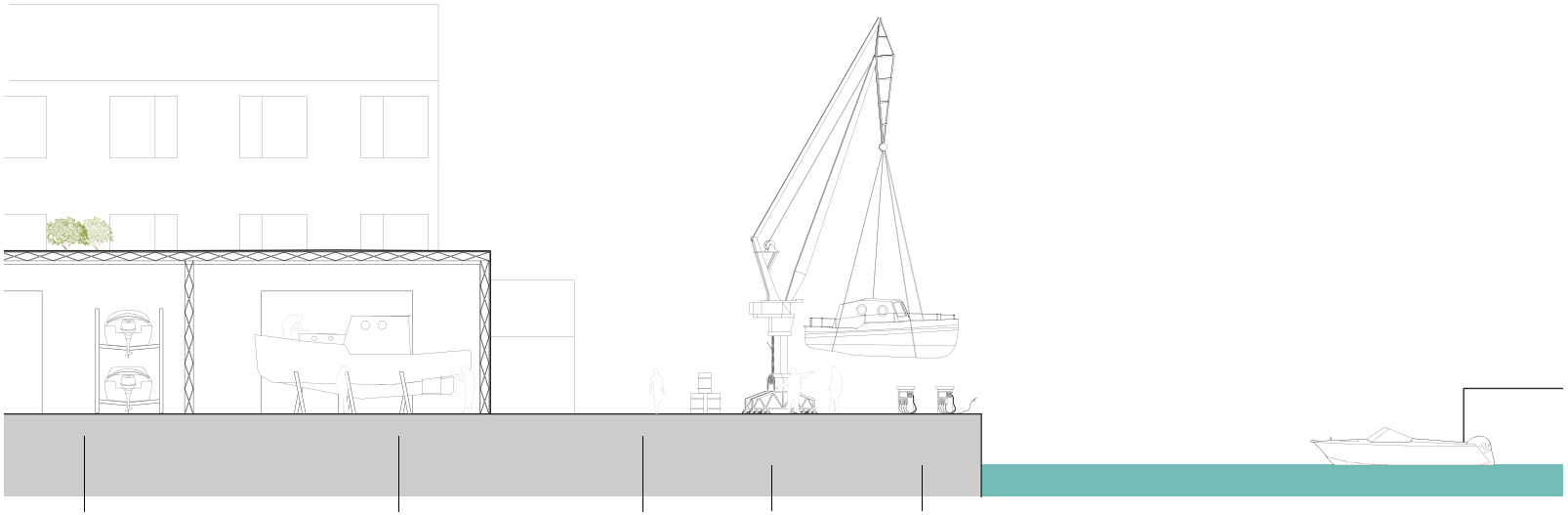
Karaktärsreferenser

hall för båtuppställning och verkstad

...som även kan användas för idrott, utställningar och parkering

kran för båtupptagning

kaj med servicefunktioner för båtar



Hall för uppställning av båtar/ idrott/utställning/parkering

Verkstad

Hamnplan

Båtupptagning kran/slip

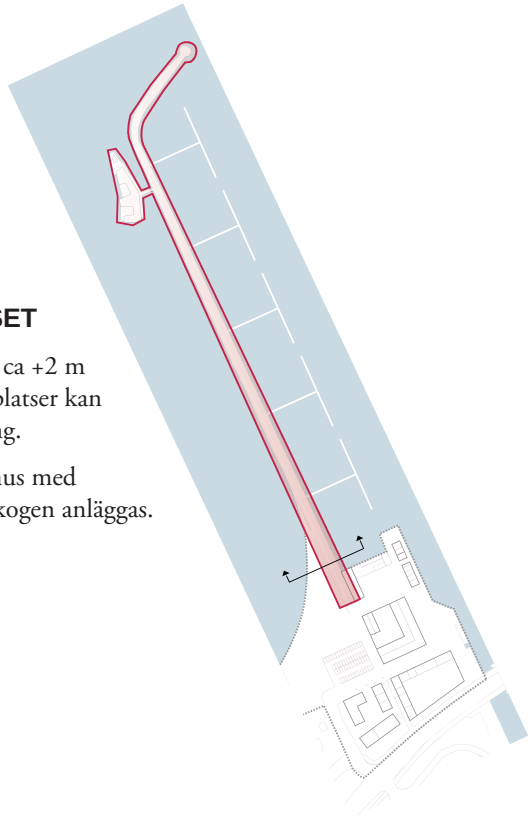
Tankning/tömning

VELLINGE KOMMUN

PIRARMEN OCH KALLBADHUSET

Piren behöver restaureras och höjas till ca +2 m och ges en skyddskant mot väster. Sittplatser kan ordnas utmed hela pirarmens sträckning.

Långt ut på piren kan ett nytt kallbadhus med fantastisk utsikt mot havet och Ljungskogen anläggas.



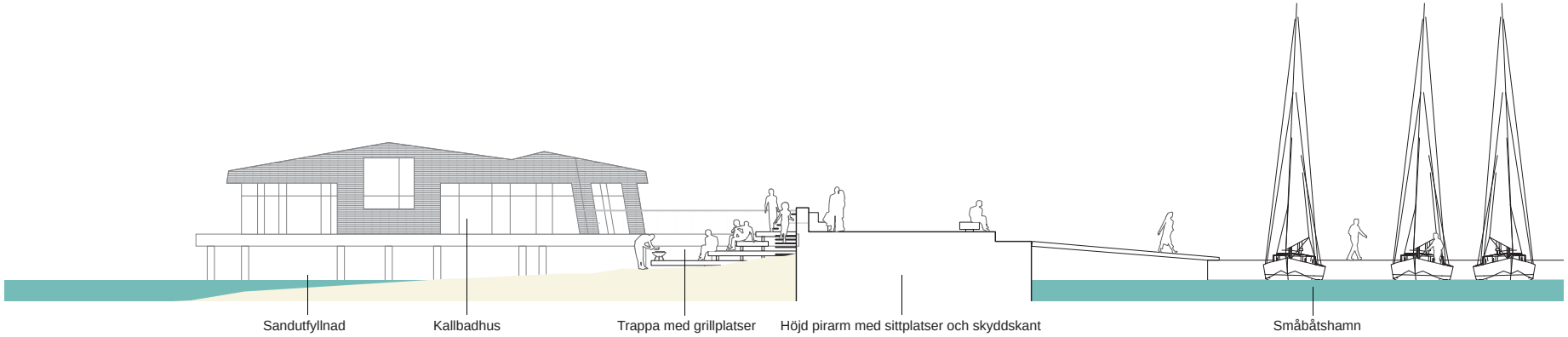
Karaktärsreferenser

pir med skyddskant

båtplatser

grillplatser vid vattnet

kallbadhus



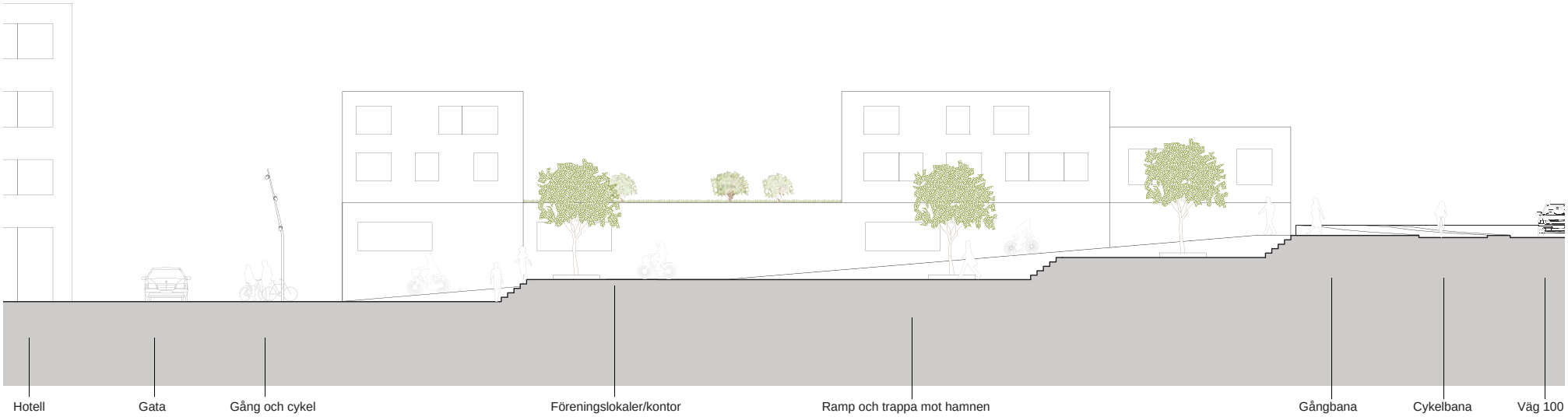
VELLINGE KOMMUN

KOPPLINGEN TILL VÄG 100

En ny koppling för gång- och cykeltrafik från väg 100 mot Hamnen via en trappa och ramp föreslås skapas. Kopplingen ansluter till den nya gång- och cykelvägen på brons norra sida.

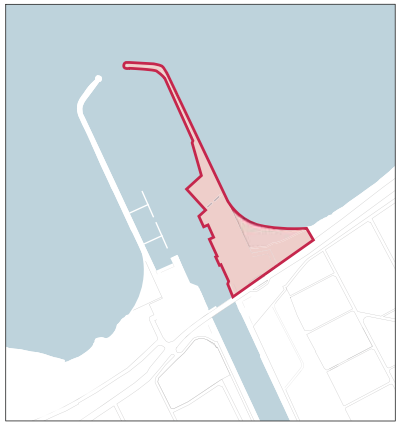
Hallen för båtuppställning kan kantas av lokaler för föreningar eller mindre kontor och en del av taket kan utföras som en park och bli en del av det allmänna stråket längs med 100.

Kvarteret med bostäder mot väg 100 föreslås byggas så att det i nivå ansluter till vägen.



VELLINGE KOMMUN

PIREN - VISION



Föreslagen bebyggelse i Piren:

Bostäder - ca 200 st
Lokaler för handel och restauranger
Förenings-/möteslokaler
Husbåtar
Hamnbad
Pendlarparkering

Piren är det största sammanhängande bostadsområdet inom planprogramsområdet. Föreslagna utfyllnader väster om pirarmen kan skapa ny mark och plats för ca 200 bostäder.

Läget är utsatt och vyerna slående. Området har vattenkontakt i både öster och väster. Mot öster finns havet och utsikten över Öresund och bron. Mot väster finns Falsterbokanalens mer skyddade vatten.

Att skapa attraktiva platser utmed piren som kan nyttjas av såväl boende som besökare är högt prioriterat. Platser vid vattnet ordnas i olika väderstreck med hjälp av trappor och avsatser. Därmed kan en mångfald av offentliga rum med olika karaktär skapas. Här ska alltid finnas en plats där man kan njuta av närheten till vattnet, alla tider på året.

Växtlighet och planteringar föreslås bli ett viktigt inslag på piren. Utmed den nya kajpromenaden kan träd och högväxande gräs bidra till att skapa vindskydd. De inre gårdsrummen kan göras ännu lummigare, som gröna oaser i den utsatta miljön.

Bebyggelsen på piren föreslås bli varierad och uppbruten. Ordnad i kvarter kan byggnaderna bidra till att skapa ett bättre mikroklimat. I strategiska lägen kan det finnas plats för butiker och restauranger i bottenvåningarna. En föreslagen inre kanal som skär genom piren, mellan Falsterbokanalen och havet, kan tillföra ytterligare möjligheter att komma nära vattnet och ge potential att ordna privata båtbryggor i direkt anslutning till bostäder.

För att skapa en målpunkt norr om bostadskvarteren föreslås en förenings- eller möteslokal som kan användas av många olika verksamheter. Här skulle också bryggor med plats för småbåtar och ett antal husbåtar kunna skapas liksom ett hamnbad, tillgängligt för alla, för att stärka badkulturen i området.

rekreation

bostäder

fritid

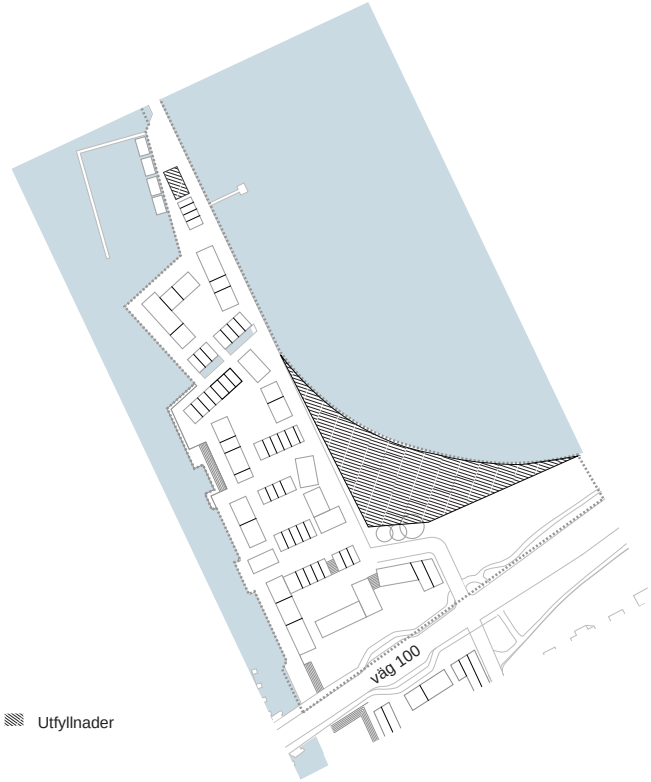
mötesplatser

VELLINGE KOMMUN

CAFÉ
BLOMSTER
HORNET

PIREN - STRUKTUR

ÖSTRA SIDAN



UTFYLLNADER

För att skapa bättre vattencirkulation och undvika ansamlingar av tång föreslås en sandutfyllnad öster om pirarmen. Utfyllnaden kan utformas som en sandstrand och bli en naturlig fortsättning på kustlinjen utmed väg 100.

BEBYGGELSE

En uppbruten och varierad kvartersstruktur i 3-4 våningar föreslås generellt, längst ut på piren kan något enstaka hus tillåtas vara upp till sex våningar. Strukturen skapar en tydlig skillnad mellan privata och offentliga rum och de uppbrutna kvarteren bidrar till att skapa ett gott mikroklimat genom att vindar bryts och skyddade platser skapas. I norr medges en plats för husbåtar.

Handel och restauranger föreslås i vissa attraktiva lägen, framförallt mot vattnet i sydväst och vid väg 100. Norr om bebyggelsen föreslås en förenings-/möteslokal som skulle kunna användas av t ex sjöscouter, kite- och vindsurfare eller för yoga och gymnastik.

PLATSER

Offentliga rum av olika karaktär och i olika väderstreck föreslås. De olika platserna ger möjlighet att hitta lä oavsett vindriktning. I bebyggelsens inre är platserna mer skyddade medan kajstråken erbjuder vyer och närhet till vattnet.

Vid väg 100 föreslås ett torg och hållplats för superbuss.

På sandutfyllnaden mot öster föreslås plats för idrott och aktiviteter skapas. Dessa funktioner kan kopplas till piren med ramper och trappor, som även kan bilda sittplatser.

STRÅK

För gång- och cykeltrafikanter föreslås kopplingar mot väg 100 i två lägen; vid torget i anslutning till busshållplatsen och i samma läge som biltrafiken matas till området. Gång- och cykelkopplingarna ansluter till den nya gång- och cykelvägen utmed brons norra sida. Offentliga gångstråk föreslås runt och genom hela området medan ett halvprivat stråk löper genom kvarteren i nord-sydlig riktning. Under bron skapas koppling söderut mot stråket utmed kanalen.

Biltrafik föreslås matas till den östra sidan av området och därifrån vidare till parkering under kvarteren.

PARKERING

Behovet av att höja marken utnyttjas för att skapa parkering under samtliga kvarter. I kvarteret närmst väg 100 höjs marken för att möta nivån vid vägen. Detta medger ett extra parkeringsplan för pendlare. Vid föreningslokalerna norr om bostadskvarteren ordnas ett begränsat antal markparkeringsplatser.

VELLINGE
VELLINGEJN
KOMMUN

PIREN - PRINCIPSEKTIONER

KAJKANTEN MOT VÄSTER

Stråket mot kanalen ligger i sydvästläge och kan utvecklas till en attraktiv plats för kvälls-promenader, picknick, uteserveringar mm. Kajkantens bredd bör dimensioneras så att dessa olika verksamheter medges. Trappor ner till vattnet och bryggor kan bli attraktiva offentliga platser där solnedgången, vattenrummet och båtlivet kan beskådas. Vid de norra delarna kan eventuellt en plats för husbåtar och hamnbad anordnas.

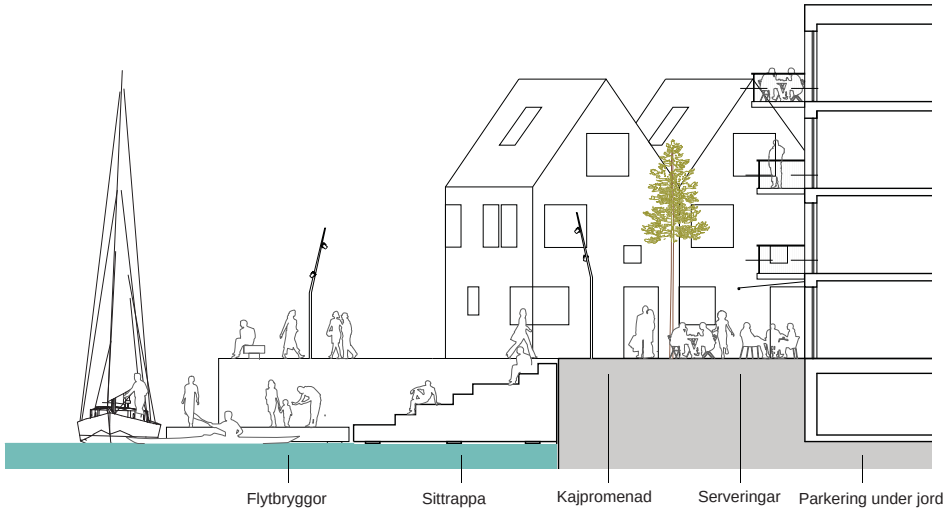
Karaktärsreferenser

möjlighet till husbåtar

uteserveringar i sydvästläge

trädäck för picknick

hamnbad



VELLINGE KOMMUN

STRÅKET MOT ÖSTER

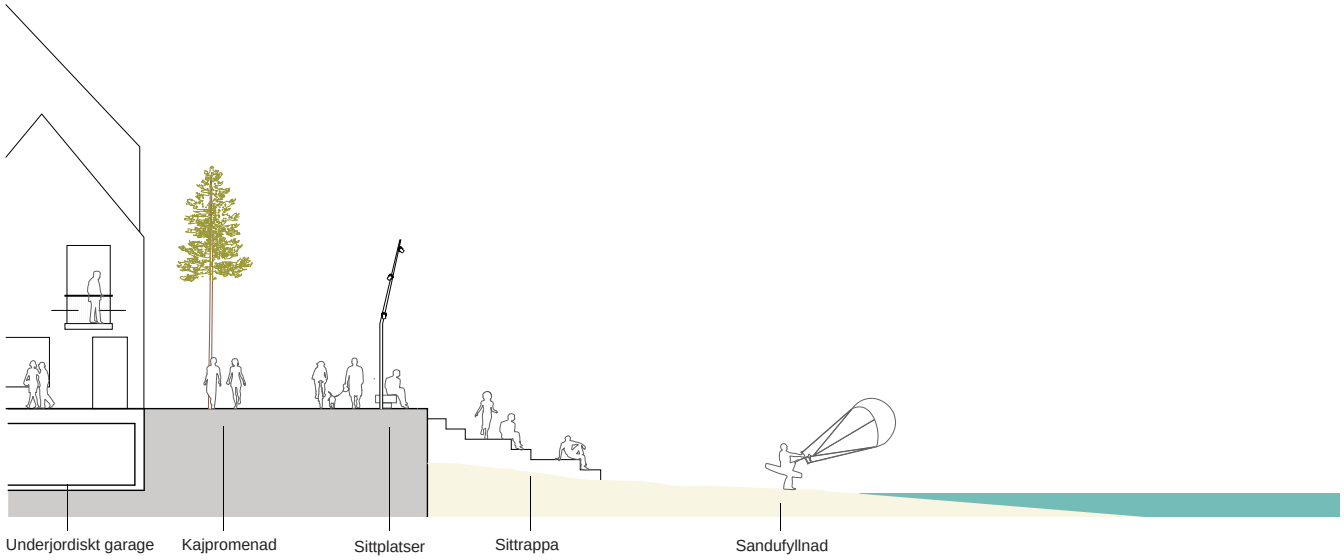
Bukten öster om piren, mot Höllviken, är redan idag en attraktiv plats för olika typer av aktiviteter såsom t ex kitesurfing och fiske. Utfyllnaden öster om pirarmen hindrar tång från att samlas och kan utformas som en sandstrand. Ytor för ytterligare aktiviteter, tex beachvolleyboll och boule, kan skapas här. Utfyllnaderna kan nås via ramper och trappor från pirarmen. På pirarmen kan olika typer av sittplatser med utmärkt utsikt över bukten och det som pågår där ordnas - en perfekt läktare vid tävlingar eller uppvisningar!

Karaktärsreferenser

trappor kopplar samman pir och sandutfyllnad

kitesurfing

fiske från piren



VELLINGE KOMMUN

DE INRE GÅRDSRUMMEN

De inre gårdsrummen kan utvecklas till vindskyddade, gröna oaser i den väderutsatta miljön på piren. Den omslutande bebyggelsen skyddar mot vindar och skapar privata och halvprivata rum. Fasadgrönska, odlingsmöjligheter och funktioner gemensamma för de boende, som t ex växthus, skapar karaktär och ger platser att mötas och umgås på.

Karaktärsreferenser

privata gårdsrum

brokigt och småskaligt

gemensamma odlingsmöjligheter

VELLINGE KOMMUN

EN INRE KANAL

En inre kanal som knyter samman Falsterbokanalen med bukten utanför Höllviken kan skapa en spännande platsbildning på piren. Hus som ligger vid denna kanal kan ges möjlighet till egna bryggor för kajaker och mindre båtar. Från kanalen kan man ta sig direkt ut i Falsterbokanalen eller havet. Den inre kanalen kan utgöra ett unikt rum och ge ytterligare en dimension till bebyggelsen in området.

Karaktärsreferenser

radhus vid kanal

egen kajakplats

VELLINGE KOMMUN

MÖTET MED VÄG 100

Vid väg 100 kan en torgplats som både fungerar som entré till området vid Piren och som en attraktiv busshållplats ordnas. Vid torget kan service och bra möjligheter till cykelparkering ordnas. I de närmast angränsande kvarteren kan ges möjlighet till pendlarparkering för bil.

Mot bukten i öster kan möjligheter för restaurang med utsikt över vattnet skapas.

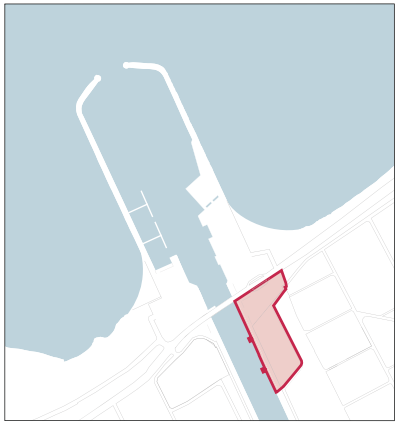
Karaktärsreferenser

välordnad cykelparkering

busshållplats

VELLINGE KOMMUN

GLÄNTAN - VISION



Gläntan kallar vi området utmed kanalens östra kant, söder om bron. Här kan nya bostäder byggas, både utmed väg 100 och i de gläntor som finns i tallskogen där sjöscouternas lokaler ligger idag. Gläntans karaktär är i jämförelse med Piren och Hamnen lugn och stillsam. Träden i den södra delen skyddar från vindar och skapar ett lugn. I befintliga gläntor kan en rofylld och lågmäld bebyggelse i en skala som underordnar sig träden skapas. Husen föreslås stå lätt upplyfta på pålar och lämna så mycket som möjligt av marken opåverkad. Mellan husen ska det vara möjligt för allmänheten att fritt röra sig.

Vid väg 100, direkt öster om kanalvaktartornet kan ytterligare bostadskvarter byggas. Kanalvaktartornet föreslås bevaras och kan på sikt ges nya funktioner - en symbol för områdets historia och en spännande utsiktsplats. Vid väg 100 kan också en ny superbusshållplats ordnas i direkt anslutning till den nya bebyggelsen.

Stråket utmed kanalen har stor potential att utvecklas till ett ännu mer attraktivt promenadstråk. Utmed kanalkanten kan små platser i form av flytbryggor för olika aktiviteter ordnas - fiske, picknick, eller kanske en flytande park. Utmed kanalkanten kan också ett pärlband av enkla attraktioner som utegym och blomstrande planteringar ordnas. På kanalens västra sida kan nya båtplatser vid bryggor skapas.

Möjligheten att skapa en länk över kanalens södra del i forma av t ex sjölift, linfärja eller öppningsbar bro undersöks. Denna skulle kunna skapa nya möjligheter att röra sig utmed kusten och runt kanalen och därmed stärka Skåneleden.

Föreslagen bebyggelse i Gläntan:

Bostäder - ca 40 st i Gläntan och ca 40 st vid väg 100

Bokaler

Handel/service vid väg 100

mötesplatser

rofyllt

avskildhet

promenad

VELLINGE KOMMUN

KANALCAFÉET
S·527

GLÄNTAN - STRUKTUR

BEBYGGELSE

Bebyggelsen vid kanalen föreslås placeras i de befintliga ”gläntorna” vid scoutgården. Den kan orienteras som lameller i riktning mot kanalen. Mellan husen kan nya tallar planteras och marken göras tillgänglig för alla så att kontakten mot kanalen blir obruten från de bakomliggande kvarteren.

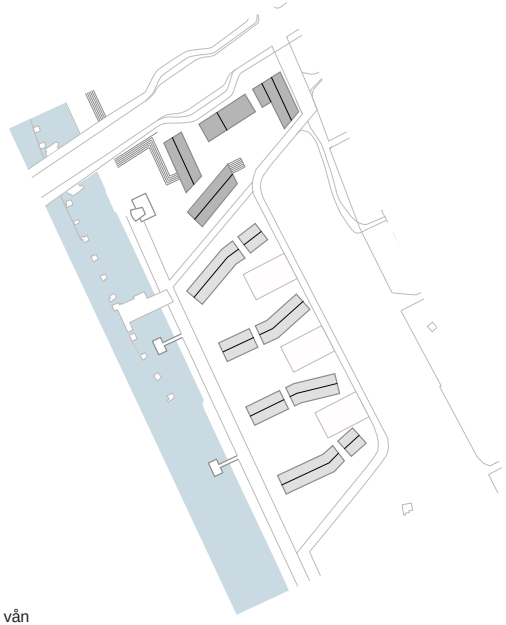
Mot väg 100 kan en sluten struktur mot vägen skydda från buller, samtidigt som grönskan tillåts fortsätta från skogen in på gården.

PLATSER OCH FUNKTIONER

Bebyggelsen i gläntan är i första hand bostadsbebyggelse. Mot hållplatsläget vid väg 100 kan dock finnas underlag för viss service. Gavlarna i husen mot kanalen kan fungera som sk bokaler, lokaler som ligger i direkt anslutning till en bostad, och inrymma till exempel gallerier, frisörsalonger eller hemmakontor.

Utmed kanalen kan platser i form av t ex trappor och bryggor ordnas. Vid kanalvaktartornet föreslås en platsbildning kantad av trappor. Vid väg 100 kan en ny hållplats skapas.

VELLINGE KOMMUN

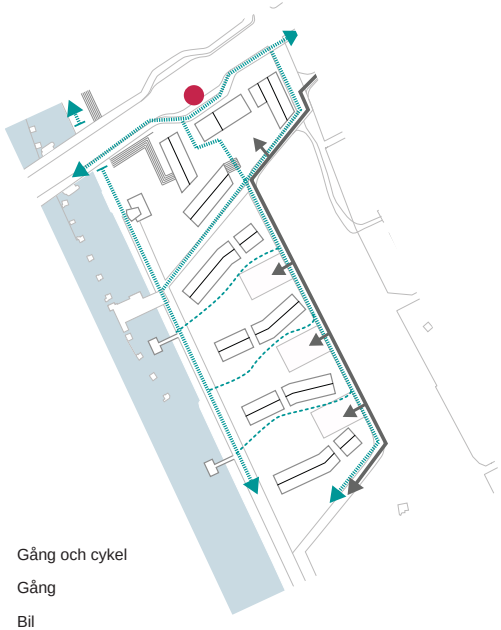


3 vån

3-4 vån

SKALA

Närmast väg 100 tillåts bebyggelse i 3-4 våningar. I skogen vid gamla scoutlokalen är husen 3 våningar höga, dvs. inte högre än de omgivande träden.



Gång och cykel

Gång

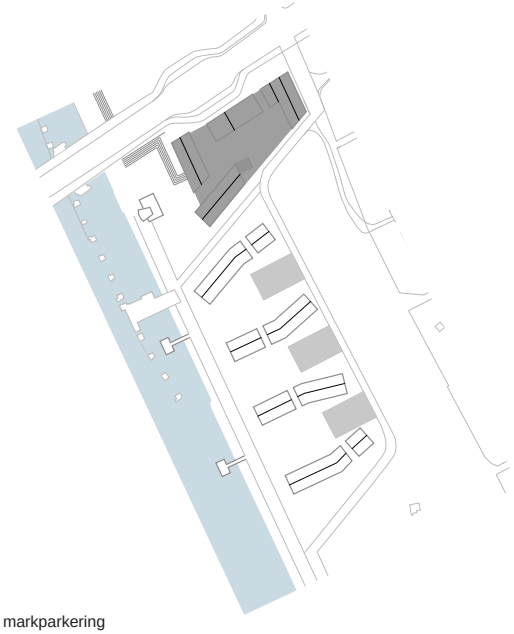
Bil

Hållplats

STRÅK

Gång- och cykeltrafik kan kopplas norrut mot Piren under bron, såväl som över vägen. Stråken mellan husen i skogen föreslås göras tillgängliga för allmänheten. Från busshållplatsen i norr kan gång- och cykeltrafik ledas genom bostadskvarteret och söderut mot Gläntan.

Biltrafik föreslås ledas till området via Falsterbovägen och vidare öster om lamellhusen och sedan ned längs med kanalen.



markparkering

underjordisk parkering

PARKERING

En markhöjning för att anpassa bebyggelsen närmast väg 100 till gatans nivå kan utnyttjas för att ordna underjordisk parkering under kvarteret.

I den södra delen finns plats för småskaliga markparkeringar i skogen mellan husen.

GLÄNTAN - PRINCIPSEKTIONER

KANALKANTEN

Stråket utmed kanalen kan göras attraktivt genom att små platser med olika funktioner och värden skapas. Det kan vara trappor och ramper som förbättrar tillgängligheten, bryggor för fiske, flytande parker och sittplatser.

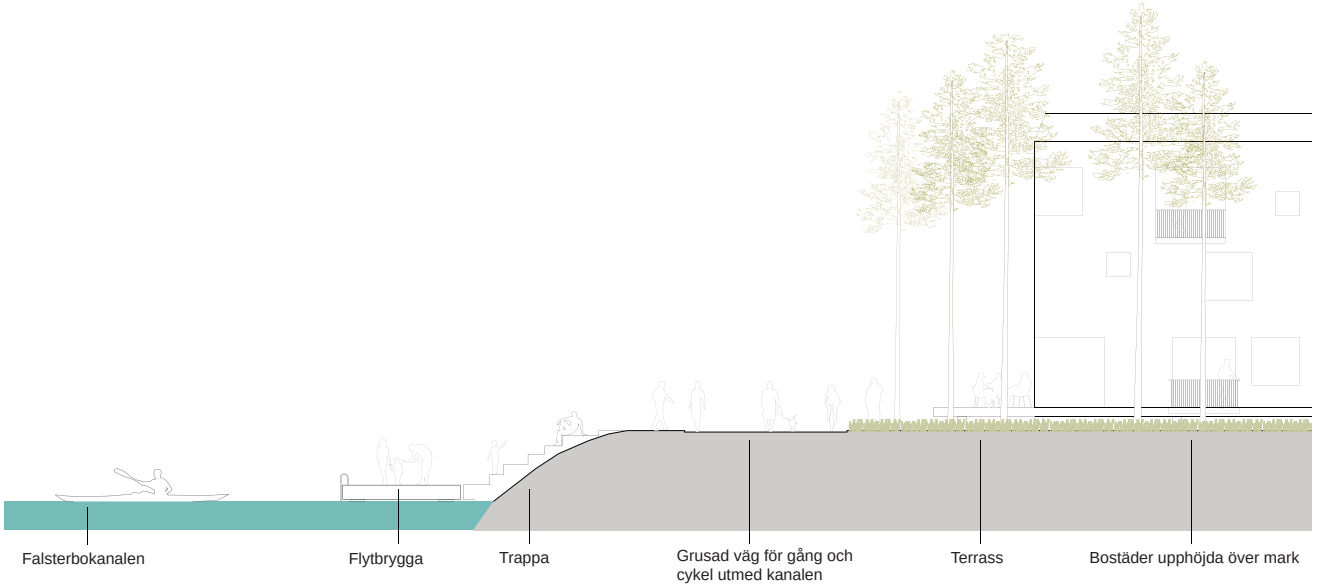
Gavellägena på bebyggelsen utmed stråket kan förses med bokaler och terrasser så att små caféer, gallerier eller kontorslokaler kan ordnas.

Karaktärsreferenser

intima platser vid vattnet

spänger och bryggor mot kanalen

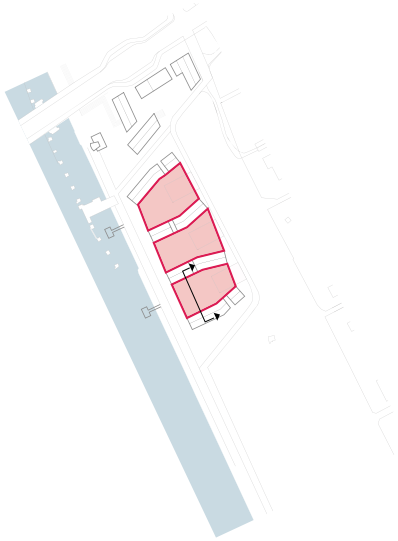
rofyllda platser i skogen



VELLINGE KOMMUN

MELLAN HUSEN

Mellan husen vid kanalen kan tallar planteras för att knyta an till den omgivande skogen. Ytorna mellan husen görs tillgängliga för allmänheten. Husen kan lämna minsta möjliga avtryck genom att inga privata trädgårdar anordnas mellan dem. Entré kan ske från upphöjda träspänger och de privata uteplatserna kan ordnas i form av indragna terrasser och balkonger.

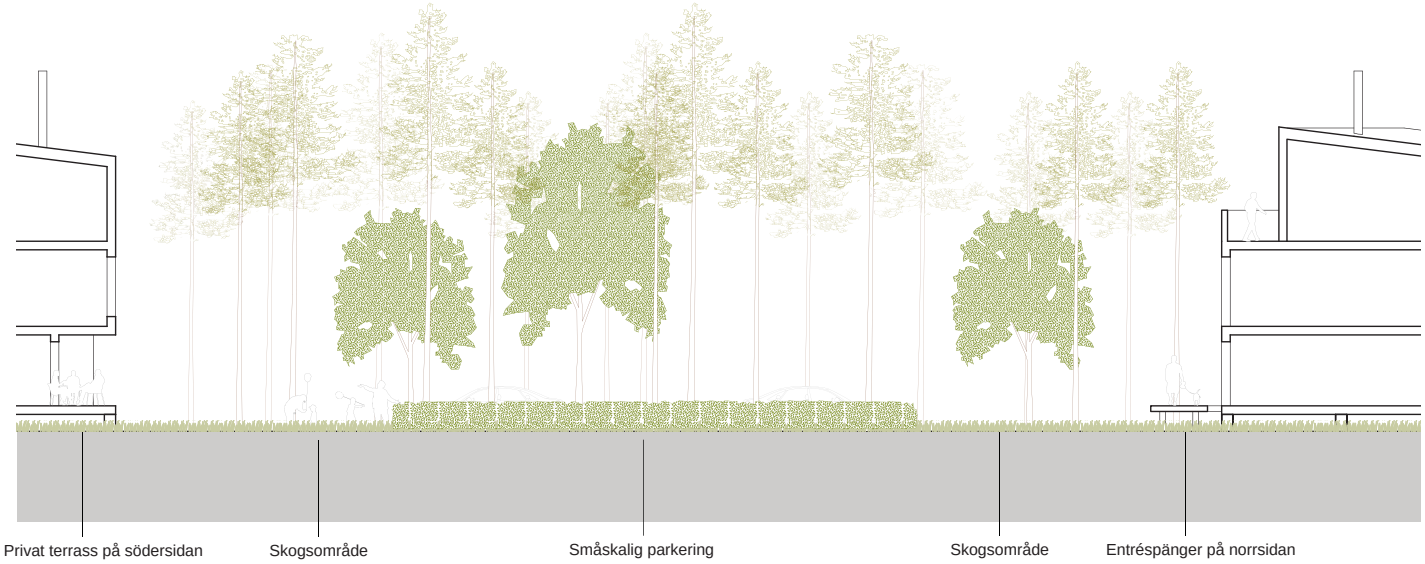


Karaktärsreferenser

husen på stolpar över ljungen

träspänger i skogen

takterrass bland trädtopparna



VELLINGE KOMMUN

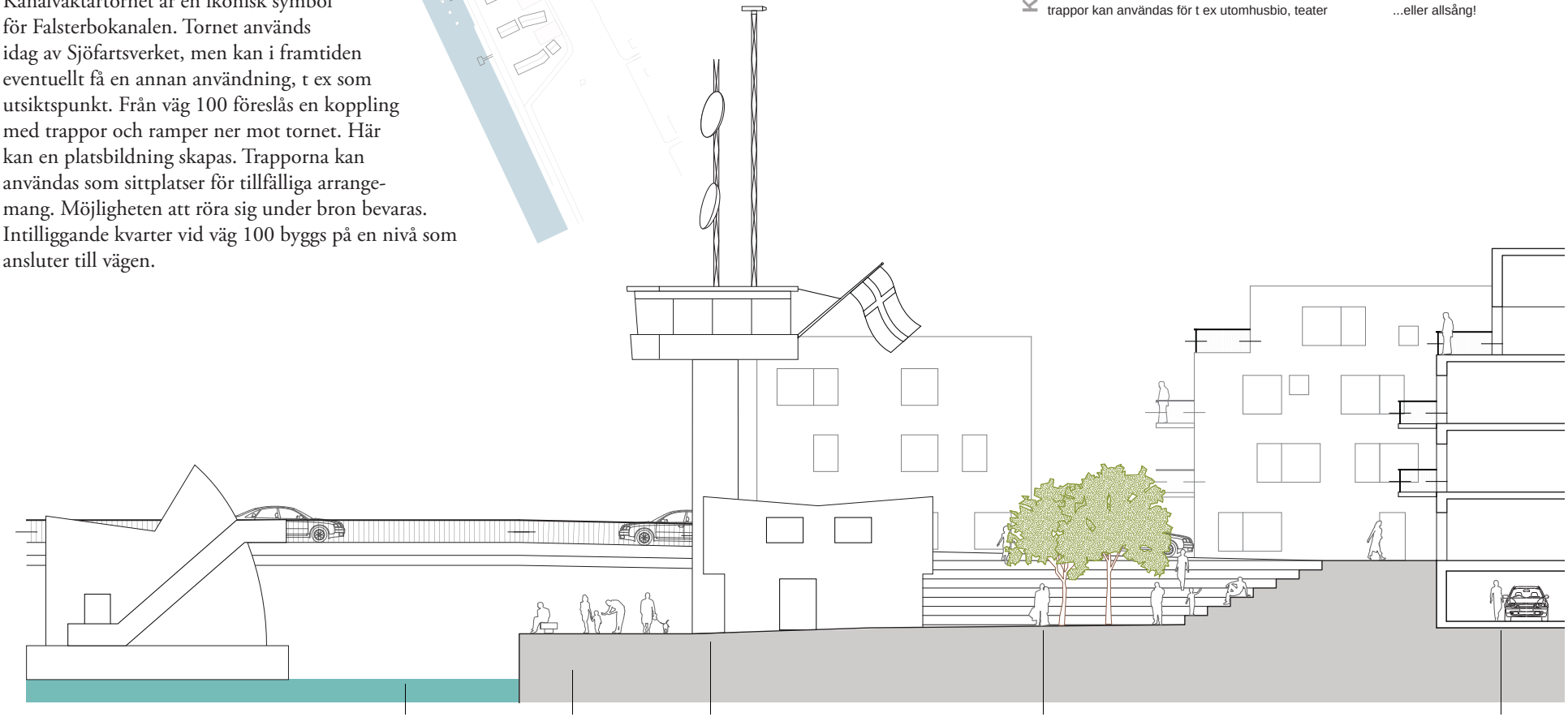
VID KANALVAKTARTORNET

Kanalvaktartornet är en ikonisk symbol för Falsterbokanalen. Tornet används idag av Sjöfartsverket, men kan i framtiden eventuellt få en annan användning, t ex som utsiktspunkt. Från väg 100 föreslås en koppling med trappor och ramper ner mot tornet. Här kan en platsbildning skapas. Trapporna kan användas som sittplatser för tillfälliga arrangemang. Möjligheten att röra sig under bron bevaras. Intilliggande kvarter vid väg 100 byggs på en nivå som ansluter till vägen.

Karaktärsreferenser

trappor kan användas för t ex utomhusbio, teater

...eller allsång!



VELLINGE KOMMUN

UTMED KANALEN

Kanalens sträckning mellan Ljunghusen och Höllviken är en unik miljö med stor potential. Idag tillvaratas dock inte denna potential fullt ut. Tillgängligheten till vattnet är starkt begränsad och stråken utmed kanalens kanter är inte utformade på ett sätt som inbjuder till att stanna upp och njuta av platsen. Om en möjlighet att ta sig över kanalen längst i söder kan ordnas skulle ytterligare möjligheter att röra sig kring det vattenrum som kanalen utgör skapas, samtidigt som rekreationsstråket utmed kusten i söder stärks.

Utmed kanalens östsida föreslås ett stråk kantat av olika platser och aktiviteter. I läget mot västsolen kan mindre flytbryggor och sittplatser på ett tiotal platser utmed vattnet bilda nya, avkopplande platser att vistas på. Kanalens kanter kan planteras med blommor, vass och högt gräs som bidrar till att skapa rumsligheter. Attraktiv belysning kan ordnas utmed kanalen.

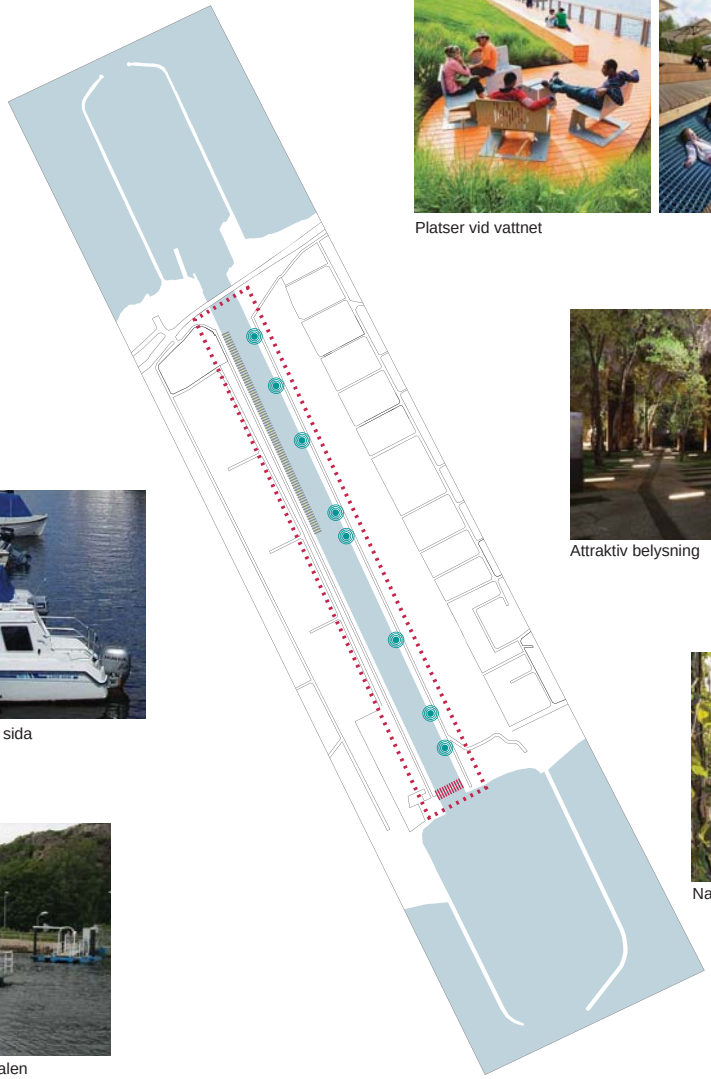
Vid kanalens västsida kan möjligheter att förtöja båtar vid mindre flytbryggor skapas, något som skulle bidra till att ytterligare skapa ett levande kanalrum och utgöra en utvecklingsmöjlighet för båtlivet vid kanalen och småbåtshamnen i norr.

För att skapa en möjlighet att ta sig över kanalen i söder föreslås att en koppling, t ex i form av en öppningsbar bro, sjölift, linfärja eller annan form av transport över vattnet, kan anordnas.

Blomstrande kanalkanter

Båtplatser utmed kanalens västra sida

Möjlighet att ta sig över kanalen



Platser vid vattnet

Attraktiv belysning

Naturlekplats

föreslagna lägen för platser vid vattnet

föreslagen koppling över kanalen

föreslaget läge för båtplatser

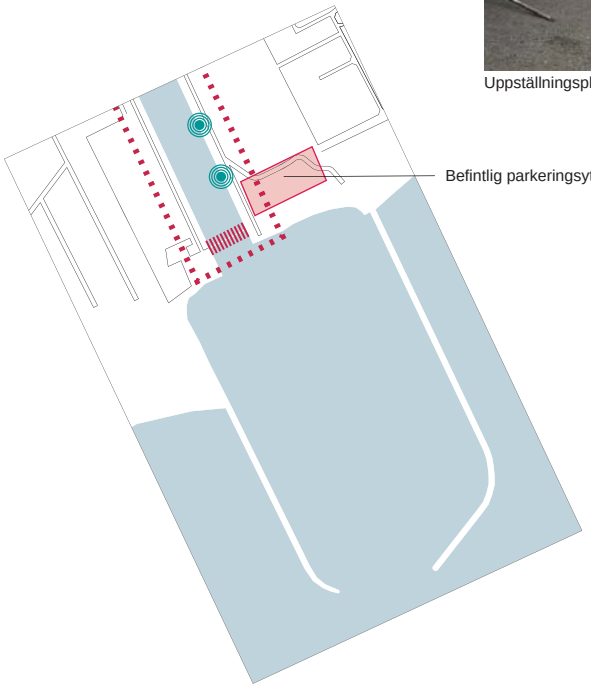
VELLINGE KOMMUN

BÅTUPPSTÄLLNINGSPLATS

Parkeringen i den södra delen av programområdet är den plats där en ny båtuppställningsplats kan anläggas. Parkeringsplatsen är något större än den befintliga uppställningsplatsen på den östra piren och beräknas kunna rymma ca 150-175 båtar. Genom särskilda krav avseende upplåtelsen av marken avses platsen över året kunna samutnyttjas och fungera både som uppställningsplats för båtar och parkering.

För att uppställning av båtar ska kunna ske på ett miljöriktigt och tryggt sätt krävs att parkeringsytan renoveras samt att en ny slip byggs vid kanalkanten. För bekvämlighet krävs också att de äldre byggnader som finns på platsen (en mindre kiosk samt dusch och toaletter) ersätts med nya servicefunktioner som kan betjäna både båtklubbens och allmänhetens behov av uppehållsytor, omklädning, duschar och toaletter.

Befintlig avfallshantering behöver ersättas med ett system som omfattar dels en miljöstation för båtklubbens behov och dels en källsortering som betjänar besökare till stranden och naturområdena.



Uppställningsplats på vintern

Parkering på sommaren

Slip

Servicebyggnad

Miljöstation och källsortering

VELLINGE KOMMUN

ÖVERSIKT

EN HAVSNÄRA MÖTESPLATS FÖR ALLA

Plankonceptet innebär att ett stort antal nya offentliga platser vid kusten kan skapas. Platserna ges en stor variation i karaktär och kan användas av både boende och besökare. Platserna knyts samman av stärkta, och delvis nya, stråk för såväl gång, cykel som biltrafikanter. En ny hållplats öster om kanalen för en superbuss kan ge förutsättningar för god tillgänglighet med kollektivtrafik till området. Hamnområdet utvecklas och kompletteras med nya funktioner som stärker platsen som destination och mötesplats.

Den föreslagna bebyggelsen rymmer bostäder, men också föreningsliv, restauranger, hotell, kontor med mera. De bostadshus som skapas får fantastiska lägen vid vattnet och rymmer företrädesvis lägenheter och radhus som kompletterar beståndet av villor i Höllviken och Ljunghusen.

Nya möjligheter för boende, umgänge, fritid och möten skapas!

PLANERINGSUNDERLAG

PLANER OCH PROGRAM

GÄLLANDE PLANER

Kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2010, antogs i januari 2013 och pekar ut områdena vid Falsterbokanalens norra ände som utvecklingsområden för bostäder. Naturområdet längs kanalens östra sida är i översiktsplanen utpekat som stadspark/parkstråk.

I kommunens Stadsmiljöprogram för levande centrum konstateras att det i Höllviken inte finns något tydligt centrum utan istället många olika målpunkter och mötesplatser. Detta är en struktur som kommunen vill bygga vidare på genom att stärka befintliga målpunkter och genom att utveckla nya ”pärlor på tråden”. Området vid den norra kanalmynningen är utpekat som en sådan utvecklingspunkt.

Inom och i anslutning till programområdet gäller ett flertal olika detaljplaner. Avgränsning av kommande detaljplaner kommer göras med hänsyn till gällande detaljplanegränser såväl som fastighetsgränser. Genomförandetiden för detaljplaner inom planområdet har antingen löpt ut eller så är marken i kommunal ägo, eller kommer att vara det vid en ny detaljplans antagande. Parkeringen vid det södra kanalinloppet är inte planlagd (ligger inom naturreservat), men gränsar till ett område som är planlagt.

BOSTADSFÖRSÖRJNING

Vellinge kommun står inför en stor demografisk utmaning, särskilt på Falsterbonäset. I Ljunghusen var år 2015 ca 25 % av befolkningen över 65 år och prognosen är att den befolkningsandelen ökar till ca 28 % år 2025. I Höllviken är motsvarande siffror 23 respektive 25 %. När det gäller de allra äldsta, 80 år och äldre, beräknas de bli dubbelt så många under perioden 2015-2025, från ca 600 personer år 2015 till ca 1 200 år 2025. Detta innebär stora krav på kommunen när det gäller att kunna erbjuda möjligheter till boenden och service som möter de äldre medborgarnas behov. När det gäller bostadsutbudet i Höllviken-Ljunghusen bestod detta år 2013 av ca 4 500 småhus och ca 600 lägenheter i flerbostadshus samt ca 100 specialbostäder. Dessutom fanns det ca 1 100 fritidshus i tätorterna.

Kommunen antog i december 2015 riktlinjer för bostadsförsörjning. För att skapa ett hållbart område där många olika människor ska kunna mötas och bo så kommer vi ge möjlighet till olika typer av boendetyper inom området. Främst så kommer kommunen dock ställa krav på 2:or och 3:or för att möta det behov som finns. Kommunen kommer också ställa krav på att åtminstone 50 lägenheter ska reserveras för boende som är attraktivt för äldre. Det kan vara seniorbostäder, trygghetsboenden, vård- och omsorgsboenden eller andra boendeformer som är anpassade till en åldrande befolknings behov. Målsättningen är också att få till 50 hyresrätter inom området. Kommunen kommer att styra utbudet genom markanvisningsavtal.

Kommunens översiktsplan anger ”bostäder” vid kanalens norra ände (utdrag ur karta 3 - föreslagen markanvändning).

Stadsmiljöprogrammet för Höllviken pekar ut området vid Falsterbokanalens norra ände som en viktig plats att förstärka och utveckla.

SÄRSKILDA VÄRDEN

RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

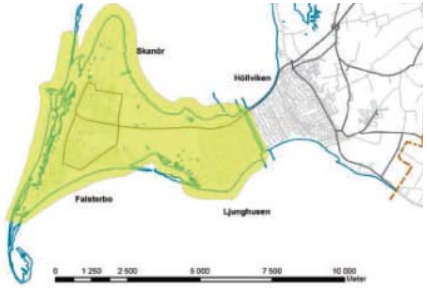
Vid en utveckling av programområdet måste hänsyn tas till flera riksintressen och förordningar som har till syfte att skydda naturen inom och i anslutning till programområdet. Dessa särskilda värden har i så stor utsträckning som möjligt beaktats vid avgränsningen av området.

Översiktsplanens ställningstaganden (*Bilaga A - Planeringsunderlag*) rörande de utpekade riksintressena bedöms fortfarande gälla och ett genomförande av programmet bedöms inte påtagligt skada något av riksintressena. Påverkan på respektive riksintresse, naturreservat, Natura 2000-område och Ramsaområde måste dock bedömas i sak under kommande detaljplanearbete.

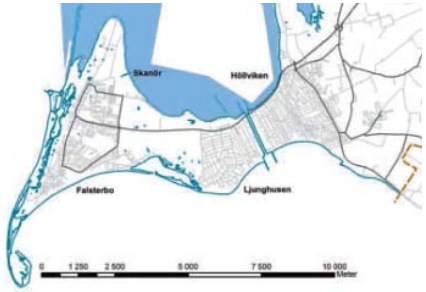
Berörda riksintressen och skyddade områden

Område av riksintresse för kustzonen.

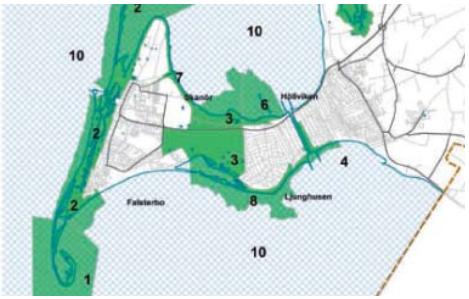
Område av riksintresse för naturvården, N 91 Måkläppen Limhamnströskeln.



Område av riksintresse för friluftslivet, M:K5 Skanör-Falsterbohalvön.



Område av riksintresse för yrkesfisket.



Naturreservat; 4 Kämpinge strandbad, 6 Norra Ljunghusen.

Natura 2000-områden.

Områden som omfattas av våtmarkskonventionen, s k Ramsarområden.

STRANDSKYDD

Planområdet tangerar väster om Falsterbokanalen ett område som omfattas av strandskydd. Öster om Falsterbokanalen är strandskyddet upphävt.

ARKEOLOGI OCH KULTURMILJÖ

Falsterbokanalen byggdes på 1940-talet och i tallskogen längs med kanalens östra sida ligger ett långt stråk med stridsvagnshinder och värn. De är en del av Skånelinjen, eller Per Albin linjen som den också kallas, som anlades i samband med andra världskriget med syfte att skapa en befästningslinje längs den Skånska kusten upp till Blekinge.

Hela anläggningen, kanalen med de intilliggande militära anläggningarna, är av kulturhistoriskt värde. Själva kanalen och dess anläggningar, kajer, pirarmar och slusssportar mm, är i väldigt dåligt skick och måste renoveras. Målsättningen är att Kanalvaktartornet ska behållas i sitt ursprungliga skick och att hinder och öppna värn ska kunna vara kvar utan påverkan.

MARK

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning visar att bergrunden i området utgörs av kalkberg med vittrad och uppsprucken yta. Djupet ner till berggrunden varierar mellan ca 10 och 20 meter. Det översta jordlagret varierar något mellan områdena, i Hamnen finns överst ett lager med överbyggnadsmaterial (sand, grus och bärlager) medan det översta lagret i Piren och Gläntan utgörs av grusig sand respektive sand och/eller matjord. Under det översta jordlagret följer sedan generellt sand och grusig sand. Bitvis finns under detta partier med torv och gyttja som sedan underlagras av lermorän. Den organiska jorden är sättningskänslig och eftersom förhållandena skiftar föreligger risk för ojämna sättningsrörelser.

Grundförstärkning bedöms vara nödvändig för hus med mer än $1^1/_2$ våningsplan. Förstärkning görs lämpligen genom pålning ned till berggrunden alternativt som friktionspålar i fast lermorän. Ett alternativ till grundförstärkning kan vara en lastfördelande bottenplatta. Val av grundläggningsmetod bestäms då hustyp och läge är kännt och mer detaljerad undersökning gjorts.

Ett kompletterande PM visar att markradonhalterna ligger i intervallet för lågriskmark vilket innebär att inga byggnadstekniska åtgärder med hänsyn till markradon erfordras.

HÖJDFÖRHÅLLANDEN

Västra Hamnplan är beläget på en nivå om ca +1,4 m med en höjdskillnad om 1,5-2,5 m upp till Görens väg (+ 3,1 m) och väg 100 (+ 3,8 m vid anslutningen). Östra Hamnplan är beläget mellan på nivåer mellan + 0,5 m och + 1,5 m . Tillfartsvägen sluttar upp mot väg 100 (+ 3,9 m vid anslutningen). Området söder om väg 100/ öster om kanalen ligger på nivåer mellan + 2,7 och + 3,0 m.

MARKMILJÖ

Pågående verksamheter i hamn- och pirområdena (småbåtshamn/båtuppställning samt bojverkstad) innebär att marken inom delar av området är förorenad och inför byggnation kommer sanering att krävas.

Inom, eller i anslutning till, programområdet finns inte något vattenskyddsområde eller någon deponi.

RISK OCH SÄKERHET

TRANSPORTER PÅ VÄG OCH KANAL

Vellinge kommun har tagit fram riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. Enligt riktlinjerna behövs ett skyddsavstånd från väg 100 på minst 12 meter.

En riskanalys som avser att utreda eventuella risker kopplat till närheten mellan farleden/fartyg och nya utfyllnader/kajer och bebyggelse kommer att göras under det fortsatta detaljplanearbetet för ”Piren”.

Då bron över kanalen är den enda vägförbindelsen med Näset finns ett system för att anordna en reservbro norr om befintlig bro. Den befintliga bron kan dock, om den fastnar i öppet läge, tvingas ner i körbart läge på under en timme. Ett samarbete med Sjöräddningen planeras också för att öka säkerheten vid nödlägen. Kommunen avser därför att i en risk- och sårbarhetsanalys utreda möjligheten att avveckla reservbrosystemet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ett nytt vatten- och avloppssystem, VA-system, måste anläggas i området. En viktig princip är att lyfta fram och synliggöra dagvattnet i stadsmiljön. Dagvattnet renas, exempelvis via gröna tak, rain gardens eller andra öppna lösningar, och släpps sedan ut i kanalen eller i Öresund. För dricksvatten och spillvatten kommer nya ledningar att behöva dras till området öster om kanalen, medan området väster om kanalen sannolikt kan försörjas via befintliga ledningar. En VA-utredning kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet.

AVFALLSHANTERING

Området ska planeras och utformas för en väl utvecklad källsortering. Gemensamma lösningar där flera fastigheter kan dela hållbara lösningar/teknik ska eftersträvas samtidigt som offentliga platser ska förses med lättillgängliga lösningar för avfallshantering och återvinning. Det ska vara lätt att göra rätt!

För verksamheter inom området samt för småbåtshamnen och båtuppställningsplatser ska särskild omsorg ägnas åt att hitta lösningar som fungerar effektivt och som minimerar risker för miljöpåverkan.

ENERGI

Områdets läge är gynnsamt för solceller och mindre lokala vindkraftverk. Under detaljplaneskedet kommer tak som är möjliga att nyttjas för solceller att studeras närmare. Möjligheten till vågkraft kommer också att studeras under projektets gång. I området Gläntan finns även möjlighet att nyttja geotermi. Som ett komplement till detta har Vellinge kommun ett väl utbyggt naturgasnät.

Vid utvecklingen av området kommer kommunen kräva att byggherrar ska nyttja 100% förnybar energi för uppvärmning och 100% förnybar energi för sin elanvändning. En andel av energin måste dessutom vara lokalt producerad.

GENOMFÖRANDE

SAMVERKAN

Utvecklingen av Falsterbokanalen ska kännetecknas av samverkan, dialog och kreativitet. Det fortsatta arbetet med att omvandla områdena vid Falsterbokanalen ska sätta fokus på den fysiska miljön och dess specifika innehåll för att åstadkomma en ny havsnära mötesplats. Det innebär att ett nära samarbete kommer krävas mellan Vellinge kommun och de föreningar som verkar, och vill verka, i området liksom med kommunens medborgare.

FRAMTIDA ÄGANDE

Vellinge kommun föreslås överta ägarskap och huvudmannaskap av allmän platsmark inklusive pirarmar norr om väg 100. Den kvartersmark inom hamnområdet som inrymmer klubbhus till båtklubb och båtuppställningsplats är tänkt att ägas av kommunen men arrenderas ut till båtklubben. Ett långsiktigt kommunalt ägande är av vikt för att säkerställa en attraktiv hamn.

Sjöfartsverket behåller ägarskap av kanalen och dess kanter. Kommunen föreslås dock ta över skötseln av kanalkanterna för att kunna genomföra och underhålla föreslagna förändringar.

När det gäller området Gläntan får frågan om huvudmannaskap utredas vidare under detaljplaneskedet.

TID

Arbetet med detaljplaner inom programområdet är tänkt att påbörjas direkt efter programsamrådet. Då hamnens kajer och pirarmar är i dåligt skick bör arbetet med dessa delar prioriteras för att så snabbt som möjligt få till en fungerande småbåtshamn. En möjlig indelning av detaljplanearbetet omfattar Piren och Hamnen, och om nödvändigt delar av väg 100, som en detaljplan samt Gläntan som en detaljplan.

Under samrådstiden för respektive detaljplan kommer markanvisningstävlingar att genomföras. Markanvisningstävlingarna kommer att ställa höga krav på gestaltning- och hållbarhetsaspekter. Uppföljning kommer att ske under genomförandet så att byggherrarna uppfyller Vellinge kommuns höga ambition när det gäller gestaltning och hållbarhet.

MÖJLIGA UTBYGGNADSETAPPER

Omvandlingen av Falsterbokanalen, fram tills dess att det är utbyggt i den omfattning som planprogrammet beskriver, förväntas ta ca 7-10 år. Detta förutsätter att projektet får högsta prioritet inom kommunen, att marknaden är gynnsam och att de detaljplaner som ska tas fram inte fördröjs av allt för omfattande överklagandeprocesser.

Området Gläntan kommer kunna genomföras först då området inte kräver en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Ett genomförande av programförslaget innebär att viss miljöpåverkan kan uppkomma. Den bedömda risken för betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (MB), och därmed ett behov av att göra en miljöbedömning inklusive en miljökonsekvensbekrivning (MKB) omfattar främst frågor som rör de föreslagna utfyllnaderna i vattenområden.

Områdets närhet till ett Natura 2000-område föranleder ett behov av en konsekvensbeskrivning för att konstatera om projektet kan innebära betydande miljöpåverkan men det finns idag inga teckan på att projektet skulle innebära det ur denna aspekt. Inte heller när det gäller de riksintressen som finns i området bedöms någon påtaglig skada kunna uppkomma, ett genomförande av programmet bedöms istället kunna ge positiva effekter för friluftslivet i området. Samråd om behovsbedömning och MKB-avgränsning avses dock ske med Länsstyrelsen tidigt under den fortsatta planprocessen.

I kommande detaljplanearbeten kommer, förutom ovanstående, även frågor som rör hantering av förorenade massor, trafik, påverkan på landskapsbild samt extern påverkan såsom buller och riskfrågor att behöva behandlas. Ett anordnande av en slip vid den nya båtuppställningsplatsen i programområdets södra del kommer att kräva dispensansökan och därmed en beskrivning av miljökonsekvenser.

UTFYLLNADER

Utfyllnaderna i vattnet såväl som eventuella skyddsåtgärder med syfte att skydda markområden från översvämning utgör vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktigt enligt 11 kap. Miljöbalken, MB. Tillstånd till dessa delar av projektet kommer att sökas hos Mark- och miljödomstolen. Tillståndsprocessen för vattenverksamhet omfattar en samrådsprocess, där samråd ska hållas med myndigheter och särskilt berörda.

Miljökonsekvenserna av de aktuella vattenverksamheterna kommer att beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning för vattenverksamhet, enligt 6 kap. MB. De potentiella miljökonsekvenserna kommer bland annat att röra sig om direkt påverkan på ianspråktagna bottenområden inne i och utanför hamnen. Det finns även en risk för sedimentspridning i samband med utfyllning med hänsyn tagen till de ålgräsängar som finns i havet utanför Höllviken, överlagring av eventuella föroreningar i sediment och påverkan på tillgänglighet till områden och rekreationsmöjligheter. Utanför hamnbassängen är vattenområdena skyddade enligt Natura 2000 och som naturreservat. Områdesskydden tar vid i direkt anslutning till den östra pirarmen, cirka 70 m väster om den västra pirarmen samt direkt utanför hamnens mynning i norr. I eller i närheten av det aktuella området finns dessutom riksintressen enligt 3 kap. MB för yrkesfiske, friluftsliv, naturvård samt enligt 4 kap. MB för högexploaterad kust. Planområdet tangerar väster om Falsterbokanalen ett område som omfattas av strandskydd.

TRAFIK

Framtagen infrastruktur- och bullerutredning har studerat den påverkan som en utveckling likt programförslaget kan få på trafiksituationen i området och om det kapacitets- och trafiksäkerhetsmässigt kommer att behöva göras några åtgärder.

Gång- och cykeltrafik

När det gäller gång- och cykeltrafik möjliggör programmet ett antal positiva åtgärder för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter. Sammanlänkning av stråk och en ny gång- och cykelväg längs den norra sidan av bron samt en ny passage över vägen öster om bron, vid det föreslagna hållplatsläget. Flera av dessa åtgärder, bl a inrättande av refuger, gupp, upphöjning av övergångsställen och tydligare utmärkning av stråk, har identifierats i utredningen och bedöms ha postiva effekter för tillgänglighet och framkomlighet.

Kollektivtrafik

Ett utförande av ett nytt hållplatsläge längs väg 100, invid den nya bebyggelsen, innebär att förutsättningarna för att resa kollektivt blir mycket goda. Detta är positivt både för de som kommer att bo, jobba och besöka de nya områdena vid kanalen men också för befintliga boende i närområdet.

Biltrafik

I enlighet med framtagen utredning förelås i programmet att korsningen vid Östra Hamnplan, dvs. Piren, byggs om så att den södra länken inte längre ansluter direkt till väg 100. Trafiken till och från Gäntan leds istället österut till den signalreglerade korsningen mellan väg 100 och Falsterbovägen. En trevägskorsning öster om bron blir säkrare än en fyrvägskorsning och köbildningar kan undvikas då den signalreglerade korsningen längre österut har mer kapacitet att hantera de beräknade trafikmängderna.

Vid Västra Hamnplan föreslås, också i enlighet med utredningen, att den befintliga fyrvägskorsningen kan kvarstå. Om ett kallbadhus eller hotell utförs i ”Hamnen” måste dock korsningen byggas om och förses med signalreglering.

Utredningen har särskilt studerat framkomligheten under sommarmånaderna och slutsatsen är att det under denna period riskerar att bli problem, särskilt för vänstersvängande fordon från Västra eller Östra Hamnplan (dvs ”Hamnen” och ”Piren”) om inte korsningarna på ömse sidor om bron förses med signalreglering. Även utan ett nytt kallbadhus eller hotell i ”Hamnen” förordar utredningen signalreglerade korsningar både väster och öster om bron för att hantera sommartrafiken över Falsterbokanalen. Detta får studeras i det fortsatta planarbetet.

LANDSKAPSBILD

Projektet är beläget i ett område som är känsligt för visuell påverkan. Många av Falsterbonäsets invånare passerar dagligen platsen och upplever vyn över Höllviken. Även den bild besökare till området upplever är viktig. Den föreslagna bebyggelsens begränsade skala, upp till 3-4 våningar, samt det faktum att utfyllnaden i den östra delen (”Piren”) begränsas till halva pirarmens längd gör att ger en väl avvägd påverkan. Bebyggelsens visuella påverkan på utblickar och landskapsbild liksom vilka nya siktlinjer och upplevelser som kan tillskapas ska analyseras ingående i de fortsatta detaljplanearbetena.

HANTERING AV FÖRORENADE MASSOR

I de områden där bostadsbebyggelse föreslås måste marken saneras eller förseglas för att uppnå en sådan kvalitet att den uppfyller kraven för känslig markanvändning, KM. Även mark avsedd för verksamheter kan komma att kräva sanering eller försegling.

RISKFRÅGOR

Då det fortsatt ska vara möjligt för kommersiella fartyg att trafikera kanalen ska det under det fortsatta planarbetet tas fram en riskanalys som behandlar närheten mellan farleden och nya kajer/ny bebyggelse.

BULLER

Framtagen infrastruktur- och bullerutredning har beräknat bullersituationen år 2030, baserat på en uppräkning av dagens trafiksiffror på väg 100 och en bedömning av de nya områdenas trafikalstring. Totalt beräknas trafikmängden på väg 100 uppgå till ca 15-16 000 fordon per dygn efter en utveckling enligt programförslaget.

I området Gläntan klaras bullerriktvärdena men i områdena Hamnen och Piren riskerar nivåerna att överskridas i delarna närmast väg 100. Genom att uppföra bostäder med ”tyst sida” bedöms dock även de mest utsatta delarna av områdena kunna klara riktvärdena. Det kan bli nödvändigt att uppföra bullerskydd, detta får studeras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Sammantaget bedöms programområdet kunna planeras så att det blir goda ljudmiljöer, såväl inomhus som vid de offentliga plaster som kan skapas.

SOCIALA KONSEKVENSER

Social hållbarhet handlar om att samhällen, byar och städer ska fungera tillfredsställande och att livet är gott för de människor som lever där. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla, oavsett ålder eller kön, känner sig välkomna och trygga.

För att förtydliga begreppet kan det delas upp i en beskrivning av ett samhälles välfärd respektive ett samhälles problemlösningskapacitet. Med välfärd menas att människor ska ha en hygglig standard och leva i en trivsam miljö. Dessutom har det betydelse att fördelningen av standard och livsvillkor är någorlunda rättvis. Beskrivningen av problemlösningskapaciteten fokuserar på samhällets, eller individernas gemensamma förmåga att lösa problem och konflikter som uppstår.

DEN FYSISKA MILJÖNS BETYDELSE

Social hållbarhet är beroende av många olika faktorer. På ett övergripande plan har det betydelse hur det offentliga systemet fungerar eller vilken roll till exempel näringslivet spelar. På en mellanmänsklig nivå byggs den sociala hållbarheten upp av alla de formella och informella relationer som ständigt pågår och skapas.

Den byggda miljöns utformning, innehåll och organisation skapar rumsliga förutsättningar för många av dessa relationer. Det är på gator och torg, där våra vägar korsas, som möten uppstår och som en känsla av delaktighet kan infinna sig. Miljöns kvaliteter och sammanhangen i den byggda miljön har stor betydelse för i hur stor utsträckning den bidrar till social hållbarhet. Spontana sociala aktiviteter, med kända eller okända, har en större chans att äga rum när vägar korsas och trivsamma platser finns för möten.

För att på ett strukturerat sätt analysera de sociala konsekvenserna av programförslaget har vi utgått från det analysverktyg som Göteborgs stad har tagit fram och som utgör ett strukturerat sätt att identifiera och sortera viktiga sociala aspekter i ett område eller på en plats. Aspekterna brukar delas in i kategorierna *Sammanhållen stad*, *Samspel*, *Vardagsliv* och *Identitet*. Nedan har vi beskrivit förslagets konsekvenser ur respektive perspektiv.

Sammanhållen stad

Människor från olika sociala grupper korsar varandras stråk och delar plats och vardag. Olika aktiviteter gör att vi möts på vår väg till bostad, arbete, kultur eller rekreation. Den fysiska kontinuiteten, gång- och cykelvänligheten, skapar förutsättningar för korsande stråk och möten.

I planprogrammet föreslås flera olika åtgärder som syftar till att överbrygga barriärskapande effekter från såväl kanalen som från väg 100. Behovet av att förbättra passagerna under bron i norr uppmärksammas liksom möjligheten att med bro eller färja ta sig runt och över kanalen även i söder. Till det kommer utveckling av promenadstråk längs med kanalens båda sidor och ny gång- och cykelväg på brons norra sida, med direkt koppling till de nya områdena Hamnen och Piren. De nya och förbättrade stråken ger fotgängare och cyklister bättre möjlighet att ta sig fram i området samtidigt som de ger nya rekreationsmöjligheter i form av sammanhängande stråk längs med stranden, ut på pirarmarna och längs med kanalen.

Den föreslagna bebyggelsen är variationsrik och innehåller både bostäder och verksamheter. Med sitt fokus på lägenheter och radhus ger den en välbehövlig komplettering av det befintliga bostadsbeståndet i Höllviken och Ljunghusen. Kommunens krav på att öronmärka boende för äldre samt krav på ett visst antal hyresrätter kan bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, möjlighet till kvarboende och möjlighet för nya grupper av människor att bosätta sig i samhället. Tillsammans ger detta möjligheter för möten mellan människor från olika grupper och av olika åldrar.

För alla bostadshus med underjordisk parkering bör uppmärksammas var uppgången från parkeringen mynnar. Med en utgång på den gemensamma bostadsgården skapas möjlighet att träffa grannarna på väg till och från jobb och fritid, medan hissar som leder direkt upp i trapphusen kan bidra till en mer anonym stämning.

Samspel

Socialt kapital byggs av både nära kontakter och bekanta främmande och skapar en känsla av delaktighet. Närhet mellan människor och möjlighet till möten är en förutsättning. Tydliga offentliga platser och samlande stråk skapar fysiska förutsättningar för möten. Överblickbarhet och en känsla av trygghet har stor betydelse.

I planprogrammet finns en ambition att i de nya områdena blanda funktioner för att skapa livfulla platser där människor med olika intressen och ärenden kan mötas. I Hamnen och på Piren vistas både människor på tillfälligt besök och de som bor och arbetar där. De kan vara på väg att sjösätta jollen för en segeltur, sitta ner med en kopp kaffe, köpa rökt fisk i en av bodarna, lämna in båtmotorn på service eller ta ett dopp vid kallbadhuset. Deras vägar korsas och kanske blir de en del av varandras vardag. En utmaning är att aktiviteterna inte krockar, att varuleveranser eller transport av båtar för sjösättning inte stör ytorna för boende och vistelse. På samma sätt är det viktigt att innergårdarna för de boende blir privata så att de gemensamma ytorna kan få en tydligt offentlig karaktär. De nya offentliga rum som föreslås kompletterar de befintliga miljöerna med nya typer av aktiviteter.

Vardagsliv

Närhet till vardagsfunktioner och god räckvidd till fots, cykel och med kollektivtrafik skapar förutsättningar för en enklare vardag. Ren luft och ostörda miljöer för rekreation bidrar till en bättre folkhälsa.

Läget utmed väg 100 ger goda kommunikationer och en rimlig närhet till service i Höllviken och Ljunghusen. Förutsättningarna för boende, såväl barn- och ungdomar som vuxna, i de nya bostäderna i Hamnen, på Piren och i Gläntan att använda sig av cykel eller kollektivtrafik i vardagslivet blir mycket goda, vilket ger möjlighet för människor med olika livsvillkor att bosätta sig i området. Det är en stor kvalitet att människor i anslutning till sin bostad har tillgång till så fina lek- och rekreationsmöjligheter och med ett kliv ut från lägenheten kan ge sig ut på en promenad eller löprunda, som dessutom kan avslutas med en kopp kaffe på kajkanten.

Identitet

Tillhörighet, delaktighet och uppfattningar om området bygger identifikation med platsen och stolthet över miljön.

Att förslagen i planprogrammet tar sin utgångspunkt i hamnkaraktären där flera olika hamnanknutna verksamheter samlas och blandas med nya besöksmöjligheter ger en god förankring i platsen och en känsla av äkthet. När det karaktärsfulla kanalvaktartornet kompletteras med ny bebyggelse i form av såväl kanalhus, högre bostadshus och till och med ett kallbadhus, kan en mycket karaktärsfull plats med stark identitet mejslas fram.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KOSTNADER

Kommunens och Sjöfartsverkets gemensamma projekt kommer att ge upphov till kostnader för planprogram, detaljplaner, miljökonsekvensbeskrivningar, utredningar, projektering, sanering, utfyllnader, renovering av pirarmar, iordningställande av allmän platsmark, utförande av trafikåtgärder samt anordnande av ny båtuppställningsplats i vid det södra kanalinloppet.

För att förverkliga programmets ambitioner när det gäller kanalkanternas utförande så bör kommunens ta över skötselansvaret för dessa.

INTÄKTER

Projektet kommer att generera intäkter genom försäljning av byggrätter i områdena Hamnen, Piren och Gläntan.

ÖVERSKOTT

Det överskott som exploateringarna inbringar ska gå till renovering av kanalkanter, slussar och pirarmarna vid det södra kanalinloppet för att kunna säkerställa farleden.

Underlag och utredningar

Vellinge Översiktsplan 2010 - med utblick mot 2050,
antagen 2013-01-23

Naturvårdsprogram Vellinge kommun,
Vellinge 2015

Infrastruktur- och bullerutredning för Falsterbokanalprojektet,
Ramböll 2015-07-03

PM Radon,
GeoExperten 2015-07-03

Översiktlig markteknisk miljöundersökning,
Miljöfirman, 2015-06-12

Översiktlig geoteknisk undersökning, markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geotekniska rekommendationer,
GeoExperten, 2015-06-09

Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, Vellinge kommun,
Fire Safety Design AB & Wuz risk consultancy AB, 2008-03-27

Plan vid ofarbar bro över Falsterbokanalen (Riskanalys),
Vellinge kommun, 2013-09-17

Höllvikens Marina – kusthydrauliska aspekter,
LTH, november 1984

Marin inventering av floran och faunan i Foteviken och i Höllvikenområdet – Underlagsrapport för den marina statusen i området,
Toxicon AB, januari 2007

Norra kanalområdet – Falsterbokanalen Beskrivning av marina miljöer,
Toxicon AB, november 2007

Förslag till förbättrande åtgärder för tångsituationen vid Falsterbokanalens nordöstra pirarm,
SWECO, 2012-12-10

Vellinge kommun
POST 235 81 Vellinge
BESÖK Norrevångsgatan 3
TELEFON 040-42 50 00

KROOK & TJÄDER