

Förslag till detaljplan för
del av Räng 10:231, Västra hamnplan vid Falsterbokanalen
Vellinge kommun



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Ks 2023/72.722

Upprättandedatum 2024-11-22

Antagandedatum xxxx-xx-xx

Laga kraft datum xxxx-xx-xx

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Befintligt.....	13
Ärendeinformation.....	15
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Motiv till reglering	16
Genomförandefrågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor.....	19
Organisatoriska frågor	20
Planeringsunderlag	21
Kommunala	21
Utredningar.....	22
Övrigt underlag.....	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala	24
Regionala.....	28
Riksintressen.....	28
Övriga skydd	32
Miljö kvalitetsnormer	34
Miljö.....	34
Hälsa och säkerhet.....	37
Hydrologiska förhållanden.....	40
Kulturmiljö	41
Fysisk miljö.....	42
Sociala	42
Teknik.....	43
Service	43
Trafik	43

Geotekniska förhållanden	45
Markmiljö.....	46
Övrigt	48
Konsekvenser	49
Fastigheter och rättigheter	49
Natur.....	49
Miljö.....	50
Miljö kvalitetsnormer (MKN).....	54
Hälsa och säkerhet.....	54
Sociala	58
Riksintressen.....	59
Trafik	60
Kulturmiljö	61
Övrigt	61
Medverkande.....	62

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utveckling av verksamheter kopplade till hamnen samt besöksnäring i området. En variation av olika funktioner möjliggörs, bland annat servering, handel, viss service, föreningsliv och utbildningslokaler, som tillsammans med befintlig småbåtshamn i Falsterbokanalen kan stärka Västra hamnplan som destination. Vidare är syftet att säkra en småskalighet för att bevara småbåtshamnens karaktär.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Plandata

Planområdet ligger i Ljunghusen/Höllviken precis norr om väg 100, Falsterbovägen och väster om Falsterbokanalen. Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar och utgörs av del av fastigheten Räng 10:231 som ägs av Sjöfartsverket.



Översiktsskarta med planområdets placering vid Falsterbokanalen mellan Höllviken/Ljunghusen.

Planens bakgrund

Vellinge Kommun har under en längre tid haft en pågående dialog med Sjöfartsverket, markägare till Västra hamnplan, för att få rådighet över platsen med målsättning att skapa förutsättningar för en funktionell, trygg och inbjudande småbåtshamn.

Vellinge kommun och Sjöfartsverket har tecknat ett arrendeavtal med start 2024-01-01 för del av Västra hamnplan som innebär att kommunen får rådighet över småbåtshamnen samt större delen av hamnplanet. Upplåtelsen gäller i 25 år från tillträdesdagen, och förlängs därefter med ytterligare 25 år i taget.

Den 4 april 2023 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för del av Räng 10:231, Västra hamnplan vid Falsterbokanalen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för befintliga verksamheter på Västra hamnplan att utvecklas samt att nya verksamheter kan etablera sig inom planområdet.

Detaljplanen anger användningen centrum och småbåtshamn i den norra delen av planområdet vilket ger möjlighet för en variation av olika funktioner, så som servering, handel, viss service och föreningsliv, som tillsammans med småbåtshamnen och övriga hamnverksamheter kan stärka besöksnäringen på Västra hamnplan.

I planområdets södra del, vid infarten till planområdet, anges användningen parkering samt småbåtshamn. Angöring till området sker från Falsterbovägen, väg 100, via Anders Görens väg och parkering föreslås strax öster om infarten för att till stor del undvika biltrafik inom området. En gata på kvartersmark föreslås genom området med en vändzon längst österut.

Bebyggelse föreslås i detaljplanens norra del och riktar sig mot havet samt ramar in gata och föreslagen torgyta. En småskalig karaktär på bebyggelsen föreslås där Sjöfartsverkets befintliga byggnad och omgivande björk- och tallskog fortsatt ska vara dominerande i landskapsbilden.

För att skydda området från att översvämmas från havet idag och på sikt planeras ett kustskydd runt hela hamnplanet. Skyddet föreslås bli en integrerad och multifunktionell utrustning på platsen med möjlighet till exempelvis sittgradäng, förvaring, växtlighet med mera.

Kusten, utblickarna över sundet och småbåtshamnen utgör områdets stora kvaliteter. För att ge möjlighet till att kustlinjen kan nyttjas av allmänheten och hamnens olika verksamheter så placeras kustskyddet och bebyggelsen något indragen från kajkanten. Vidare ger detaljplanen möjlighet för ytterligare mötesplatser inom planområdet i form av ett centralt torg samt en grönyta i västra delen.



Illustrationsplan. Källa Tyréns.



Volymskiss på föreslagen bebyggelse som illustrerar struktur och skala. Vy från nordväst.
Källa Tyréns.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Detaljplaneförslaget omfattar inte allmän platsmark.

Kvartersmark

Hela planområdet föreslås bli kvartersmark. I den norra delen av planområdet möjliggörs för centrumverksamheter, dock ej tillfällig vistelse. I den sydvästra delen möjliggörs för parkering. Inom hela planområdet tillåts användningen småbåtshamn samt utbildning kopplat till vatten- och hamnverksamhet.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås längs med gata och torg vilket bidrar till att aktivera dessa samt till att skapa ett definierat rum. Torget, där endast mindre andel bebyggelse tillåts, samt den sydvästra delen av planområdet ger möjlighet till utblickar mot havet.

Föreslagen bebyggelse tar fasta på befintlig bebyggelse, bland annat sjöräddningssällskaps-
huset samt äldre hamn- och kustbebyggelse som fiskehoddor och båthus. En relativ
småskalig karaktär föreslås med uppdelning i mindre volymer, nockhöjd på upp till sex
meter och en utformning med brutet tak.



Genom en takprofil inspirerad av tätt stående fiskehoddor går det att skapa sammanhängande byggnads-
kroppar med småskalig känsla. Källa Edge.

Fasader föreslås att utformas med träpanel vilket bidrar till en enhetlig karaktär i området
och som anspelar på en befintlig bebyggelsekaraktär i Ljunghusen och Höllviken.
Bebyggelsen bör präglas av en nedtonad färgskala med sammanhållen variation. Föreslagen
gestaltning beskrivs mer ingående i *Gestaltningssystem-PM Västra hamnplan Edge 2024-10-21*.



Exempel på en nedtonad färgskala i sammanhållen variation där träets naturliga ådring bibehållits. Källa Edge.

Det är av stor vikt att föreslagen bebyggelse har flera framsidor med entréer och uteplatser
både mot kusten, torget och anföringsgatan, vilket bidrar till att aktivera hela området.
Bebyggelsen bör också delas in i mindre enheter, antingen genom separata byggnader eller
att större volymer bryts ned i mindre delar.

Husen kan komma att kompletteras med uteserveringar som då bildar en förlängning av byggnaderna, och som skapar en brygga mellan verksamheterna och de mer publika ytorna. Möjligheten att uppföra uteserveringar utökar verksamheterna och bidrar till liv på Västra hamnplan. Uteserveringarna ska utföras med gestaltningsmässig omsorg och göras i linje med övrig bebyggelse på platsen. Att höja upp uteserveringen kan på vissa delar vara en önskvärd möjlighet för att säkerställa havsutsikt och skapa kontakt med hamnens båtliv.



Omsorgsfullt utformade uteserveringar kan bidra med liv till platsen och skapa en social brygga mellan verksamheterna och de publika ytorna. Bilden är från Skanörs hamn och visar hur serveringarna kan göras upphöjda för förbättrad havsutsikt. Källa Edge.

Inom torgytan ges möjlighet för mindre bebyggelse som exempelvis kan utgöras av food-trucks, kiosk, kajakuthyrning eller liknande funktioner som har koppling till hamnlivet.

Ytorna närmast vattnet möjliggörs för mindre bebyggelse som kan utgöras av byggnader kopplat till båt- och fritidsverksamhet, exempelvis förvaring av båtar. I denna del utanför kustskyddet, närmast havet, tillåts enklare byggnader och byggnadsverk som tål att över-svämmas.

Platser

Planförslaget ger möjlighet för ett flertal platser med olika karaktärer som till exempel grönyta, torg, plats för föreningsliv, båtliv och uteserveringar. Det ges möjlighet till både lugnare platser och platser med ett mer intensivt folkliv.

Torget utgör en central och viktig samlingsplats i området. Dess placering vid den långa pirarmen mot småbåtshamnen bidrar till ett naturligt flöde av människor till platsen. På torget ges utrymme för olika aktiviteter som uteserveringar, transport och riggning av båtar och lek. Torgets långsträckta rektangulära form ger siktlinjer mot havet även från föreslagna angöringsgata.

Mellan kustskyddet och föreslagna bebyggelse ges möjlighet för uteplatser, till exempel uteserveringar med utblickar mot havet.

En bebyggelsefri del i den västra delen av planområdet ger möjlighet att skapa en plats med grön karaktär, vilket beskrivs mer ingående under rubriken grönytor nedan, samt bevarar siktlinje mot havet från Falsterbovägen, väg 100. En bebyggelsefri del i den västra delen av planområdet ger även en buffert till befintlig bostadsbebyggelse.

Kustskydd

I detaljplanen föreslås ett kustskydd runt Västra hamnplan, med en höjd på 0,9 – 1,4 meter över befintliga marknivåer, för att skydda befintlig och framtida bebyggelse från höga havsnivåer. Det är viktigt att skyddet ges en omsorgsfull gestaltning och bidrar med kvaliteteter utöver skydd mot havet. Därför föreslås kustskyddet en varierande och multifunktionell utformning. I skyddet kan till exempel förvaring, växtlighet, belysning och sittbänkar integreras för att ytterligare skapa en variation i gestaltningen och dess funktion. I väster kan skyddet anpassas till planerad grönyta och utformas som en vall, vilket ansluter väl till den gröna kuststräckan väster om planområdet. Längs med hamnplanets norra kajkant föreslås skyddet utgöras av ett sittdäck/gradäng vilket tillför goda sittmöjligheter för besökare. Utmed hamnplanets östra gräns utformas kustskyddet som en mur då utrymmet mellan bebyggelse, vändzon och kanalen är begränsat.

För att säkerställa att kustlinjen kan nyttjas av allmänheten och hamnens olika verksamheter placeras kustskyddet något indragen från kajkanten. Vidare krävs flertal öppningar i skyddet för att säkerställa tillgängligheten ner till bland annat pirarna och den östra kajkanten. Här föreslås kustskyddet kompletteras med temporära skydd som placeras ut i öppningarna vid tillfälliga högvatten.



Kustskyddet ska vara multifunktionellt och omsorgsfullt gestaltat. Sundspromenaden i Malmö. Källa Edge.

Dagvatten och skyfall

För dagvattenhanteringen föreslås en kombination av lösningar. I första hand bygger förslaget på att befintligt dagvattennät används. Höjdsättning av området krävs även för att möjliggöra ytlig avledning av dagvatten.

Kustskyddet som föreslås för att skydda området från översvämning från hav skapar ett instängt område. För att minimera översvämningens risker kopplat till dagvatten och skyfall krävs en kombination av lösningar för olika scenarier. Då släpp i kustskyddet är öppna kan vatten rinna ytligt ut från planområdet. När släppen i kustskyddet stängs vid högvattenhändelser krävs att vatten från skyfall pumpas förbi kustskyddet. Pumpen placeras

lämpligen i den nordvästra delen av planområdet som kan utformas som en grönyta och som även kan utgöra översvämningssyta tillfälligt.

Ett öppet dike föreslås på den planerade parkeringsytan för att rena dagvattnet innan det rinner ut till recipient. Vid rätt utformning och dimensionering kan diket avlägsna främst partikelbundna föroreningar. Diket är bara tänkt att vara vattenfyllt vid kraftiga regn och därav fungerar slänterna som översilningsytor och infiltrationsyta som möjliggör att sediment och föroreningar kan fångas upp.

Grönytor

Inom planområdet finns begränsat med grönytor idag. I planförslaget finns inga bestämmelser om grönytor men det finns möjlighet att skapa fler grönytor, gröna platser och gröna inslag vid ett genomförande av detaljplanen. Grönska kan bidra till att ge vindskydd, skugga, rening av dagvatten samt fungerar utjämnande vid höga temperaturer. Den västra delen av planområdet är lämpligt för grönyta, som anknyter till och kompletterar naturområdet väster om planområdet, där det kan finnas utrymme för till exempel grillning och naturlek.

Området regleras genom så kallad prickmark vilket säkerställer att det inte är möjligt att bebygga. Det är också möjligt att komplettera med trädplanteringar och grönytor i övriga delar som till exempel längs med angöringsgatan, utmed kusten och torget.

Förslag på växtlighet som passar in området beskrivs i *Gestaltningssystem-PM Västra hamnplan Edge 2024-10-21*. Trädplanteringar bör främst utgöras av tallar då de har en säregen plats i närområdets identitet och karaktär. Därigenom bildas en förlängning av Ljunghusens tallskog och en koppling till Nyckelhålssparkens tallar.

Undervegetationen bör utgöras av vegetation inspirerad av strandängar, en naturtyp som ofta associeras med tallskogar. Naturtypen förstärks med prydnadsgräs, perenner och lökväxter som delar samma uttryck. Resultatet blir naturlika planteringar som pratar med såväl tallarnas stammar och växtsätt som med de närliggande naturkaraktärerna.

Gång- och cykeltrafik

Parkering föreslås i anslutningen till väg 100, Falsterbovägen vilket medför att planområdet till största delen blir bilfritt. Föreslagen utformning ansluter till omgivande gång- och cykelstråk vid Anders Görens väg samt från stråk under kanalbron.

Längs med kustlinjen, utanför kustskyddet, föreslås ett gångstråk vilket ger tillgänglighet för alla att komma nära havet. Stråket kopplar samman med ett möjligt strövområde över strandängarna väster om planområdet. Planområdet kopplas även samman med Skåneleden via Anders Görens väg, Falsterbovägen och Västra Kanalvägen.

Infart till föreslagen parkering i nära anslutning till väg 100, Falsterbovägen, medför att endast ett fåtal bilar trafikerar övriga delar av Västra hamnplan. Det bidrar till att skapa en miljö där det är attraktivt att röra sig till fots inom området.

Biltrafik

Infartsgatan ner till Västra hamnplan föreslås vara 5,5 meter bred med en 1,5 meter bred gångbana på norra sidan av gatan. Gatubredden tillåter att en personbil kan möta en lastbil utmed sträckan. Det är endast i svängen som utrymmet att mötas är begränsat, men då antalet tunga fordon som ska köra ner till hamnplanet är begränsat bedöms detta vara acceptabelt. Generellt bör biltrafik ner till hamnplanet vara begränsad, då infarten till den nya parkeringsytan placeras i söder, direkt efter anslutningen från Falsterbovägen.

Möjlighet ska finnas att köra fram till havsbrynet i norr för att rensa tång. Ett utrymme på cirka fem meter ska finnas för att med ett arbetsfordon kunna köra runt utanför kustskyddet.

Parkering

Föreslagen parkering angörs via ramp i höjd med Anders Görens väg. Rampens bredd och lutning är anpassad för att hantera personbilar.

En särskild parkeringsutredning enligt kommunens gällande parkeringsnorm har genomförts, *Västra hamnplan Trafikutredning Tyréns 2024-11-20*. Parkeringsbehovet beräknas till cirka 84 bilplatser vilket inryms inom föreslagen parkeringsyta beroende på dess utformning. Möjlighet till fyra platser för korttidsangöring och för rörelsehindrade anordnas utmed den körbara yta som föreslås inom kvartersmarken på hamnplanet samt på norra delen av parkeringsytan. Viss korttidsangöring för båtägare kan tillfälligtvis också ske norr om vändplatsen.

Detta innebär en ökning av antalet platser med cirka 30 platser jämfört med tillgänglig parkering sommaren 2024. Tillgången på bilplatser bedöms vara tillräcklig för att täcka behovet i normalfallet. Vid särskilda tillfällen finns möjlighet att parkera på annan plats i närområdet. Vid Anders Görens väg finns cirka åtta platser utmed gatan och 18 platser markerade vid glasskiosken och pizzerian belägna söder om planområdet. Sommartid finns det även möjlighet att parkera på Östra Hamnplan. Där finns 106 platser på cirka 800 meters gångavstånd från Västra hamnplan.

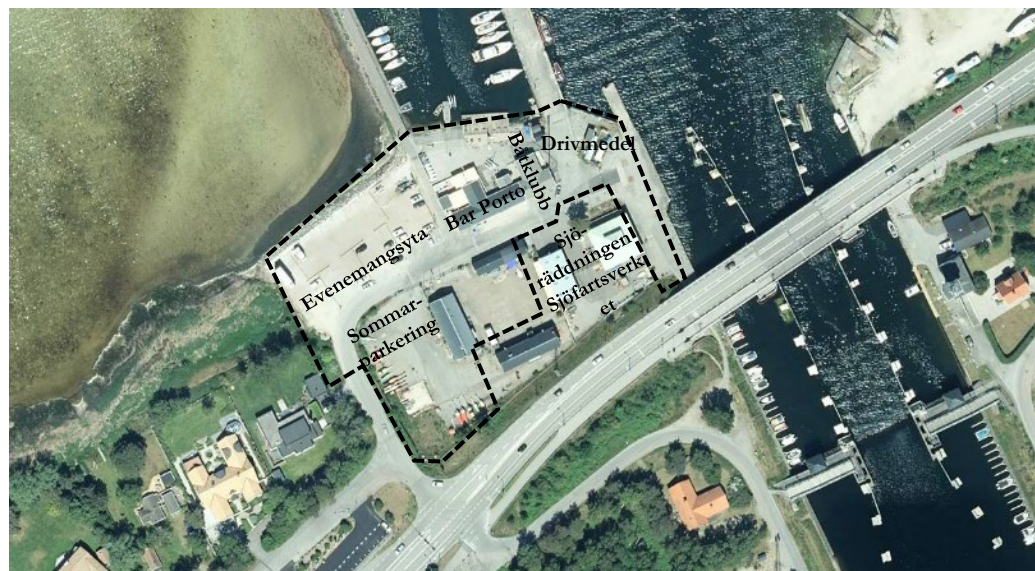
Det beräknade behov av cykelplatser är 234 stycken under sommaren när behovet är som störst. En grov bedömning är att uppemot 20% av cykelplatserna bör vara möjliga att samnyttja, beroende på vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området. Cykelparkering kan anordnas på olika platser på Västra hamnplan, företrädesvis i nära anslutning till olika målpunkter som restauranger, föreningslokaler med mera inom området.

Befintligt

Västra hamnplan är hem för flera verksamheter relaterade till hamnen, inklusive Sjöräddningen, Kustbevakningen, Falsterbokanalens båtklubb, en drivmedelsstation för båtar samt förvaring av båtar och tillbehör. Inom Västra hamnplan finns även restaurangen Bar Porto. Befintlig bebyggelse består av envåningsbyggnader med sadeltak med undantag av Sjöfartsverkets byggnad i ett och ett halvt plan.



Vy över Västra hamnplan från nordväst.



Befintliga verksamheter vid Västra hamnplan, planområdet är markerat med streckad linje.

Sjöfartsverket är fastighetsägare för fastigheten som innefattar Västra hamnplan. Vellinge kommun och Sjöfartsverket har tecknat ett arrendeavtal med start 2024-01-01 för Västra hamnplan där kommunen får rådighet över merparten av hamnplanen och småbåts-hamnen.

Planområdet utgörs av större delen av Västra hamnplan, se karta ovan. Inom planområdet finns idag en större byggnad som innefattar lokaler åt Falsterbokanalens båtklubb,

hamnkontor och offentliga toaletter, Sundsgymnasiets seglarlinje och restaurang Bar Porto. Fristående från den större byggnaden finns även en drivmedelsstation för båtar. Inom planområdet finns en yta som under sommaren har använts för tillfälliga aktiviteter i form av foodtrucks, glasskiosk och uteservering. Ytorna närmast hamnbassängen används för sjösättning av optimistjollar samt för utbildning kopplat till segling. Den södra delen av planområdet, som tidigare varit upplag av bojar, har under sommaren 2024 använts för bilparkering och för uppställning av båtar under vintern.

Kustbevakningen och sjöräddningssällskapet använder bebyggelsen i anslutning till planområdet samt den körbara ytan inom planområdet för att nå sina byggnader. Denna bebyggelse består av en kontorsbyggnad med kompletterande lagerbyggnader.

Vattenområdet nordöst om planområdet används som småbåtshamn. Sydväst om planområdet finns bostadsbebyggelse i anslutning till havet och stranden.

Bebyggelsen inom planområdet föreslås att rivas. Drivmedelsstationen avses att flyttas till Östra hamnplan. Befintliga byggnader utanför planområdet bevaras.



Delar av planområdet har använts till uteservering under sommaren. Källa Tyréns.



Restaurang Bar Porto och båtklubb i röd träbebyggelse. Sjöfartsverkets bebyggelse med gula fasader. Källa Tyréns.



Småbåtshamn med båtuppläggnig för jollar. Källa Tyréns.

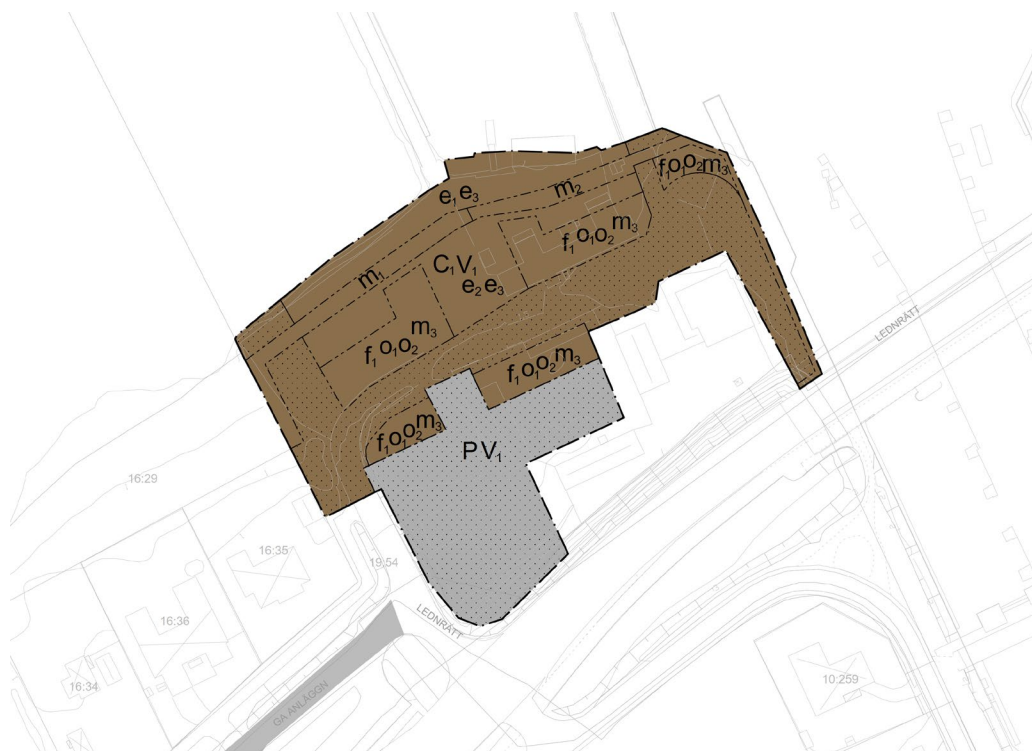
Ärendesinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för del av Räng 10:231, Västra hamnplan vid Falsterbokanalen, Vellinge kommun. Diarienummer: Ks 2023/72.722.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 4 april 2023 § 96, vilket är datumet för när planarbetet startade.

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

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

Motiv till reglering

Användning av kvartersmark

- C₁** **Centrum, inte tillfällig vistelse.**
 Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en flexibel användning med en blandning av verksamheter som föreningar, servering, handel och enklare service som inte är av störande karaktär. Syftet med preciseringen av centrumverksamheten är att inte tillåta hotell eller vandrahem vilket säkerställs med, *inte tillfällig vistelse*. Anledningen är att platsen inte anses lämplig för övernattning utifrån översvämningsscenarioer.
- V₁** **Småbåtshamn samt utbildning kopplat till hamn- och vattenverksamhet.**
 Syftet är att möjliggöra för småbåtshamn för den del av hamnverksamheten som är förlagd till land då befintlig småbåtshamn inom vattenområdet inte ingår i detaljplanen. Syftet är även att möjliggöra för båtklubbens verksamhet samt utbildning kopplat till hamn- och vattenverksamhet som till exempel möjlighet för gymnasium med seglingsinriktning.

P

Parkering.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa behovet av parkering som planområdet genererar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet för infartsväg, i den västra delen av planområdet säkerställa siktlinje mot havet och avstånd till befintlig bebyggelse och naturområde. I den östra delen av planområdet är syftet med bestämmelsen att möjliggöra tillkomst (främst för gående och cyklister men vid behov även för motorfordon) till den östra piren samt till stråk längs med kaj.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 6 meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att den relativt låga nockhöjden bidrar till en småskalig karaktär inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att reglera att höjd på byggnad understiger Sjöfartsverkets byggnad och omgivande tallskog då syftet är att dessa fortsatt ska vara dominerande element i landskapsbilden.

Skydd mot störningar

 m_1 - kustskydd med en höjd av minst 2,9 meter över angivet nollplan. **m_2 - kustskydd med en höjd av minst 2,4 meter över angivet nollplan.**

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att föreslagen bebyggelse skyddas mot översvämningar och stigande havsnivåer. Den högre höjden, på 2,9 meter över nollplanet, föreslås i den del av kusten som är utsatt för lokala effekter från vind och vågor.

 m_3 - lägsta nivå på färdigt golv är minst 1,7 meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att skydda föreslagen bebyggelse vid skyfall.

Takvinkel

 o_1 - Minsta takvinkel är 22 grader. **o_2 - Största takvinkel är 45 grader.**

Syftet med bestämmelserna är att bebyggelse ska efterlikna traditionell hamnbebyggelse där bland annat fiskehoddor kan vara en referens. Bebyggelsen anpassas även till befintlig bebyggelse i närområdet som utgörs av brutet tak.

Utformning

 f_1 -Fasadmateriäl ska bestå av träpanel.

Syftet med planbestämmelsen är att trä anspelar på äldre hamnbebyggelse, på Höllvikens och Ljunghusens karaktär samt bidrar till en enhetlig karaktär på området.

<i>Utförande</i>	<p><i>Källare får inte finnas.</i> Syftet med bestämmelse är att säkerställa att bebyggelse inte utformas med källare då det inte är lämpligt med anledning av höga grundvattennivåer inom planområdet.</p>
<i>Utnyttjandegrad</i>	<p><i>e₁- största byggnadsarea är 60 kvadratmeter.</i> Bestämmelsen reglerar den totala byggnadsarean inom egenskapsområdet. Syftet är att ge möjlighet till bebyggelse av mindre omfattning och av enklare eller tillfällig karaktär som exempelvis foodtrucks, kiosk och förråd.</p> <p><i>e₂- största byggnadsarea är 75 kvadratmeter.</i> Bestämmelsen reglerar den totala byggnadsarean inom egenskapsområdet. Syftet är att ge möjlighet till bebyggelse av mindre omfattning och av enklare eller tillfällig karaktär som exempelvis foodtrucks, kiosk och förråd.</p> <p><i>e₃- största byggnadsarea är 15 kvadratmeter per byggnad.</i> Bestämmelsen reglerar att ingen enskild byggnad överstiger 15 kvadratmeter och syftar till att begränsa de byggnader som tillåts på torget samt utanför kustskyddet. Byggnader under 15 kvadratmeter bedöms kunna placeras i områden med större risk för översvämning då de är av enklare eller tillfällig karaktär och kostnaden för återställning är låg.</p>
<i>Villkor för startbesked</i>	<p><i>Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markförening är avhjälp samt att kustskydd är utbyggt.</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att markföreningar avhjälpas samt kustskydd är utbyggt innan ny bebyggelse uppförs.</p>
<i>Genomförandetid</i>	<p><i>Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från och med laga kraft.</i> Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Vellinge kommun och Sjöfartsverket har tecknat ett långsiktigt arrendeavtal med start 2024-01-01 för Västra hamnplan. Arrendeavtalet löper på 25 år och kommunen får därigenom rådighet över merparten av hamnplan, småbåtshamnen öster om nordvästra piren och ett vattenområde.

Enligt arrendeavtalet mellan Vellinge kommun och Sjöfartsverket har kommunen rätt att vidareupplåta arrenderätten till annan part. Vellinge kommun har för avsikt att arrendera ut byggrätter inom planområdet genom så kallade byggrättsarrenden. Arrendatorn har därigenom rätt att upprätta byggnad och den verksamhet som föreslås i detaljplanen.

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

Det finns befintliga rättigheter inom planområdet idag då kommunen har arrendeavtal med båtklubben och ett drivmedelsföretag för den befintliga bunkringsstationen.

Tekniska frågor

Exploatören, i detta fall arrendatorn som är Mark och exploateringsverksamheten på Vellinge kommun, ansvarar för projektering och utbyggnad av infrastruktur.

Tekniska åtgärder

För att säkerställa markens lämplighet finns det behov av utbyggnad av kustskydd, dagvatten- och skyfallshantering, vatten och avlopp, avfallshantering, el- och teleledningar vid detaljplanens genomförande.

Det finns behov av pumpning av dagvatten och skyfallsvatten när släppen i kustskyddet är stängda. I det fall dräneringsnivån är lägre än vattennivån i havet kan pumpning krävas även för att hålla nere grundvattennivån. Vid genomförande av detaljplan finns behov av vidare utredning av befintligt ledningsnät för dagvatten samt samordning med grundvattennivåer och kustskydd.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören bekostar planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet.

Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar som uppstår i samband med planens genomförande bekostas av exploatören, i de fall rättigheter eller avtal finns.

Planavgift

Planavtal är tecknat mellan kommunens Planeringsverksamhet och Mark- och exploateringsverksamhet.

Drift vatten och avlopp

Befintliga vatten- och spillvattenledningar inom planområdet är kommunala och kommer fortsatt att vara det.

Organisatoriska frågor

Genomförandeavtal

Arrendeavtal upprättas för föreslagna verksamheter och därtill hörande byggrätter.

Markanvisning

Markanvisningstävling avses att genomföras för byggrättsarrende.

Tidplan

Planuppdrag: Kommunstyrelsen 2023-04-04

Beslut om samråd: 2024-12-10

Samråd: Q1 2025

Granskning: Q3 2025

Antagande: Q4 2025

Laga kraft: Q1 2026.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan: H1, Byggnadsplan för del av Rängs och Stora Hammars socknar, 1944. I Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1944-02-15. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- Detaljplan: H73 Detaljplan för Räng 10:3 m.fl., 1990. I Vellinge kommun, Skåne. Laga kraft 1990-07-13. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Planprogram

- Planprogram för ny bebyggelse vid Falsterbokanalen, daterat 2016-06-29. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Grundkarta

- Grundkarta, fältkontrollerad och kvalitetssäkrad 2024-09-24. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, kvalitetssäkrad 2025-01-13. Finns tillgänglig i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- Vellinge kommuns översiktsplan 2010 med utblick mot 2050, Vellinge vidgar vyerna, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- Ändring av Översiktsplan för Vellinge kommuns havsområde laga kraft 2022-04-13. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Planeringsstrategi

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

Stadsmiljöprogrammet för Höllviken 2014

- Stadsmiljöprogram för levande centrum och dess bidragande effekt till positiv stadsutveckling, Höllviken, 2014. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Kulturmiljöprogram

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

Naturvårdsprogram

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

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

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2024-11-12. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskningskedje. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Utredningar

VA, dagvatten och skyfallsutredning

- VA-utredning Detaljplan för del av Räng 10:231, Västra hamnplan. Upprättad av Norconsult, 2024-11-11. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Geoteknisk utredning

- Räng 10:231, Höllviken 19:295 och 19:54 i Höllviken, Vellinge kommun. Översiktlig geoteknisk undersökning. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Geotekniska rekommendationer. Upprättad av Geoexperten i Skåne AB, 2015-06-09, på uppdrag av Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Markmiljöutredning

- Översiktlig markteknisk miljöundersökning inom kv Räng 10:231, Höllviken 19:295 och 19:54 i Vellinge. Upprättad av Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2015-06-12, på uppdrag av Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Trafik- och parkeringsutredning

- Västra hamnplan Trafikutredning. Upprättad av Tyréns, 2024-11-20, på uppdrag av Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Beläggningsstudie för parkering

- Västra hamnplan Vellinge Beläggningsstudie. Upprättad av Tyréns, 2023-08-11, på uppdrag av Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Översvämning från hav

- PM Översvämningstudie för detaljplan del av Räng 10:231, Västra hamnplan vid Falsterbokanal. Upprättad av Sweco Sverige AB, 2024-10-08. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- PM Sammanfattning av vattenfrågor. Upprättad av Sweco Sverige AB, 2024-11-01. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Grundvattenutredning

- Framtida grundvattennivåer i Dp Västra hamnplan. Upprättad av Sweco Sverige AB, 2024-05-15, på uppdrag av Vellinge kommun. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Övrigt underlag

- Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- Vellinge kommuns parkeringsnorm. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.
- Vellinge kommun Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. Finns tillgänglig på kommunens hemsida Vellinge.se, kommunens diariesystem samt arkiv.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner.

H1 Byggnadsplan för del av Rängs och Stora Hammars socknar, 1944.

Detaljplanen reglerar ytorna inom hamnområdet som *Område för hamnändamål*. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

H73 Detaljplan för Räng 10:3 m.fl., 1990.

Detaljplanen reglerar bland annat infarten till Västra hamnplan. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planprogram

Ett planprogram för Falsterbokanalens utveckling togs fram för kanalen och dess angränsande mark- och vattenområde. Västra och östra hamnplan samt småbåtshamnen i norr var en del av programområdet. Samråd om dåvarande programinnehåll hölls sommaren 2016.

Samrådsredogörelsen för planprogrammet godkändes i april 2017 tillsammans med bland annat uppdrag att upprätta detaljplan för delområdet Gläntan ut med kanalen, samt att se över möjligheterna att utveckla Västra hamnplan som småbåtshamn.

Planprogrammet är inte längre aktuellt avseende Västra hamnplan.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010, laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172 är planområdet utpekad som befintligt hamnområde som ska utvecklas, förskönas och kompletteras med service och verksamheter. Området är även utpekad för etablering av bostäder inom 0-20 år. Planläggning av området är i linje med gällande översiktsplan. I föreslagen planläggning föreslås däremot inte en lika hög exploatering eller utfyllnad av hamnplanet. Planförslaget frångår översiktsplanens förslag om bostäder i hamnområdet.



Markanvändningskarta från aktuell översiktsplan. Föreslagen markanvändning som är beskriven under ovan avsnitt om översiktsplanen är i figuren markerad som rött. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Planeringsstrategi

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

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

- Spårvägskorridor aktuell, avslutas vid Höllviken.

Politisk viljeinriktning för området Höllviken, Ljunghusen, Rängs sand:

- Utbyggnadsområden behöver ses över
- Behov av flerbostadshus
- Restriktiv hållning till ny bebyggelse väster om kanalen
- Infrastruktur E6 och väg 100 ses över
- Orternas karaktär och skala ska respekteras.

Planeringsstrategin i sig innebär ingen ändring av översiktsplanen utan talar enbart om vad kommunen ska fokusera på i översiktsplaneringen och om det finns delar av översiktsplanen som behöver ändras.

Ändring av Översiktsplan för Vellinge kommuns havsområde

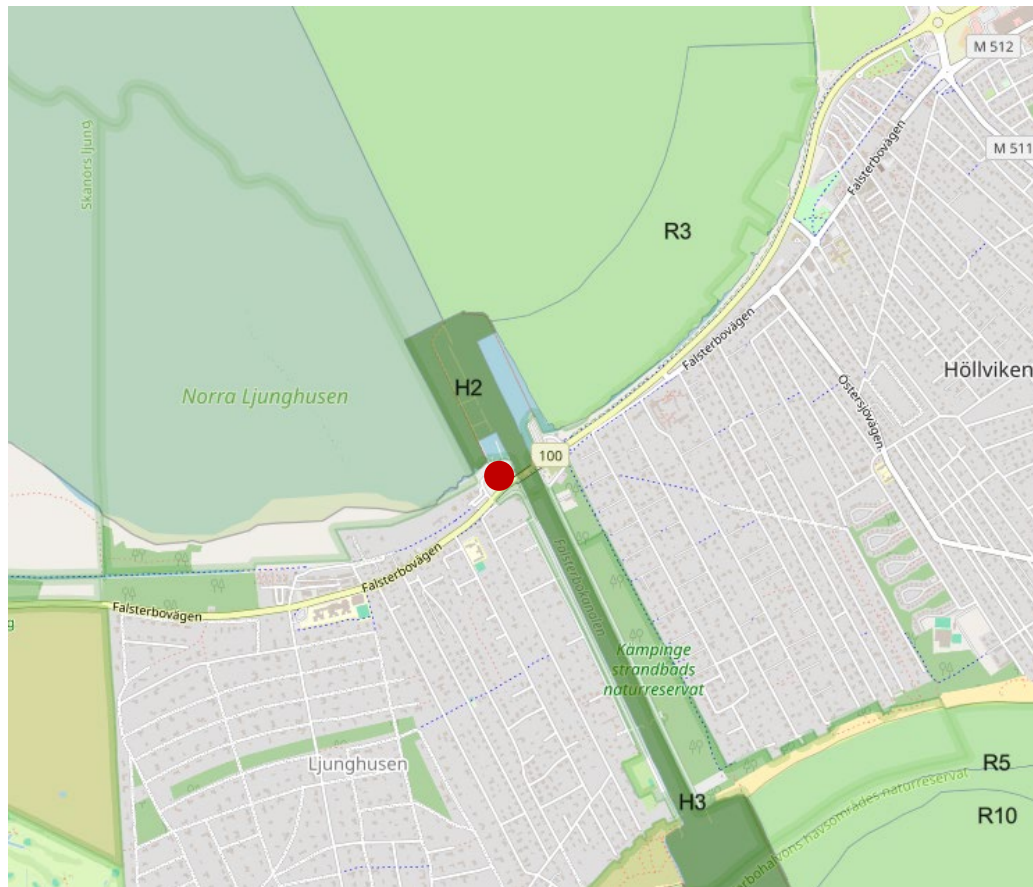
I ändringen av översiktsplan för Vellinge kommuns havsområde, laga kraft 2022-04-13, är angränsande ytor till planområdet utpekade enligt följande beskrivning:

Nod för koppling mellan hav och land, möjligt att utveckla småbåtshamn med anläggningar för havsanknutet friluftsliv, kanaltornet och betongfundament som karaktärselement, stärka sociala ytor och aktiviteter året runt, tillgängligt för fritidsbåtar.

I länsstyrelsens granskningsyttrande bedöms det finnas risk att riksintressen kommer att påverkas med anledning av planläggning av hamnområdet. Aktuellt område är placerat utanför det geografiska område som pekats ut.

Bedömningen enligt länsstyrelsen är att riksintresset för Natura 2000 inte kommer att tillgodoses och riskerar att påtagligt skadas vid utveckling av hamnen. Det önskas även resonemang kring hur kommande detaljplaneförslag kan komma att påverka miljökvalitetsnorm för vatten i samband med detaljplaneprovning.

Detaljplanens planområde omfattar inte något utpekade vattenområde och bedöms därmed överensstämma med ändringen av översiktsplanen för Vellinge kommuns havsområde.



Bilden visar föreslagen markanvändning enligt Ändring av Översiktsplan för Vellinge kommuns havsområde. Området markerat med H2 är utpekad som gästhamn. Planområdet är markerat med en röd punkt.

Stadsmiljöprogram

Stadsmiljöprogrammen är fördjupningar av översiktsplanen och utvecklingsprogram för att skapa levande centrum som stärker den offentliga miljön och lokala centrum i kommunen.

Stadsmiljöprogrammet för Höllviken från 2014 omfattar huvudsakligen Höllvikens centrum med omgivande funktioner, men även i viss mån Hamnområdet med Kanalprojektet, det område som i översiktsplanen benämns karaktärsområde V – Höllviken, Ljunghusen, Rängs sand – den nya staden i skogen vid stranden.

Avseende Falsterbokanalen och områdena kring denna konstaterar stadsmiljöprogrammet att detta drivs som ett eget projekt, men att innehåll och utformning måste samordnas med andra förändringar för att skapa ett levande centrum. Det konstateras vidare att kanalen med befintliga och kommande verksamheter och bostäder blir ett viktigt tillskott till flödet till Höllvikens centrum och Toppenområdet.

Programmet skriver vidare att hamnområdet ligger strategiskt nära väg 100, Falsterbovägen, och kan locka besökare från Näset och övriga Vellinge men även turister, främst under sommaren, till bland annat verksamheter inom restaurang och kafé.

Skyfallsplan

Från Vellinge kommuns skyfallsplan (2022-09-26) kan följande mål utläsas:

- Öka kommunens förmåga att hantera skyfall genom att löpande arbeta för att i befintliga områden anlägga skyfallssäkrande lösningar och genom att ta skyfallshänsyn vid alla kommande nybyggnationer i detaljplaner och projekteringar.
- Alla nybyggda områden ska klara ett 100-års regn utan skador på byggnader.
- Konkreta åtgärdsplaner för samtliga tätorter ska genomföras och regelbundet revideras.

Farligt gods

Vellinge kommun har tagit fram riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, 2008-03-27.

Naturvårdsprogram

Planområdet gränsar till naturvårdsområde 12 – Norra Ljunghusen, vilket omfattar både havsområdet väster om planområdet och delar av landytan i Norra Ljunghusen. Detta område är av särskilt stor betydelse ur ett ornitologiskt perspektiv och fungerar som en viktig häckningsplats för fladdermöss, änder, gäss, hägrar, vadare samt ett stort antal andra sjöfåglar.

Regionala

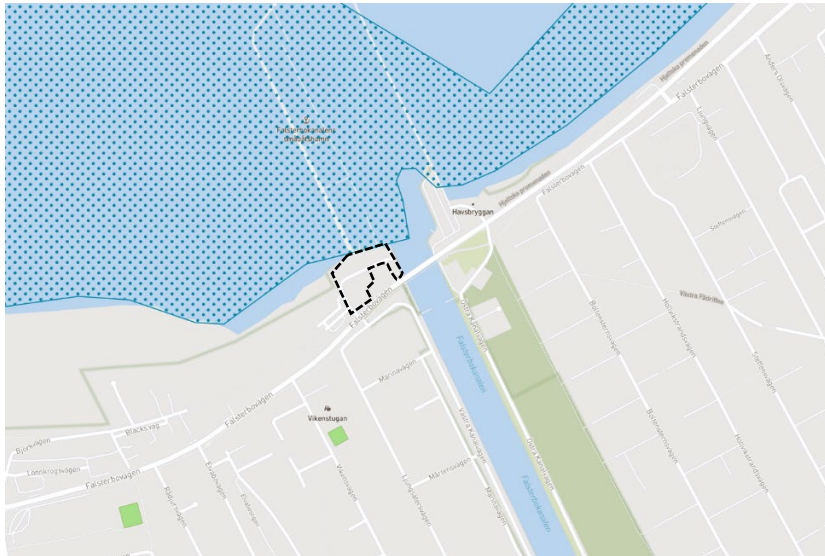
Regionplan för Skåne 2022–2040

Planeringsstrategi tre i regionplanen innebär att stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation. Detaljplanen innebär att det skapas en plats som uppmuntrar till möten och stärker förutsättningarna för rekreation längs kusten och i närområdet.

Riksintressen

Yrkesfiske

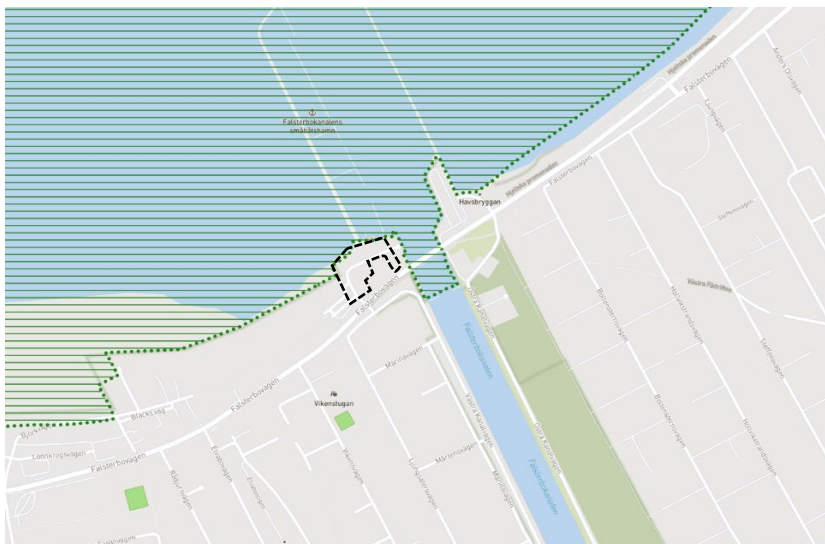
Planområdet ligger i anslutning till ett riksintresseområde för yrkesfiske. Riksintressen för yrkesfiske berör huvudsakligen områden som är viktiga för uppväxtmiljöer för olika fiskslag. Berörda riksintresset utgörs av havsfiskeområdet nummer 47 Höllviken, som är ett produktionsområde för ål och flatfisk. Inom området får åtgärder inte vidtas som innebär att fiskets bedrivande påtagligt försvåras och därmed inverkar på områdenas funktion som riksintresse för yrkesfisket i Höllviken.



Riksintresse för yrkesfiske markerat med blåprickigt raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Naturvård

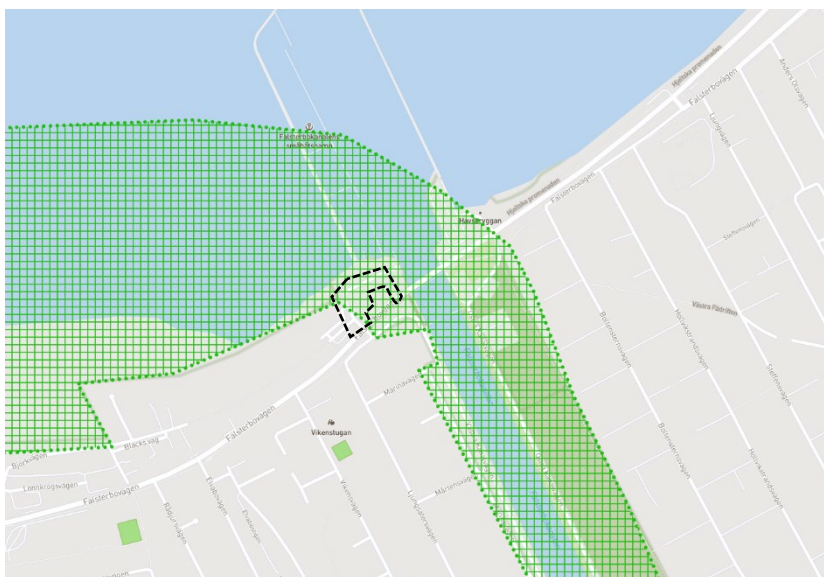
Planområdet berör en mindre del av ett riksintresseområde för naturvård, N91 - Måkläppen Limhamnströskeln, genom att planområdet delvis är lokaliserat inom dess geografiska avgränsning. Området beskrivs som ett sandvandringsområde utan motsvarighet i Sverige. Området har större och mindre områden med ålgräs med artrik och varierande fauna, och utgör ett produktionsområde för fisk och andra marina organismer med betydelse för många fågelarter och sälar. Området har stor art- och individrikedom av fåglar, bland annat flera flyttfågelarter.



Riksintresse för naturvård markerat med grönt raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Friluftsliv

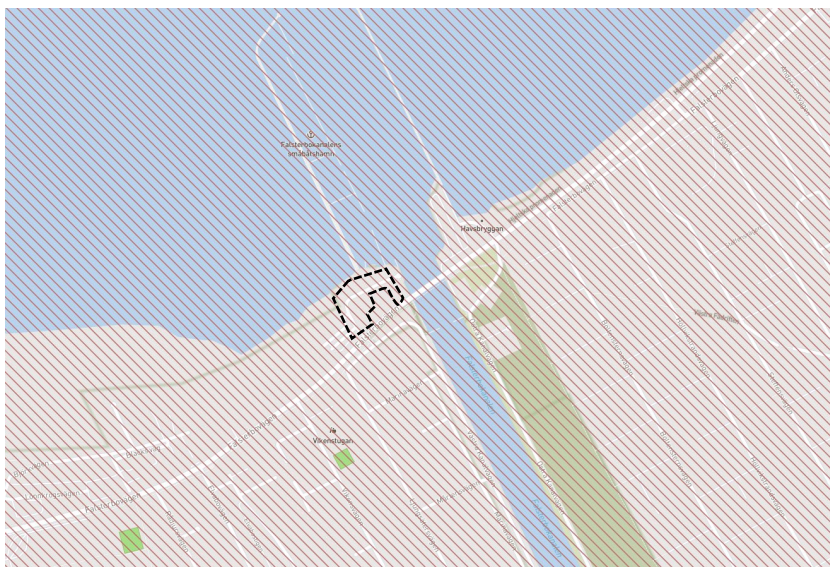
Planområdet omfattas av riksintresseområdet för friluftsliv, FM 16 Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg. Riksintresset motiveras i första hand av natur- och fågelstudier och bad. Båtsport, kulturstudier och strövande i övrigt ingår även i riksintresset och bedöms som tillämpliga i planområdet. I anslutning till planområdet finns våtmarker för häckande och rastande fåglar. Dessa våtmarker går att nå genom en strövstig i sydvästliga riktning längs havet från planområdet.



Riksintresse för friluftsliv markerat med grönt raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen, högexploaterad kust enligt miljöbalkens 4 kapitel 4 §. Syftet med riksintresset för kustzonen är att bevara de återstående oexploaterade kuststräckorna för bland annat friluftsliv och turism. Stora delar av Vellinge kommun omfattas av riksintresset för kustzon.



Riksintresse för högexploaterad kust med rött raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Natura 2000

Natura 2000 är EU:s nätverk av skyddad natur med syfte att bevara den biologiska mångfalden i Europa. Ett Natura 2000-område utses med stöd av EU:s Fågeldirektiv (SPA) och Art- och habitatdirektiv (SCI). I dessa listas livsmiljöer och arter som anses vara särskilt värdefulla ur ett europeiskt perspektiv.

Planområdet ligger i anslutning till Natura 2000-området (SPA) Falsterbo-Foteviken. Falsterbo-Foteviken utgörs av Sveriges och Skandinaviens sydvästligaste havsområde samt stränderna längs med kusten. Planområdet ligger även i anslutning till Natura 2000-området Falsterbohalvön (SCI). Dessa två områden innefattar samma geografiska yta.

Det utpekade området Falsterbo-Foteviken är ett internationellt erkänt fågelområde och utgör rast-, häcknings-, övervintring- och ruggningsplats för ett stort antal fåglar av många olika arter. Främst för fåglar knutna till strandängs- och havsmiljön som vadare, gäss, sim- och dykänder samt måsfåglar, men även för tättingar, rovfåglar och sträckande flyttfåglar.

Falsterbohalvön (SCI) är ett Natura 2000-område med ett unikt och dynamiskt landskap både ovan och under vattnet. Stränder och undervattensområden förändras ständigt av strömmar, vågor och vind. Området har långgrunda sandbottnar, rev med musslor och alger, samt laguner, vilket gör det viktigt för fisk, marina däggdjur och fåglar. Det är särskilt betydelsefullt för plattfisk, ål, sjöfåglar, sälar och tumlare. Den stora variationen av naturtyper inom ett litet område bidrar till en rik biologisk mångfald och gör området ekologiskt betydelsefullt.

Syftet med Natura 2000-områdena *Falsterbo-Foteviken* och *Falsterbohalvön* är att förvalta och bevara ett unikt havs- och kustområde så att de hävdade strandmiljöerna inte växer igen och att naturliga dynamiska geomorfologiska och hydrologiska processer bibehålls. Vatten-, strand- och landmiljöer ska ha skydd och skötsel så att de kan fungera som rastnings-, häcknings- och övervintringsområde för en stor mängd fåglar av många olika arter.

Enligt de gemensamma bevarandemålen i Falsterbo-Fotevikens och Falsterbohalvön bevarandeplan ska mänskliga aktiviteter, verksamheter och vistelser inte inverka negativt på förekommande fågelarter eller deras livsmiljöer.

I bevarandemålen för båda områdena uttrycks även att vattenkvaliteten ska ha minst god status i området. Det kopplas till Vattendirektivet om att vattenkvaliteten ska ha god ekologisk och kemisk status. Enligt Havsmiljödirektivet är kravet att kvaliteten ska vara av god miljöstatus. Direktiven överlappar från strandlinjen till en sjömil utanför baslinjen.

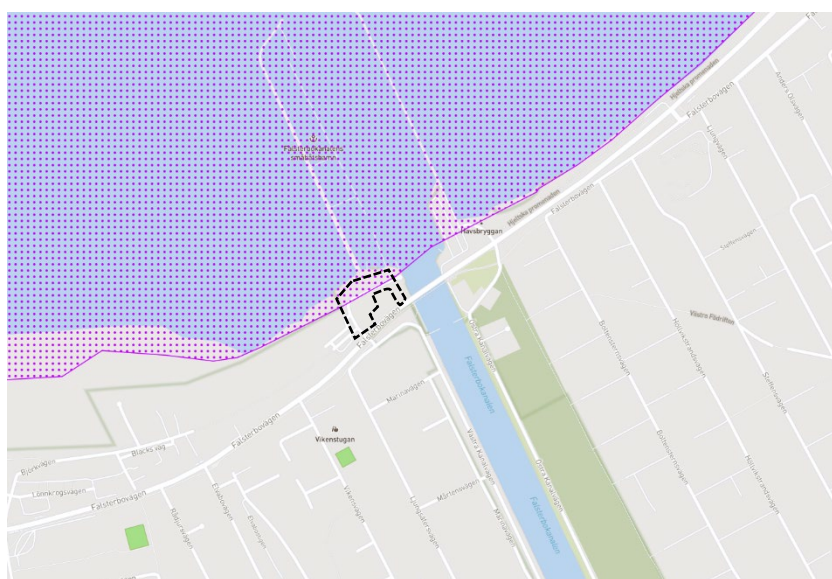


Natura 2000-område är rödmarkerat. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Övriga skydd

Ramsar

Ramsar är ett internationellt skydd för våtmarker genom våtmarkskonventionen (Convention on wetlands) som Sverige anslöt sig till 1974. I Vellinge kommun är stora vatten- och strandområden utmed Falsterbonäset upptagna i konventionen, däribland Måkläppen, Flommarna, Skanörs ljung och Foteviken. Ramsarområdena har även ett skydd i riksintressena för naturvård och genom naturreservat.



Ramsarområde markerat med rosaprickigt raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Marina skyddade områden

Planområdet gränsar till marina skyddade områden så som Natura 2000-området Falsterbo-Foteviken samt det marina naturreservatet Falsterbohalvöns havsområde.

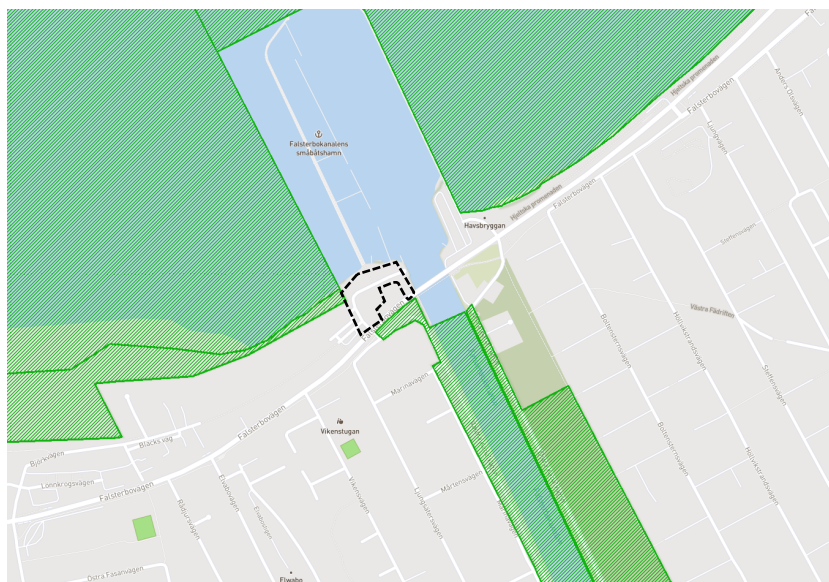
Naturreservat

Kust- och havsområdet direkt väster om planområdet ingår i naturreservaten Norra Ljunghusen och Falsterbohalvöns havsområde.

Havsområdet och stränderna inom kustremsan längs Falsterbohalvön omformas ständigt av vatten och vind. Laguner och revlar bildas och försvinner. De grunda bottarna med sandbankar och grönskande ålgräsängar skapar förutsättningar för rikt växt- och djurliv. I ålgräset har torsk, plattfisk, ål och sjurygg sin uppväxtplats och här finns Sveriges viktigaste reproduktionslokal för piggvar. Ålgräsängarna huser även en artrik fauna av småräkor, havsborstmaskar och snäckor. I kustområdet leker sill och horngädda.

Under vår och höst passerar tusentals fåglar området och även planområdet för Västra hamnplan. Förutom att vara rastplats är Falsterbohalvön som helhet också viktig för häckning och övervintring. Svanar och änder betar av ålgräset, vidare ses på stränderna och i de grunda vattnen och andra fåglar, däribland skarven, dyker efter sin föda på djupare vatten. Längs Blacks rev nordväst om planområdet uppehåller sig både säl och sjöfåglar vilket är ett populärt utflyktsmål för fågelskådare.

På södra sidan om planområdet och väg 100 gränsar området till naturreservat för Ljungskogens och Ljunghusens strandbad. I detta naturreservat ingår även delar av sträckorna längs Falsterbokanalen.



Naturreservat markerat med grönt raster. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Planområdets recipient är Höllviken. Vattenförekomsten uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på belastning av näringsämnen. Påverkanskällor som har betydande påverkan till belastningen av näringsämnen bedöms vara jordbruk, dagvatten från urban markanvändning och enskilda avlopp.

Den ej goda kemiska statusen baseras på förhöjda kvicksilver- och PBDE-halter som återfinns i samtliga vattendrag och sjöar i Sverige idag. Dessa halter beror främst på långväga luftburna föroreningar och att åtgärda dessa bedöms som tekniskt omöjligt i dagsläget.

Miljö

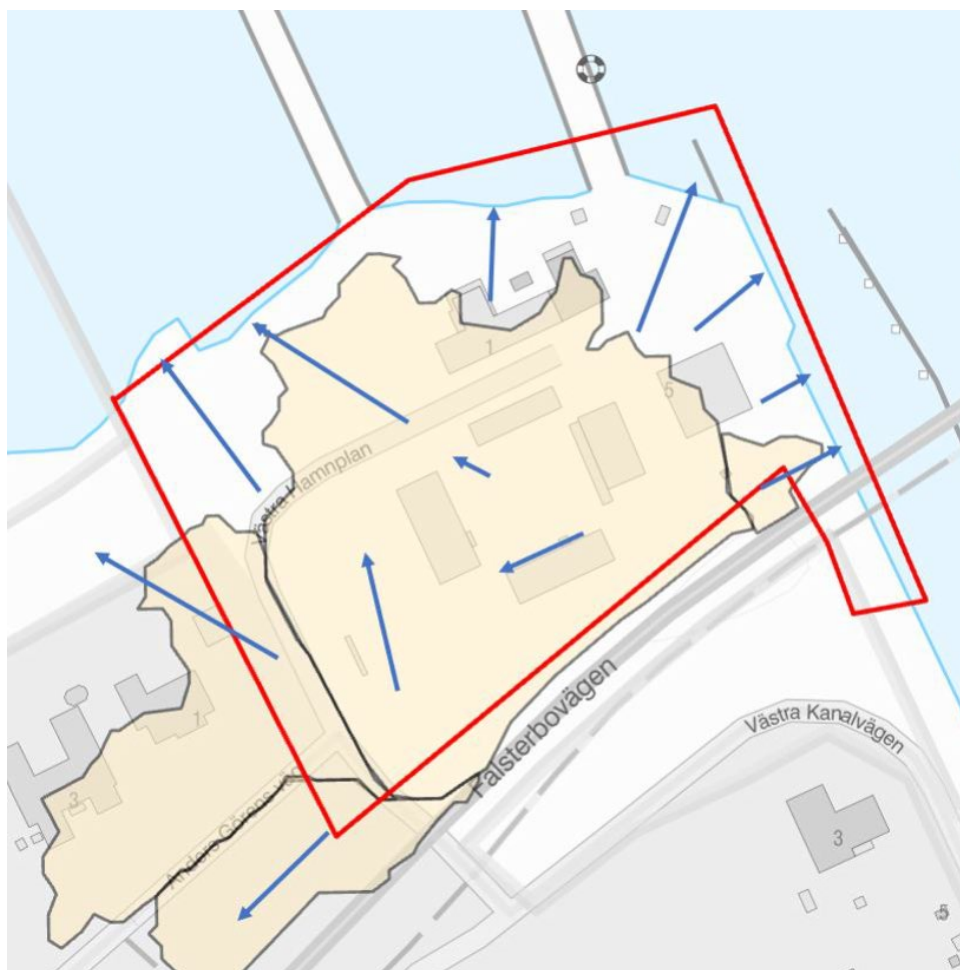
Strandskydd

Ytor inom planområdet omfattas inte av förordnande om strandskydd. Detta framgår av länsstyrelsens beslut från 1996-12-12, dnr 231–7907/94. I samband med föreliggande planläggning har frågan om strandskyddet återinträder inom planområdet uppkommit då flera äldre detaljplaner inom 100 meter från strandkanten vid havet ändras eller upphävs. Kommunens uppfattning är att det inte gör det då strandskyddet inte upphävs på grund av en tidigare detaljplaneläggning. Ordalydelsen i länsstyrelsens beslut är: ”Områden, som angivits som strandskyddsområde på de kartor som hör till detta beslut, omfattas av strandskyddsförordnande. För områden, som inte angivits som strandskyddsområde på nämnda kartor, gäller ej förordnande om strandskydd.” Falsterbokanalen är ej angiven på dessa kartor. Då inget strandskydd funnits, kan inte heller något strandskyddsförordnande återinträda.

Dagvatten och skyfall

En VA-utredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2024-11-11, som anger befintliga förhållanden och föreslår lösningar för dagvatten och skyfall utifrån föreslagen exploatering.

Planområdet belastas inte med något dagvatten från omkringliggande område utan det är endast det vatten som genereras inom området som behöver hanteras. Västra hamnplan är cirka 1,7 hektar stort och är till största delen hårdgjort med tak och asfaltytor. Det finns även en grusyta som används som parkering/båtuppställning samt några mindre gröna ytor. Dagvatten rinner ytligt eller via interna dagvattenledningar mot recipienten, men med några grunda lågpunkter. I figur nedan illustreras de större ytliga avrinningsområdena och hur vatten rinner ytligt. En del avrinningsområden närmast området kajkanter är så pass små att de inte redovisas i figuren.



Avrinningsområden (markerat i gult) inom och intill planområdet samt ytliga rinnvägar. Källa Norconsult.

	Varaktighet [min]	Flöde 5-årsregn [l/s]	Flöde 20-årsregn [l/s]
Hela planområdet	10	190	300

Befintliga dagvattenflöden för 5- respektive 20-årsregn. I *VA-utredning Norconsult, 2024-11-11*, finns detaljerade beräkningar avseende befintliga dagvattenflöden. Källa Norconsult.

Det finns i dagsläget inget kommunalt ledningssystem för dagvatten inom eller i anslutning till området och planområdet är inte inkluderat i kommunalt verksamhetsområde. Området kommer inte heller att inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten efter genomförande.

Underlag på befintligt dagvattennät är begränsat. Dagvattenbrunnar har identifierats vid platsbesök och en del av dessa har även mätts in. Utöver detta har underlag på Sjöfartsverkets byggnads dagvattenanslutning undersökts. Dock har inget utlopp lokaliserats någonstans i området och det är därför oklart hur många utlopp som finns samt exakt hur ledningsnätet avleds.

Boverket anger grundläggande utgångspunkter för planläggning för bedömning av översvämningsrisk från skyfall. För skyfall baseras dimensionerande nivå på olika konsekvensklasser. För konsekvensklassen som byggnaderna inom planområdet bedöms tillhöra, *Sambällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt*, gäller en dimensionerande nivå motsvarande ett klimatanpassat 100-årsregn. Inom området finns även vissa byggnader som bedöms tillhöra

konsekvensklassen *Enklare byggnader, garage och båthus*, som för skyfall saknar vägledande dimensionerande nivå då den omfattar bebyggelse av lågt värde. (Boverket, 2022).

Vellinge kommuns skyfallsplan (Vellinge kommun, 2022-09-26) har målen att öka kommunens förmåga att hantera skyfall genom att ta hänsyn till skyfall vid alla kommande nybyggnationer i detaljplan och projekteringar. Alla nybyggnationer ska enligt Vellinge kommuns skyfallsplan klara ett 100-årsregn utan skador på byggnader.

Med hänsyn till Boverkets vägledning och Vellinge kommuns riktlinjer ska dimensionering av skyfallshanteringen inom planområdet ske för ett klimatanpassat 100-årsregn.

Befintliga höjder har analyserats för att identifiera rinnvägar och vattenansamlingar vid skyfall. En av SMHI:s definitioner av skyfall är minst 50 millimeter på en timme vilket har använts vid beräkning av rinnvägar och lågpunkter, se karta nedan. Som en jämförelse motsvarar ett 100-års regn med 30 min varaktighet knappt 45 mm.



Lågpunkter med vattendjup (grönt < 20 cm, gult 20-50 cm, rött > 50 cm) och ytliga rinnvägar inom planområdet i lila. Källa Norconsult.

Natur

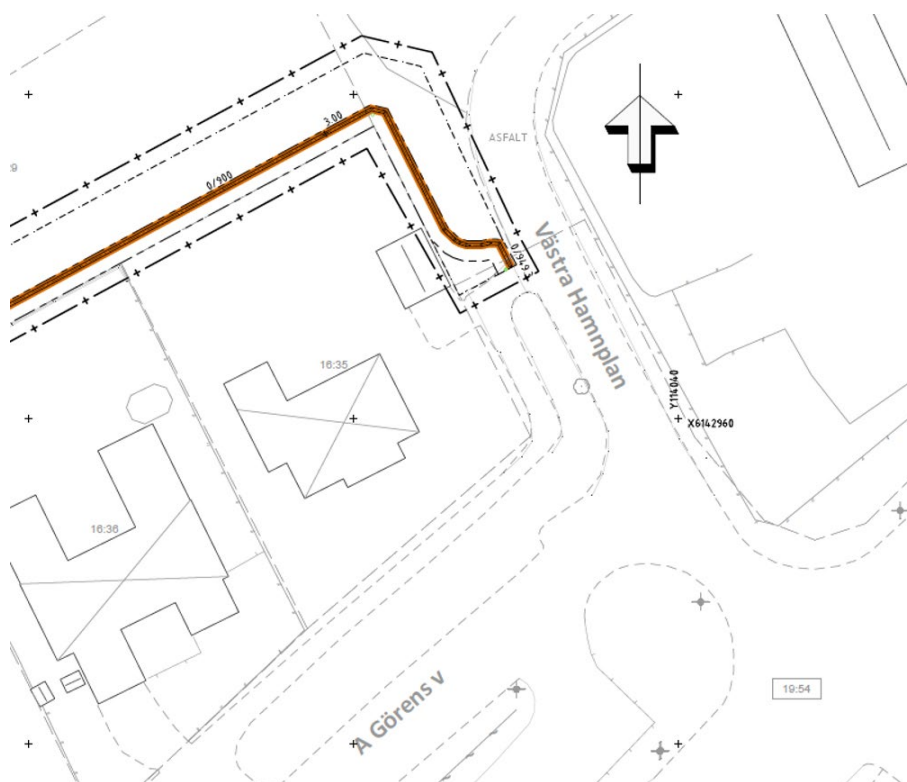
På uppdrag av Vellinge kommun genomförde Toxicon AB (2007) en inventering av den marina miljön längs pirarmen och vid strandområdet intill planområdet. Inventeringen låg till grund för en bedömning av miljöpåverkan baserat på det dåvarande utvecklingsförslaget "Fördjupat program – För området kring Falsterbokanalen" från 2005.

Inventeringen visade att bottenmaterialet i den marina miljön längs pirarmen och angränsande strand består av sand och enstaka stenar. Vattendjupet är mindre än en meter och domineras av växten nating, men även nate och fintrådiga alger påträffades. Faunan dominerades av tusensnäcka och borstmask. Den rödlistade köpenhamnsmusslan förekom längs hela sträckan ut med pirarmen.

Hälsa och säkerhet

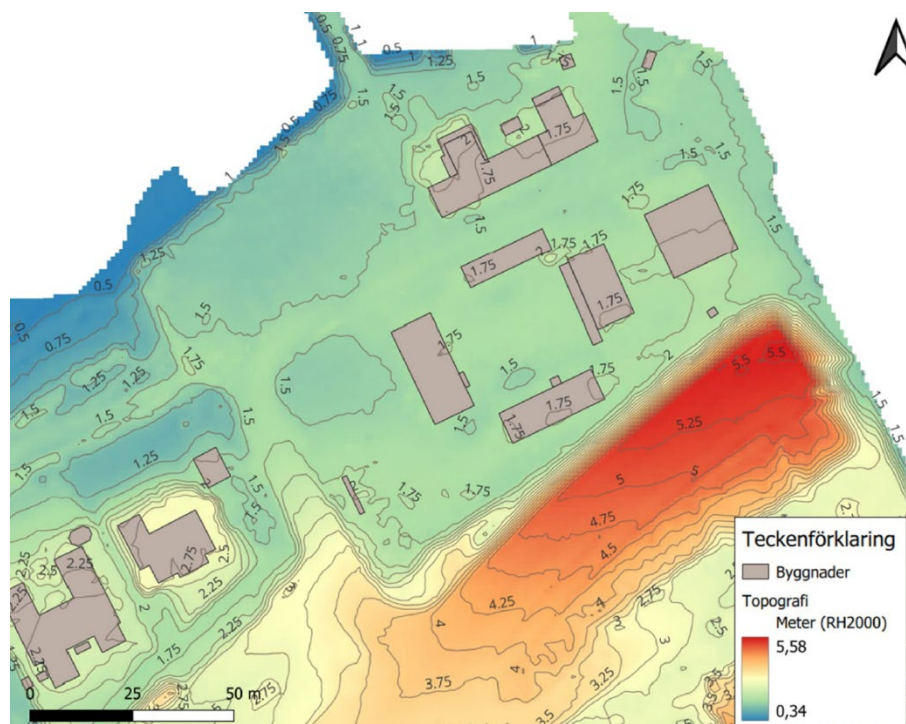
Risk för översvämning

Vellinge kommun har sedan 1980-talet arbetat med att öka förståelsen för risker kopplat till översvämning från havet. 2013 antogs en handlingsplan av kommunfullmäktige som beskriver åtgärder fram till och med år 2100. Den utgör grunden för kommunens långsiktiga strategi för att hantera en stigande medelvattenyta och tillfälliga högvattensituationer. Genomförande av skyddsåtgärder är en process som kommer att pågå under lång tid framöver. I dagsläget arbetar kommunen med det första stora steget i denna process, vilket är ett storskaligt kustskydd runt Falsterbonäset. Skyddsvallen byggs med en krönnivå på +3,0 meter (RH2000) och kommer huvudsakligen skydda detaljplanelagd bebyggelse i Skanör-Falsterbo, Ljunghusen och Höllviken. Det storskaliga kustskyddet omfattar inte Västra hamnplan utan kommer anläggas utanför planområdet, runt bostadsfastigheterna strax väster om.



Höjd- och utformningsförslag för det storskaliga skyddet. Bild från förfrågningsunderlag, Sweco.

Västra hamnplan är beläget på marknivåer mellan +1,5 – 2 meter (RH2000) vilket innebär att delar av hamnplanet redan idag påverkas av tillfälliga översvämningar vid högvatten.



Karta med befintliga marknivåer. Källa Sweco.

På sikt kommer medelvattennivån i havet att stiga och det kommer bli mer vanligt förekommande med extremhändelser så som tillfälliga högvatten och stormar. På uppdrag av Vellinge kommun har Sweco utrett detaljplaneförslagets lämplighet utifrån risk för översvämning från hav samt förslag på möjliga åtgärder med dimensionerande nivåer, se *PM Översvämningssutredning Sweco 2024-10-08* samt *PM Sammanfattning vattenfrågor Sweco 2024-11-01*.

Verksamheterna som planeras inom planområdet bedöms motsvara konsekvensklassen *Sambällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt* vilket inkluderar bland annat restauranger, fritidshus och mindre industrier med liten/obetydlig miljöpåverkan. Sådan bebyggelse bedöms kunna placeras inom områden med måttlig sannolikhet för översvämning, vilket innebär att planering bör ske för minst ett 200-års högvatten enligt Boverket.

Inom området finns även vissa byggnader som bedöms tillhöra konsekvensklassen *Enklare byggnader, garage och båthus*. Denna konsekvensklass omfattar bebyggelse av lågt värde där få personer vistas. För denna konsekvensklass finns ingen vägledande dimensionerande nivå för översvämning från hav.

Framtida nivåer för medelvattenstånd, tillfälliga högvatten inklusive lokala effekter har beräknats, se metod och närmre beskrivning i *PM Översvämningssutredning Sweco 2024-10-08*. Specifika förutsättningar för Västra hamnplan har studerats och endast en del av planområdet bedöms påverkas av lokala effekter från vind och vågor. Piren och kuststräckans läge bedöms skapa ett skydd för de östra delarna av området.

År	Nivå 200-årshögvatten exkl. lokala effekter (meter RH 2000)	Nivå Backafloeden exkl. lokala effekter (meter RH 2000)
2024	1,72	2,35
2050	2,08	2,71
2070	2,32	2,95
2100	2,80	3,43
2130	3,29	3,92

Beräknade framtida nivå vid ett 200-årshögvatten och Backafloeden vid olika år för klimatscenario SSP5-8,5 (83e percentil). Exklusive påverkan av lokala effekter. Källa Sweco.

År	Nivå 200-årshögvatten inkl. lokala effekter (meter RH 2000)	Nivå Backafloeden inkl. lokala effekter (meter RH 2000)
2024	2,22	2,85
2050	2,58	3,21
2070	2,82	3,45
2100	3,30	3,93
2130	3,79	4,42

Beräknade framtida nivå vid ett 200-årshögvatten och Backafloeden vid olika år för klimatscenario SSP5-8,5 (83e percentil). Inklusive påverkan av lokala effekter (0,5 m). Källa Sweco.



Blå linje visar kuststräcka där det bedöms finnas en påverkan från lokala effekter i form av våguppstuvning och våguppspolning. Källa Sweco.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Enligt Länsstyrelsen Skåne är det praxis att generellt tillämpa ett tidsperspektiv på 100 år för detaljplaner. Däremot ska

bebyggelsens livslängd och färdigställandetid beaktas. Även enligt Boverkets tillsynsvägledning till länsstyrelserna bör effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd samt platspecifika förhållanden beaktas.

Visionen för Västra hamnplan är att möjliggöra småskalig bebyggelse av enklare karaktär som tillsammans med befintlig småbåtshamn och andra hamn- och vattenverksamheter kan skapa ett mervärde på platsen. Vellinge kommun har därför tagit ett inriktningsbeslut där de åtgärder som föreslås för att skydda planområdet från översvämning ska vara på en rimlig och genomförbar nivå. Detta bedöms utifrån vad som är ekonomiskt och socialt försvarbart i förhållande till planerade funktioner och bebyggelsens förväntade livslängd. Det som skulle behövas för att skydda hamnplanet ur ett 100-årsperspektiv bedöms kräva omfattande och dyra åtgärder och skulle skapa stora olägenheter och minskat rekreativvärde under den livslängd som föreslagna funktioner har.

Området föreslås anpassas till framtida klimatförändringar ur ett 50-årsperspektiv, fram till år 2075. I framtagen utredning, *PM Sammanfattning vattenfrågor Sweco 2024-11-01*, föreslås ett kustskydd som åtgärd där nivån på skyddet beräknats till +2,4 samt +2,9 meter (RH2000) i den del som berörs av lokala effekter. Kustskyddet ansluter sedan vidare mot det storskaliga skyddet väster om området samt mot en slänt i den sydöstra delen som har samma eller högre nivå som skyddet på Västra hamnplan.

Tidshorizonten på 50 år innebär två 25-årsperioder för det arrendeavtal som kommunen har med Sjöfartsverket. Kommunen kan sedan vidareupplåta plats för verksamheter inom området där tiden för byggnaderna kan begränsas och ej tillåtas vara kvar efter år 2075.

Verksamheterna på Västra hamnplan har ett behov av tillgång till havet och kanalen för bland annat småbåtshamnen och seglarskolans funktioner. För att säkerställa detta krävs släpp i skyddet. Även för avledning av skyfall krävs släpp i skyddet på två ställen. Nivån i släppen föreslås till +1,5 meter (RH2000) för att det inte ska bli stående vatten från ett skyfall innanför skyddet. För att skapa ett fullständigt kustskydd vid höga havsnivåer föreslås temporära skydd i släppen. Vid tillfälliga högvatten kan släppen stängas med de temporära skydden upp till en nivå som ligger i linje med det permanenta skyddet. Temporära skydd är en beprövad metod som Vellinge kommun redan har på andra utsatta områden. En nivå på +1,5 meter i släppen innebär att tillfälliga högvattenhändelser sker cirka 4,5 gånger per år vid 2075.

Farligt gods

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

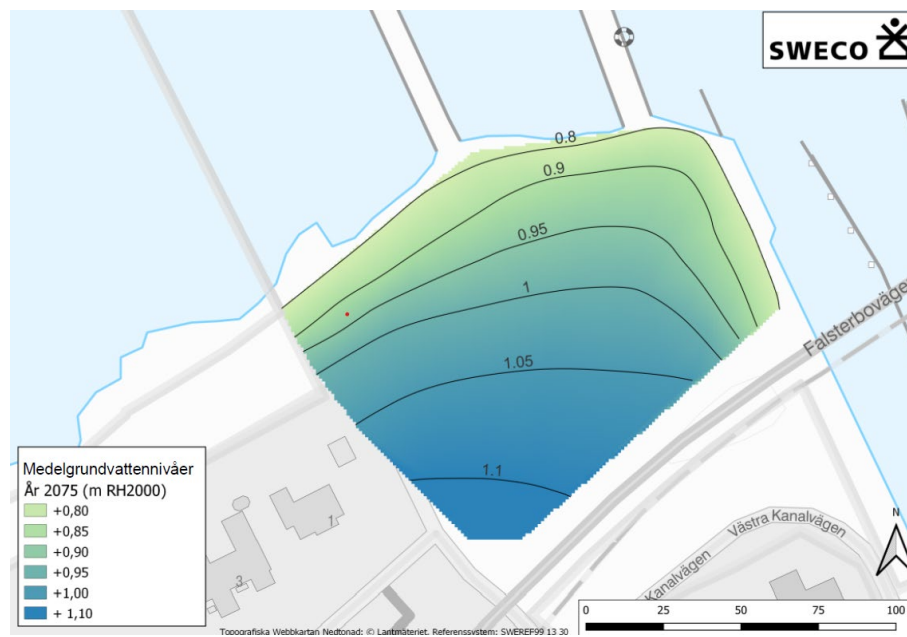
Hydrologiska förhållanden

Framtida grundvattennivåer och dess påverkan på föreslagna detaljplan har utretts, se *Framtida grundvattennivåer Sweco 2024-05-15* samt *PM Sammanfattning vattenfrågor 2024-10-09*. Med anledning av det inriktningsbeslut som kommunen har tagit gällande åtgärder och planeringshorisont för översvämning från hav har samma planeringshorisont för dimensionerande grundvattennivå valts, år 2075.

Området kring Västra hamnplan är flackt och geologin består av genomsläpplig sand i det övre jordlagret. Detta resulterar i en flack grundvattennivå. Planområdet ligger precis intill havet och grundvattennivån kommer därför att påverkas av tillfälliga högvattenhändelser i

havet. Eftersom grundvattenflöde är en betydligt långsammare process än ytvattenflöde hinner inte en tillfällig högvattenhändelse tränga särskilt långt in mot land innan havsnivån är tillbaka på normala nivåer. Det innebär att det i huvudsak är den långsiktiga havsnivåhöjningen som påverkar grundvattennivån på Västra hamnplan jämfört med tillfälliga högvattenhändelser. Grundvattennivån påverkas dock även av förändrade nederbörds-mönster. Mätningar visar på en större korrelation mellan grundvattennivåer och nederbörd än med högvattenhändelser.

Grundvattenutredningen har visat på att grundvattennivån idag ligger på cirka +0,2 meter (RH2000), cirka en meter under befintlig marknivå. Resultatet av undersökningen visar på att nivån generellt kommer ligga mellan cirka +0,9 - +1,1 meter (RH2000) år 2075.



Nivån för medelgrundvattenyta år 2075 inom planområdet.

Högre grundvattennivåer påverkar planerad bebyggelse och infrastruktur inom detaljplaneförslaget. Bland annat kan dränering, grundläggning, konstruktioner under mark samt dagvatten- och skyfallshantering behöva utföras med hänsyn till grundvattnet.

Olika åtgärder för hantering av stigande grundvattennivåer beskrivs i genomförd utredning, bland annat avsänkning av grundvattennivån eller permanent höjning av marken. I detaljplanen föreslås stigande grundvattennivåer hanteras genom dränering, vilket kommunen bedömer som den mest lämpliga och ekonomiskt försvarbara åtgärden inom vald planeringshorisont.

Kulturmiljö

Falsterbokanalen byggdes under andra världskriget rakt över det smalaste stället på Falsterbonäset, med Höllviken på östra sidan av kanalen, och Ljunghusen på dess västra sida. Syftet var att underlätta för sjöfarten med anledning av minering av Östersjön.

Falsterbokanalen som helhet är ett speciellt landmärke som tillkommit genom att något tagits bort, och inte lagts till som annars är det vanliga. Hela anläggningen, kanalen med intilliggande militära anläggningar är av kulturhistoriskt värde.

Sjöfartsverket äger en äldre byggnad på Västra hamnplan, precis i anslutning till planområdet, som är kopplad till den pågående verksamheten för kanalen. Då den är utformad specifikt för sitt ändamål samt med dess läge kan den bedömas inneha vissa kulturvärden.

Inom planområdet finns det däremot inga utpekade värden kopplade till kulturmiljö, utöver dess anknytning till Falsterbokanalens övergripande funktion.

Fysisk miljö

Planområdet angränsar till havet och hamnbassäng i norr, kaj längs Falsterbokanalens i öster, väg 100, Falsterbovägen i söder och bostadsbebyggelse i väster. I direkt anslutning till planområdet finns Sjöfartsverkets karaktäristiska tornbyggnad.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av enklare enplansbyggnader för hamn- och restaurangverksamhet.

Södra delarna av planområdet, närmast väg 100, används idag för upplag av Sjöfartsverkets bojverkstad. Kajområdet ut mot kanalen används av Sjöräddningen för angöring av räddningsfartyg. Sjöräddningssällskapet är verksamma på platsen och kommer ha fortsatt behov av angöring av kajen mot kanalen samt tillgängliga ytor för uppställning av jourfordon.

Landskapsbilden karaktäriseras av omgivande tallskogar som reser sig över befintlig bebyggelse.

Sociala

Västra hamnplan används idag av Sjöfartsverket, sjöräddningen, småbåtshamnen, Sundsgymnasiet, restaurangverksamheten och som parkering för vanliga bilar.

Under sommarhalvåret är det högsäsong för de befintliga verksamheterna och framförallt under fina och soliga dagar är Västra hamnplan välbesökt. Bland annat är småbåtshamnen välbesökt av medlemmar som tar hand om sina båtar samt av gästbåtar, seglingsskolan är igång och restaurangen med sin uteservering har öppet. Aktivitet pågår i hamnen även under resterande del av året, dock i betydligt mindre omfattning.

Under vintermånaderna kan Västra hamnplan kännas isolerat med sina stora öppna ytor, havet som omsluter hamnplanet från två sidor och belysning som är begränsad. Planområdets lokalisering kan bidra till en isolerad känsla eftersom väg 100 ligger som en barriär mellan Västra hamnplan och resten av Ljunghusen. Mycket rörelse sker söder om planområdet i form av biltrafik, men i övrigt rör sig inte människor i anslutning till området eftersom gång- och cykelstråket ligger på den södra sidan om väg 100 och är avskild från Västra hamnplan. De inhägnade delarna på hamnplanet som inte är tillgängliga för allmänheten kan ytterligare bidra till den otrygga känslan.

Teknik

Dricksvatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse inom Västra hamnplan har spillvattenledning med självfall som används av alla befintliga verksamheter. Det finns även dricksvattenledningar till befintlig bebyggelse. Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommer även fortsatt att göra det efter detaljplanens genomförande. I *VA-utredning Norvonsult, 2024-11-11*, finns detaljerade beräkningar avseende nuvarande och framtida förbrukning av dricksvatten och spillvatten.

El, tele, fiber, och gas

Anslutning till el, tele och fiber finns idag till planområdet. Gas finns inte tillgängligt inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering sker idag genom upphämtning vid respektive verksamhet i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Service

Västra hamnplan används idag av Sundsgymnasiets seglarutbildning. Delar av hamnverksamhetens lokaler fungerar som utbildningslokaler för skolan och hamnplanet används för praktisk utbildning av seglingsskolan. Ingen övrig skolverksamhet sker inom området utöver den praktiska delen. Kommersiell service finns inom planområdet genom restaurang Bar Porto samt i anslutning till planområdet, vid väg 100, Falsterbovägen, genom Restaurang och Pizzeria Ljunghusen.

Sjöfartsverkets byggnad, som är placerad utanför planområdet i närheten av bron över Falsterbokanalerna, hyser idag och kommer fortsatt vara en del av Sjöfartsverket och sjöräddningens verksamhet. De kommer fortsatt behöva tillgång till sina byggnader samt till kajområdet genom en körbar förbindelse genom planområdet.

Trafik

Kollektivtrafik

Förbi området går buss linje 300 och Skåneexpressen 15. Linje 300 går från Malmö Hyllie, förbi Höllviken och Skanör med ändhållplats i Falsterbo. Skåneexpressen 15 går mellan Malmö och Skanör.

Närmaste busshållplats är Elvabovägens hållplats, 600 meter väster om planområdet. På hållplatsen stannar linje 300. Skåneexpressen 15 stannar ytterligare 400 meter längre västerut på hållplats Storvägen. En kilometer öster om planområdet stannar båda busslinjerna på hållplatsen Höllviksstrand.

Gång- och cykeltrafik

En kombinerad gång- och cykelbana finns på södra sidan längs väg 100, Falsterbovägen, markerad med grönt i figur nedan. En cykelpassage över väg 100, Falsterbovägen, finns 70 meter sydväst om infarten till Västra hamnplan, streckad i grönt i figur nedan. Vid cykelpassagen finns även områdets enda övergångsställe för att korsa väg 100, Falsterbovägen.



Cykelbarhetskarta. Källa Tyréns.

I nuläget finns en grusväg som går under kanalbron. Från bron finns även en trappa som leder ner till grusvägen. Höjden mellan bron och grusvägen är dock begränsad, se bild nedan.



Grusväg under bron, vy från söder mot Västra hamnplan. Källa: Mapillary 2018.

En ny gång- och cykelbana på norra sidan av kanalbron har tidigare funnits med i Region Skånes Cykelvägsplan för Skåne 2018–2029, men finns inte längre med i den senaste versionen av Regional transportinfrastrukturplan för 2022-2033.

I anslutning till planområdet går vandringsleden Skåneleden, se karta nedan.



Skåneleden markerad med orange linje. Planområdet markerat med vitstreckad linje. Källa Google map.

Biltrafik

Söder om Västra hamnplan passerar väg 100, Falsterbovägen, en huvudväg som förbinder Falsterbonäset med tätorten Vellinge i öster samt E6 mot Malmö.

Västra hamnplan angörs från väg 100 genom en kvartersgata med vändmöjlighet i den östra delen av planområdet.

Parkering

Den sydvästra delen av planområdet används för parkering sommartid. Det finns även ett fåtal parkeringar vid restaurangen och Falsterbokanalens Båtklubbs klubbhus. Förutsättningar för parkering inom Västra hamnplan beskrivs mer ingående i Beläggningsstudie, upprättad av Tyréns, 2023-08-11.

Trafikmängder

Enligt Trafikverkets teoretiska medeldygnsflyde kan det under sommaren vara över 16 000 fordon på väg 100 medan medelvärdet under vintern kan vara närmare 10 000 fordon per dygn. Sommartrafiken har dock en annan fördelning över dygnet än vardagstrafiken under resten av året, där många kör ut mot Falsterbonäset på förmiddagen och hem på eftermiddagen. Den kan också vara mer utspridd över dagen.

Till Västra hamnplan bedöms medeldygnsflydet under sommaren vara 500 fordon.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utförd av Geoexperten i Skåne AB på uppdrag av Vellinge kommun den 9 juni 2015 visar följande:

I östra delen av området närmast kanalen består marken av fyllnadsmassor (bärlager, grus och sand) ner till cirka 0,7 meters djup, följt av sand ner till cirka sex meters djup.

I Västra delen av området finns skikt av torv och gyttja, med inslag av gyttjig sand, ner till 5,5 meters djup. Denna organiska jord är sättningsgivande vid belastning, vilket innebär risk för ojämna sättningsrörelser.

För lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms sandlagren ovan grundvattenytan vara gynnsamma för infiltration och perkolation.

Radon

På uppdrag av Vellinge kommun har Geoexperten i Skåne AB, 2015-06-09 utfört en uppmätning av markradonstrålning inom området.

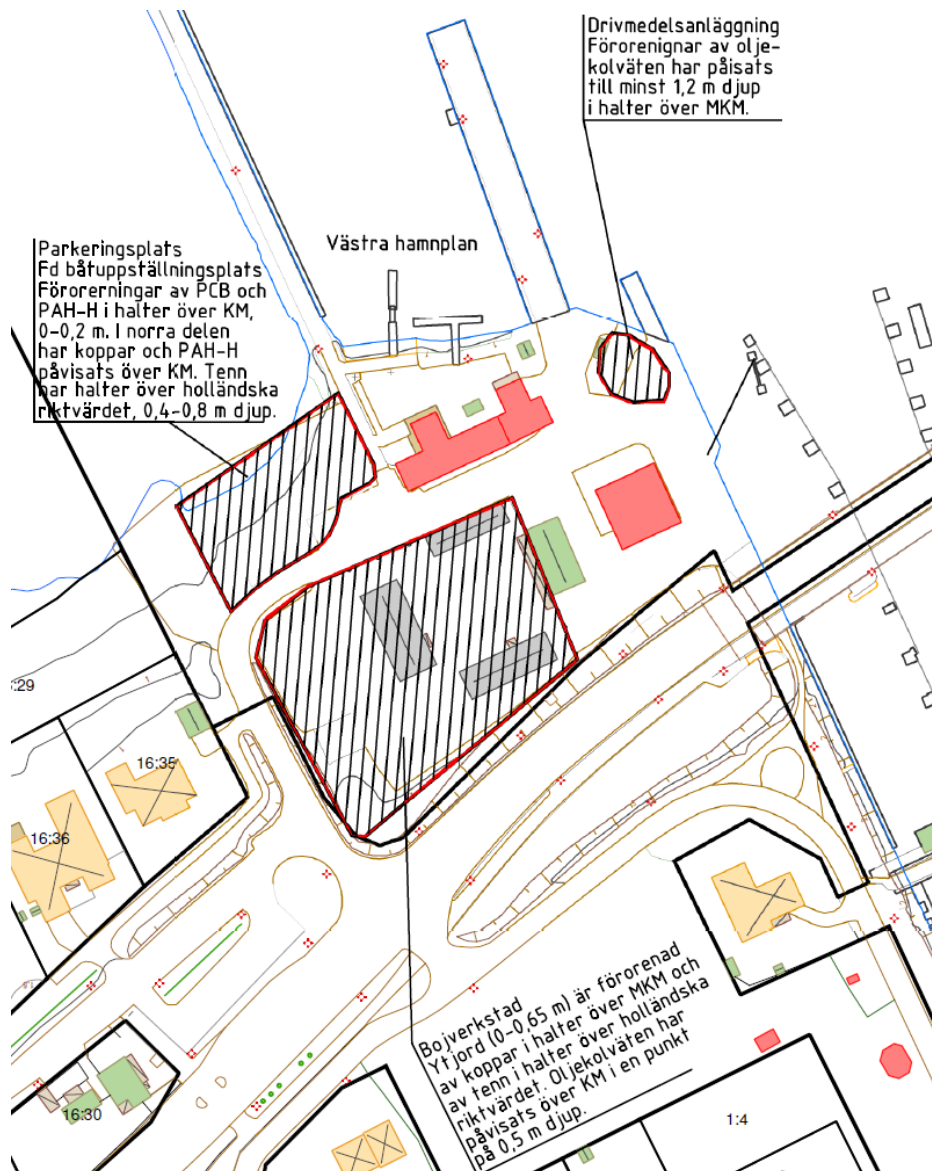
Uppmätta markradonhalterna visar att marken inom planområdet är lågriskmark. Baserat på undersökningsresultaten bedöms inga byggnadstekniska åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till markradon.

Markmiljö

En översiktlig markteknisk miljöundersökning är utförd av Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2015-06-12 på uppdrag av Vellinge kommun.

Undersökningen har inom Västra hamnplan baserats på provtagningar utförda inom tidigare bojverkstad i områdets södra del, den grusade parkeringsplatsen och båtuppställningsplatsen samt drivmedelsanläggningen för båtar i områdets östra del.

För att den föreslagna användningen i detaljplanen ska anses som lämplig kommer sanering inom planområdet behöva genomföras.



Områden markerade med skrafferad yta är områden som bedöms vara förorenade utifrån provtagning. Underlaget går att läsa i sin helhet i Översiktlig markteknisk miljöundersökning, Miljöfirman, 2015. Källa Miljöfirman.

Vid drivmedelsanläggningen i nordöstra delen av planområdet har kolväten upptäckts vid cisternerna där båtar tankas. Mätningar indikerar på flyktiga organiska föreningar vid fyra meters djup. Provtagning bekräftar föroreningar ner till minst 1,2 meters djup.

Jorden under drivmedelsstationen består av löst lagrad sand och provtagningen är utförd under befintlig grundvattenyta. Detta innebär att prover kan vara korskontaminerade av grundvattnet.

Inom området för den tidigare bojverkstaden har ytjorden förorenats, troligen på grund av använd blästersand med färgpigment. Här har höga halter av tenn och koppar upptäckts. Delar av området är förorenade av oljekolväten ner till cirka 0,5 meters djup.

Ytjorden på den befintliga parkeringsplatsen och båtuppställningsplatsen är förorenad av PCB, PAH och tenn, men halterna är under vissa gränsvärden. Dessa föroreningar kommer från förorenat fyllnadsmaterial med blästersand och färgpigment.

Förslag till detaljplan för del av Räng 10:231, Västra hamnplan vid Falsterbokanalen
Samrådshandling, Planbeskrivning

Inga föroreningar har hittats i grundvattenprover inom området. Däremot är grundvattnet vid en oljeförorening inom bojverkstaden förorenat, men prover visar endast låga halter av oljekolväten, vilket tyder på att föroreningen är begränsad till en liten yta. Föroreningarna inom bojverkstadens område är troligen begränsade dit, men oljeföroreningar kan ha spridits utanför. Markförlagda ledningar kan sprida föroreningar både inom och utanför bojverkstadens område.

Påvisade föroreningar kan utgöra risker för människor och miljö vid exponering. De flesta föroreningar finns i den direkta markytan, vilket medför att risken att exponeras är stor.

Oberoende av vilken åtgärd som väljs för övrigt påvisade föroreningar bör de påvisade föroreningar av oljekolväten saneras då de kan spridas i miljön och påverka markmiljö och ytvatten inom ett större område.

Kommunens bedömning är att platsen efter utförd sanering, enligt utredningens förslag till åtgärder, kommer vara lämplig enligt föreslagen användning. I detaljplanen säkerställs att markföroreningar avhjälpas genom planbestämmelsen *startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markförorening är avhjälpt*.

Övrigt

Totalförsvaret

Planområdet ingår i påverkansområde för totalförsvaret. Frågor som berör fysisk planering inom ett påverkansområde ska remitteras till Forsvarsmakten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vellinge kommun och Sjöfartsverket har tecknat ett långsiktigt arrendeavtal med start 2024-01-01 för Västra hamnplan. Arrendeavtalet löper på 25 år och kommunen får därigenom rådighet över merparten av hamnplan, småbåtshamnen öster om nordvästra piren och ett vattenområde.

Enligt arrendeavtalet mellan Vellinge kommun och Sjöfartsverket har kommunen rätt att vidareupplåta arrenderätten till annan part. Vellinge kommun har för avsikt att arrendera ut byggrätter inom planområdet genom så kallade byggrättsarrenden. Arrendatorn har därigenom rätt att upprätta byggnad och den verksamhet som föreslås i detaljplanen.

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

Natur

Grönområde

Inga grönområden kommer att planläggas inom planområdet. Däremot kommer Västra hamnplan genom arrende med Sjöfartsverket byggas ut under kommunens ledning. Den västra delen av Västra hamnplan avses att utformas med en grön karaktär. Platsen avses med till exempel ängsinspirerad vegetation anknyta till naturområdet väster om planområdet. Platsen avses att komplettera naturområdet genom att ge möjlighet till aktiviteter som till exempel grillning och naturlek. Genom att Västra hamnplan utvecklas för att göras mer attraktivt och kunna vara mer välkomnande året om kommer sannolikt också naturområdet väster om planområdet att nyttjas mer. Utifrån tillkommande verksamheter väntas ökad mänsklig aktivitet i närhet till angränsande naturområde. Denna ökade aktivitet bedöms inte på ett betydande sätt störa florán eller faunan och därmed påverka naturreservatet eller Natura 2000-områdena negativt.

Landskapsbild

Ny bebyggelse föreslås uppföras med en nockhöjd på upp till sex meter och dess utbredning regleras för att skapa en småskalighet. Bedömningen är att planens genomförande inte påverkar landskapsbilden negativt. Sjöfartsverkets högre byggnad kommer fortsatt att vara högst och väl synlig. Omgivande tallskogar kommer fortsatt vara dominerande i landskapsbilden.

Naturreservat

Planområdet angränsar till naturreservaten *Norra Ljunghusen* och *Falsterbobalvöns havsområde*. Det är kommunens vilja och önskan att Västra hamnplan utvecklas till en mer levande plats året runt. Detta kommer att bidra till att mer människor rör sig i närområdet av planområdet, vilket i förlängningen kan bidra till att naturreservatet väster om planområdet fysiskt kan komma att belastas mer av besökare än vad det gör idag. Ökningen av besökare till planområdet anses vara av begränsad karaktär och kommunen bedömer inte att detaljplanens genomförande kommer att ha en negativ påverkan på naturreservaten.

Natura 2000

Utvecklingen av området har avgränsats till att möjliggöra liknande verksamhetskaraktär som den är idag med anledning av platsens lokalisering i anslutning till Natura 2000-områden. Genom antagandet av detaljplanen tas den tidigare möjligheten för etableringar för kanaländamål bort som användning på platsen. Detta bedöms som positivt för platsen då kanaländamål är en gammal användning som inrymmer saker såsom den tidigare bojverkstaden. Detta kan minska påverkan på den marina floran och faunan inom angränsande Natura 2000-områden. Höjdsättningen av föreslagna byggrätter har föreslagits till max 6 meter i nockhöjd. Detta medför att de tänkta byggrätterna samspelar med landskapsbilden där havet möter land.

I dagsläget används planområdet för hamnverksamhet, restaurang, utbildning, sjöräddningen samt Sjöfartsverket med bojverkstad. Inom planområdet finns också en grusad yta som används till parkering av bilar och som under sommaren varit en aktivitetsyta. Ytan har tidigare varit en uppställningsplats för husbilar. Ingen del av planområdet är lokaliserat inom Natura 2000-områdena.

Detaljplanen möjliggör för samlings- och föreningslokaler, restauranger samt handel med hamn- och friluftslivanknytning i den norra delen av planområdet. Detaljplanen möjliggör för användningen småbåtshamn inom hela planområdet. I planområdets södra del, vid infarten till planområdet, möjliggörs för parkering.

Att avveckla nuvarande verksamheter på platsen och sanera delar av Västra hamnplan innebär en förbättring av markmiljön inom planområdet. Förbättringar bedöms ske genom att sanering utförs och en förbättrad dagvattenhantering byggs ut. Detta bedöms på sikt kunna innebära en begränsad förbättring av den kemiska statusen i vattenförekomsten. Den ekologiska statusen av vattenkvaliteten i vattenförekomsten bedöms inte påverkas genom detaljplanens genomförande.

Med anledning av ovan beskrivning av verksamheter som kommer bedrivas inom planområdet bedöms den inte vara av den karaktär att den kan ha en betydande påverkan på miljön i Natura 2000-områdena. Kommunen bedömer därmed att ett särskilt tillstånd inte behövs för verksamheten enligt 7 kapitlet 28 a – 29 §§ miljöbalken (MB).

Miljö

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

Enligt miljöbalken ska kommunens ställningstagande formaliseras som ett särskilt beslut. Beslutet ska även göras tillgängligt för allmänheten. Vellinge kommun betraktar ställningstagandet i detta dokument som ett sådant beslut. Det blir tillgängligt för allmänheten genom denna planbeskrivning. Ställningstaganden för och emot redovisas tillsammans med en utförlig argumentation i bifogad undersökning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken har genomförts. Planförslagets genomförande bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och utgör inte en sådan påverkan att detaljplanen ska miljöbedömas. Förändringen av markanvändningen berör ett område som är planlagt för kanalverksamhet och som redan är ianspråktaget och delvis exploaterat.

Planförslaget ligger i närheten av Natura 2000-områden och naturreservat, samt innefattar riksintressen eller ligger i närheten av sådana. Planförslaget bedöms ha en påverkan på riksintressen och miljökvalitetsnormerna. Påverkan bedöms vara liten och sammantaget positiv och väntas därmed inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

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

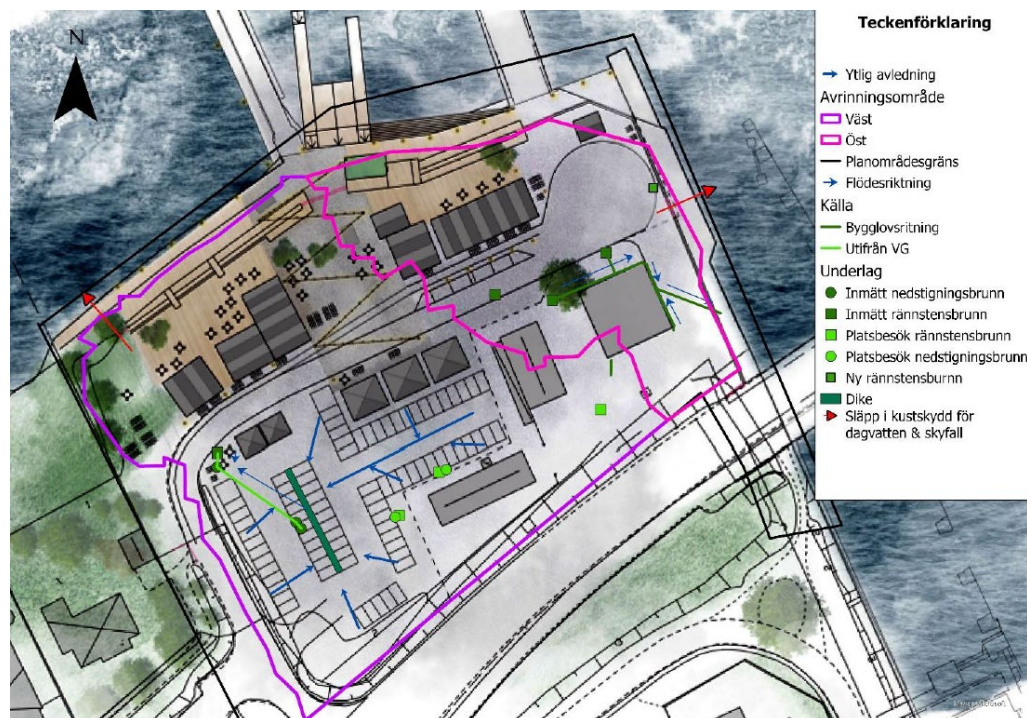
Strandskydd

Området inom detaljplanen är inte strandskyddat. Inget nytt strandskydd återinträder med anledning av antagandet av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen medför därmed inga konsekvenser kopplat till strandskydd.

Dagvatten och skyfall

På grund av planområdets marknivåer och direkta närhet till havet planeras ett kustskydd som ska skydda mot högvattenhändelser. Detta blir en avgörande förutsättning för dagvatten- och skyfallshantering.

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet visas i kartan nedan. Planområdet är idag till stora delar hårdgjort, vilket det även kommer att vara i framtiden. I framtiden ökar dagvattenflödet inom planområdet, vilket till viss del beror på en mindre ökning av hårdgjorda ytor samt en ökad framtida nederbörd på grund av klimatförändringar. På grund av närheten till recipienten och recipientens karaktär bedöms att ingen fördröjning krävs av dagvatten. Däremot föreslås enklare åtgärder för rening av dagvatten från parkeringsytorna genom ett dike för att inte öka föroreningsbelastningen på recipient och därav uppfylla miljökvalitetsnormer.



Föreslagen dagvattenhantering. Källa Norconsult.

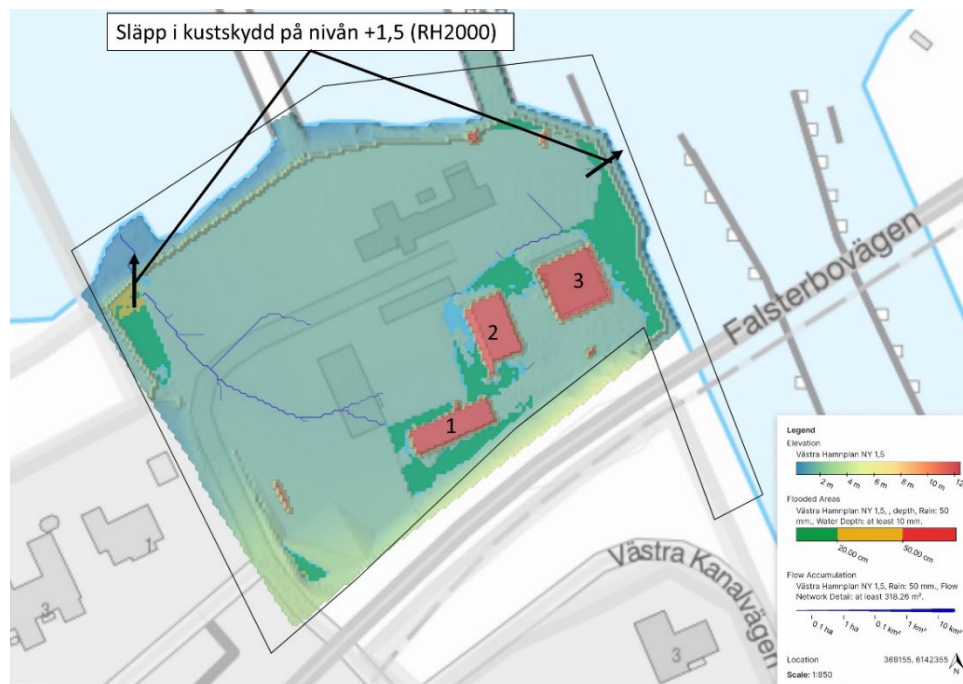
I första hand föreslås att befintligt dagvattensystem inom området nyttjas. Nya dagvattenanläggningar föreslås kopplas till närmsta befintliga ledning. Det saknas däremot information om nivåer på befintligt ledningsnät och dess utlopp. För att undvika att havsvatten trycker upp i ledningssystemet bör backventiler installeras på utloppen. En grov höjdsättning, se karta nedan, möjliggör även en ytlig avledning av dagvatten i den händelse att ledningsnätet står dämt eller inte kan brukas.

I föreslagen höjdsättning, se karta nedan, lutar marken mot två olika lågpunkter, en i nordväst och en i öst, där släpp i kustskyddet krävs på nivån +1,5 meter. En högre nivå på släppen kan innebära att mer vatten blir stående inne på området vid ett skyfall. Anpassning av marknivåer krävs vid genomförande av detaljplanen.

För att vatten vid en skyfallshändelse ska kunna avledas från området har två släpp i kustskyddet föreslagits. Släppen är öppna under majoriteten av tiden, men ska kunna stängas i händelse av höga havsnivåer. Utifrån nivån på släppen har en grov höjdsättning utförts för att säkerställa att vatten kan rinna yttligt mot släppen och ut genom kustskyddet. I händelse av att släppen är stängda och dagvattennätet är obrukbart samtidigt som en kraftig regnhändelse inträffar behöver det finnas möjlighet att pumpa ut vatten från området för att undvika att vatten rinner in till intilliggande fastighet. Som en ytterligare säkerhet rekommenderas att marken mot intilliggande fastighet väster om planområdet höjs i den mån det är möjligt.



Föreslagen höjdsättning. Understrukna höjder samt streckade ytor utgör befintliga höjder som bevaras.
Källa Norconsult.



Förhållanden vid skyfall utifrån en grov höjdsättning inklusive kustskydd samt släpp i kustskyddet.
Källa Norconsult.

Med föreslagna höjder fås ett fall mot respektive släpp, ett för det västra avrinningsområdet och ett för det östra. Dock är det väldigt små höjdskillnader med ett fall på cirka en promille. Att skapa exakt rätt höjder i anläggningsskedet kan vara utmanande. Dock bedöms det inte medföra några större konsekvenser mer än att det kan bli några centimeter vatten stående.

För nya byggnader inom området föreslås en lägsta golvnivå på +1,7 meter för att minska risken för översvämning vid skyfall. Med färdigt golv ett par decimeter över 1,5 meter undviks att vatten blir stående mot planerade byggnader under tillfällena då släppen i kustskyddet är öppna. Färdig golvnivå måste även samordnas med dräneringsbehovet och möjlig dräneringsnivå för byggnaderna, vilket i sin tur påverkas av den framtida grundvattennivån. Dräneringsledningar inom planområdet rekommenderas att läggas över den beräknade medelgrundvattennivån år 2075 (+0,9 meter – +1,1 meter). Vid genomförande av detaljplan finns behov av vidare utredning av befintligt ledningsnät samt samordning med grundvattennivåer och kustskydd.

Med föreslagen höjdsättning skapas inga vattendjup över 20 centimeter inom gatan genom området och det bedöms således finnas framkomlighet för räddningsfordon inom planområdet. Planområdet går att nå via Falsterbovägen vid en skyfallssituation.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

Planförslaget innebär en utveckling av befintliga karaktärsdrag av hamnplanet. Ingen verksamhet med utsläpp möjliggörs på platsen. Västra hamnplan kommer möjliggöra för fler besökare genom upprustningen av planområdet. Besökare väntas ta sig till planområdet med bil, buss och även till fots och med cykel. En förbättring av möjligheterna att ta sig till området med cykel och till fots bedöms som positivt i förhållande till miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Området är redan idag till stor del hårdgjort och med föreslagen utveckling förändras markanvändningen marginellt. Vid genomförande av detaljplanen avses ett öppet dike på parkeringen anläggas därigenom fås ett reningssteg som förbättrar situationen något.

Genomförandet av detaljplanen föranleder en sanering av föroreningar inom planområdet. Rening av dagvatten i kombination med marksanering bedöms bli en förbättring för MKN vatten med anledning av detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Västra hamnplan ligger utanför det storskaliga skyddet som Vellinge kommun bygger ut för att skydda detaljplanlagd bebyggelse på Falsterbonäset mot stigande havsnivåer och tillfälliga högvatten. Förutsättningar för höga havsnivåer på Västra hamnplan samt förslag på åtgärder med dimensionerande nivåer beskrivs i *PM Översvämning utredning Sweco 2024-10-08* samt *PM Sammanfattning vattenfrågor Sweco 2024-11-01*.

I detaljplaneförslaget har planeringshorisont för klimatanpassning valts till år 2075. Kommunens uppfattning är att markens lämplighet för ny bebyggelse behöver vägas mot fler intressen och faktorer än enbart risken för översvämning från hav. Västra hamnplan, Falsterbokanalen och hela Falsterbonäset är populära turist- och besöksmål. Syftet med detaljplanen är att medge en utveckling av hamnplanet, vilket skulle göra området mer attraktivt för besökare. Det kustnära läget och tillgängligheten till havet är en förutsättning för områdets popularitet och det finns ett värde i att utveckla service och näringsliv på platsen, även ur ett medellångt perspektiv. Vidare är områdets funktion som hamn av naturliga skäl helt beroende av det kustnära läget. Inga alternativa platser med lägre risk för översvämning finns för den typ av funktioner som planeras.

Tidshorisonten har valts utifrån en avvägning mellan platsens förutsättningar, typ av verksamheter som möjliggörs, livslängd på planerad bebyggelse och detaljplanens långsiktiga lämplighet. Det som skulle behövas för att skydda hamnplanet ur ett 100-årsperspektiv bedöms kräva omfattande och dyra åtgärder och skulle skapa stora olägenheter och minskat rekreativvärde under den livslängd som föreslagna funktioner har.

Detaljplaneförslaget medger bebyggelse av småskalig karaktär för centrumfunktioner, som exempelvis restaurang, café, föreningslokaler, mindre butiker och förrådsbyggnader. Denna typ av bebyggelse bedöms uppföras av enklare karaktär. Kommunen kan vidare begränsa tiden för ny bebyggelse genom att vidareupplåta plats på Västra hamnplan genom arrendavtal och på det sättet tillåts byggnaderna ej vara kvar efter år 2075.

Den dimensionerande nivån på föreslagen åtgärd beräknas till +2,4 samt +2,9 meter (RH2000) i den del där planområdet påverkas av lokala effekter. Förslaget kustskydd bedöms kunna ansluta mot kringliggande marknivåer i sydost och det storskaliga kustskyddet i väst som har samma nivå som skyddet på Västra hamnplan eller högre.



Förslaget yttre skydd för översvämning mot hav tillsammans med dimensionerande nivåer år 2075. Källa Sweco.

Vald strategi av skydd innebär att befintliga marknivåer kan bibehållas till stor del vilket är fördelaktigt för de befintliga byggnaderna som ska bevaras. Sjöfartsverkets befintliga byggnader, som ligger utanför detaljplaneområdet, skyddas också från höga havsnivåer med föreslagen åtgärd.

För att säkerställa de funktioner som finns på Västra hamnplan kommer kustskyddet ha släpp på ett flertal ställen. Nivån i släppen dimensioneras till +1,5 meter (RH2000) utifrån skyfallshantering. Föreslagen lösning innebär att släppen behöver stängas med temporära skydd. Detta behövs vid tillfälliga högvattenhändelser vilket år 2075 beräknas ske cirka 4,5 gånger årligen. Kommunen bedömer att nivån på släppen är godtagbar. Dock bör lösningen utredas vidare för att se om det är möjligt att höja nivån ytterligare och därmed sänka antal händelser per år vilket är att föredra ur driftsynpunkt.

Utanför kustskyddet tillåts mindre byggnader och byggnadsverk som exempelvis kan nyttjas till förvaring. Bedömningen är att denna typ av bebyggelse ingår i konsekvensklassen *Enklare byggnader, garage, båthus* vilket omfattar enklare konstruktioner med lågt värde där få personer vistas. Dessa byggnader kan därför tillåtas att översvämmas. I det fall byggnaderna utanför kustskyddet skulle ta skada i samband med en översvämning är kostnaden för återställning låg. För att minska risken för skada på egendom kan de som nyttjar förråden informeras om risken och kommunen kan genom kommande arrendeavtal uppmuntra användarna att inte placera dyrbar egendom på golvet.

Med hänsyn till översvämningsrisken är det inte lämpligt att tillåta tillfällig vistelse inom planområdet i form av övernattnig. För att säkerställa att verksamheterna på Västra hamnplan inte kan tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter regleras denna möjlighet bort i tillåten användning i detaljplaneförslaget.

Föreslagen åtgärd för att skydda planområdet från översvämning från hav har utretts och samordnats med lösningar för hantering av dagvatten, skyfall och grundvatten. Vidare utredning av dessa lösningar kommer krävas i senare skede.

Med föreslaget yttre skydd och temporärt skydd bedöms planområdet skyddas mot översvämning från hav upp till vald dimensionerande händelse (200-årshögvatten inklusive lokala effekter år 2075). Inga byggnader som klassas som *Sambällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt* inom planområdet bedöms skadas och samtliga byggnader bedöms vara tillgängliga från Falsterbovägen. Marknivåerna inom stora delar av Ljunghusen bedöms ligga över dimensionerande nivå och kan nå från planområdet. Således finns tillgång till stora torra sammanhängande områden vid dimensionerande nivå. Planområdet bedöms därmed som lämpligt för bebyggelse för vald planeringshorisont år 2075.

Delar av Falsterbovägen öster om Falsterbokanalerna och längst i väst mot Skanör bedöms däremot kunna översvämmas och ha begränsad framkomlighet år 2075. Vägens funktion är inom dessa platser beroende av det storskaliga skyddet vars nivå överstiger nivån på planerat skydd inom Västra hamnplan.

På sikt kommer det sannolikt bli nödvändigt att anpassa hamnområdet i det fall området fortsatt ska kunna nyttjas. Kommunen behöver, innan år 2075, ta ett nytt ställningstagande om ytterligare åtgärder ska tillämpas för att skydda Västra hamnplan eller om detaljplanen ska upphävas och därmed tillåta att platsen svämmas över.

En övergripande strategi för hur Västra hamnplan kan anpassas för ett 200-års högvatten år 2130 bör tas fram. På detta sätt kan kommunen skapa förutsättningar för ny bebyggelse genom föreslagen detaljplan och samtidigt säkerställa möjligheten till en succesiv och ändamålsenlig anpassning av hamnplanet på sikt. I föreslagen detaljplan regleras därmed endast de åtgärder som krävs fram till vald planeringshorisont, men de åtgärder som eventuellt behövs efter år 2075 omöjliggörs inte.

Hydrologiska förhållanden

Framtida grundvattennivåer har utretts och dimensionerats för år 2075 med hänsyn till en stigande medelvattennivå i havet, förändrade nederbördsmonster samt naturliga fluktuationer i grundvattnet. Hänsyn har även tagits till platsspecifika säsongvariationer. Beräkning av framtida nivåer baseras på befintliga mätningar av grundvattennivån samt geotekniska förutsättningar. Se närmre beskrivning i *Framtida grundvattennivåer Sweco 2024-05-15* samt *PM Sammanfattning av vattenfrågor 2024-10-09*.

Idag bedöms medelgrundvattennivån ligga cirka en meter under markytan, +0,2 meter (RH2000), inom planområdet. Resultatet av undersökningen visar på att nivån kommer stiga med cirka en meter och generellt ligga mellan ca +0,9 - +1,1 meter (RH2000) år 2075. Detta innebär även att de naturliga fluktuationer av grundvattennivåerna som förekommer på grund av årsvariationer, eller i händelse av kraftiga regn och högvatten, når högre nivåer. Högre medelgrundvattennivåer kan eventuellt påverka dränering, grundläggning, konstruktioner under mark samt dagvatten- och skyfallshantering.

I detaljplanen föreslås dränering inom området för att stoppa den stigande grundvattennivån samt dränera bort tillfälliga toppar i de naturliga fluktuationerna. I det fall dräneringsnivån är lägre än vattennivån i havet kan pumpning krävas för att hålla nere grundvattennivån. Behovet av pumpning beror på dräneringsnivå och placering av dess utlopp i förhållande till medelvattennivå i havet. Dräneringslösning för hantering av grundvattennivå behöver studeras mer i detalj i nästa skede, även i förhållande till dagvatten, skyfall och översvämning från hav.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna på platsen innebär att vid markuppfyllnad eller byggnation kan skadliga sättning rörelser uppstå. Därför rekommenderas grundförstärkning för byggnader med mer än 1,5 våningsplan. Grundförstärkning kan utföras genom att överföra lasterna från byggnaderna till underliggande kalkberg via pålar, exempelvis betongpålar. Alternativt kan en styv, lastfördelande bottenplatta i betong användas. Val av metod bör bestämmas när husens placering är fastställd i bygglovskele.

Med anledning av en medelgrundvattennivå av cirka en meter tillåts inte källarkonstruktioner inom planområdet. I detaljplanen föreslås inte bebyggelse över 1,5 våningar.

Markmiljö

Förorenade markområden inom planområdet ska saneras innan startbesked kan ges för sökta åtgärder. Genomförandet av detaljplanen kommer att avsevärt förbättra markmiljön inom Västra hamnplan. Detta kommer innebära förbättringar för den marina miljön i närområdet eftersom saneringen kommer att minska spridningen av befintliga föroreningar och oljeföroreningar till kanalen och havet. Saneringen minskar också risken för besökare att exponeras av de ytliga föroreningar som finns där idag.

Sociala

Barn

Planförslaget ger möjligheter för fler aktiviteter för barn inom planområdet, framförallt genom aktiviteter kopplat till hamnen, som exempelvis segling.

Utformning av området ger större möjlighet till lek för barn exempelvis genom grönyta i den nordvästra delen av planområdet.

Parkering föreslås i anslutningen till Falsterbovägen vilket medför att planområdet till största delen blir bilfritt. Det ger goda möjligheter för barn att röra sig inom området.

Föreslagen utformning ansluter till omgivande gång- och cykelstråk och ger möjlighet till en utökning av cykelparkering. Detta bedöms underlätta för barn att ta sig till och från området genom gång- och cykeltrafik.

Jämlikhet

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

I föreslagen utformning avses torg, gator, grönyta och kustlinjen vara tillgängliga för alla även om de inte regleras som allmän plats.

Vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området bestäms vid ett senare tillfälle. Målet är att skapa en variation av verksamheter för att öka möjligheten att området blir inkluderande för alla.

Trygghet

Utformning och gestaltning av ett område kan ha stor påverkan på den upplevda tryggheten. Vellinge kommun använder sig av verktyget BoTryggt för att i tidiga skeden dokumentera och utveckla trygghetsaspekten i ett projekt. Planförslaget har analyserats utifrån riktlinjerna i verktyget och nedan lyfts de viktigaste aspekterna för just denna detaljplan.

Västra hamnplan är välbesökt under sommarmånaderna när det är högsäsong för verksamheterna på området. Under resten av året är det betydligt mindre aktivitet och det finns risk att Västra hamnplan upplevs isolerat och otryggt. Med aktuellt detaljplaneförslag kan de befintliga verksamheterna utvecklas. Bland annat ges restauranger på området bättre förutsättningar för mer funktionella serveringsytor som kan nyttjas under en längre period på året. Även nya verksamheter kan etablera sig i hamnen som breddar utbudet. En större variation och mix av funktioner skapar bättre förutsättningar för rörelse och närvaro vilket är viktigt ur ett trygghetsperspektiv. Förutom att en flexibel användning medges i detaljplanen har även placering av bebyggelsen reglerats för att koncentrera aktiviteten längs centrala stråk och platser. Detta skapar fler attraktiva platser, en högre social kontroll genom hela området och därmed en tryggare miljö.

Västra hamnplan är lokaliserat i norra delen av Ljunghusen, intill havet och norr om väg 100 vilket separerar området från befintliga rörelsestråk. I samband med genomförande av detaljplanen kan anslutande gång- och cykelvägar behöva ses över även om dessa ligger

utanför detaljplanens område. Det är viktigt att området är integrerat med kringliggande områden för orienterbarhet och trygghet.

Generellt är det fördelaktigt att placera parkeringsplatser centralt på ett område där det finns möjlighet till uppsikt från kringliggande byggnader och platser. I aktuellt planförslag har parkeringen placerats precis intill infarten, i sydvästra delen av planområdet. Detta innebär att biltrafiken begränsas inom området och hamnplanet blir mer tillgängligt för gående och cyklister som kan ta sig runt på ett säkert och tryggt sätt. Dock kan parkeringen upplevas otrygg på grund av dess placering. Parkeringens utformning och anslutning till resten av området blir särskilt viktig och behöver beaktas i kommande detaljprojektering. Det är också viktigt att tillkommande byggnader norr om utformas så att de har överblick över parkeringsytan så att en viss social kontroll upplevs finnas på platsen.

Bedömningen är att detaljplanen har beaktat riktlinjerna i verktyget BoTryggt i den mån det är möjligt i så här tidigt skede. Utformning och gestaltning är särskilt viktigt eftersom det aktiverar platser och skapar en trevligare och tryggare miljö. I detaljplaneförslaget regleras struktur, utformning och skala för att koppla området till Ljunghusens och Höllvikens gestaltning och karaktär. I kommande projekteringsskede är det dock viktigt att arbeta vidare med trygghetsaspekten. Inte minst i parkeringen och anslutande stråk som nämns ovan men även för bebyggelsen och de olika platserna som föreslås i planen. Bland annat kan överblickbarhet, belysning samt variation i färg och materialval ses över under detaljprojektering. Inte minst är det viktigt att samverka med aktörerna på Västra hamnplan vars byggnader och verksamheter behöver integreras med resten av strukturen och utformningen för att skapa en sammanhållen plats.

Riksintressen

Yrkesfiske

Riksintresset berör huvudsakligen områden som är viktiga uppväxtmiljöer för olika fiskslag. Kommunen berörs av havsfiskeområdet nummer 47 Höllviken, som är ett produktionsområde för ål och flatfisk. Inom området får åtgärder inte vidtas som innebär att fiskets bedrivande påtagligt försvåras och därmed inverkar på områdenas funktion för yrkesfisket i Höllviken. Kommunens bedömning är att riksintresset inte påverkas av genomförandet av detaljplanen eftersom ingen utveckling sker i havet med anledning av planförslaget.

Naturvård och Natura 2000

I planområdets norra del finns riksintresse för naturvård och nordväst angränsar det till Natura 2000-områden. Påverkan på dessa bedöms kunna ske vid strandkanten i de nordvästra delarna av planområdet.

Bedömningen är att effekterna på den marina floran och faunan är marginella. Kommunen anser att eftersom planförslaget endast omfattar landytor och innebär en varsam exploatering, förväntas påverkan på den marina miljön inte bli negativ.

Eftersom det nuvarande planförslaget inte längre omfattar utfyllnad i havet eller flytt av pirarm, som det tidigare planprogrammet, är den potentiella negativa påverkan som tidigare konstaterats inte längre relevant.

Friluftsliv

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande har en positiv påverkan på riksintresset då det gynnar friluftslivet, framförallt båtsport.

Planens genomförande kan bidra till ett ökat intresse för friluftsliv och nyttjande av de strövstigar, bland annat Skåneleden, som finns i anslutning till planområdet. Utveckling av platsen och att länka samman Falsterbokanalens friluftsliv med strandområdet söderut kan ha positiva effekter för riksintresset för friluftsliv. En utveckling av Västra hamnplan bedöms medföra att fler människor vistas i området även längs vandringsstråket vid stranden vilket kan medföra att fågellivet påverkas. Kommunen bedömer att ökningen av människor som nyttjar vandringsstråket är liten. Bedömningen är att fågellivet inte kommer att påverkas negativt med anledning av detaljplanens genomförande.

Högexploaterad kust

Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintlig tätort eller för det lokala näringslivet enligt undantagsregel 4 kap 1§ miljöbalken. Förslaget bedöms utgöra en naturlig tätortsutveckling av Ljunghusen/Höllviken och det lokala näringslivet. Kommunen bedömer inte att riksintresset påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Trafik

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

Biltrafik

Biltrafiken till Västra hamnplan bedöms idag vara 500 fordon/dygn på sommaren. Biltrafiken bedöms öka till 750-1 000 fordon/dygn efter utbyggnad.

Kapacitetsberäkningar har gjorts i anslutningen till Falsterbovägen. Beräkningarna visar att framkomligheten i korsningen kan förväntas vara god även i framtiden, vid prognosåret 2045 med planerad utveckling av Västra hamnplan. Broöppning medför dock att framkomligheten begränsas tidvis. Köerna avvecklas normalt sett dock relativt snabbt.

Gång- och cykeltrafik

Parkering föreslås i anslutningen till Falsterbovägen vilket medför att planområdet till största delen blir bilfritt. Förslagen utformning ansluter till omgivande gång- och cykelstråk. Detta bedöms underlätta för gång- och cykeltrafik.

Gångtrafik föreslås separeras från biltrafiken utmed Västra hamnplan. I samband med genomförande av detaljplanen kan anslutande gång- och cykelvägar behöva ses över även om dessa ligger utanför detaljplanens område. Det är viktigt att området är integrerat med kringsliggande områden för orienterbarhet och trygghet.

Kulturmiljö

Kulturmiljö i anslutning till planområdet utgörs av Falsterbokanalen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte påverkar Falsterbokanalen och därmed inte heller kulturmiljön.

Övrigt

Totalförsvar

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

Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten i samarbete med plankonsulter från Tyréns. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska
- Bygglov
- Miljö
- Trygghet.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vellinge kommun

Upprättad 2024-11-22

Vellinge kommun, Plan och Exploatering

Martina Ljung, Plan- och exploateringschef
Ashley Andersson, Planarkitekt

Tyréns

Ted Gustavsson, Planarkitekt
Martin Pamp, Planarkitekt