

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



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen

Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Ks 2020/202.722

Upprättandedatum 2024-10-24

Antagandedatum xxxx-xx-xx

Laga kraft datum xxxx-xx-xx



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	12
Befintligt	25
Ärendeinformation	26
Motiv till detaljplanens regleringar	27
Motiv till reglering	27
Genomförandefrågor	33
Mark- och utrymmesförvärv	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	36
Organisatoriska frågor	36
Prövning enligt annan lagstiftning	38
Planeringsunderlag	39
Kommunala	39
Planeringsförutsättningar	41
Kommunala	41
Riksintressen	43
Miljökvalitetsnormer	47
Miljö	48
Hälsa och säkerhet	56
Geotekniska förhållanden	57
Hydrologiska förhållanden	58
Kulturmiljö	60
Fysisk miljö	62
Stråk och kopplingar	62
Sociala	63
Teknik	64
Service	64

Trafik	64
Övrigt	67
Konsekvenser	68
Fastigheter och rättigheter	68
Natur.....	69
Miljö.....	74
Miljö kvalitetsnormer	80
Hälsa och säkerhet.....	80
Sociala	83
Riksintressen.....	84
Trafik	85
Kulturmiljö	86
Övrigt	86
Medverkande.....	87

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra en hotell-, spa- och konferensanläggning vid Falsterbo Strandbad i Falsterbo. Planen syftar också till att utveckla befintlig byggnad och samtidigt bevara dess kulturhistoriska värden samt att effektivisera befintlig parkeringsyta. I detaljplaneprovningen ingår även infrastruktur såsom gator, gång- och cykelstråk och ny lokalisering av busshållplats. Planförslaget är utarbetat med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden inom och i närheten av planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Plandata

Planområdet ligger i sydöstra delen av Falsterbo. Det är cirka 3,5 hektar stort och omfattar del av fastigheterna Falsterbo 2:1 och Falsterbo 7:103, vilka båda ägs av Vellinge kommun. I norr och öster angränsar planområdet till befintlig bebyggelse och i väster till Falsterbo stadspark. I söder avgränsas planområdet av strandskogen ner mot Östersjön.



Planområdets läge i Falsterbo och ungefärlig avgränsning av planområdet.

Planens bakgrund

För att förlänga turistsäsongen och för att öka antalet hotellnätter i Vellinge kommun beslutade kommunstyrelsen 2020-06-02 att ge Mark- och exploateringsenheten i uppdrag att ta fram underlag för en markanvisningstävling för uppförande av en hotell- och konferensanläggning vid Falsterbo Strandbad i Falsterbo (Ks 2020-06-02 § 120). Samtidigt fick planerheten i uppdrag att, baserat på markanvisningstävlingen, utarbeta ett förslag till detaljplan för aktuellt område (Ks 2020-06-02 § 120). Syftet med markanvisningstävlingen var att ta fram inspirerande och konkreta förslag på en hållbar och attraktiv hotell-, konferens- och spaanläggning. Inom ramen för markanvisningstävlingen skulle anläggningens inriktning och ytbehov analyseras, liksom omgivningspåverkan och påverkan på stads- och landskapsbilden samt påverkan på riksintressen och eventuella intilliggande skyddsområden.

Det politiska initiativet till att utreda möjligheten till en ny hotell- och konferensanläggning på aktuell plats överensstämmer med Vellinge kommuns översiktsplan, *Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Vellinge vidgar vyerna* (laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172). I översiktsplanen ges förslag på att Strandbaden, hamnen, campingen och rekreationsområdet kompletteras med ett bredare hållbart utbud av rekreations- och övernattningsmöjligheter, exempelvis hotell.

Det utvecklingsförslag som vann markanvisningstävlingen ligger till grund för föreliggande planförslag. Under planarbetet har det vinnande förslaget bearbetats ytterligare, både för att studera det mer detaljerat och för att anpassa det till de utredningar som tagits fram med anledning av planarbetet.



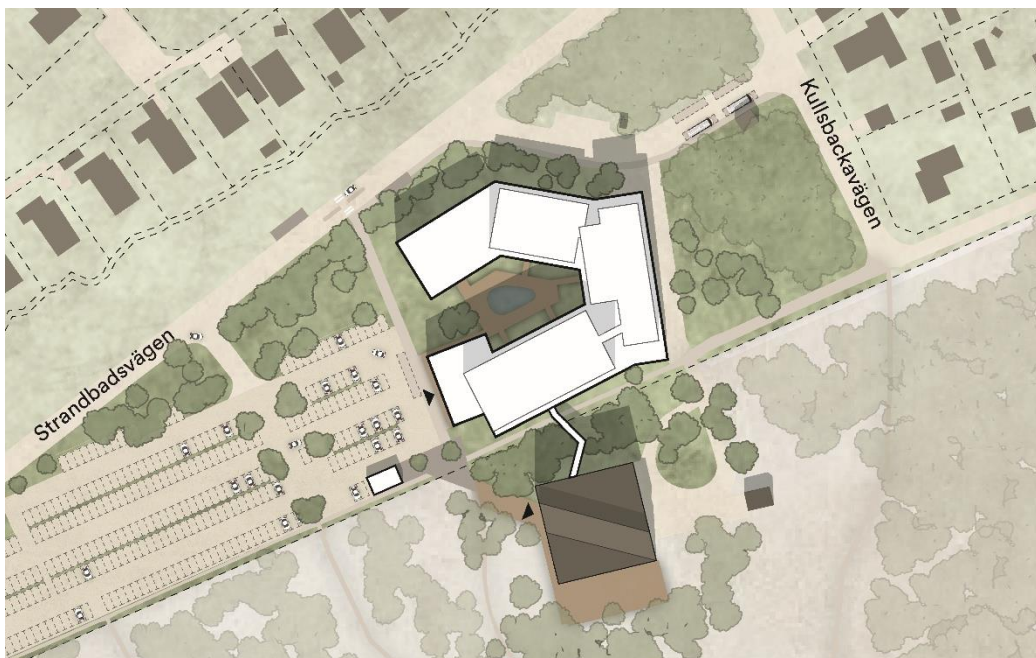
Bilder från markanvisningstävlingen. Vy från väster och vy från norr. Bild: Krook & Tjäder

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör en ny hotell-, konferens- och spaanläggning med tillhörande restaurang. Detta innebär att ny bebyggelse medges, liksom påbyggnad på befintlig byggnad. Totalt möjliggörs en anläggning på cirka 9900 kvadratmeter, med cirka 150 hotellrum. Planförslaget innebär också att nuvarande parkering struktureras om för att effektivisera parkeringsytan och samtidigt värna de naturvärden som finns på platsen. Vidare innebär planförslaget att infrastrukturen i området vidareutvecklas i syfte att stärka tillgängligheten till/från och inom området med fokus på gående och cyklister och kollektivtrafikresenärer. Planförslaget omfattar även naturområden, vilka planläggs för att säkerställa områdets karaktär och att befintliga naturvärden värnas. Naturområdena planläggs också för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering. Hantering av dagvatten föreslås ske med hjälp av infiltrationsstråk, svackdiken och en infiltrationsyta. Delar av marken inom planområdet föreslås höjas för att klara framtida grundvattennivåer och erforderlig dagvatten- och skyfallshantering.



Illustrationsplan som visar föreslagen utveckling av aktuellt område. Plangränsen markerad med svart streckad linje. Bild: FOJAB



Föreslagen bebyggelse; ny bebyggelse i vitt och befintlig bebyggelse i brunt. Bild: FOJAB

Genomförandetid

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

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

Allmän plats

Natur

Planförslaget innebär att ytorna runt bebyggelsen regleras som naturmark, liksom ytorna mellan gata och parkering. Marken utgör redan idag naturmark med väletablerad markvegetation och uppvuxna träd. Befintlig vegetation avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt, vilket har varit en av utgångspunkterna för placering av ny bebyggelse. Genom planbestämmelser om trädfällning och marklov säkerställs även bevarande av större träd. Inom naturmarken planläggs också för dagvattenhantering.



Mark som i plankartan regleras som *Allmän plats - Natur*. Bild: FOJAB

Gata

Planförslaget omfattar den del av Strandbadsvägen där det avses anordnas en ny hållplats för buss samt nuvarande gata som löper mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen. Den sistnämnda utgör idag primärt en vändslinga för buss. Båda gatorna regleras som gata i detaljplanen.

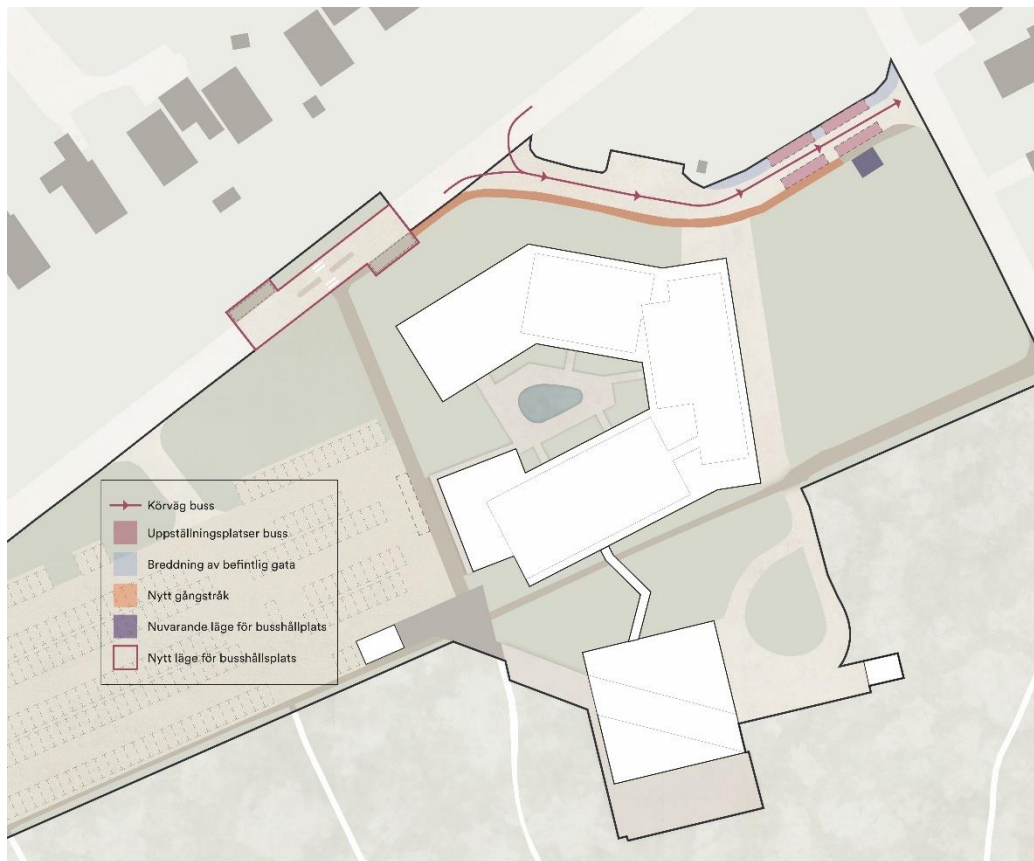
Utmed norra sidan av nuvarande vändslinga för buss finns idag en återvinningsstation. Denna möjliggörs även vid genomförande av planförslaget. Utmed sydöstra delen av vändslingan finns en gångbana. Planförslaget möjliggör en förlängning av gångbanan, så att det blir en koppling för gående utmed vändslingan hela vägen från Kullsbackavägen till Strandbadsvägen. Både återvinningsstationen och gångbanan ryms inom användningsbestämmelsen gata.



Mark som i plankartan regleras som *Allmän plats – Gata*. Bild: FOJAB

Kollektivtrafik

Idag finns en hållplats för buss i planområdet nordöstra del, utmed den gata som löper mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen. Gatan utgör idag primärt en vändslinga för buss. Föreslagen exploatering innebär en påverkan på busshållplatsen genom att det gångstråk som löper från busshållplatsen ner till parkeringen och vidare mot stranden bryts av ny bebyggelse. Med anledning av detta föreslås att hållplatsen flyttas till Strandbadsvägen. Befintlig vändslinga för bussar avses ligga kvar och fungera både som just vändslinga och som plats för uppställning av bussar. För att uppställningsplatser ska vara möjliga behöver den östra delen av gatan breddas från cirka 7 meter till cirka 9 meter. Totalt skapas fyra uppställningsplatser; två för linjetrafik och två för övrig busstrafik. Genom att reglering görs utmed denna gata kan det nya hållplatsläget utmed Strandbadsvägen utformas som enkla stopphållplatser, det vill säga att bussarna angör i körbanan och bakomvarande fordon stannar bakom bussen.



Busshållplats flyttas från befintlig vändslinga för buss till Strandbadsvägen. Vändslingan breddas i öster och uppställningsplatser för buss anordnas. Ett nytt gångstråk anläggs utmed södra sidan av vändslingan. Bild: FOJAB

Den nya placeringen av busshållplatsen innebär att det behöver finnas en passage för resenärer över Strandbadsvägen. Denna föreslås utformas med en mittrefug som är minst 1,2 meter bred, vilket medför att körbanan måste breddas cirka 30 cm i anslutning till busshållplatsen. För att passagen ska kunna betraktas som säker bör den hastighets säkras genom exempelvis övergångsställe med gupp i respektive färdriktning. Eftersom passagen ligger precis före en hållplats där bussarnas hastighet redan är låg bedöms detta inte ge någon avgörande påverkan på komfort eller framkomlighet för busstrafiken.

För att knyta ihop området öster om planområdet med den nya busshållplatsen utmed Strandbadsvägen möjliggörs en förlängning av den gångbana som löper utmed södra sidan av nuvarande vändslinga för buss. Gångbanan rymms inom användningsbestämmelsen gata.

Motortrafik

Godstransporter avses angöra planområdet via den gata som idag primärt utgör vändslinga för buss. Väl inne i området kör de på kvartersmark för att nå lastzonerna. I två punkter kommer godstransporterna att korsa allmänna gång- och cykelstråk. Dessa punkter behöver utformas trafiksäkert med gående och cyklisters framkomlighet i fokus. Körväg och lastzoner för godstransporter beskrivs vidare under rubriken *Kvartersmark – Inlastning*.

Strandbadsvägen, som utmed en kort sträcka omfattas av planförslaget, trafikeras av personbil. Även nuvarande vändslinga för buss trafikeras av personbil som använder

återvinningsstationen. I övrigt förekommer ingen trafik med personbil inom planområdet, bortsett från trafiken till/från och inom parkeringsytan i väster.

Gång- och cykel

En ambition med planförslaget är att det ska bidra till förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister till/från och inom planområdet. För att uppfylla detta föreslås följande åtgärder:

1. Befintlig gång- och cykelbana utmed planområdets södra sida säkerställs genom att den regleras som gång- och cykelväg. Där det är möjligt breddas den.
2. Ett tydligt och gent gång- och cykelstråk anläggs mellan det nya hållplatsläget och befintligt torg. Detta säkerställs också genom att regleras som gång- och cykelbana.
3. Befintlig gångstig mellan Dammsagervägen och stranden förstärks genom att parkeringen disponeras så att det blir möjligt att gå över parkeringen vidare mot stranden som en förlängning av Dammsagervägen.
4. En ny passage anordnas över Strandbadsvägen, i anslutning till det nya hållplatsläget.
5. En ny gångbana anläggs utmed den del av nuvarande vändslinga för buss där det idag inte finns någon gångbana. Den punkt där gångbanan korsas av godstransporter utformas trafiksäkert med gåendes framkomlighet i fokus.
6. En 3d-fastighetsbildning utförs för ytan där förbindelsegången mellan befintlig byggnad och ny bebyggelse sammanfaller med gång- och cykelbanan för att säkerställa en allmän passage i markplan.
7. Den punkt där godstransporter korsar gång- och cykelvägen nordost om befintlig byggnad utformas trafiksäkert med gåendes framkomlighet i fokus.



Gång- och cykelstråk till/från och inom planområdet. Bild: FOJAB

Utöver åtgärderna ovan avser Vellinge kommun också anordna ett nytt gångstråk norr om Strandbadsvägen, mellan Kullsbackavägen och förlängningen av Dammsagervägen. Syftet är att koppla samman bostadsområdena norr om planområdet med det nya hållplatsläget och hotellet/stranden. Kommunen avser också anordna en ny passage över Strandbadsvägen, i förlängningen av Dammsagervägen. Dessa åtgärder omfattas dock inte av föreliggande detaljplan.

Torg

Idag finns en mindre platsbildning i skärningspunkten mellan entrén till befintlig byggnad, gång- och cykelvägen och parkeringen. Denna avses bevaras och planläggs som torg. Platsen utökas västerut för att ge utrymme för nya offentliga toaletter. I anslutning till toaletterna möjliggörs också dusch och dricksvatten samt plats för allmänna soptunnor. De nya toaletterna ersätter nuvarande offentliga toaletter nordost om befintlig byggnad.

Platsbildningen förstärks också av föreslagen ny bebyggelse och det stråk som kommer att binda samman det nya hållplatsläget vid Strandbadsvägen med hotellet och stranden.



Mark som i plankartan regleras som *Allmän plats – Torg*. Bild: FOJAB

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för den allmänna platsmark som planförslaget omfattar.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att mark planläggs som kvartersmark för centrumändamål, parkering och teknisk anläggning.



Mark som i plankartan regleras som *Kvartersmark – Centrum: Hotell, konferensanläggning, spaanläggning, restaurang samt Teknisk anläggning*. Bild: FOJAB

Centrum - Hotell-, konferens- och spaanläggning

Befintlig byggnad

Planförslaget innebär att befintlig byggnad, som idag inte är detaljplanlagd, planläggs. Byggnaden avses byggas om genom att den tillförs ytterligare en våning och länkas samman med föreslagen ny byggnad i norr. Påbyggnaden utgörs av en indragen våning med ovanliggande takterrass, där byggnadens ursprungliga diagonal markeras av en påbyggnad i glas med sedumtak. Påbyggnaden är anpassad till de kulturhistoriska värdena i befintlig byggnad genom att den strikta formen på befintlig byggnad bevaras samtidigt som påbyggnaden skiljer sig i material och formspråk vilket gör att de ursprungliga volymerna även fortsättningsvis blir läsbara. Påbyggnaden förses med fasadmateriäl av trä och glas, vilket bryter mot den befintliga svarta fibercementplattan. Vidare dras fasadlivet in, och veckas, vilket skapar ett avbrott i den annars släta fasaden. Exteriört samspelar påbyggnaden med den nya byggnaden i norr.

Befintlig byggnad rymmer kulturhistoriska värden. Dessa säkerställs genom utformningsbestämmelser gällande ombyggnaden och genom en varsamhetsbestämmelse som reglerar eventuella ändringar av den befintliga exteriören. Bestämmelserna innebär att byggnaden ska behandlas varsamt så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. I varsamhetsbestämmelsen specificeras byggnadens värdebärande delar: förskjutna fasadplattor, svarta fibercementplattor, glaspartier med spegelglas, grå aluminium, glaspartier i liv med fasaden, ursprungliga fönster och dörröppningar.



Befintlig byggnad sedd från nordväst. Foto: FOJAB

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden har samma utbredning på mark som idag. Byggnadsarean är cirka 1000 kvadratmeter. Däremot ökar höjden med cirka 4,5 meter på den lägre byggnadsvolymen och cirka 3,3 meter på den högre byggnadsvolymen. Höjden regleras därmed till max 14,0 meter ovan nollplan för huvudvolymen och max 17,5 meter för den högre volymen. De högsta delarna av byggnaden kommer inte att överskrida höjden på befintlig hisstopp. Golvhöjden regleras till 2,6 meter ovan nollplan, vilket innebär samma golvhöjd som idag. Det trädäck som finns runt byggnadens södra och västra del avses vara kvar och regleras som kvartermark där byggnad ej får uppföras.



Föreslagen ombyggnad av befintlig byggnad. Flygvy från sydväst. Bild: Krook & Tjäder



Föreslagen ombyggnad av befintlig byggnad. Vy från sydväst. Bild: Krook & Tjäder



Föreslagen ombyggnad av befintlig byggnad. Vy från söder. Bild: Krook & Tjäder

Planförslaget innebär att centrumändamål medges i befintlig byggnad. Användningen specificeras till att möjliggöra konferensanläggning, spa-anläggning och restaurang. Byggnaden avses, liksom idag, ha en utåtriktad karaktär med ett publikt innehåll, tillgängligt för både externa gäster och framtida hotellgäster. Med anledning av detta medges inte hotell i denna byggnad.

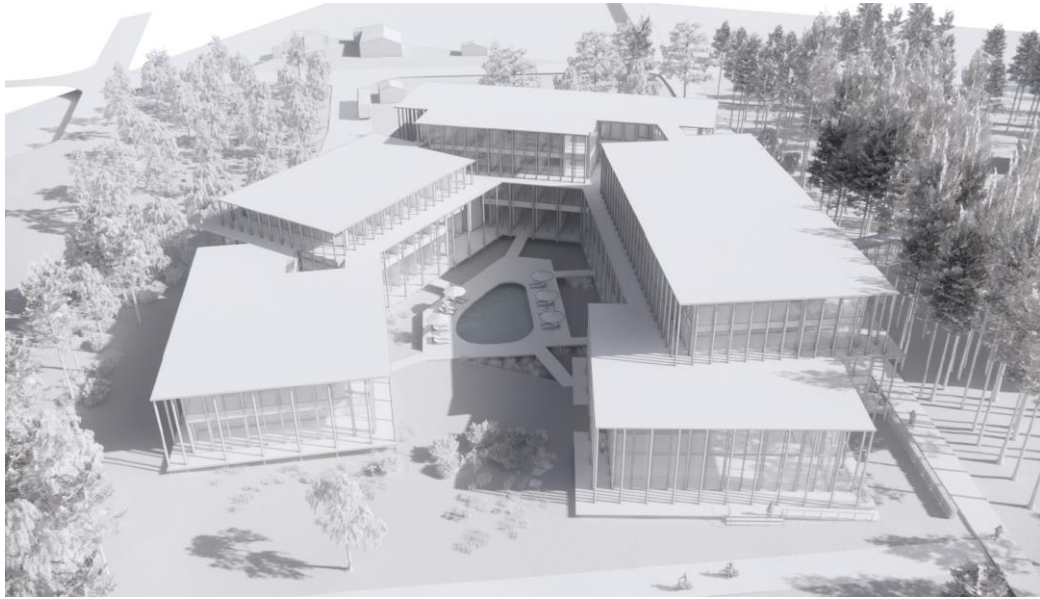


Förslag på framtida användning av bottenvåning i befintlig byggnad. Bottenvåningen bibehåller nuvarande offentliga karaktär genom att användningen regleras som konferens, spa och restaurang. Bild: Krook & Tjäder

Ny byggnad

Norr om befintlig byggnad möjliggörs en ny byggnad. Denna avses bestå av flera sammansatta volymer, med en öppning mot väster för att skapa ett välkomnande intryck mot de ytor och stråk där det är störst flöden av människor. Syftet med att dela upp den nya byggnaden i flera volymer är att skapa en variation och att kunna anpassa skalan till omgivningen. Mot den öppna ytan i väster, som utgör parkering, och mot grönskan i norr är byggnadsvolymerna som lägst. Mot öster och söder, där byggnaden möter befintlig tallskog, är byggnadsvolymerna högre. Mellan byggnadsvolymerna skapas plats för en innergård. Byggnaden ges ett enhetligt uttryck med fasad huvudsakligen av glas med inslag av trä. Samtliga fasader gestaltas som två skikt: ett yttre skikt som utgörs av en pelargång och ett inre skikt som utgörs av den täta fasaden av glas och trä. Utrymmet mellan pelarna och den täta fasaden blir en zon på cirka 1-1,5 meter som utgörs av ett utvändigt golv och tak. Pelarna är en anspelning på kringliggande tallskog.

Uttrycket i den nya byggnaden avses kontrastera mot befintlig byggnad. Befintlig byggnad har formen av en kub, tungt förankrad i marken och med fasader som till största delen är mörka och slutna. Den nya byggnaden är sammansatt av flera volymer. Fasaderna är uppbrutna i och med pelargången och de indragna glaspartierna, vilket skapar en successiv övergång mellan inne och ute.



Föreslagen ny byggnad. Flygvy från väster. Bild: Krook & Tjäder



Föreslagen ny byggnad. Vy från väster. Bild: Krook & Tjäder



Föreslagen ny byggnad. Vy från norr. Bild: Krook & Tjäder



Föreslagen ny byggnad. Vy från söder. Bild: Krook & Tjäder

Den nya byggnaden regleras i höjd till max 12,0 meter ovan nollplan för de lägre delarna och max 15,5 meter respektive 19,0 meter ovan nollplan för de högre delarna. Mot gång- och cykelstråken i väster och söder hålls skalan nere genom att översta våningen är indragen. Övergripande är höjden på föreslagen ny bebyggelse anpassad till kringliggande träd och till högsta höjden på befintlig byggnad. Tallarna i området närmast ny byggnad har en medelhöjd på 20,7 meter ovan nollplan vilket överstiger föreslagen högsta byggnadshöjd som för del av byggnaden är 19 meter ovan nollplan.

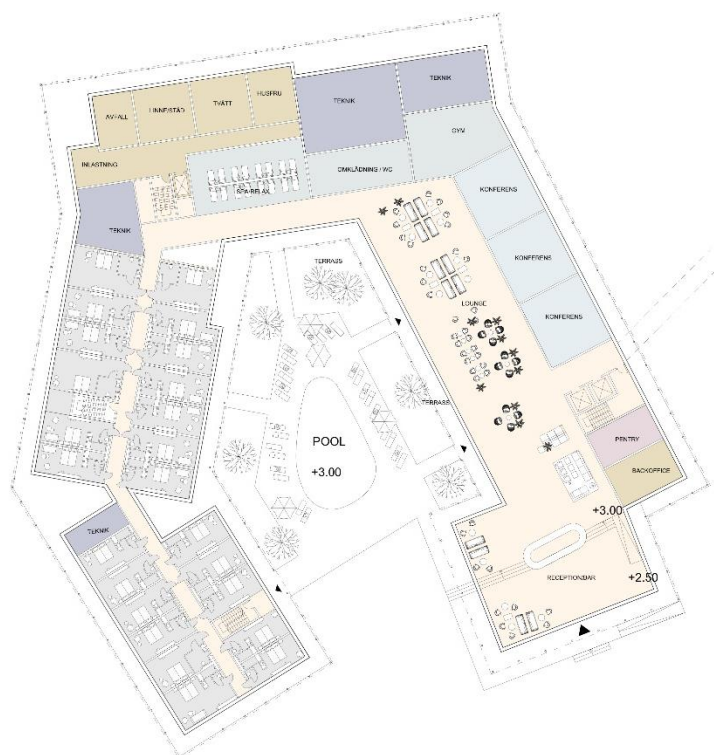


Sektion genom föreslagen ny byggnad (överst) och genom befintlig byggnad med påbyggnad, förbindelsegång och föreslagen ny byggnad (nederst), sett från väster. Bild: Krook & Tjäder

Planförslaget innebär att centrumändamål medges i den nya byggnaden. Användningen specificeras till att möjliggöra hotell, konferensanläggning, spa-anläggning och restaurang. Den nya byggnaden kommer att ha en mer privat karaktär än befintlig byggnad genom att hotellrummen förläggs här. Rummen vänder sig både mot omgivande tallskog och mot innergården. Den södra delen av bottenvåningen kommer dock att ha en mer öppen funktion genom att det är här entrén är placerad.

Den innergård som tillhör den nya byggnaden är halvt kringbyggd. Den avses utformas med växtlighet som knyter an till platsen och även kunna rymma dagvatten som bidrar till

ett lokalt ekosystem. På innergården finns utrymme för en pool för hotell- och spa-verksamhetens gäster.



Förslag på användning av bottenvåning i ny byggnad. Bild: Krook & Tjäder

Den befintliga och den nya byggnaden avses byggas samman genom en gångpassage på tredje våningen. Gångpassagen placeras så att befintliga träd i närheten inte påverkas. Den regleras i planförslaget som kvartersmark och en 3d-fastighetsbildning kommer att göras för att möjliggöra såväl gångpassagen som befintlig gång- och cykelbana och naturmarken under passagen. Gång- och cykelbanan och naturmarken är viktiga dels för att göra marken under gångpassagen tillgänglig för allmänheten, dels för att området mellan befintlig och ny bebyggelse inte ska upplevas som privat. Gångpassagen avses utformas så att det är möjligt att gå ovanpå den, utvändigt, vilket innebär att det kommer att finnas räcken på gångbron.



Föreslagen förbindelsegång mellan befintlig och ny byggnad. Bild: Krook & Tjäder

Dagvatten från tak på föreslagen ny bebyggelse avses hanteras med hjälp av svackdiken norr och öster om byggnaden. Detta säkerställs genom en bestämmelse i plankartan om dike, men exakt placering avses utredas vidare i samband med genomförande av planförslaget. Förutsättningar för dagvattenhantering och föreslagna lösningar beskrivs närmare under rubrikerna *Planeringsförutsättningar* och *Konsekvenser*.

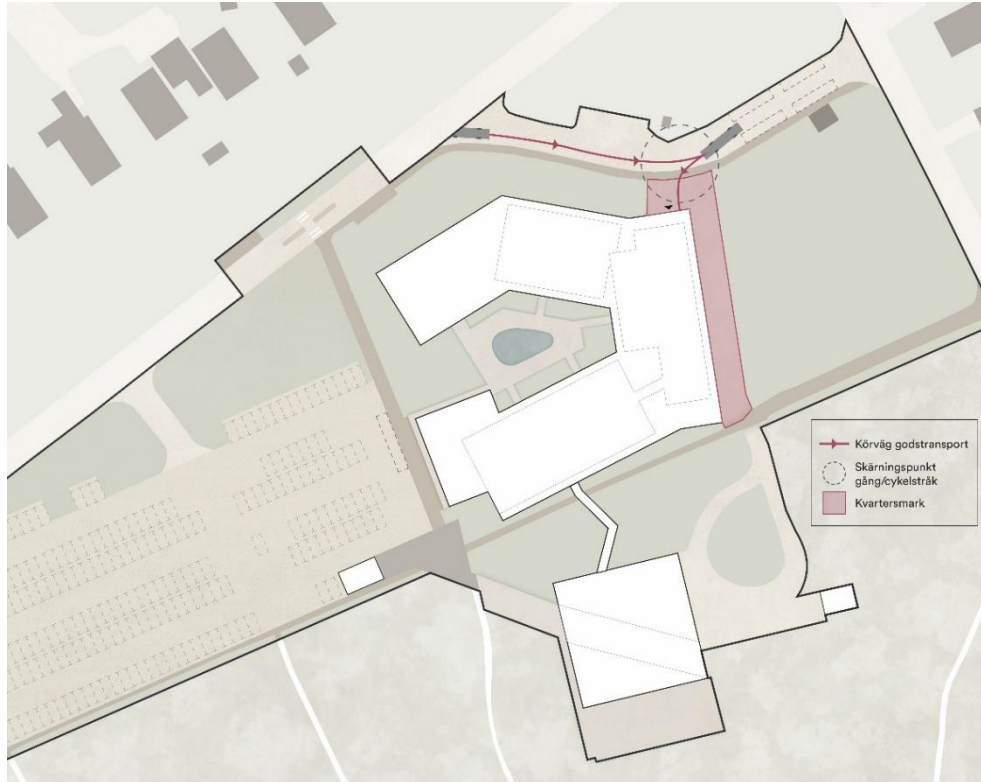


Föreslagen ny byggnad kvällstid. Vy från väster. Bild: Krook&Tjäder

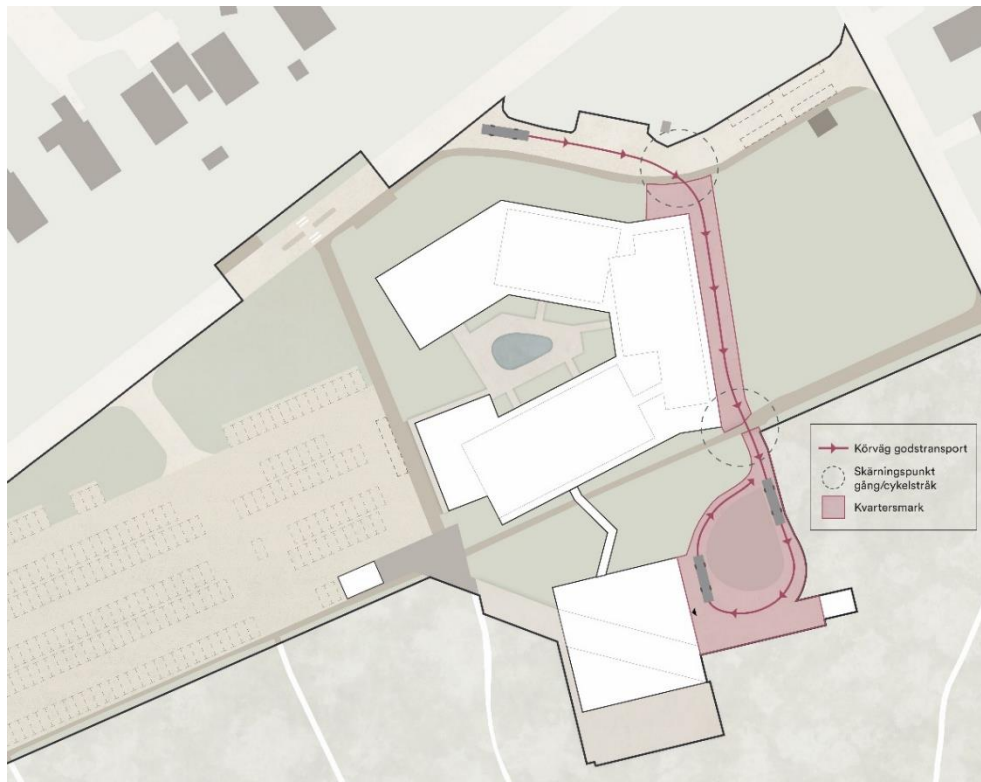
Inlastning

Transporter till och från planerad hotellverksamhet avses ske via en lastzon vid norra byggnaden och en lastzon vid södra byggnaden. Transporterna kommer att köra in via den gata som idag primärt utgör vändslinga för buss och angöra vid den nya byggnadens norra fasad och/eller köra vidare utmed en lastgata öster om byggnaden och angöra vid befintlig byggnads östra fasad. Lastzonerna och lastgatan regleras som kvartersmark i planförslaget. Vid den norra lastzonen behöver transporterna backa för att köra ut, vid den södra lastzonen möjliggörs rundkörning. Där transporterna behöver backa kommer backrörelsen att ske över en gångbana, ut på en gata som trafikeras av såväl bilar som bussar. I den punkten är det viktigt att genom gestaltning och skyltning skapa en säker trafikmiljö med gåendes

och cyklisters framkomlighet i fokus. Detsamma gäller för den punkt där lastgatan korsar gång- och cykelbanan i planområdets södra del.



Lastzoner och körspår för godstransporter till föreslagen ny byggnad. Bild: FOJAB



Lastzoner och körspår för godstransporter till befintlig byggnad. Bild: FOJAB

Parkering

Nuvarande parkering rymmer cirka 400 parkeringsplatser. Planförslaget innebär att den östra delen av parkeringen bebyggs, vilket medför att cirka 100 av dagens parkeringsplatser försvinner. Samtidigt innebär planförslaget också att den parkeringsyta som kvarstår effektiviseras och på så sätt kommer den att rymma lika många platser som nuvarande parkeringsyta, trots att den östra delen utgår.

Med anledning av aktuellt planarbete har en trafikutredning genomförts, *Trafikutredning Falsterbo Strandbad* (WSP, 2024-10-24). I denna utreds både dagens parkeringsbehov och kapacitet och framtida behov och kapacitet. Av utredningen framgår att beläggningen varierar under året och över dygnet. Tillfällena då beläggningen överskrider 400 platser omfattar cirka 3-4 dagar/år; gränsen överskrids då ett fåtal timmar. Den höga beläggningen inträffar i regel under söndagar i juli månad, mellan klockan 12 och 16, då antalet besökare till stranden är som störst.

Föreslagen exploatering bedöms generera ett behov av 150 till 190 parkeringsplatser för besökare till hotellet. För övriga besökare, i huvudsak badgäster och besökare till omgivande naturområden, beräknas parkeringsbehovet vara 100 till 500 platser. Att behovet anges med ett stort spann handlar i huvudsak om att efterfrågan skiljer sig i tid mellan besökare till hotellet och övriga besökare.

Planförslaget bygger på att parkeringsplatser för både hotellets besökare och övriga besökare anordnas inom samma yta, det vill säga att parkeringen samnyttjas. Formellt kan detta ordnas genom att ytan avsätts som kommunal kvartersmark och avtal om parkeringsköp tecknas mellan exploatören och kommunen. Att efterfrågan på parkering skiljer sig i tid mellan besökare till hotellet och övriga besökare ger goda förutsättningar för samnyttjande.

Idag finns en infart till nuvarande parkering i planområdets norra del, från Strandbadsvägen. Denna avses även fortsättningsvis fungera som tillfart för persontrafik. Infarten kommer också att kunna användas av bussar som inte kör linjetrafik, om det finns behov av att angöra vid torget eller hotellentrén.



Mark som i plankartan regleras som *Kvartersmark – Parkering*. Bild: FOJAB

Disposition och utformning av parkeringen

Utöver behovet av att effektivisera parkeringsytan är befintliga naturvärden och dagvattenhantering centrala frågor när det gäller disposition och utformning av parkeringen.

Planförslaget innebär att parkeringen kommer att rymma cirka 400 parkeringsplatser.

Parkeringsytan avses utformas med markerade platser, vilket bedöms ge en så välfungerande och effektiv parkering som möjligt. Vid utformning av parkeringen ska hänsyn tas till befintliga naturvärden och föreslagen dagvattenhantering. Detta innebär bland annat att parkeringsytan även fortsättningsvis kommer att vara grusad, såsom idag. Övriga åtgärder, som är nödvändiga att vidta för att värna befintliga naturvärden, beskrivs under rubriken *Planeringsförutsättningar / Miljö / Natur och konsekvenser / Natur / Naturvärden*.

Infiltrationsstråk för dagvattenhantering möjliggörs mellan parkeringsplatserna. Exakt placering av infiltrationsstråken avses utredas vidare i samband med genomförande av planförslaget. Föreslagen disposition och utformning av parkeringen möjliggör också att ny grönska kan adderas.

Parkeringen och ytorna närmast hotellet föreslås anordnas så att bussar, exempelvis turistbussar och skolbussar, kan angöra utanför hotellets entré.



Möjlig disposition av parkeringsyta. Bild: FOJAB

Åtgärder för att minska efterfrågan på parkering

För att hantera framtida parkeringsbehov behöver det, utöver avsedd effektivisering av parkeringsytan, ske ett övergripande arbete med åtgärder för att minska efterfrågan på parkering. Exempel åtgärder som kan få effekt på parkeringsbehovet är föreslagna förbättringar av gång- och cykelvägnätet och det nya läget för busshållplatsen. Ytterligare åtgärder skulle kunna vara förbättrad skyltning för besökare som kommer med cykel eller till fots, ökad tillgång till cykelparkering och förtydligande av kopplingen mellan busshållplatsen och stranden. Vidare skulle kollektivtrafiken kunna göras mer attraktiv genom att kommunen tillsammans med Skånetrafiken ser över restider och turutbud. Skånetrafiken har exempelvis beredskap för att sätta in extra bussar under sommaren, vilket skulle kunna förtydligas gentemot besökare till området och utvecklas ytterligare.

Utöver exemplen ovan finns det nyttor i att även arbeta med riktade informations- och marknadsföringskampanjer som informerar besökare om hållbara resalternativ. Sådana kampanjer skulle kunna vara särskilt effektiva att genomföra i samband med att parkeringen görs om, gång- och cykelvägnätet förbättras och kollektivtrafiken får ett tydligare läge.

Teknik

En ny transformatorstation avses uppföras, inhyst i den nya bebyggelsen. Denna ersätter befintlig transformatorstation. Transformatorstationen och placeringen av denna kommer att anpassas till de riktlinjer som ledningsägaren har för uppförande, drift och underhåll av transformatorstationer.

Befintligt

Planområdet består idag till största delen av en grusad parkering med inslag av öppna gräsytor och mindre grupper av träd. Inom planområdet finns också en befintlig byggnad, uppförd 2009. Byggnaden ersatte en tidigare dansrestaurang som brunnit ner ett par år tidigare. Byggnaden som uppfördes 2009 användes ursprungligen som naturum, konsthall, turistcenter och restaurang. Idag används den som fotomuseum och restaurang. Runt om den befintliga byggnaden finns ett trädäck och två gångstigar som också är försedda med trä. Strax norr om byggnaden ligger en mindre, fristående byggnad med offentliga toaletter.



Befintlig byggnad. Vy från väst. Foto: FOJAB



Befintlig byggnad. Vy från sydväst. Foto: FOJAB



Befintlig byggnad. Vy från sydöst. Foto: FOJAB

Planområdet angörs via två infarter från Strandbadsvägen: en infart till parkeringen och en infart till den gata som löper mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen. Utmed gatan mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen finns en hållplats för buss och en återvinningsstation. Gatan utgör idag utgör primärt en vändslinga för buss, men trafikeras också av personbilar som använder återvinningsstationen samt transporter som tömmer återvinningen.

Planområdet utgör en målpunkt både genom att parkeringen används av besökare till stranden och genom att byggnaden är välbesökt. Området är kraftigt säsongspåverkat av antalet besökare som är betydligt större under sommarhalvåret än under vinterhalvåret.

Marken inom området är relativt flack. Höjden varierar mellan +1,9 och +2,4, enligt RH2000.

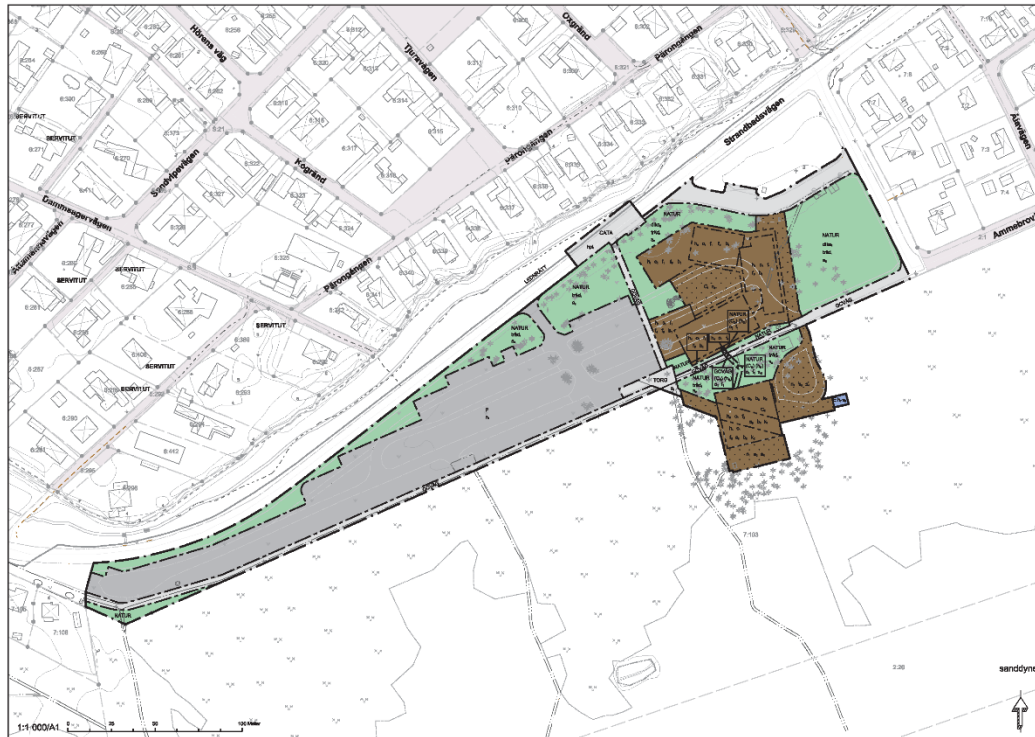
Ärendeinformation

Detaljplanens namn: Förslag till detaljplan för del av Falsterbo 2:1 och del av 7:103, Falsterbo Strandbad, Vellinge kommun. Diarienummer: Ks 2020/202.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2020-06-02 § 120, vilket därmed är datumet för när planarbetet startades.

Detaljplanen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Beslut om antagande av detaljplanen kommer att tas av Kommunfullmäktige.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta.

Motiv till reglering

Användning av allmän platsmark

GATA

Gata

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose tillfart till planområdet för godstransporter och möjliggöra angoring av bussar. Inom gatumarken ges också utrymme för en ny busshållplats och ett nytt gångstråk samt befintlig återvinningsstation.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för gång- och cykelväg och på så sätt förbättra tillgängligheten till planområdet, och i förlängningen även till kringliggande områden, för gående och cyklister.

NATUR

Natur

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarande av befintliga grönytor och de naturvärden som dessa rymmer. Syftet är också att säkerställa ytor för dagvattenhantering.

TORG

Torg

Syftet med bestämmelsen är att bevara den platsbildning som ligger strax norr om befintlig byggnad. Platsen avses utökas västerut för att möjliggöra uppförande av offentliga toaletter, dusch och dricksvatten samt plats för allmänna soptunnor.

Användning av kvartersmark

C ₁	<p>Hotell, konferensanläggning, spa-anläggning och restaurang</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av en ny byggnad innehållande hotell, konferens- och spaanläggning samt restaurang.</p>
C ₂	<p>Konferensanläggning, spa-anläggning och restaurang</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att befintlig byggnad används för konferens-, spa- och restaurangverksamhet.</p>
(C ₃)	<p>Konferensanläggning, spa-anläggning och restaurang över allmän plats</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en förbindelsegång mellan befintlig byggnad och föreslagen ny byggnad. Gången kommer att löpa mellan byggnaderna på tredje våningen för att möjliggöra passage under. Det avses göras en tredimensionell fastighetsbildning för förbindelsegången.</p>
E	<p>Tekniska anläggningar</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att medge befintlig panncentral.</p>
PARKERING	<p>Parkering</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för parkering, både för besökare till hotellet och för besökare till kringliggande naturområden och stranden.</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Upphävande av strandskydd

a ₁	<p>Strandskyddet är upphävt</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för att medge befintlig byggnad och föreslagen ny verksamhet.</p>
----------------	--

Utformning av allmän plats

träd ₁	<p>Träd med en stamdiameter på 20 cm eller större får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om träd fälls ska det ersättas med ett nytt.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga träd bevaras eller ersätts med träd med samma stamomfång vid fällning för att bevara områdets karaktär av naturområde.</p>
dike ₁	<p>Dagvattenanläggning ska finnas för omhändertagande av 50 m³ vatten</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten.</p>

dike ₂	<p>Dagvattenanläggning ska finnas för omhändertagande av 50 m³ vatten och infiltrationsyta ska finnas för omhändertagande av 30 m³ vatten.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten.</p>
hpl ₁	<p>Hållplats med väderskydd</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny hållplats med väderskydd utmed Strandbadsvägen.</p>
Ändrad lovplikt	
a ₂	<p>Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller större</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarande av befintliga träd.</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK	<p>Marken får inte förses med byggnadsverk</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkra ytor för gårdsmiljö för föreslagen ny byggnad, angöringsytor samt att befintligt trädäck runt befintlig byggnad bibehålls.</p>
KORSMARK	<p>Marken får endast förses med skärmtak</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra det skärmtak som idag finns på östra sidan av befintlig byggnad.</p>
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
h ₁	<p>Högsta nockhöjd är 12,0 meter över angivet nollplan</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +12,0 meter.</p>
h ₂	<p>Högsta nockhöjd är 15,5 meter över angivet nollplan</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +15,5 meter.</p>
h ₃	<p>Högsta nockhöjd är 19,0 meter över angivet nollplan</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +19,0 meter.</p>
h ₄	<p>Högsta nockhöjd är 14,0 meter över angivet nollplan</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +14,0 meter.</p>
h ₅	<p>Högsta nockhöjd är 17,5 meter över angivet nollplan. Därutöver medges en hiss med högsta höjd 19,0 meter över angivet nollplan.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +19,0 meter.</p>

(h₆)

Högsta nockhöjd är 14,0 meter över angivet nollplan. Därutöver får räcke som överstiger nockhöjden uppföras. Byggnaden ska avgränsas nedåt till en höjd av 8,5 meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en gångpassage mellan befintlig byggnad och föreslagen ny byggnad. Passagen avses ansluta de båda byggnaderna på tredje våningen, vilket innebär att den uppförs cirka 6,5 meter ovan mark (+8,5 meter). Högsta höjden på gångpassagen regleras till +14,5 meter. Under +8,5 meter medges ingen byggnad. Gångpassagen avses utformas så att det är möjligt att gå ovanpå den, utvändigt, vilket innebär att det kommer att finnas räcken på gångbron.

h₇

Högsta nockhöjd är 5,0 meter ovan angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Totalhöjden på bebyggelsen är +5,0 meter.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Träd med en stamdiameter på 20 cm eller större får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Om träd fälls ska det ersättas med ett nytt.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga träd bevaras eller ersätts med träd med samma stamomfång vid fällning för att bevara områdets karaktär av naturområde.

n₂

Dagvattenanläggning ska finnas för omhändertagande av 150 m³ vatten

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten.

n₃

Marken ska vara minst 3,0 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en marknivå inom kvartersmark som fungerar med höjden på kringliggande mark med avseende på dagvattenhantering och planerad pool.

Takvinkel

o₁

Takvinkel ska vara max 3 grader

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takvinkeln inte blir mer än 3 grader. Anledningen till detta är att byggnaden ska anpassas till befintlig byggnad genom ett tak som upplevs som platt.

Upphävande av strandskydd

a₃

Strandskyddet är upphävt

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för att medge befintlig byggnad och föreslagen ny verksamhet.

Utförning

- f₁ **Fasader ska utgöras av glas och trä**
Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska ha en sammanhållen gestaltning, anpassad till platsen och med en anspelning på kringliggande tallskog.
- f₂ **Fasader ska huvudsakligen utgöras av glas och trä från en höjd av 10,0 meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig byggnad och samtidigt tydliggöra att påbyggnaden är ett senare tillägg.
- f₃ **Fasader ska huvudsakligen utgöras av glas och trä från en höjd av 14,0 meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig byggnad och samtidigt tydliggöra att påbyggnaden är ett senare tillägg.
- f₄ **Huvudentré ska placeras mot väster**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudentrén placeras i närheten av föreslaget torg, gång- och cykelväg och parkering för att bidra till att aktivera det område där dessa funktioner möts.
- f₅ **Pelarrad ska finnas minst en meter utanför fasad och pelarrad ska ansluta till utskjutande tak**
Syftet med bestämmelsen är att samtliga fasader på ny bebyggelse norr om befintlig gång- och cykelbana ska utformas med träpelare för att anspela på omkringliggande tallskog.

Utförande

- b₁ **Lägsta nivå för färdigt golv är 3,0 meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas av grundvatten, dagvatten eller skyfall.
- b₂ **Lägsta nivå för färdigt golv är 2,6 meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig bebyggelse inte skadas av grundvatten, dagvatten eller skyfall.

Varsambet

- k₁ **Byggnaden ska behandlas varsamt upp till en höjd av 10,0 meter över angivet nollplan, så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande är följande: Förskjutna fasadplattor, svarta fibercementplattor, glaspartier med spegelglas, grå aluminium, glaspartier i liv med fasaden, ursprungliga fönster- och dörröppningar.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa de kulturhistoriskt värdefulla dragen i den lägre delen av befintlig byggnad.

k₂

Byggnaden ska behandlas varsamt upp till en höjd av 14,0 meter ovan angivet nollplan, så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande är följande:

Förskjutna fasadplattor, svarta fibercementplattor, glaspartier med spegelglas, grå aluminium, glaspartier i liv med fasaden, ursprungliga fönster- och dörröppningar.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa de kulturhistoriskt värdefulla dragen i den högre delen av befintlig byggnad.

Ändrad löpplikt

a₄

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

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarande av befintliga träd.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Området omfattar del av fastigheterna Falsterbo 2:1 och Falsterbo 7:103 som ägs av Vellinge kommun.

Vellinge kommun höll en markanvisningstävling 2023 som vanns av Skanör Falsterbo Strandbad AB, Arkitekterna Krook & Tjäder och Peab. Markanvisningsavtal tecknades med Skanör Falsterbo Strandbad AB.

Markupplåtelse för kvartersmark (C och E) sker genom marköverlåtelse när planen vinner laga kraft och avstyckas till egen fastighet.

Mark för allmän plats och kvartersmark för parkering fortsätter ägas av Vellinge kommun. Samutnyttjande av parkering föreslås lösas genom parkeringsköp.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med planförslaget. Övergripande innebär detta:

- Mark som regleras som kvartersmark avstyckas till egna fastigheter.
- Mark som regleras som allmän plats inom fastigheten Falsterbo 7:103 överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Falsterbo 2:1.
- 3d-fastighetsbildning genomförs för att möjliggöra den passage mellan befintlig byggnad och ny byggnad som planförslaget medger och samtidigt säkerställa framkomligheten för allmänheten på marken.



Förändrad fastighetsindelning. Bild: FOJAB

Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Berörda parter ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Kommunen bekostar erforderlig fastighetsbildning. Önskar byggherren avstycka fastigheten ytterligare efter tillträde svarar denne själv för detta.

Rättigheter

Genomförandet av planen förutsätter bildande av ett servitut, till förmån för exploitören, för att säkra tillgängligheten till den södra byggnaden.

Idag finns följande rättigheter kopplade till planområdet:

Rättigheter inom planområdet

Beteckning och ändamål	Ägare/Innehavare	Belastar	Anmärkning
Ledningsrätt, gas M 1233-1859.3	E.ON GAS SVERIGE AB 205 09 Malmö	FALSTERBO 2:1 m.fl	
Avtalsservitut, elledning, transformatorstation D-2017-00214731	E.ON ELNÄT SVERIGE AB 205 09 MALMÖ	FALSTERBO 2:1, FASLTERBO 7:103 m.fl	Till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94

Rättigheter utanför planområdet

Vellinge FALSTERBO GA:20	STRANDBADENS VÄGFÖRENING c/o TORBJÖRN PERSSON TOBISVÄGEN 31 23942 Falsterbo		
--------------------------	--	--	--

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elförsörjning

Både befintlig och föreslagen ny bebyggelse avses anslutas till högspänningsnätet. Detta innebär att en ny nätstation uppförs och att befintlig nätstation avvecklas. Exploatören är ansvarig för att uppföra den nya transformatorstationen och att uppförandet sker på ett korrekt sätt. Transformatorstationen ska ligga inom kvartersmark, inhyst i befintlig eller ny byggnad. Exakt placering och utformning ska stämmas av med E.ON, liksom lämplig överlämningspunkt.

Planförslagets genomförande kan innebära att befintliga ledningar behöver flyttas och/eller att ledningsnätet behöver byggas ut. Flytt och utbyggnad bekostas av exploitören.

Tele och fiber

Ny bebyggelse avses anslutas till det tele- och fibernät som befintlig byggnad är ansluten till. Vid behov finns möjlighet att bygga ut nätet. Utbyggnaden bekostas av exploitören.

Brandskydd

Brandpost/-er avses anläggas inom planområdet enligt krav från räddningstjänsten. Lämplig placering kommer att utredas vid genomförande av planförslaget. Bebyggelsen inom planområdet behöver dessutom förses med egen brandsläckningslösning för den tid det kan ta för en brandbil att komma fram, eftersom kommunen inte kan garantera trycket till fastigheten.

Avfall

Befintlig återvinningsstation föreslås vara kvar i samma läge, det vill säga i anslutning till den gata som löper mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen. Det är Vellinge kommun som är ansvarig för återvinningsstationen och den kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten.

Avfallshantering för föreslagen hotellverksamhet ska ske inom den egna fastigheten och enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Planförslaget innebär att avfall kommer att hanteras både vid befintlig byggnad och vid ny byggnad.

Utbyggnad allmän plats

Vellinge kommun kommer att bekosta utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Kommunen kommer också att ha ägarskap av och huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket innebär att kommunen kommer att äga och ansvara för drift och underhåll av gator, belysningsanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar och dagvattenanläggningar för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Inom planområdet finns ledningar för dricksvatten och spillvatten, till vilka befintlig byggnad är ansluten. Föreslagen ny bebyggelse avses anslutas till samma ledningar, liksom de nya offentliga toaletterna. För brandvattenförsörjningen behöver egna tankar för sprinklers finnas.

Dimensionerande flöde för dricksvatten har beräknats till 5,5 l/s vid maxdygnsförbrukningen och 22,5 l/s för brandvattenförsörjning. Dimensionerande flöde för spillvatten har beräknats till 8,0 l/s. För beräkning av dricksvattenförbrukning för spa-anläggningens badvattenreningsanläggningar har ett tillägg på 1,5 l/s adderats till den vattenförbrukning som förmodas vid normala driftförhållanden. Detta innebär att spa-anläggningens badvattenreningsanläggningar dimensioneras för en vattenförbrukning om 1-2 l/s. Högt momentant flöde sker främst vid påfyllningar av bassänger.

Föreslagen ny bebyggelse bedöms kunna ansluta till befintliga ledningar utan att dessa dimensioneras upp. Detta under förutsättning att spa-anläggningen utjämnar in- och utflöde genom återanvändning och rening av badvatten samt samlar upp vatten i en slamtank innan spillvatten släpps kontinuerligt till spillvattennätet.

Dimensionerande flöden för dricksvatten och spillvatten har kontrollerats mot riktlinjerna i Svenskt Vattens publikation P114 och Vellinge kommuns ledningsnätmodeller för dricksvatten och spillvatten.

Kommunen projekterar och utför vatten- och avloppsanläggningar som läggs inom allmän platsmark samt vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Övriga vatten- och avloppsanläggningar ansvarar exploitören för.

Öster om befintlig byggnad finns en panncentral som idag försörjer byggnaden. Denna avses vara kvar och möjlighet finns att uppgradera den vid behov.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Vellinge kommun bekostar planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet. Kostnader för utbyggnad av kvartersmark bekostas av exploatören. Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar, vilka uppstår i samband med planens genomförande, bekostas av exploatören i de fall rättighet eller avtal finns.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan Vellinge kommuns planenhet och mark- och exploatering. I detta regleras bland annat att Vellinge kommun, Mark och exploatering, bekostar planarbetet och övriga kostnader som uppstår vid plangenomförandet.

Drift allmän plats

Vellinge kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet: natur, torg och gata. Under 2014-2015 genomförde Nämnden för gemensam medborgarservice en vägföreningsutredning och Kommunfullmäktige beslutade 2015-06-17 § 116, att vid större exploateringar prövas huvudmannaskapet från fall till fall samt att om nya stora grönområden skapas ska huvudmannaskapet bli kommunalt. I detta fall anses natur, gata och torg vara rimliga att ingå i det kommunala huvudmannaskapet.

Drift vatten och avlopp

Vellinge kommun debiterar fastighetsägarna anläggningsavgift för vatten- och avlopp enligt av kommunen fastställd taxa.

Gatukostnader

Vellinge kommun bekostar ombyggnad av gator vid genomförande av planförslaget.

Organisatoriska frågor

Överlåtelseavtal

Kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av planen regleras i det överlåtelseavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanens antagande.

Markanvisning

Vellinge kommun bjöd under 2021 in till en markanvisningstävling för aktuellt planområde. Syftet med tävlingen var att ta fram förslag på en hållbar och attraktiv anläggning med hotell, konferens och spa. Det inkom fem anbud. En jury valde ut ett vinnande bidrag. Det team som stod bakom det vinnande bidraget bestod av Nordic Hotels & Resort (Choice Hotels), Skanör Falsterbo Strandbad AB, Arkitekterna Krook & Tjäder och Peab.

Ett markanvisningsavtal träffades 2022-03-08 mellan Vellinge kommun och Skanör Falsterbo Strandbad AB. Avtalet innehåller huvudsakligen överenskommelser om:

- hur kostnader för planarbetet ska fördelas.
- vilka villkor som ställs för marköverlåtelseavtal.
- att kommunen står för fastighetsbildningskostnader.
- att utformning och gestaltning i huvudsak ska följa tävlingsförslaget och att arkitektfirman Krook & Tjäder fortsatt ska vara involverade i processen.
- att den nya byggnationen ska omfatta hotellbyggnation med tillhörande anläggningar och att hotellverksamheten ska bedrivas av Choice Hotels & Resort AB eller av ett till detta bolag helägt dotterbolag.
- att exploatören ska stå för anslutnings- och anläggningsavgifter tillika bygglovsavgifter.
- att marken och befintlig byggnad ska överlåtas i befintligt skick. Kommunen kommer inte att åta sig något ansvar avseende överlåtelseobjektets skick i miljöhänsende, avseende hinder i mark (såsom dolda fundament och ledningar) eller avseende geologi och arkeologiska fynd.
- att kommunen kommer att bygga ut VA-ledningar till förbindelsepunkt och att anslutning ska ske till den kommunala VA-anläggningen.
- att kommunen ska vara huvudman för allmän plats och svara för utförande och drift av denna. Detta har beaktats i avtalet och därför utgår inte någon gatukostnadsersättning enligt PBL.
- köpeskillings storlek och villkor för betalning.
- säkerhet (bankgaranti), ändringar, tillägg, överlåtelser och uppsägning.

Nästa steg i exploateringsprocessen är att teckna marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtal tecknas i samband med att detaljplanen antas.

Det vinnande förslaget ligger till grund för aktuellt planförslag, men har sedan bearbetats under arbetet med föreliggande planförslag, bland annat mot bakgrund av de utredningar som tagits fram avseende naturvärden, grundvatten, dagvatten och skyfall, trafik, geoteknik, etc.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag: Kommunstyrelsen 2020-06-02 § 120

Beslut om samråd: november 2024

Samråd: november 2024

Granskning: Q2 2025

Antagande: Q4 2025

Laga kraft (om inte planen överklagas): Q1 2026.

Kulturvärden

De kulturvärden som finns i befintlig byggnad säkerställs genom planbestämmelser och genom att ny bebyggelse har anpassats till befintlig byggnad och kringliggande natur.

Prövning enligt annan lagstiftning

Strandskydd

Planområdet ligger knappt 200 meter från Östersjön och en del av planområdet omfattas därmed av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken. Detta innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs för rubricerad detaljplan, både för byggnader och för vägar inom kvartersmark. Enligt 7 kap. 18c § miljöbalken återinträder strandskydd automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för befintlig byggnad samt påbyggnad av denna, för befintligt trädäck och för befintlig körväg för godstransporter till och från byggnaden. Strandskyddet föreslås också upphävas inom kvartersmark för befintlig panncentral och för en ny gångpassage mellan befintlig och ny bebyggelse, som enligt planförslaget möjliggörs drygt 8,5 meter upp i luften. Gångpassagen kommer att ligga inom kvartersmark och det kommer att göras en 3d-fastighetsbildning för denna.

Artskydd

Det finns ett trettiotal naturvårdsarter rapporterade inom och i närheten av aktuellt planområde. Några av dessa har ett juridiskt skydd som gör att det krävs dispens för åtgärder som påverkar arten.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- *Ändring av detaljplan för ett område norr om Falsterbo strandbad. Vellinge kommun, Malmöhus län. Laga kraft 1996-06-12 (1233-P166, SF56t). Detaljplanen finns på kommunens hemsida och i kommunens arkiv.*

Grundkarta

- Grundkarta 2024-10-11, kvalitetskontrollerad 2024-07-01. Grundkartan finns på kommunens hemsida samt i kommunens arkiv och diariesystem.

Fastighetsförteckning

- Fastighetsförteckning, 2024-11-18. Fastighetsförteckningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Översiktsplan

- *Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick mot 2050. Vellinge vidgar vyerna. Laga kraft 2013-06-27, aktualiserad 2017-12-06 i Kf § 172. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida samt i kommunens arkiv och diariesystem.*

Planeringsstrategi

- *Planeringsstrategi, Vellinge. Antagen i Kf 2024-04-22. Planeringsstrategin finns på kommunens hemsida samt i kommunens arkiv och diariesystem.*

Miljökonsekvensbeskrivning

- *Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan för del av Falsterbo 2:1 och 7:103, 2024-10-24. FOJAB. Miljökonsekvensbeskrivningen finns på kommunens hemsida samt i kommunens arkiv och diariesystem.*

Utredningar

Dagsljus och skugga

- *Skuggstudie, 2024-05-02. Krook & Tjäder. Skuggstudien finns på kommunens hemsida.*

Dagvattenutredning

- *VA-utredning, Falsterbo Strandbad, 2024-10-17. Norconsult AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.*

Ekosystemtjänstanalys

- *Ekosystemtjänstanalys inom en del av Falsterbo Strandbad – inför planerad etablering av SPA- och konferensanläggning*, augusti 2023. Ekoll AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Geoteknisk utredning

- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR GEO)*, 2023-10-20. Ramboll Sweden AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.
- *Projekterings-PM Geoteknik*, 2024-10-22. Ramboll Sweden AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Grundvattenutredning

- *Framtida grundvattennivåer i DP del av Falsterbo 2:1 och del av Falsterbo 7:103*, 2024-03-01. SWECO. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.
- *Förutsättningar för hantering av stigande grundvattennivåer*, 2024-10-10. SWECO. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Naturvärdesinventering

- *Naturvärdesinventering av Falsterbo strandbad och Falsterbo stadspark*, 2021-09-30. Ekoll AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.
- *Naturvärdesinventering vid Falsterbo strandbad - inför planerad etablering av SPA- och konferensanläggning*, augusti 2023. Ekoll AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Kulturmiljöutredning

- *Antikvariskt utlåtande*, 2024-10-14. Restaurera. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Markmiljöutredning

- *Miljöteknisk markundersökning - Strandbaden Falsterbro*, 2023-10-18. Ramboll Sweden AB. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Trafikutredning

- *Trafikutredning Falsterbo Strandbad*, 2024-10-24. WSP. Utredningen finns i kommunens arkiv och diariesystem.

Annan utredning

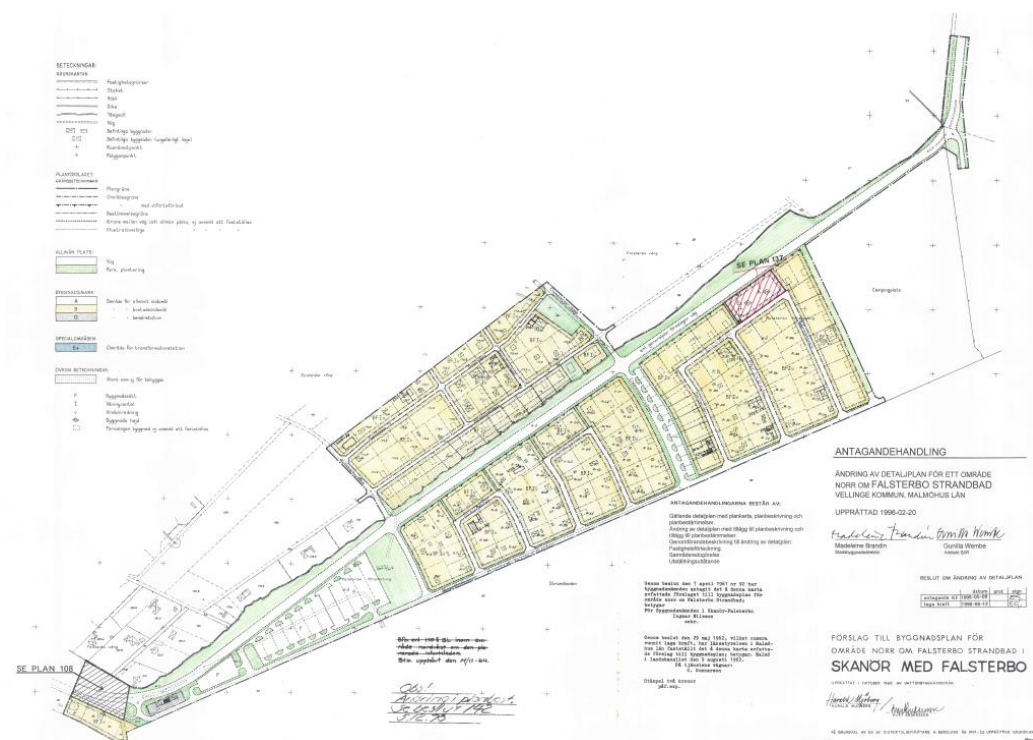
- *Kulturmiljöprogram – Vellinge kommun*, 2019-04-24, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- *Naturvårdsprogram – Vellinge kommun*, 2015, Vellinge kommun. Finns på kommunens hemsida, diariesystem och arkiv.
- *Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030*, 2023-03-03, Vellinge kommun. Finns i kommunens diariesystem och arkiv.
- *Årsrapport för Vellinge kommun – 2020, Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, Vellinge kommun*. Finns på kommunens hemsida.
- *Vellinge kommuns parkeringsnorm*. Finns på kommunens hemsida och arkiv.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan för *Ändring av detaljplan för ett område norr om Falsterbo Strandbad*, laga kraft 1996-06-12. Detaljplanen syftar till att reglera kvartersmark för bostadsändamål och bensinstation samt allmän platsmark för väg och park, plantering. Ändringen av detaljplanen syftar till att begränsa förtätningen och befolkningstillväxten i Skanör-Falsterbo, bibehålla områdets karaktär och speciella miljövärden samt att inte tillåta mer än en lägenhet per tomt.



Nu gällande detaljplan.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-02 §120 att ge Mark- och exploateringsenheten i uppdrag att framställa underlag för en markanvisningstävling avseende uppförande av hotell- och konferensanläggning inom aktuellt planområde. Samtidigt fick Planenheten i uppdrag att, baserat på markanvisningstävlingen, utarbeta ett förslag till detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplan

Enligt kommunens gällande översiktsplan, *Aktualisering av Vellinge kommuns Översiktsplan, med utblick mot 2050*, antagen 2017-12-06, är den del av planområdet där befintlig byggnad ligger utpekad som område för service och verksamheter. Befintlig gång- och cykelväg i planområdets södra del är utpekad som prioriterad cykelväg. I planområdets norra del

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

finns reserverat en korridor för spår och framtida stationsområde. Aktuellt planförslag omöjliggör inte ett framtida spår och stationsområde.

Befintlig byggnad nämns i översiktsplanen som en möjlig plats för ett samlande kulturhus för hela kommunen med ett rikt och brett utbud av arrangemang och events. Vidare beskrivs en möjlig förändring på sikt som skulle kunna innebära att Strandbaden, campingen och de befintliga grönområdena vid skjutfältet kompletteras med ett bredare hållbart utbud av rekreations- och övernattningsmöjligheter, vilket exempelvis kan omfatta ett nytt hotell. Aktuellt planförslag ligger i linje med dessa beskrivningar.

Sammantaget bedöms aktuellt planförslag vara förenligt med översiktsplanen.

Planeringsstrategi

Vellinge kommun antog en planeringsstrategi 2024, *Planeringsstrategi Vellinge*, Kf 2024-04-22. Planeringsstrategin innebär ingen ändring av översiktsplanen, men i planeringsstrategin konstateras att översiktsplanen behöver revideras vad gäller markanvändningskartan, planeringsförutsättningar, omvärldsfaktorer, politisk viljeinriktning och detaljeringsnivå. 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.

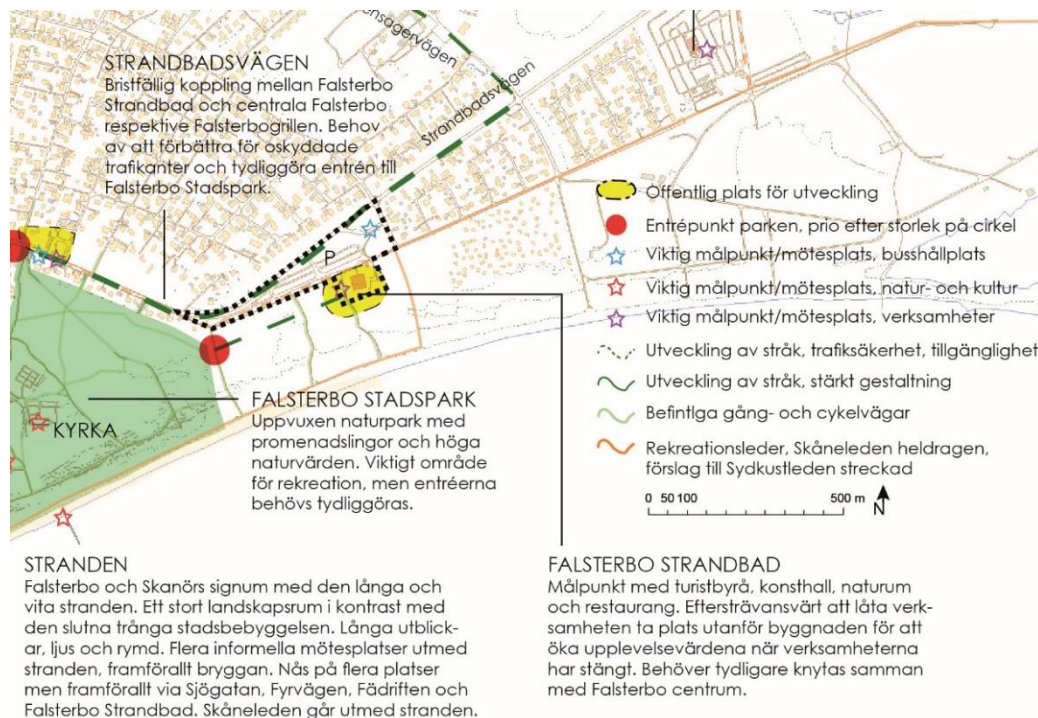
Politisk viljeinriktning gällande Skanör/Falsterbo:

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

Aktuellt planförslag bedöms ligga i linje med ovan beskrivna viljeinriktning.

Stads- och bymiljöprogram

I *Stadsmiljöprogram för levande centrum*, antaget 2018-03-06, beskrivs att Falsterbo strandbad är en relativt ny målpunkt i Falsterbo med turistbyrå, konsthall, restaurang och naturum. Enligt programmet är det eftersträvarsvärt att denna verksamhet får ta plats utanför byggnaden för att öka upplevelsevärdena när verksamheterna har stängt. Vidare konstateras att kopplingarna till Falsterbo centrum och Falsterbo stadspark är bristfälliga och att dessa behöver stärkas. Kopplingen till Falsterbo stadspark utgör en entré till parken. Det är inte en plats där människor i huvudsak vistas men den utgör ändå en viktig målpunkt och mötesplats. Exempel på åtgärder för att stärka kopplingen, som nämns i stadsmiljöprogrammet, är att skyltning och växtlighet bör ses över.



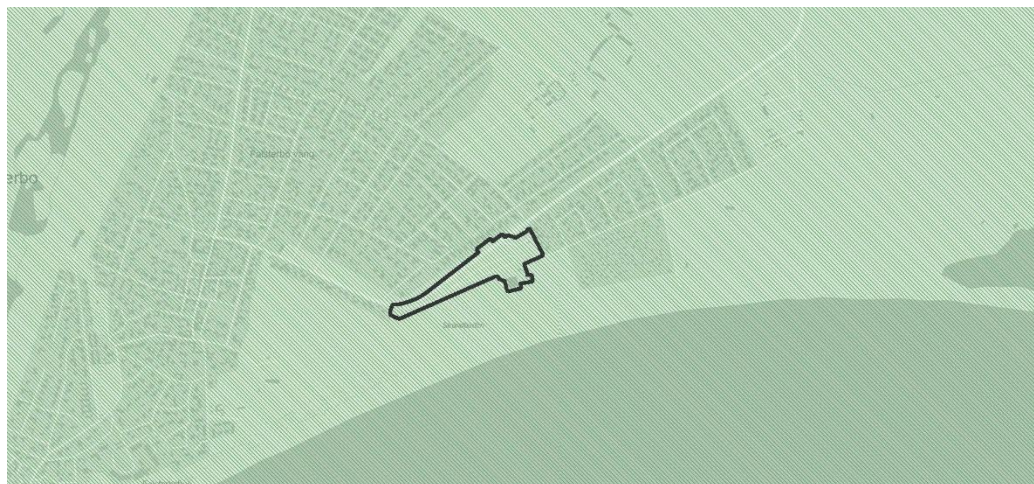
Utsnitt från stadsmiljöprogrammet. Planförslagets område är markerat med svart streckad linje.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6 § MB, *Måkläppen Limhamnströskeln N 91*. De värden som ligger till grund för riksintresset, som berör aktuellt planområde, handlar bland annat om att närliggande områden utgör ett sandvandningsområde utan motsvarighet i Sverige med en artrik och varierande fauna. Vidare har delar av området en stor art- och individrikedom av fåglar, särskilt flyttfågelarter.

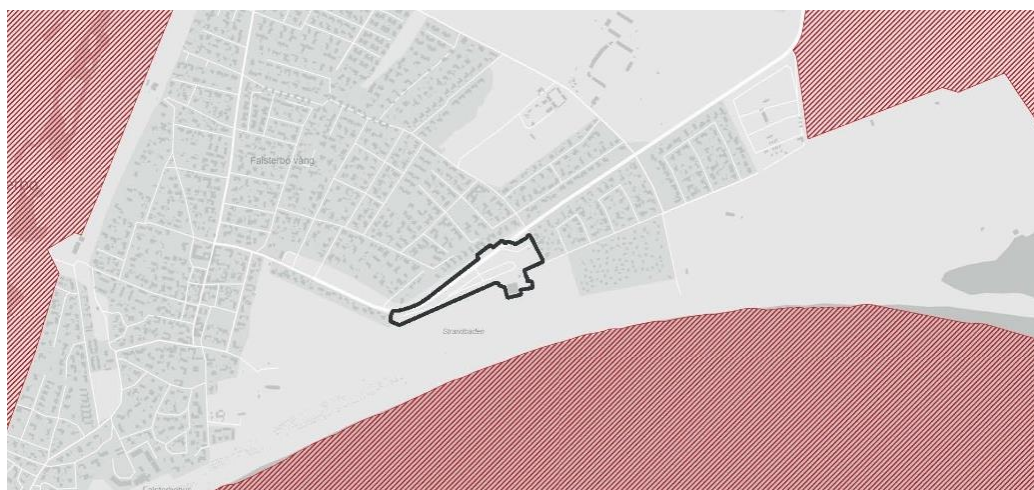
I den naturvärdesinventering som genomförts i samband med upprättande av aktuellt planförslag görs dock bedömningen att det inte finns något av särskilt naturvärde inom planområdet utifrån det som beskrivs i riksintressets värdekärnor. Dock ska riksintresset ändå beaktas löpande i fysisk planering.



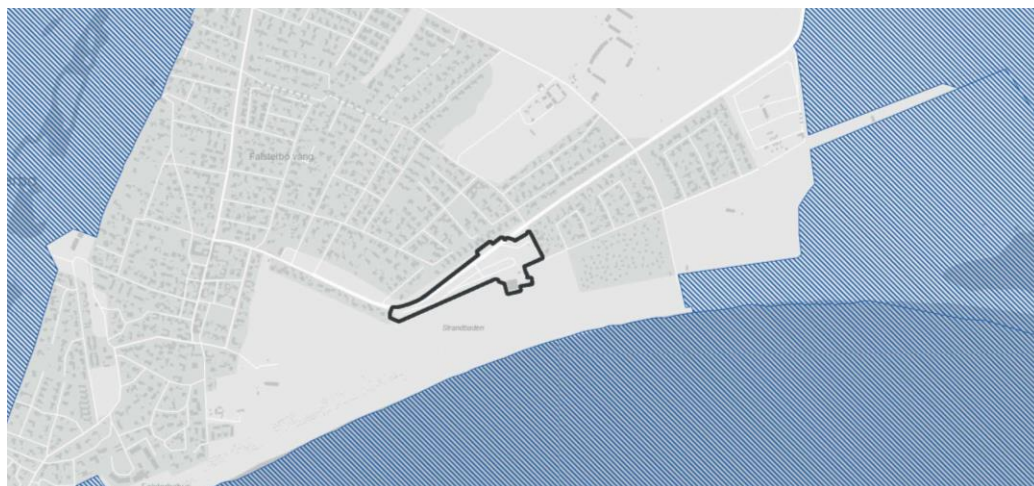
Område av riksintresse för naturvård. Planområdet markerad med svart linje.

Natura 2000

I närheten av planområdet finns områden som är utpekade som Natura 2000 enligt 4 kap. 1 och 8 §§ MB.



Område utpekad som Natura 2000 (fågeldirektivet). Planområdet markerad med svart linje.



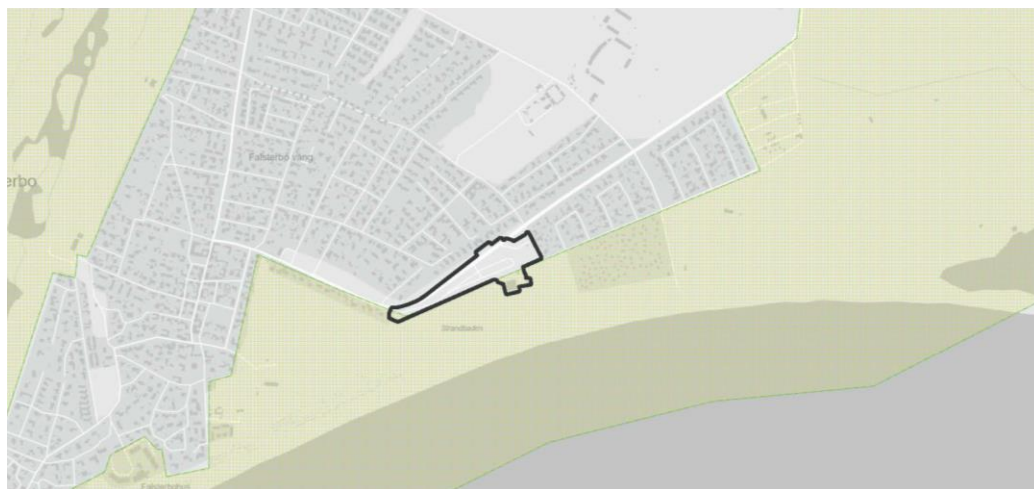
Område utpekad som Natura 2000 (art- och habitatdirektivet). Planområdet markerad med svart linje.

Det Natura 2000-område som rör fågeldirektivet (SPA) handlar om att Falsterbo-Fotevikens grunda havsområde med angränsande hävdade havstrandängar är av internationell betydelse för rastande och häckande flyttfåglar och som övervintringsområde för sjöfågel. Av betydelse för fåglarna är bland annat de långgrunda och ofta blottlagda bottarna där de hittar föda och kan rasta ostört, den rikliga förekomsten av småfisk och blottlagda revlarna och större stenarna utspridda längs kusten. Även de täta sjögräsängarna och havsområdets musselrev är av betydelse, liksom strandlandskapet med laguner och vassruggar samt det öppna och hävdade hedlandskapet.

Det natura 2000-område som rör art- och habitatdirektivet (SCI) handlar om att Falsterbohalvön utgörs av ett unikt sandvandningslandskap som är föränderligt under liksom över vattnet, att havsområdet kännetecknas av långgrunda exponerade och skyddade sandområden, rev med musslor och fleråriga alger samt av laguner och att stora områden är bevuxna med sjögräs. Art- och habitatdirektivet handlar även om att landområdena utgörs av driftvallar, sanddyner, låglänta strandängar och andra gräsmarker samt en ljunghed med lång hävdkontinuitet. Vidare ligger det mosaikartade landskapet med många olika naturtyper inom en begränsad areal till grund för en stor biologisk mångfald och för ett marint och terrestriskt växt- och djurliv med hög diversitet. Området är också av stor betydelse för konnektiviteten mellan Östersjön och västerhavet.

Friluftsliv

Del av planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB, *M:F 5 Skanör Falsterbohalvön*.



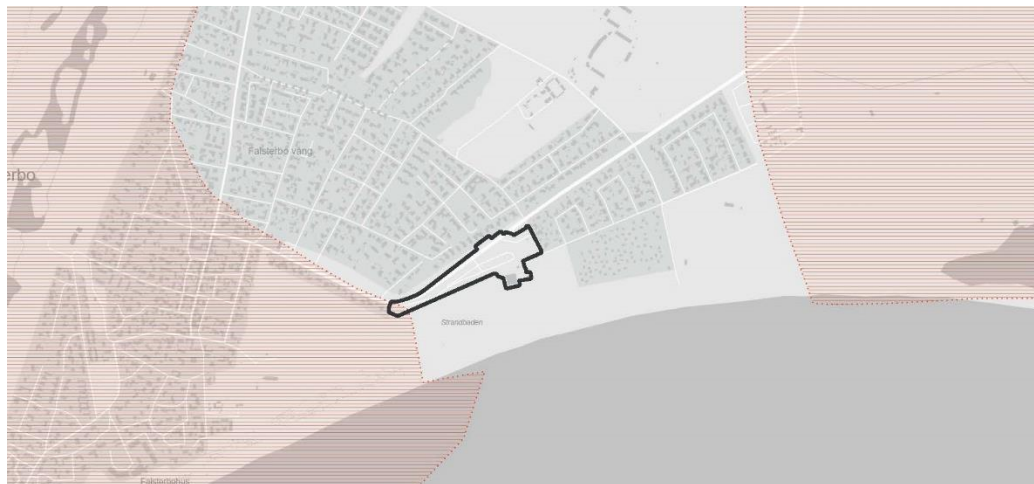
Område av riksintresse för friluftslivet. Planområdet markerad med svart linje.

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

- Området används för vandring, strövande, promenader, bad, båtliv, naturupplevelser, fågelskådning, ridning, vind- och kitesurfing. Tillgängligheten i området är god, det finns ett stort nät av strövstigar och gång- och cykelvägar.
- Området har vidsträckta badstränder vilka haft betydelse för badlivet sedan 1900-talets början. Kust- och strandzonen i väster utgör ett sandrevelsområde som är unikt både för Sverige och för Skandinavien.
- Områdets rika naturvärden är av stort värde för friluftslivet. Detsamma gäller kulturvärdena. Här kan bland annat nämnas att Skanör och Falsterbo har varit städer sedan medeltiden. Än idag finns här säregna stadsmiljöer och bebyggelseområden. Exempel på sådant är de tångvallar som byggts upp till gräns mot utmarkerna.

Kulturmiljövård

Del av planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB, *Skanörs ljung M:K 129 och Skanör Falsterbo M:K 130*.



Område av riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet markerad med svart linje.

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

- Skanörs ljung M:K 129: Området utgör ett hedlandskap med fornlämningsmiljöer på Falsterbonäset, med såväl förhistoriska som medeltida bosättningar. Området är av stort vetenskapligt intresse.
- Skanör Falsterbo M:K 130: Skanör och Falsterbo, som enskilda städer, bär båda historiska spår i sin struktur och i enskilda objekt.
- Gemensamt för Skanör och Falsterbo är den säregna lokaliseringen, med avsaknad av agrart omland. Även de öppna betesmarkerna innanför städerna samt de flacka strandmarkerna är säregna drag. Här finns det enda bevarade exemplet som visar hur de mindre fiskebåtarna landades direkt på stranden, utan egentlig hamn. 3 kap. 6 § MB.

Högexploaterad kust

Planområdet ingår i område utpekad som riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1-4 §§ MB, *Skånes kust*. Syftet med riksintresset är primärt att värna det rörliga friluftslivet samt att behålla de säregna miljöer som kustzonen består av, till exempel sandstränder eller strandängar. Även kulturmiljö och särskilda områden och objekt är viktiga för riksintresset. De värden som ligger till grund för riksintresset handlar om följande:

- Ljungen och Ängsnäset utgör öppna hedlandskap som tidigare hade större utbredning, men idag omgärdas av tallplanteringar. Området har utnyttjats till bete och torvtäkt. Inom området finns en speciell flora och fauna som är knuten till det hävdade hedvegetationen och ett rikt fågelliv.
- Knösen, Flommen och Måkläppen utgör mycket gamla betesmarker som tidigare varit uppodlade. Här finns också en tångvall av stort kulturhistoriskt värde. Flommen utgör en unik strandmiljö med pågående strandprocesser och stora geovetenskapliga värden. Området har dessutom stor betydelse för bad sommartid. Måkläppen utgör sandavlagringar kring en moränkärna som ständigt ändrar form. Detta var tidigare en ö men har idag kontakt med fastlandet. Området utgör en viktig fågellokal och har stor betydelse för grå- och knobbsäl.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i Vellinge kommun görs regelbundet genom samverkan mellan ett trettiotal kommuner i Skåne. Härigenom uppfylls gällande krav på kontroll av luftkvaliteten.

Mätningarna och beräkningarna sammanställdes senast i en rapport 2020, *Årsrapport för Vellinge kommun - 2020*. Av rapporten framgår att halterna för samtliga parametrar som ingått i mätningarna och beräkningarna ligger under miljökvalitetsnormerna för luft (MKN). Dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) tangerar den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Ämne	MKN	ÖUT	NUT	Halter i kommunen	Utvärderingsnivå
Kvävedioxid – Årsmedelvärde	40	32	26	5 – 12 (µg/m ³)	<NUT
Kvävedioxid – Dygnsmedelvärde	60	48	36	10 – 27 (µg/m ³)	<NUT
Kvävedioxid – Timmedelvärde	90	72	54	15 – 38 (µg/m ³)	<NUT
PM ₁₀ – Årsmedelvärde	40	28	20	13 – 14 (µg/m ³)	<NUT
PM ₁₀ – Dygnsmedelvärde	50	35	25	22 – 25 (µg/m ³)	≥NUT
PM _{2,5} – Årsmedelvärde	25	17	12	6 – 11 (µg/m ³)	<NUT
Svaveldioxid – Årsmedelvärde	20	12	8	0,3 – 0,6 (µg/m ³)	<NUT
Arsenik (2018)	6	3,6	2,4	0,25 – 0,7 (ng/m ³)	<NUT
Bly (2018)	500	350	250	1,4 – 6,9 (ng/m ³)	<NUT
Kadmium (2018)	5	3	2	0,03 – 0,12 (ng/m ³)	<NUT
Nickel (2018)	20	14	10	0,60 – 1,01 (ng/m ³)	<NUT
Benzo(a)pyren (2018)	1	0,6	0,4	0,01 – 0,05 (ng/m ³)	<NUT
Bensen – Årsmedelvärde (2017)	5	3,5	2	0,48 (µg/m ³)	<NUT

Uppmätta- och beräknade halter för respektive luftförorening inom kommunen jämfört med nuvarande miljökvalitetsnormer (MKN) samt övre utvärderingströskel (ÖUT) och nedre utvärderingströskel (NUT).

Vatten

Recipient för planområdet är Västra sydkustens kustvatten. Enligt VISS 2023 (Vatteninformationssystem i Sverige) bedöms den ekologiska statusen för recipienten som måttlig. Det är framförallt näringsämnen i form av kväve och fosfor som bidrar till den måttliga statusen. Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027. För vattenförekomstens möjligheter att uppnå god ekologisk status finns det osäkerheter inom diverse påverkanskällor så som återhämtningstider, påverkan från andra länder och havsområden samt fosforhalter.

Enligt VISS 2023 bedöms den kemiska statusen som ej god och baseras på den förhöjda kvicksilver- och PBDE-halten 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.

Dagvatten och skyfall infiltreras idag till stor del inom planområdet.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger knappt 200 meter från Östersjön och en del av planområdet omfattas därmed av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken. För befintlig byggnad lämnades dispens från strandskyddet 2007, då denna uppfördes (2009). I beslutet om dispens anges att dispens lämnas för ”uppförande av dansrestaurang, förrådsbyggnad samt anläggande av tillfartsväg/vändplats”. Dispens lämnades även för uppförande av befintlig plan öster om byggnaden år 2015. Enligt 7 kap. 18c § miljöbalken återinträder dock strandskydd automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts, eller när ett område detaljplanläggs som inte tidigare varit planlagt.



Gräns för strandskyddet. Bild: FOJAB

Syftet med strandskyddet är dels att ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurliv som finns på land och i vattnet.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § p 1-6 i miljöbalken.

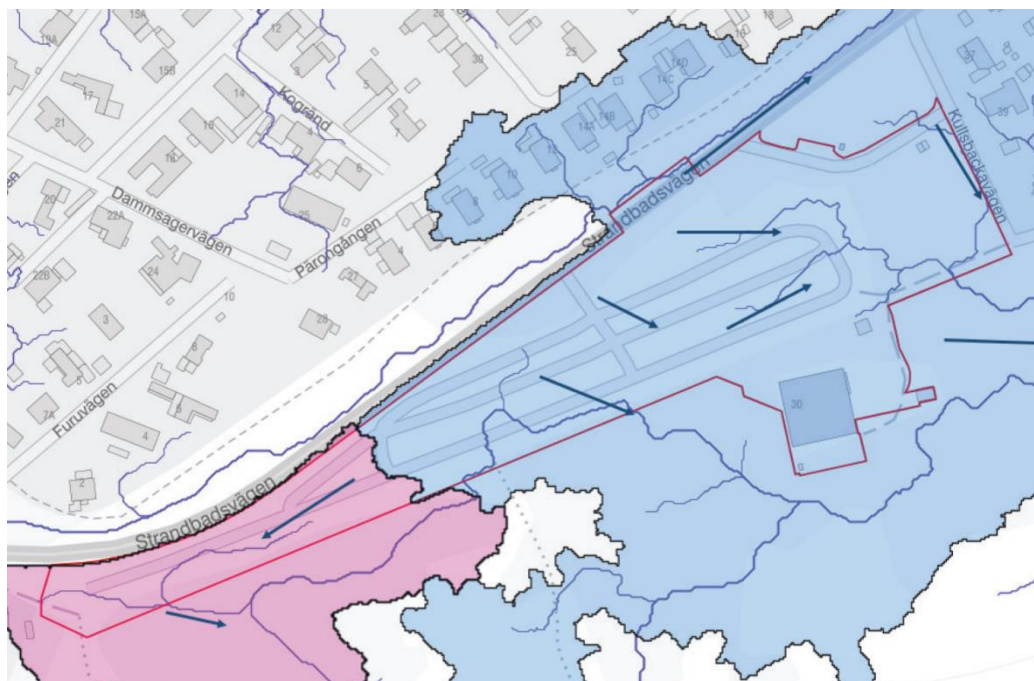
Dagvatten

En utredning av vatten och avlopp har genomförts i samband med upprättande av aktuellt planförslag, *Falsterbo Strandbaden VA-utredning* (Norconsult, 2024-10-17). Syftet med

utredningen var att studera förutsättningarna för föreslagen utveckling av planområdet med avseende på hantering av dagvatten och skyfall samt dricks- och spillvatten.

Av utredningen framgår att det i dagsläget inte finns något kommunalt dagvattennät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dagvatten avleds istället ytligt och infiltreras i marken. Detta gäller även befintlig byggnad: vattnet från taket på befintlig byggnad leds ut över marken runt om byggnaden, där det infiltreras. Vid busshållplatsen i planområdets nordöstra del finns två rännstensbrunnar som är anslutna till två stenkistor.

Hela planområdet ingår i samma avrinningsområde. Rinnvägarna går i öst-västlig riktning. Upp till större regnmängder delas området upp i olika delavrinningsområden, men när samtliga lågpunkter är fyllda ingår de i samma avrinningsområde. Strandbadsvägen, direkt norr om planområdet, utgör en tydlig vattendelare eftersom den ligger högre än planområdet.



Delavrinningsområden inom planområdet. Illustrerade rinnvägar visar var vattnet tar vägen när samtliga lågpunkter är fyllda. Bild: Norconsult

Av utredningen framgår att befintliga dagvattenflöden inom området som helhet är 77 liter/sekund vid 5-årsregn och 120 liter/sekund vid 20-årsregn, då varaktigheten är 50 min.

Natur

Naturvård

I *Naturvårdsprogram - Vellinge kommun*, framtaget 2015, beskrivs områdets befintliga värden och följande förslag på utveckling av områdets naturvärden presenteras:

- Skapa en skötselplan för området.
- Anordna en utomhusutställning, naturslinga eller liknande inom ramen för naturumsverksamheten, förslagsvis med sandmarkstema.
- Planlägg området, exklusive verksamhetsområdet, som natur och/eller rekreationsområde för att säkra allmänhetens tillgänglighet till området och värna befintliga naturvärden.

- Gör en tomtplatsavgränsning för befintlig byggnad för att få en permanent bedömning vid tillståndsgivning i samband med evenemang som uppehåller sig utanför byggnaden.

Aktuellt planförslag bedöms ligga i linje med naturvårdsprogrammet.

Naturvärden

Planområdet omfattar naturvärden och det har därför genomförts flera utredningar i syfte att kartlägga befintliga värden och ge förslag på åtgärder för att värna dessa värden vid utveckling av området. Följande utredningar har tagits fram:

Naturvärdesinventering av Falsterbo strandbad och Falsterbo stadspark (Ekoll, 2021-09-30): En naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard SS 199000:2014. Bakgrunden till inventeringen var att kommunen avsåg upprätta en skötselplan för området i syfte att bevara och stärka områdets biologiska värden.

Naturvärdesinventering vid Falsterbo strandbad – inför planerad etablering av SPA- och konferensanläggning (Ekoll, 2023-10-13): En naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard SS 199000:2014 med tilläggen naturvärdesklass 4, fördjupad artinventering och detaljerad redovisning av artförekomst samt en kort konsekvensanalys av kommande detaljplans direkta påverkan på naturvärden inom aktuellt inventeringsområde (2023) och dess indirekta påverkan på naturvärden inom tidigare inventeringsområde 2021. Bakgrunden till inventeringen var föreliggande planarbete.



Områden som inventerats avseende naturvärden. Bild: Ekoll

Av naturvärdesinventeringen från 2023 framgår att det sedan tidigare finns ett trettiotal naturvårdsarter rapporterade inom och i närheten av planområdet. De utgörs av kärlväxter, fåglar, groddjur, insekter och fladdermöss. Vissa av de arter som finns utanför planområdet kan vara knutna till planområdet genom att planområdets naturmiljöer har relevans för arterna. Naturvårdsarterna inom och i närheten av planområdet omfattar kategorierna skyddade arter och rödlistade arter.



Tidigare rapporterade naturvärdsarter inom och i nära anslutning till planområdet, vilka bedöms kunna nyttja inventeringsområdet som livsmiljö eller spridningsväg. Djurarterna är inte nödvändigtvis knutna till sin observationspunkt utan kan i flera fall nyttja flera miljöer inom och i närheten av inventeringsområdet. Bild: Ekoll

Inom planområdet har ett naturvärdesobjekt identifierats, se beskrivning nedan. Miljöerna utanför naturvärdesobjektet bedöms vara områden med lågt naturvärde, vilket innebär att de utgör naturmiljöer av trivial art med betydelse för exempelvis fåglar, vilt, mer lättspredda arter och trivial flora. Miljöerna kan fungera som spridningsvägar, tillfälliga uppehållsplatser och för födosök men utgör oftast inte miljöer för exempelvis reproduktion och övervintring. I aktuellt fall består dessa miljöer till största delen av gräsytor med enstaka eller klungor av björk och tall.

Nedan beskrivs resultatet av naturvärdesinventeringen ytterligare.

Naturvärdesobjekt

I arbetet med naturvärdesinventeringen från 2023 identifierades ett naturvärdesobjekt, vilket bedömdes tillhöra naturvärdesklass fyra (visst naturvärde). Biotopvärdet bedömdes som obetydligt och artvärdet som visst. Området utgör en öppen yta med gruslagda vägar och mindre partier med gräs och örter. Ytan har använts som parkering sedan 1970-talet och sköts regelbundet genom att nytt grus läggs ut. Detta innebär att området varit ruderatmark med regelbundna störningar under lång tid. Området har betydelse för arter knutna till grusmark med regelbunden markstörning och utgör en av få förekomstlokaler för fältnarv och spådnarv, nationellt sett. Andra naturvärdsarter som rapporterats inom naturvärdesobjektet är strandnarv, taggkörvel, grågult kapuschongfly och sexfläckig bastardsvärmare.



Avgränsning av naturvärdesobjekt inom planområdet. Bild: Ekoll

Växter och insekter

Vid den fältinventering som gjordes inom ramen för naturvärdesinventeringen 2023 påträffades två naturvårdsarter: fältnarv och strandnarv. Inga av de tidigare observerade naturvårdsarterna påträffades men några tidigare rapporterade rödlistade arter bedöms kunna förkomma och nyttja inventeringsområdet sporadiskt från säsong till säsong: grågult kapuschongfly, sexfläckig bastardsvärmare, spädnarv och taggkörvel.

Fältnarv är rödlistad som sårbar (VU) och den är fridlyst i hela landet enligt 8 § artskyddsförordningen. Fridlysningsbestämmelserna innebär förbud att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna och att ta bort eller skada frön eller andra delar av växterna. Fältnarv är helt beroende av regelbunden markstörning, exempelvis genom upptrampning och fordonskörning. Inom inventeringsområdet återfanns fältnarven i gränssonen mellan grus och vegetation längs med alla grusvägar inom inventeringsområdet. Denna zon har precis rätt mängd markstörning för att fröna ska gro. Strandnarv är rödlistad som nära hotad (NT).

Övriga rödlistade arter som tidigare rapporterats inom inventeringsområdet från 2023 klassas enligt följande:

- grågult kapuschongfly: rödlistad som sårbar (VU)
- sexfläckig bastardsvärmare: rödlistad som nära hotad (NT) och signalart
- spädnarv: rödlistad som akut hotad (CR)
- taggkörvel: rödlistad som nära hotad (NT).



Förekomst av fältnarv och strandnarv inom området som inventerades 2023. Platserna för de osäkra artbestämningarna av fältnarv är fullt möjliga förekomstplatser för fältnarv med tanke på markens gynnsamma egenskaper för arten. Den osäkra artbestämningen berodde på torka. Bild: Ekoll

För att minimera negativ påverkan på fältnarv bör följande åtgärder vidtas i samband med planerad utveckling av området:

- Parkeringen bör även fortsättningsvis, i så stor utsträckning som möjligt, bestå av en blandning av sand och grus. Den sand och det grus som finns på parkeringen idag bör, så långt som möjligt, återanvändas. Om ny sand och nytt grus tillförs bör detta efterlikna den sand och det grus som finns på parkeringen idag. Det är av betydelse att kontrollera var Vellinge kommun i dagsläget köper in nytt grus vid skötsel av parkeringen eftersom detta material är kompatibelt med fältnarv.
- Säkerställ att parkeringen även fortsättningsvis förses med kantzoner, det vill säga zoner mellan de öppna ytorna med sand och grus och grönyttorna. Det är viktigt att zonerna störs av framförande av fordon, men de bör inte trafikeras för hårt. Det är i de störningspåverkade kantzonerna som fältnarven kan växa. Graden av störning är avgörande för narvens överlevnad.
- Grusmattor/markarmeringsmattor bör undvikas eftersom de kan medföra att sanden och gruset inte rörs om i tillräckligt stor utsträckning för att fältnarven ska kunna gro.
- Vid genomförande av planförslaget kan den fröbank som idag finns i kantzonerna på parkeringen med fördel samlas in innan markarbeten påbörjas. När den nya parkeringen är färdigställd sprids fröna ut igen på lämpliga platser. Därmed ökar sannolikheten för en återetablering av fältnarven. För att samla in frön krävs dispens från artskyddet.
- Plantering av träd eller annan vegetation som riskerar att skugga fältnarven i större utsträckning bör undvikas.

För att minimera negativ påverkan på strandnarv, spädnarv och taggkörvel är det viktigt att parkeringsytorna bibehålls och även fortsättningsvis består av grus med samma typ av

skötsel som idag. Eftersom fältnarven är fridlyst behöver dispens sökas för att göra åtgärderna.

Fåglar

Vid fältinventeringen 2023 observerades fågelarter som i huvudsak var flyttfåglar. Fågglarna bedöms nyttja området för födosök eller som viloplats vid förbi passering. Mindre fågelarter såsom exempelvis finkar, sparvar eller mesar, bedöms kunna finna häckningsmöjligheter öster om planområdet, där tätheten av träd och buskar är något större.

Alla svenska vilda fågelarter är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Arter som finns upptagna i fågeldirektivets bilaga 1, rödlistade arter samt arter som uppvisar en negativ trend som minskat med 50 % eller mer under åren 1975-2005 bör enligt Naturvårdsverket prioriteras i skyddsarbetet.

Med hänsyn till fågellivet och att planområdet tillsammans med hela Falsterbohalvön utgör ett nationellt och internationellt viktigt flyttningsstråk för en stor mängd fåglar bör planerade byggnader inte bli väsentligen högre än vad befintlig byggnad på Strandbaden är idag. Vidare bör föreslagen förbindelsegång mellan befintlig och ny byggnad förses med dekaler med exempelvis vertikala ränder eller prickar för att undvika att fåglar kolliderar med den.

Kräldjur

Sandödlan finns sedan tidigare rapporterad i närheten av planområdet. Någon större population av sandödlan är dock inte tidigare känd på Falsterbohalvön. De rapporter som gjorts handlar om enstaka fynd under 2010-talet och framåt. Den mest säkra observationen finns i norra utkanten av halvön, norr om Skanör. Resterande observationer är osäkra och samtliga är ovaliderade.

Arten är fridlyst enligt artskyddsförordningen. Sandödlan finns även upptagen i art- och habitatdirektivets bilaga IV, vilket innebär att arten har ett gemensamt bevarandebestånd inom EU och därför ett starkare skydd. I naturvärdesinventeringen bedöms planområdets betydelse för sandödlan dock vara begränsad. Planområdet eller området i närheten av detta kan fungera som födosöksområde för sandödlan, men inte som reproduktionsområde och om det hade funnits en stark population av sandödlan i området är det mycket osannolikt att den skulle vara okänd. Mot bakgrund av detta föreslås inga åtgärder med avseende på sandödlan.

Fladdermöss

Fladdermöss finns sedan tidigare rapporterade i närheten av planområdet. Alla fladdermusarter är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Av naturvärdesinventeringen framgår att det kan vara möjligt att flera fladdermusarter nyttjar trädriddarna inom eller i närheten av planområdet som födosöksområde.

Ekosystemtjänster

En ekosystemtjänstanalys har tagits fram i samband med upprättande av aktuellt planförslag, *Ekosystemtjänstanalys inom en del av Falsterbo Strandbad* (Ekoll, 2023-08-30). Syftet med ekosystemtjänstanalysen var att undersöka vilka tjänster som naturen inom och i närheten av planområdet erbjuder i dagsläget och att utifrån detta kunna ge rekommendationer för hur områdets naturvärden bör hanteras för att ekosystem-

tjänsterna ska bevaras och gynnas. Nedan ges en sammanfattning av vilka ekosystemtjänster som finns inom eller i närheten av planområdet. En mer utförlig beskrivning finns i ekosystemtjänstanalysen.

Stödjande ekosystemtjänster

Enligt Naturvårdsverket finns det sex olika stödjande ekosystemtjänster: primärproduktion, upprätthållande av biogeokemiska kretslopp, upprätthållande av näringsvävarnas dynamik, jordmånsbildning, upprätthållande av biologisk mångfald och upprätthållande av livsmiljöer. Inom det utredningsområde som ingår i ekosystemtjänstanalysen bedöms samtliga stödjande ekosystemtjänster förekomma. Dessa kan främst härledas till skogsdungen i östra delen av området och kring befintlig byggnad i planområdets sydöstra del samt i trädraden längs undersökningsområdet södra gräns. En av tjänsterna (*upprätthållande av biologisk mångfald*) är också lokaliserad på själva grusparkeringen där det finns flera arter av rödlistade och/eller fridlysta örter rapporterade.

Reglerande ekosystemtjänster

Enligt Naturvårdsverket finns 21 reglerande ekosystemtjänster. Inom aktuellt utredningsområde bedöms nio av dessa förekomma: bindning av växter, reducering av lukter, bullerdämpning, visuell avskärmning, erosionskontroll och stabilisering av massor, naturlig vattenreglering (inkl. översvämningsskontroll), stormskydd, pollinering, fröspridning, reglering av atmosfärens sammansättning samt reglering av temperatur och fuktighet.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella ekosystemtjänster är de som ger oss välbefinnande i form av möjlighet till exempelvis fritidsfiske, skogspromenader, lek, bad, naturupplevelser, utbildning (exempelvis via informationsskyltar och liknande). Förutsättningarna för kulturella ekosystemtjänster är mycket goda inom aktuellt utredningsområde. Här finns möjlighet till rekreation och här finns kulturella och historiska värden.

Försörjande ekosystemtjänster

Försörjande ekosystemtjänster är de som bidrar till någon form av produktion till nytta för oss människor i form av grödor, energiskog, timmer med mera. Undersökningsområdet bedöms inte ge några försörjande ekosystemtjänster.

Rekommendationer ekosystemtjänster

I ekosystemtjänstanalysen konstateras att möjligheterna att öka den biologiska mångfalden och förbättra ekosystemtjänsterna inom planområdet är begränsade. Möjlighet finns däremot att upprätthålla nuvarande biologisk mångfald och nuvarande ekosystemtjänster. De rekommendationer som ges för att åstadkomma detta sammanfattas nedan. Några av rekommendationerna sammanfaller med rekommendationerna som ges i naturvärdesinventeringen.

- Parkeringen bör även fortsättningsvis bestå av en blandning av sand och grus och skötas på samma sätt som idag.

- Befintliga trädriddåer och skogsdungar bör bibehållas.
- I de fall träd behöver avverkas bör veden användas som faunadepåer. Helst ska faunadepåerna placeras i ett solbelyst läge för att gynna fler arter.
- Hänsyn bör tas vid utbyggnad inom planområdet så att inte flyttfågelströmmar påverkas negativt.
- Grönytor bör inte klippas alltför intensivt, för att främja blommande örter.
- Informationsskyltar om områdets betydelse för biologisk mångfald bör sättas upp för att öka allmänhetens kunskap och medvetenhet om befintliga naturvärden.
- Invasiva arter, så som parkslide som finns i östra delen av planområdet, bör avlägsnas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

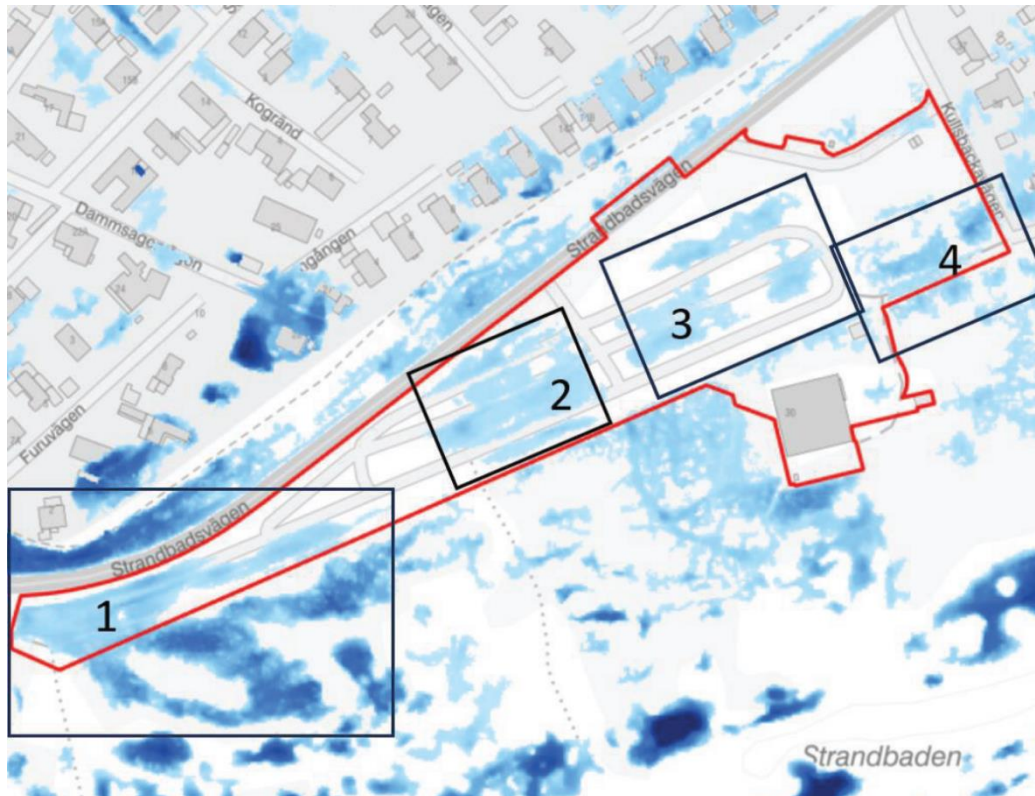
Aktuellt planområde ligger inte i närheten av någon betydande bullerkälla. För den typ av verksamhet som planförslaget medger finns inte heller några riktvärden gällande ekvivalent och maximal ljudvolym utomhus. Däremot ställs det krav enligt Boverkets byggregler om ljudnivåer inomhus. Detta hanteras i samband med genomförande av planförslaget.

Risk för olyckor

Aktuellt planområde ligger cirka 1,5 km från riksväg 100, vilken utgör rekommenderad färdväg för farligt gods. Transporterna av farligt gods omfattar drivmedel till de två drivmedelstationer som finns i Höllviken och den station som finns i Skanör-Falsterbo. Enligt *Vellinge kommuns riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods* (Fire Safety Design AB och WUZ risk consultancy AB, 2008-03-27) är avståndet mellan riksväg 100 och planområdet så stort att det inte bedöms finnas någon risk för olyckor med anledning av transporter av farligt gods.

Risk för översvämning

I genomförd utredning, *Falsterbo Strandbaden, VA-utredning* (Norconsult, 2024-10-17), har befintlig situation gällande skyfall analyserats. Som indata har ett 100-års regn med 6 timmars varaktighet och en klimatfaktor på 1,3 använts, vilket motsvarar en regnmängd på 110 milimeter. I analysen har ingen infiltration använts. Analysen visar på fyra större lågpunkter med en total volym av cirka 350 kubikmeter.



Större befintliga lågpunkter utifrån nuvarande markhöjder. Bild: Norconsult

Risk för erosion

Det antas inte finnas risk för erosion inom planområdet.

Risk för ras och skred

Det antas inte finnas risk för ras eller skred inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts med anledning av aktuellt planförslag. Denna har sammanställts i två rapporter: *Markteknisk undersökningsrapport*, *Geoteknik (MUR GEO)* och *Projekterings-PM Geoteknik* (Ramboll, 2023-10-20 och 2024-10-07).

Av den geotekniska undersökningen framgår att jordprofilen i området generellt består av fyllnadsmaterial av grus och mulljord ner till ca 0,3 meter under markytan, därefter sand. Sandlagret sträcker sig ner till som minst 5 meter under markytan. Vid fältundersökningen påträffades torv i undersökningspunkten i sydväst. Torvlagret var som mest 0,1 meter mäktigt och underlagrades av sand. Sanden i området bedöms tillhöra material typ 2 och tjälfarlighetsklass 1.

Utifrån den geotekniska undersökningen har beräkningar av lämplig grundläggning gjorts. Slutsatsen av dessa är att marken inom aktuellt planområde är lämplig för bärande av byggnader i 1–4 våningar.

Troligtvis behövs inga förstärkningsåtgärder, men nya bärighetsberäkningar rekommenderas utföras när aktuella laster och grundläggningsmetodik är fastställd.

I den geotekniska utredningen ges rekommendationer kopplade till grundvatten:

Vid grundläggningsarbeten ska aktuell grundvattenyta vara temporärt belägen minst 0,5 m under färdig schaktbotten. Det rekommenderas att grundläggningsarbete utförs under den torra perioden på grund av höga grundvattennivåer inom aktuellt planområde.

Under byggskedet behöver hänsyn tas till länshållning av grundvatten. Markens genomsläpplighet och antaget höga hydrauliska konduktivitet måste tas i beaktning för inflödesberäkningar, områdespåverkan samt saltvatteninträngning från havet. En saltvatteninträngning tar väldigt lång tid att återhämta sig (generationsperspektiv). Ett eventuellt förslag är att använda sig av tätspont vid schaktarbeten vid och under havsnivån för att minimera områdespåverkan och förhindra saltvatteninträngning från havet.

Miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättande av aktuellt planförslag, *PM Miljöteknisk markundersökning - Strandbaden Falsterbo* (Ramboll, 2023-10-18). Undersökningen omfattade provtagning av metaller inklusive kvicksilver, alifater, aromater, BTEX och PAH16. Resultaten jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för föroreningar i mark.

Av undersökningsrapporten framgår att inga uppmätta halter överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Därmed har ingen förorening som bedöms utgöra risk för människa eller miljö påträffats.

Gällande masshantering förekommer det inom delar av utredningsområdet halter av kadmium och bly som överskrider halterna för mindre än ringa risk (MRR), det vill säga den nivå som Naturvårdsverket bedömer vara mindre ringa vid återvinning av avfall. Massor med sådana halter kan användas utan att anmälan krävs till miljönämnden, om inga andra föroreningar påverkar risken eller om det sker i ett område som inte kräver särskild hänsyn. Inom övriga delar av undersökningsområdet underskrider nivåerna för MRR avseende analyserade ämnen. Massor med halter under riktvärdet för KM kan återanvändas fritt inom arbetsområdet. Om massorna ska återanvändas på annan plats krävs anmälan till tillsynsmyndighet.

Radon

En kompletterande mätning/undersökning av radon avses göras i fortsatt planerings- eller genomförandeprocess vid behov.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Två utredningar avseende grundvatten har genomförts med anledning av aktuellt planförslag, *Framtida grundvattennivåer i DP del av Falsterbo 2:1 och del av Falsterbo 7:103* (SWECO, 2024-03-01) och *Förutsättningar för hantering av stigande grundvattennivåer* (SWECO, 2024-10-10). Syftet med den första utredningen var att beskriva hur grundvattennivåerna inom planområdet är idag och hur de kommer att förändras inom de närmsta hundra åren. Syftet med den andra utredningen var att ytterligare beskriva framtida grundvattennivåer

med fokus på blöt mark och dagvattenhantering samt att ge rekommendationer till övriga teknikområden som kan komma att beröras av stigande grundvattennivåer inom planområdet.

Nuläge grundvatten

Mätning av grundvatten gjordes inom och i närheten av planområdet, i september 2023. Utifrån dessa mätningar och beräknad fyllnadsgrad för grundvattenmagasinet uppskattades medelgrundvattennivån till 1,1 meter ovan nollplan (RH2000), vilket innebär att grundvattennivån idag ligger cirka 1 meter under marknivån.

Planeringshorisont

Aktuellt planområde är del av Falsterbohalvön, vilken är en riskutsatt plats med avseende på översvämning från havet och stigande grundvattennivåer. Med anledning av dessa risker har Vellinge kommun fått tillstånd att uppföra ett storskaligt kustskydd runt Falsterbonäset.

Av genomförd utredning gällande grundvatten, *Framtida grundvattennivåer i DP del av Falsterbo 2:1 och del av Falsterbo 7:103* (SWECO, 2024-03-01), framgår att mot slutet av planeringshorisonten för detaljplanen kommer det sannolikt finnas behov av permanent sänkning av grundvattennivån inom området. Detta problem är inte unikt för detaljplaneområdet, utan liknande problematik föreligger på flera håll på Falsterbonäset. På lång sikt kommer det alltså bli nödvändigt att arbeta med att hantera den stigande grundvattennivån för Falsterbonäset som helhet och den långsiktiga problematiken bedöms inte kunna hanteras inom ramarna för en enskild detaljplan.

Enligt grundvattenutredning rekommenderas att dagvatten- och skyfallshantering, dränering och grundläggning i detaljplanen anpassas för att klara en grundvattennivå motsvarande den förväntade grundvattenmedelnivån år 2070. En anpassning inom detaljplanen för tidshorisonten 2070 innebär att det är mycket troligt att kommunens övergripande utrednings- och åtgärdsarbete vid 2070 kommer att svara an till detaljplanens behov vid denna tidpunkt.

Framtida grundvattennivåer

Utifrån genomförda mätningar och beräknad fyllnadsgrad för grundvattenmagasinet har medelgrundvattennivån idag uppskattats till 1,1 meter ovan angivet nollplan (RH2000). Den framtida medelvattenytan i havet år 2070 har utifrån klimatscenario SSP5-8,5 (83:e percentilen) ansatts till 0,8 meter ovan nollplan.

Antagen medelvattenyta i havet år 2070 beräknas medföra en framtida medelgrundvattennivå motsvarande 1,6 meter ovan nollplan inom aktuellt planområdet år 2070.

Kommunens tidigare genomförda grundvattenmätningar på Sandvipevägen 8 indikerar en årstidsvariation om ca 0,8 meter, från 0,6 meter till 1,4 meter ovan nollplan.

Utifrån den beräknade framtida medelgrundvattennivån och studerade tillfälliga variationer bedöms den dimensionerande grundvattennivån för planområdet till 1,9 meter ovan nollplan för planeringshorisonten år 2070.

Som nämnts ovan är den parameter som har störst påverkan på grundvattennivåhöjningen havsnivåhöjningen. Även tillfälliga högvattenstånd, vilka gör att havsvattennivån höjs

kraftigt under ett par dagar, antas påverka grundvattennivån. Dock bedöms de tillfälliga högvattenstånden ha en begränsad påverkan på grundvattennivåerna inom planområdet.

Konsekvenser och åtgärder

I genomförda utredningar listas de mest troliga konsekvenserna av stigande grundvattennivåer inom planområdet:

- Minskad funktion för dränerings-, dagvatten- och skyfallslösningar.
- Påverkan på grundläggning och konstruktioner under mark.
- Sänk mark och/eller översvämning.

Det finns inte något ledningsnät för dagvatten inom aktuellt planområde. Den dagvattenlösning som tagits fram för planförslaget bygger därför på principen säker avledning och infiltration. Detta innebär att infiltration måste säkerställas vid den dimensionerande grundvattennivån 1,9 meter ovan nollplan. Eftersom höjden på marken inom planområdet idag ligger cirka 2,2 meter ovan nollplan kommer det inte att finnas tillräckligt utrymme för infiltration under angiven planeringshorisont. Mot bakgrund av detta föreslås marken höjas inom del av planområdet, med cirka 0,5-0,8 meter. En markhöjning på 0,5 meter bedöms vara tillräcklig för att föreslagna infiltrationsstråk på parkeringen ska fungera fram till år 2070. I anslutning till föreslagen ny bebyggelse behöver marken dock höjas med 0,8 meter för att föreslagna svackdiken ska fungera utan dämning på markytan. Ett alternativ till att höja marken till 2,8 meter ovan nollplan kan vara att arbeta med ytterligare fördröjning på takytor och större svackdiken. Det kan också utredas huruvida det kan tillåtas att visst vatten dämmer i svackdikena och strömmar vidare till naturområdet i öst.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Aktuellt planområde ligger strax öster om fornlämningen L1989:3865, Falsterbos medeltida stadslager. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att planområdet sannolikt inte omfattar någon fornlämning under mark och att Vellinge kommun därmed inte behöver söka tillstånd för föreslagen exploatering.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Befintlig byggnad, uppförd 2009, bedöms vara kulturhistoriskt värdefull. Av det antikvariska utlåtande som ligger till grund för aktuellt planförslag, har genomförts med anledning av aktuellt planförslag, *Antikvariskt utlåtande gällande fastigheten Falsterbo 7:103* (Restaurera, 2024-08-03), framgår att de kulturhistoriskt värdebärande delarna är följande:

- Den ursprungliga byggnadsvolymen med kvadratisk planform genomskuren av en högre diagonal byggnadskropp.
- Det starkt grafiska formspråket.
- Uttrycket med de förskjutna fasadplattorna som en referens till den tidigare byggnaden på platsen.
- De ursprungliga fasadmaterialet; svarta fibercementplattor, glaspartier med spegelglas, grå aluminium.

- Byggnadens anpassning till platsen, där byggnaden varsamt inpassats i befintlig tallskog.
- Uttrycket med fasadens glaspartier i liv med fasaden.
- Ursprungliga fönster- och dörröppningar.
- Planlösningen med den centralt placerade entréhallen i diagonal.
Funktionssepareringen interiört med publika ytor i byggnadens västra del och teknik/servicefunktioner i dess östra del.



Befintlig byggnad. Vy från norr. Glaspartierna i liv med fasaden är ursprungliga, större fönsterparti och dubbeldörr är senare tillägg. Foto: Restaurera



Befintlig byggnad. Vy från sydöst. Foto: Restaurera



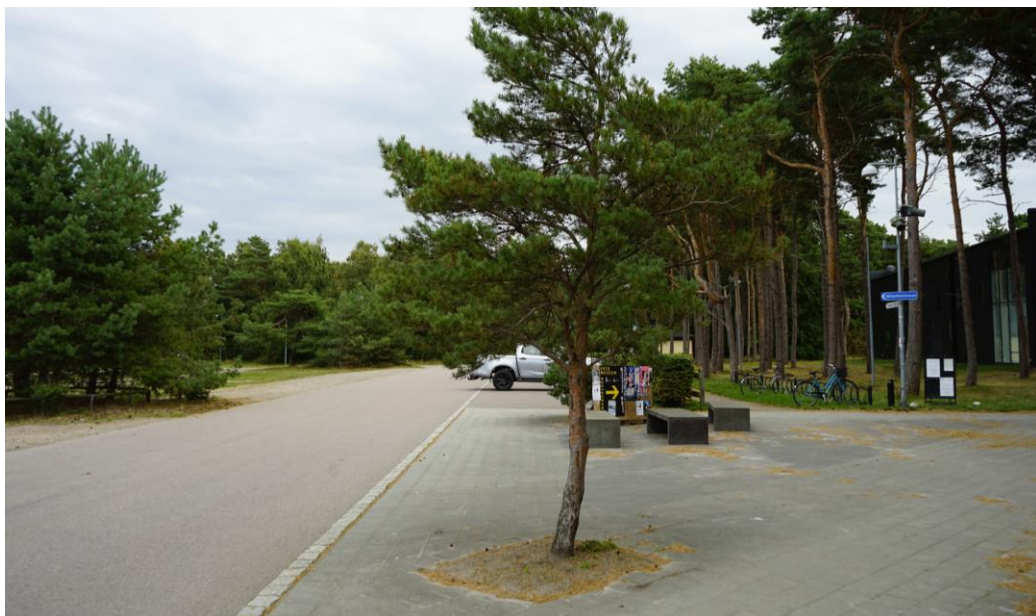
Befintlig byggnad. Vy från söder. Foto: Restaurera

Fysisk miljö

Stråk och kopplingar

Utmed planområdets norra sida löper Strandbadsvägen, som är en av de större vägarna genom Skanör-Falsterbo. Utmed planområdets nordöstra sida går Kullsbackavägen, som försörjer bostadsbebyggelsen nordost om planområdet. Mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen finns en gata, som primärt utgör vändslinga för buss. Utmed gatan finns en busshållplats och en återvinningsstation och en transformatorstation. Hållplatsen är försedd med väderskydd och cykelställ. Utmed södra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg som binder ihop Strandbadsvägen i sydväst med Kullsbackavägen/Ammebrovägen i nordost.

Norr om entrén till befintlig byggnad finns en platsbildning med sittbänkar och ett träd. I anslutning till denna finns cykelställ och soptunnor. Platsbildningen knyter ihop entrén, gång- och cykelstråket och parkeringen.



Befintligt torg sett från väster. Befintlig byggnad till höger i bilden. Foto: FOJAB

Natur & vegetation

Planområdets nordöstra del utgör till största delen naturmark, som en förlängning av det naturområde som löper utmed kusten på Falsterbonäsets södra sida. Här finns huvudsakligen tall och björk. Även området runt befintlig byggnad utgör naturområde med gles tallskog. Utmed Strandbadsvägen i planområdets norra del finns vegetation i form av trädridåer och större buskage och på parkeringen finns inslag av öppna gräsytor och enstaka träd.

Marken inom planområdet är relativt flack. Höjden varierar mellan +1,9 och +2,4, enligt RH2000, med en svag lutning mot nordost.

Byggnader och parkering

Största delen av planområdet utgör en grusad parkering med inslag av öppna gräsytor och enstaka träd. Söder om parkeringen finns en byggnad, uppförd 2009. Byggnaden uppfördes ursprungligen som dansrestaurang. Idag rymmer byggnaden ett privatdrivet fotomuseum med tillhörande restaurang. Byggnaden har en kvadratisk planform med ett förhöjt parti som genomskär byggnaden diagonalt. På det förhöjda partiet finns en utsiktsbrygga. Utsiktsbryggan och en hisstopp på det förhöjda partiet är senare tillägg, de tillkom 2015. Fasadmaterial är svarta fibercementplattor, monterade i förskjutna längder. Takmaterial är svart papp samt klinker på takterrassen mot havet. De ursprungliga, fasta glaspartierna med spegelglas är placerade rytmiskt i fasaden och monterade i ytterliv fasad. Sekundära fönsterpartier är i huvudsak utförda i grå aluminium. Huvudentrén är placerad mot väster. Marken fram till huvudentrén är belagd med trätrall och intill denna finns en mur för att skydda mot buller. Ett trädäck ansluter vid byggnadens södra sida där restaurangens uteservering är placerad.

Strax nordost om befintlig byggnad finns en separat byggnad med offentliga toaletter. Söder om denna ligger en bunker som tidigare användes av fortifikationsverket.

Sociala

Planområdet utgör ett besöksmål både genom att det är del av ett större sammanhängande naturområde och genom att det innehåller en parkering som används av badgäster och besökare till naturområdet samt en konsthall med tillhörande restaurang. Området nyttjas av såväl boende i Falsterbo och Skanör som besökare från övriga delar av kommunen och regionen.

Planområdet är befolkat en stor del av dagen och även till viss del kvällstid under sommarhalvåret. Resterande del av året är det betydligt mindre befolkat.

Planområdet omgärdas i norra delen av bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Bebyggelsen utgör till största delen permanentboende. Enligt Vellinge kommuns bostadsförsörjningsprogram, Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 (antagen av Kf 2023-04-24), avser kommunen inte planera för någon större utveckling av bostäder på Falsterbonäset. Av riktlinjerna framgår att för att undvika oönskad förtätning och stödja en önskad utveckling i centrala och östra delarna av kommunen, bör befolkningstillväxten på Falsterbonäset vara mindre än 1 % per år i genomsnitt fram till 2030.

Teknik

Vatten och avlopp

I planområdets sydöstra hörn finns två kommunala vattenledningar, en PE 75 mm och en PE 125 mm. Det är oklart vilken ledning som försörjer de offentliga toaletterna respektive konsthallen. Ledningarna fortsätter mot nordväst längs med Kullsbackavägen och nordöst längs med Ammebrovägen.

I planområdets sydöstra hörn finns en kommunal spillvattenledning. Denna försörjer de offentliga toaletterna och konsthallen. Ledningen fortsätter norrut längs med Kullsbackavägen. Längre nedströms finns en pumpstation, till vilken befintlig byggnad är ansluten.

Planområdets närmsta brandpost finns i Kullsbackavägen, cirka 150 meter från området.

El, tele, fiber och gas

Inom planområdet finns elledningar, tele och fiber. Befintlig byggnad är ansluten till dessa.

Avfall

I planområdets norra del, utmed den gata som löper mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen, finns en allmän återvinningsstation.

Service

Inom planområdet finns kommersiell service i form av ett fotomuseum och restaurang i befintlig byggnad. Det finns också service i form av parkering, offentliga toaletter och en återvinningsstation.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av busslinje 300. Sträckningen börjar i Hyllie och har sin ändhållplats vid Falsterbo Strandbad. Sträckningen går via Vellinge, Höllviken och Skanör och trafikeras med 15-minuterstrafik under högtrafik och 30/60-minuterstrafik under lågtrafik. På fredagar, lördagar och söndagar trafikeras planområdet också av SkåneExpressen 15 klockan 00:54 och 02:50, men bussen är skyltad som linje 300. Bussen kör då mellan Malmö och Skanör centrum och vidare mot Falsterbo Strandbad med 7/15-minuterstrafik i högtrafik och 30/60-minuterstrafik under lågtrafik. Under sommaren finns beredskap för att sätta in extra turer både på Skåneexpressen 15 och på linje 300. Detta styrs enligt uppgift från Skånetrafiken utifrån väder och bedömd efterfrågan.

Busshållplatsen Falsterbo Strandbad är utrustad med väntytta under tak, cykelparkering och digital avgångstavla.

Gång- och cykeltrafik

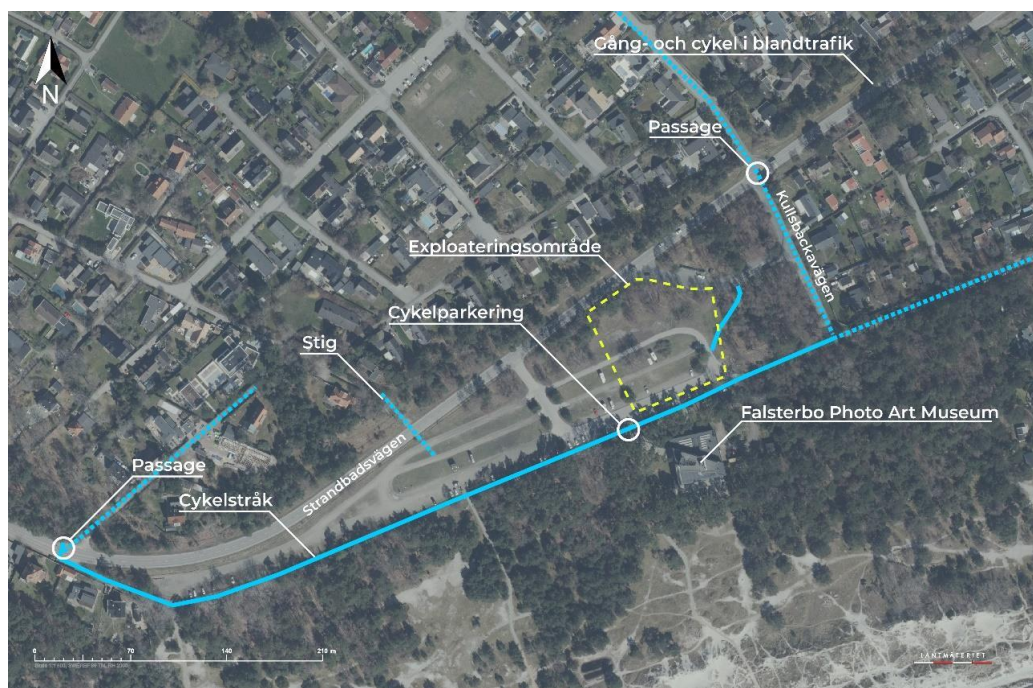
Planområdet omfattar ett gång- och cykelstråk som löper utmed parkeringens södra sida. Stråket fortsätter österut via lokalgator och knyts samman med cykelstråket mot Höllviken. Västerut finns det ingen tydlig förlängning av stråket och det kopplar därmed inte till de

centrala delarna av Falsterbo. Gång- och cykelstråk saknas längs Strandbadsvägen och vägens utformning gör att det inte bedöms tryggt eller säkert att som fotgängare eller cyklist röra sig längs med vägen. Sammantaget innebär detta att fotgängare och cyklister främst är hänvisade till lokalgator och mindre stigar för att nå planområdet.

Vid Kullsbackavägen och Furuvägen finns övergångsställen över Strandbadsvägen. Dessa är de enda ordnade passagera över Strandbadsvägen i närheten av planområdet. Inget av dem är dock hastighetsräkade.

Avsaknaden av gång- och cykelstråk längs Strandbadsvägen, framför allt delen väster om planområdet, och avsaknaden av säkra gång- och cykelpassager över Strandbadsvägen innebär att vägen blir en betydande barriär för fotgängare och cyklister. Denna barriär påverkar tillgängligheten till planområdet negativt vilket i sin tur kan ha en påverkan på val av färdmedel för besökare till Strandbadet.

Utanför befintlig byggnad finns parkeringsplatser för cyklar och parkeringsplatser för hyrcyklar. Mellan befintlig byggnad och busshållplatsen finns också en gångväg, som även ansluter till parkeringen.

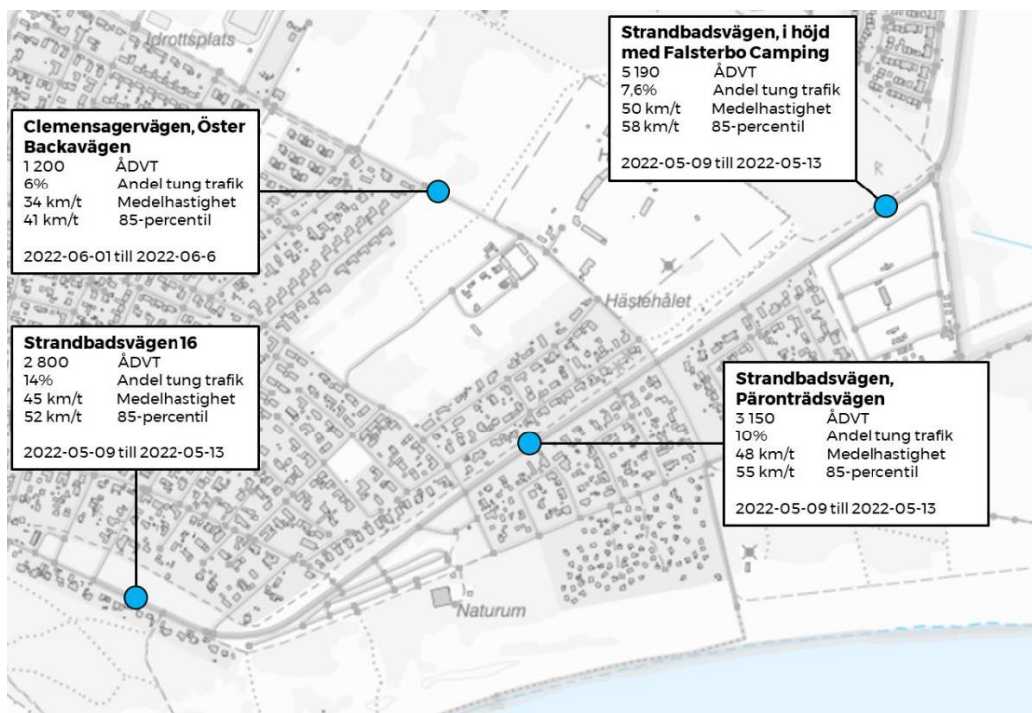


Befintliga gång- och cykelstråk inom och i närheten av planområdet. Bild: WSP

Motorfordonstrafik

Planområdet omfattar del av Strandbadsvägen, som är en kommunal väg som löper mellan centrala Falsterbo i väster och väg 100 i norr. Det är via Strandbadsvägen som planområdet angörs med personbil och varutransporter. Strandbadsvägen utgör en huvudled och den skyltade hastigheten är 40 km/h. Trafikmätningarna visar dock att medelhastigheten längs vägen är närmare 50 km/h på vissa sträckor.

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts i samband med upprättande av aktuellt planförslag, *Trafikutredning Falsterbo Strandbad* (WSP, 2024-10-24). Av utredningen framgår att trafikmängderna inom och i närheten av planområdet är följande:



Sammanställning av kommunala trafikmätningar utförda 2022. Bild: WSP

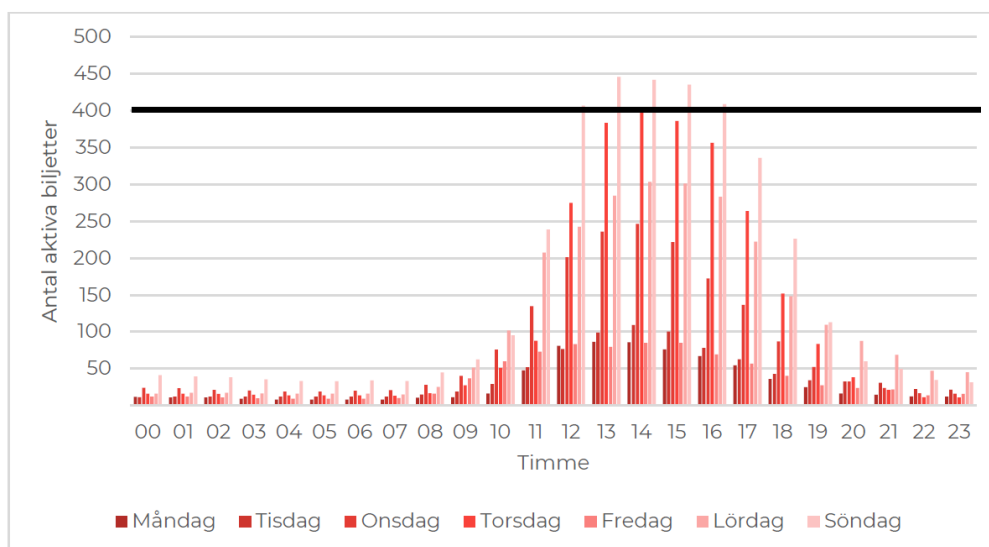
Parkering

Planområdet utgörs till största delen av parkering, vilken ägs av Vellinge kommun. Parkeringen är avgiftsbelagd från 1 maj till 30 september. Under resterande del av året råder fri parkering. Parkeringens kapacitet uppgår till ungefär 400 platser. Den rymmer platser för både personbilar och för husbilar.

Parkeringen är den enda större allmänna parkeringen i Falsterbo och används framför allt sommartid av badgäster. Majoriteten av besökarna är dagsbesökare som står parkerade ungefär mellan 1-3 timmar. Under vintern (november-januari) hänvisas även besökare till Måkläppen hit eftersom det saknas andra alternativ. Beläggningen varierar men parkeringens kapacitet överskrids under högsäsong. Tillfällena då beläggningen överskrider 400 platser omfattar cirka 3-4 dagar/år; gränsen överskrids då ett fåtal timmar. Under högsäsong finns problem med att parkeringen spiller ut på gatorna i närliggande områden.

Parkeringen är utformad som en sammanhängande yta med grus och gräs, utan markerade parkeringsrutor. Körtyorna är grusade eller asfalterade. Det finns även mindre grupperingar av träd på parkeringen.

Av den trafik- och parkeringsutredning som gjorts med anledning av aktuellt planförslag, *Trafikutredning Falsterbo Strandbad* (WSP, 2024-10-24) framgår att det faktum att det inte finns markerade parkeringsrutor inom befintlig parkeringsyta påverkar den faktiska kapaciteten. De trafikanter som anländer först tenderar att lämna förhållandevis stora utrymmen mellan bilarna, vilket får till följd att den faktiska kapaciteten sjunker. De trafikanter som anländer när parkeringen är förhållandevis välfylld tenderar att ställa sig på ytor som egentligen inte utgör parkering, vilket får till följd att kapaciteten ökar men på ett icke önskvärd sätt. Kapacitetsgränsen om 400 platser är därmed flytande och kan påverkas av besökarnas parkeringsbeteende.



Statistik som visar antalet aktiva biljetter på parkeringen per timme under veckan 11-17 juli 2022. Denna vecka var den med högst belastning under sommaren 2022. Bild: WSP.

Dag	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
00																																	
01																																	
02																																	
03																																	
04																																	
05																																	
06																																	
07																																	
08																																	
09																																	
10																																	
11																																	
12																																	
13																																	
14																																	
15																																	
16																																	
17																																	
18																																	
19																																	
20																																	
21																																	
22																																	
23																																	

Illustration över beläggningen på parkeringsplatsen i juli 2022. Vita rutor motsvarar timmar då beläggningen var under 50%, gröna markeringar under 85%, gula markeringar under 95% och röda markeringar över 95% eller högre. Falsterbo Horse Show arrangerades detta år den 9-17 juli. Bild: WSP.

Övrigt

Totalförsvaret

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av aktuellt planförslag krävs reglering av de fastigheter som omfattas av planen, Falsterbo 2:1 och Falsterbo 7:103. Mark som i planen regleras som kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till en ny fastighet. Mark som utgör allmän plats inom Falsterbo 7:103 överförs genom fastighetsreglering till Falsterbo 2:1.

För föreslagna gångpassage mellan befintlig och ny byggnad avses en 3d-fastighetsbildning göras.

Allmän platsmark

- Cirka 1250 kvadratmeter av Falsterbo 7:103 överförs till Falsterbo 2:1 som allmän platsmark reglerad som natur.

Kvartersmark

- Cirka 8000 kvadratmeter av Falsterbo 2:1 och Falsterbo 7:103 överförs till en egen fastighet som kvartersmark avsedd för centrumändamål.
- Cirka 1200 kvadratmeter av Falsterbo 2:1 överförs till en egen fastighet som kvartersmark avsedd för parkering.



Förändrad fastighetsindelning. Bild: FOJAB

Natur

Naturvärden

Naturvärdesobjekt

Planens genomförande innebär påverkan på det naturvärdesobjekt som identifierats inom planområdet. Ytan som naturvärdesobjektet omfattar kommer att minska och åtgärder kommer att göras som påverkar de naturvärdsarter som finns inom naturvärdesobjektet. För att minimera påverkan avses skyddsåtgärder vidtas. Dessa beskrivs under nästa rubrik.



Ytor inom naturvärdesobjektet som påverkas av aktuellt planförslag. Bild: FOJAB

Växter och insekter

Planens genomförande innebär att utbredningsområdet för fältnarv kommer att minska och en del av förekomsterna kommer att behöva tas bort då delar av området i östra delen bebyggs. Eftersom kvarvarande parkeringsyta behöver effektiviseras och marken i delar av planområdet höjas kommer i princip all mark inom planområdet att bearbetas. Beroende på intensitet, metod och utsträckning kan denna bearbetning skada fröbanken av fältnarv som finns i marken samt påverka markens lämplighet som livsmiljö för fältnarv. Om skyddsåtgärder i form av rätt markbeläggning, skötsel, nivå av markstörning, insamling av fröbank och bibehållande av solexponerade miljöer genomförs bedöms fältnarven kunna fortsätta att finnas inom området i liknande antal som i nuläget. Detta säkerställs i samband med dispensansökan. Tillkommande träd i området placeras så att de inte riskerar att skugga. Dessa åtgärder är även av betydelse för de rödlistade växtarterna strandnarv, spådnarv och taggkörvel.

Grågul kapuschongfly och sexfläckig bastardsvärmare, som möjligen kan förekomma inom området, omfattas inte av något skydd. Arterna är beroende av förekomsten av vissa typer av växter som ofta etablerar sig spontant i olika typer av miljöer, varför de bedöms kunna

finnas i området även efter planens genomförande. Insekterna är inte heller beroende av att växterna förekommer just inom planområdet, då de förekommer på flera platser på Falsterbohalvön.



Ytor där fältnarv och strandnarv påträffats som påverkas av aktuellt planförslag. Bild: FOJAB

Fåglar

Placering och utformning av föreslagen ny bebyggelse är av stor vikt för att minimera påverkan på fågellivet inom och i närheten av planområdet. Med anledning av detta har utbredningen av den nya bebyggelsen begränsats. Begränsningen innebär bland annat att vissa träd och annan vegetation kan bevaras, vilket är positivt för fågellivet. Även bebyggelsens höjd begränsas med hänsyn till fåglar; höjden regleras så att den inte överstiger höjden på omgivande trädkronor för att fåglar inte ska riskera att kollidera med byggnaderna. Utöver detta bör glaspartierna på föreslagen gångpassage mellan befintlig och ny byggnad förses med dekor för att minimera risker för kollision.



Påverkan på befintliga grönytor och träd inom planområdet med anledning av föreslagen ny bebyggelse och markhöjning. Ytterligare träd kan komma att påverkas av markhöjningen. Bild: FOJAB

Kräddjur

Eftersom förekomsten av sandödlor bedöms osäker och det inte finns några kända större populationer antas planförslaget inte få någon betydande negativ påverkan på sandödlor.

Fladdermöss

Planförslaget innebär att lämpliga jaktstråk för fladdermöss bibehålls då trädriddån i södra utkanten av området finns kvar. Det bedöms inte vara risk att fladdermössen kolliderar med föreslagen ny bebyggelse eftersom de navigerar med hjälp av ekolokalisering. Om planområdet däremot lysas upp mer än idag kan detta komma att påverka fladdermössen negativt. Eventuell framtida utebelysning bör riktas neråt och inåt, det vill säga att byggnaderna belyses men inte träden. Fönster kan också förses med träribbor för att skapa en ljusmiljö som inte stör fladdermöss.

Omgivning

De anpassningar av planförslaget som har gjorts med hänsyn till befintliga naturvärden bedöms innebära att planförslaget inte får några betydande negativa konsekvenser för omgivande naturområden. Exempel på anpassningar som bidrar till detta är att bebyggelsens utbredning begränsats för att kunna bevara befintlig vegetation, att höjden anpassats till kringliggande träd och befintlig byggnad och att nuvarande stråk genom området bibehålls eller ersätts med nya stråk.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att planförslaget inte får betydande negativa konsekvenser för befintliga naturvärden inom eller i närheten av planområdet, förutsatt att rekommenderade åtgärder genomförs. Dock innebär fridlysningsbestämmelserna inom och i närheten av planområdet att dispens från artskyddet måste sökas om planförslaget medför åtgärder som strider mot fridlysningsbestämmelserna.

Ekosystemtjänster

Planområdet rymmer stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Aktuellt planförslag har anpassats för att minimera påverkan på dessa. Anpassningarna handlar bland annat om att föreslagen ny bebyggelse med tillhörande trafikytor placerats med hänsyn till befintlig vegetation, att höjden på såväl ny byggnad som påbyggnad på befintlig byggnad inte överstiger höjden på kringliggande träd och inte heller nuvarande högsta höjd på befintlig byggnad. Hänsyn har också tagits till nuvarande rörelsestråk för både djur och människor och nuvarande kopplingar till strandzonen. Sammantaget innebär detta att planförslaget inte bedöms få några betydande negativa konsekvenser för de ekosystemtjänster som identifierats inom eller i närheten av planområdet.

Landskapsbild

Planförslaget innebär påverkan på landskapsbilden lokalt då siktlinjer bryts och viss vegetation tas ner. Området kommer att upplevas som mer bebyggt och mindre naturligt än idag. Dock är området redan bebyggt och föreslagen ny bebyggelse anpassas till kringliggande naturmiljö för att minimera påverkan på landskapsbilden. Anpassningen handlar om att ny bebyggelse består av flera mindre volymer, varierar i höjd och har en fasad som samspelar med de glesa tallarna och utblicken mot havet. Planförslaget har också anpassats i stort för att kunna bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation. Trädridån mot Strandbadsvägen bedöms vara särskilt viktig utifrån ett landskapsbildsperspektiv och denna kommer därför att finnas kvar. Det avses också planteras nya träd inom planområdet, som kompensation för de träd som tas bort. Befintliga träd, som inte påverkas av föreslagen ny byggnad eller föreslagen markhöjning, säkerställs genom planbestämmelser. Nyplantering av träd säkerställs genom avtal om överlåtelse av mark. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för landskapsbilden.

På kommande sidor visas bilder på befintlig situation och fotomontage som illustrerar föreslagen ny bebyggelse och påbyggnad. Samtliga bilder är framtagna av Krook & Tjäder.



Vy från nordväst, från parkeringen.



Vy från väster, från parkeringen.



Vy från nordväst, från Strandbadsvägen.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för föreliggande planförslag. Kommunen har samrått med länsstyrelsen (LST) om miljöbedömningens avgränsning 2023-11-16. Efter samråd med länsstyrelsen har miljökonsekvensbeskrivningen avgränsats till att behandla följande frågor:

- Naturvärden – skyddade arter, natura 2000, riksintresse för naturvärden.
- Rekreation och friluftsliv – upplevelsevärden, rekreativa strukturer, riksintresse för friluftslivet, landskapsbild.
- Strandskydd.
- Klimatanpassning – grundvatten och havsnivåhöjning.

För de aspekter som bedöms kunna få betydande miljöpåverkan redovisas åtgärder för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativa effekter. Utöver detta beskrivs planens påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt miljökvalitetsmål.

Miljöbedömning

För att ta reda på om detaljplanen ska genomgå en miljöbedömning ska en undersökning av betydande miljöpåverkan göras. Undersökning av betydande miljöpåverkan, gällande *Förslag till detaljplan för del av Falsterbo 2:1 och del av Falsterbo 7:103, Falsterbo Strandbad, Falsterbo, Vellinge kommun* har gjorts enligt Vellinge kommuns checklista för miljöbedömning. Slutsatsen var att detaljplanen kan antas medföra betydande påverkan på riksintressen, naturvärden, sociala värden och strandskyddet varför en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

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

Kommunen har bedömt att planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom följande områden:

Kvartersmark

- befintlig byggnad samt påbyggnad av denna
- befintligt trädäck
- befintlig körväg för godstransporter till och från byggnaden
- befintlig panncentral
- ny gångpassage mellan befintlig och ny bebyggelse, som enligt planförslaget möjliggörs cirka 8,5 meter upp i luften. Gångpassagen kommer att ligga inom kvartersmark och det kommer att göras en 3d-fastighetsbildning för denna.

Allmän platsmark

- Södra delen av befintlig torgyta



Gräns för strandskyddet och ytor där det upphävs i och med aktuellt planförslag. Bild: FOJAB

För upphävande av strandskyddet inom aktuellt planområde åberopas det särskilda skälet enligt 7 kap. 18c § p 1 i miljöbalken: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Motiven till detta är följande:

Lagligen ianspråktaget

Platsen har varit bebyggd sedan 1920-talet. Ursprungligen låg här en dansrotunda vilken senare kompletterades med en restaurang. Byggnaden brann ner till grunden 2006. Befintlig byggnad ersatte den nedbrunna dansrestaurangen 2009. Eftersom platsen varit bebyggd innan 1975, då det generella strandskyddet infördes, är den att betrakta som lagligen ianspråktagen.

Det område runt befintlig byggnad där strandskyddet avses upphävas tillhör byggnaden och utgör yta som är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften eftersom den inte är allmänt tillgänglig. Ytan består dels av ett trädäck som används av den verksamhet som huserar i byggnaden, dels av en yta där transporter kör med gods till och från byggnaden. Varken trädäcket eller körytan är tillgänglig för allmänheten eller har betydelse för växt- och djurlivet.

Strandskyddsdispens gavs för befintlig byggnad då den uppfördes.

Allmänhetens tillgänglighet

Föreslagen utveckling av platsen förväntas inte minska tillgängligheten för allmänheten. Strandzonen planläggs inte och det kommer även fortsättningsvis att vara möjligt för allmänheten att röra sig längs vattnet. Inte heller kopplingen ner till vattnet, från områdena norrut, bedöms påverkas negativt. Allmänhetens tillgänglighet kring befintlig byggnad ändras inte heller i och med planförslaget. För att åstadkomma detta kommer den förbindelsegång som avses byggas mellan befintlig och föreslagen ny byggnad uppföras tre våningar upp och på så sätt tas ingen ny markyta i anspråk inom strandskyddat område.

Växt- och djurliv

Planförslaget bedöms inte heller få några betydande negativa konsekvenser för växt- och djurlivet inom det område där strandskyddet föreslås upphävas. Planförslaget är anpassat så att det inte ska påverka fågellivet negativt, bland annat genom att höjden på bebyggelsen begränsas så att bebyggelsen inte blir högre än kringliggande trädkronor. Vidare planläggs den mark som omfattas av strandskydd, som inte utgör kvartersmark, som naturmark för att säkerställa att befintliga naturvärden kan bevaras.

Fri passage

Inom det område som planläggs, som omfattas av strandskydd, avses inte någon ny bebyggelse uppföras på marken och därmed kommer det även fortsättningsvis finnas en fri passage mellan strandlinjen och befintlig och föreslagen ny bebyggelse. Befintlig byggnad kommer att byggas om, men inte på ett sätt som påverkar byggnadens fotavtryck. Detta gör att djur och människor även fortsättningsvis kommer att kunna passera området så som idag.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för allmänhetens tillgänglighet till det strandskyddade området. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för livsvillkoren för växter och djur kopplat till strandskyddet.



Befintlig byggnad. Vy från nordöst. Foto: FOJAB



Trädäck runt befintlig byggnad. Foto: FOJAB



Körörytor för transporter vid befintlig byggnad. Bild: Vellinge kommun

Grundvatten

Med anledning av framtida höjning av grundvattennivåerna inom aktuellt planområde föreslås marken höjas inom del av området, med cirka 0,5 meter. Syftet är att säkerställa torr mark i de delar av planområdet där bebyggelsen är lokaliserad och på parkeringsytan samt att säkerställa en fungerande dagvattenhantering. Föreslagen markhöjning innebär samtidigt att viss vattenvolym kommer att strömma ut ur det uppfyllda området vid dimensionerande regnhändelse. Regnvatten kommer då att infiltrera via föreslagen dagvattenhantering genom utfyllnaden men eftersom det inte finns plats för vidare infiltration i vertikalled kommer viss vattenvolym att rinna ut på markytan till omkringliggande lägre områden. Detta, i kombination med de höjda grundvattennivåerna, gör att de områden inom detaljplaneområdet som inte omfattas av markhöjning bör betraktas som obrukbara områden. Dels kommer dessa områden att vid regn ta emot utströmmande vatten från det område där marken höjts, dels kommer det inom dessa områden att bli allt blötare med anledning av att medelgrundvattennivån stiger. Till en början gäller detta kortare perioder under året men ju mer medelgrundvattennivån permanent stiger desto oftare kommer dessa områden att stå blöta.

I den utredning som gjorts gällande hantering av grundvatten, *Förutsättningar för hantering av stigande grundvattennivåer* (SWECO, 2024-10-10), ges rekommendationer för fortsatt utredning:

- Läge för markhöjning i förhållande till planerade byggnader samt placering av erforderliga ytor för dagvattenhantering inom markhöjning.
- Om/hur föreslagen markhöjning påverkar föreslagen skyfallshantering.
- Om/hur den framtida dimensionerande grundvattennivån påverkar grundläggning och dränering av föreslagna byggnader.

Dagvatten

Planförslaget bygger på att dagvatten hanteras genom yttlig avrinning och infiltration. Övergripande föreslås grunda, skålade infiltrationsdiken på parkeringsytan, svackdiken norr och öster om föreslagen ny byggnad samt en infiltrationsyta väster om föreslagen ny byggnad.

Utifrån en sammanvägd bild av befintliga delavrinningsområden för dagvatten och till vilken anläggning ytorna förväntas avledas föreslås avrinningsområden enligt bilden nedan. Detta är dock en principlösning; exakt placering av infiltrationsstråk och svackdiken avses utredas vidare i samband med genomförande av planförslaget.



Princip för framtida delavrinningsområden. Bild: Norconsult

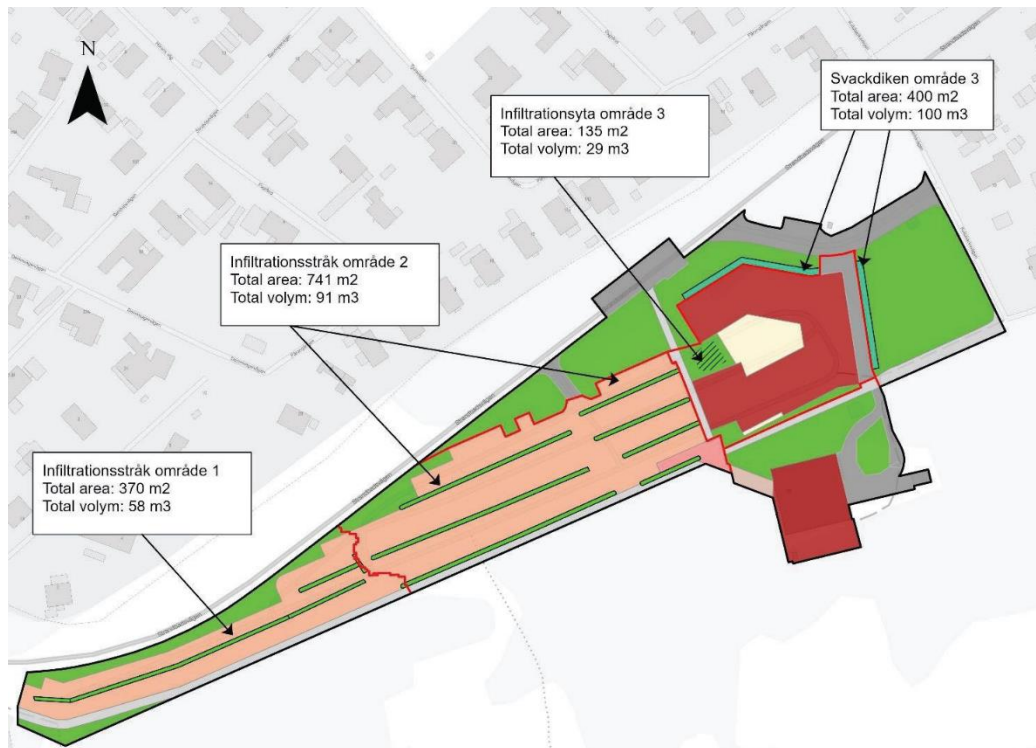
Delområde 1 och 2 utgör idag parkeringsyta bestående av gräs- och grusytor. Funktionen kommer att vara densamma vid genomförande av planförslaget, men utformningen avses ändras. Mot bakgrund av detta föreslås dagvatten hanteras med hjälp av grunda skålförmade infiltrationsstråk längs parkeringsplatserna, där dagvatten kan samlas upp och infiltrera.

Delområde 3 innefattar planerad byggnad och ytorna framför entrén på denna. Dagvatten, vilket här främst utgörs av takvatten, föreslås inom detta område hanteras med hjälp av svackdiken norr och öster om byggnaden samt genom en infiltrationsyta i västra delen av avrinningsområdet.

Delområde 4 utgörs av befintlig byggnad och dess omgivande ytor. Dagvatten från detta område föreslås hanteras på samma sätt som idag, det vill säga genom avledning till omkringliggande mark där det infiltrerar. Inga ytterligare åtgärder gällande dagvattenhantering bedöms nödvändiga inom detta avrinningsområde.

Hela ytan inom delområde 5 ingår inte i samma avrinningsområde tekniskt sett, men markanvändningen kommer att vara oförändrad inom detta område. Således behöver inga åtgärder göras. Dock är de svackdiken som avses hantera dagvattnet inom delområde 3 placerade inom delområde 5.

Yta och volym på såväl infiltrationsstråk som svackdiken och infiltrationsyta föreslås dimensioneras så att stråken och dikena rymmer både dagvatten och skyfallsvatten. Detta innebär att föreslagna ytor för dagvattenhantering sammanlagt bör vara cirka 1 646 kvadratmeter och rymma cirka 277 kubikmeter vatten. Erforderlig yta och volym för respektive delområde framgår av bilden nedan.



Princip för framtida dagvattenhantering. Bild: Norconsult

Vid detaljprojektering kan höjdsättningen ses över för att möjliggöra ytor där vatten tillfälligt kan vara stående vid extrema regn.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget genererar inte trafik i sådan omfattning att gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms påverkas negativt.

Vatten

Av genomförd VA-utredning, *Falsterbo Strandbaden VA-utredning* (Norconsult, 2024-10-17) framgår att det inte bedöms påverka möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten i berörd recipient negativt. Detta är under förutsättning att föreslagna fördröjningsåtgärder för dagvatten och skyfall vidtas. Dagvatten och skyfall infiltreras idag till stor del inom planområdet. Detta gör att planområdets påverkan på recipienten är liten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget bedöms inte generera buller i sådan omfattning att det får negativa konsekvenser för omgivningen.

För den typ av verksamhet som planförslaget medger finns inte några riktvärden gällande ekvivalent och maximal ljudvolym utomhus. Däremot ställs det krav enligt Boverkets

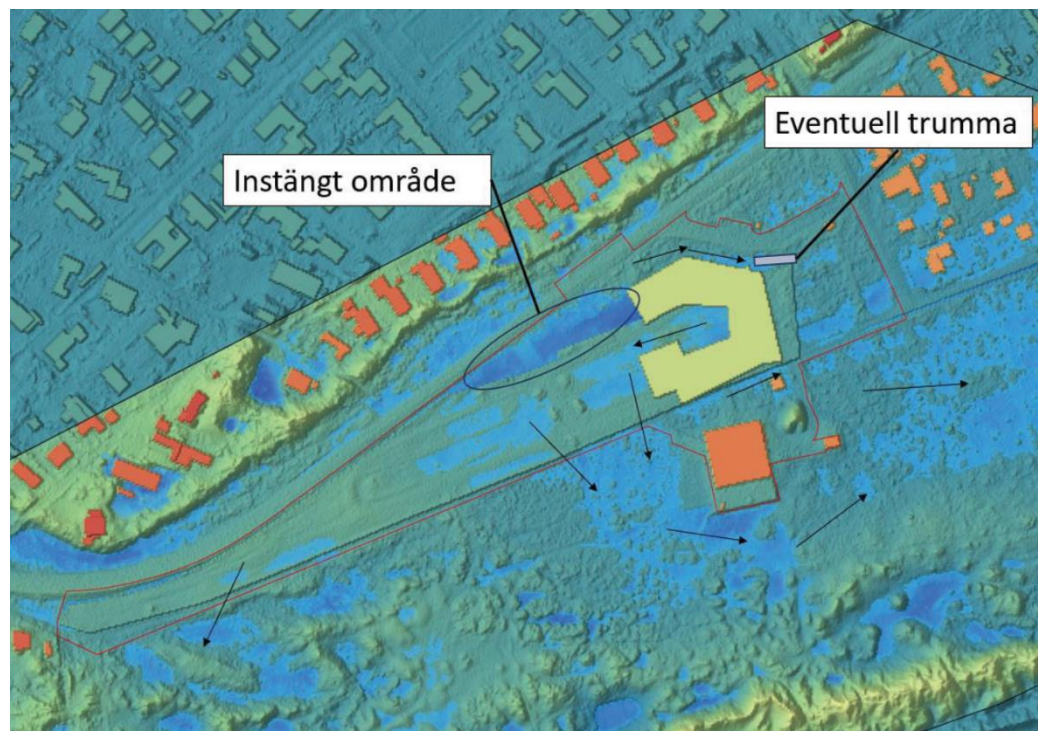
byggregler om ljudnivåer inomhus. Detta hanteras i samband med genomförande av planförslaget.

Översvämning

Av genomförd VA-utredning, *Falsterbo Strandbaden VA-utredning* (Norconsult, 2024-10-17) framgår hur planförslaget påverkar de rinnvägar och lågpunkter som idag finns inom planområdet. Det konstateras att både föreslagen ny byggnad och föreslagen markhöjning får konsekvenser för skyfallshanteringen. Konsekvenserna handlar dels om att befintlig rinnväg mot öster hindras av den nya byggnaden, dels om att det uppstår ett instängt område norr om parkeringen. Med anledning av detta bör marken runt byggnaden höjdsättas så att marken lutar bort från byggnaden och parkeringsytan bör höjdsättas så att det vatten som faller på parkeringen avleds ytligt söderut. En sådan höjdsättning skulle skydda byggnaden från översvämning/skador vid skyfall och göra att det instängda området endast behöver ta emot det vatten som faller inom just detta. Inom det instängda området bedöms det kunna bli cirka 0,5 meter vatten stående. För att minska denna volym kan mindre justeringar av marken göras även inom detta område. Det instängda området med ett vattendjup på 0,5 meter innebär dock ingen risk för skada på befintlig eller ny bebyggelse.

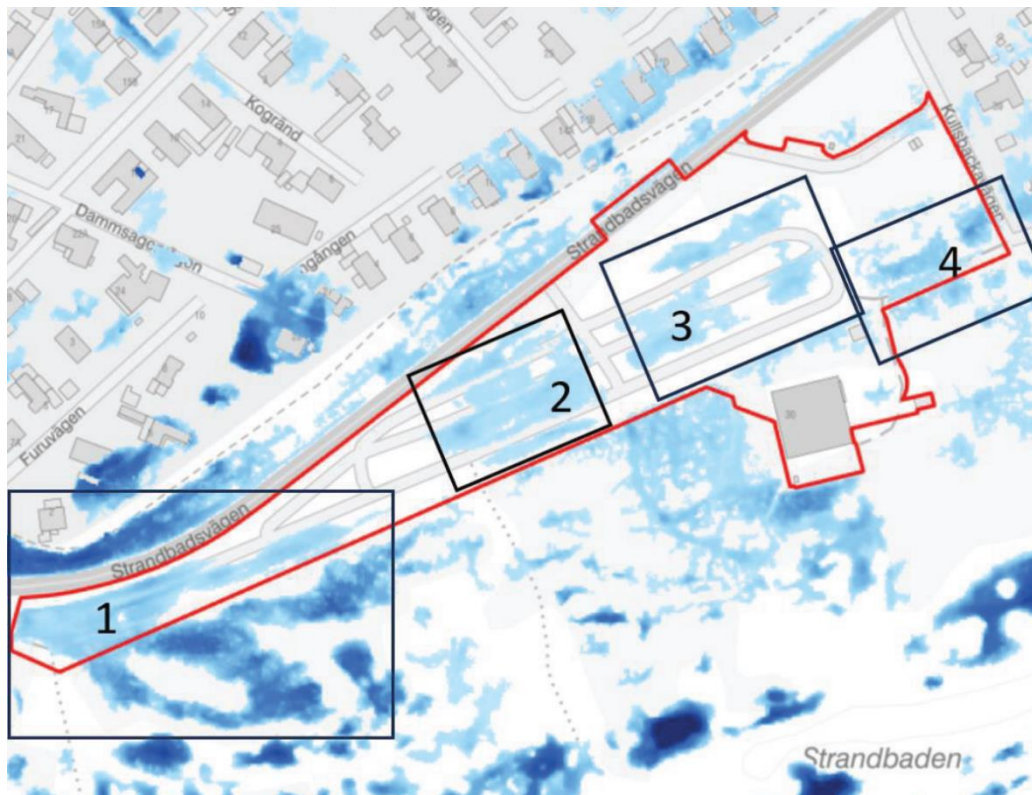
Med anledning av det instängda området är det viktigt att höjdsätta infartsvägen till parkeringen och gång- och cykelbanan som löper i nordsydlig riktning så att dessa inte riskerar att översvämmas. Höjdsättningen bör anpassas så att vatten kan ledas mot lågpunkten väster om befintlig byggnad, utanför planområdet.

Nordost om föreslagen ny byggnad kan det behöva anläggas en trumma för att hantera vatten från skyfall.



Rinnvägar och översvämmade ytor vid ett 100-årsregn. Bild: Norconsult

Vad gäller befintliga lågpunkter bedöms lågpunkt 1 och 4 inte påverkas av planförslaget. Lågpunkt 2 och 3 påverkas däremot av planförslaget. Dock överstiger volymen i föreslagna dagvattenlösningar den totala volymen i dessa lågpunkter, varför inga ytterligare åtgärder bedöms behövas. Vidare konstateras att den rinnväg som idag går mellan befintlig och planerad byggnad bibehålls då vatten från uppströms områden även rinner här vid kraftiga regnhändelser. Vid detaljprojektering bör höjdsättningen av färdigt golv för ny byggnad ha denna rinnväg i åtanke.



Större befintliga lågpunkter utifrån nuvarande markhöjder. Bild: Norconsult

Sammanfattningsvis bör området höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader genom att dessa översvämmas eller förstörs av stående vatten. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark.

Erosion

Planförslaget antas inte medföra risk för erosion inom planområdet efter genomförandet. Under byggskedet kan det vid kraftig nederbörd erfordras tillfälligt erosionskydd vid schaktslänter. Vid schakt under grundvattenytan kan det behövas en lokal temporär grundvattensänkning för säker schakt och schakt i torrhet. Detta görs exempelvis genom installation av dräneringsbrunnar och vattenpumpar.

Ras och skred

Planförslaget antas inte medföra risk för ras eller skred inom eller i närheten av planområdet.

Sociala

Hur ett område utformas fysiskt kan påverka sociala aspekter. Eftersom detta är ett brett område har analysen av föreliggande planförslag avgränsats till att beröra tre perspektiv vilka bedömts särskilt relevanta: trygghets-, tillgänglighets- och barnperspektivet. Analysen har gjorts med hjälp av riktlinjerna i det digitala verktyget BoTryggt.

Barn

Barn berörs av aktuellt planförslag på så sätt att de kommer att besöka området och/eller röra sig genom området, ensamma eller tillsammans med vuxna. Planförslaget är utformat så att barn främjas genom att möjligheterna att röra sig till fots och med cykel ökar och genom att potentiella konfliktpunkter ges en omsorgsfull gestaltning där det tydligt framgår att gående och cyklister är prioriterade.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms vara utformat på ett inkluderande sätt: det är möjligt för allmänheten att röra sig fritt i området, det finns service i form kollektivtrafikförbindelse, gång- och cykelvägnät, säker passage vid den nya hållplatsen och avgiftsfria offentliga toaletter. Planområdet omfattar också del av ett gångstråk som är tillgängligt även för rörelsehindrade, som leder vidare mot havet och kringliggande naturområden.

Trygghet

Hur ett område utformas kan påverka tryggheten. I en detaljplan fastslås markanvändning, gång- och cykelvägars sträckning och byggnaders utformning, exempelvis var entréer ska placeras. Detta är faktorer som påverkar upplevelsen och användningen av den byggda miljön, vilket därmed även har inverkan på tryggheten.

Planområdet länkas samman med omgivande områden genom det gång- och cykelstråk som löper utmed planområdets södra sida, ett nytt gångstråk i nord-sydlig riktning, ett flertal gator för biltrafik och en hållplats för busstrafik. Planområdet är således tillgängligt för både fotgängare, cyklister, biltrafikanter och kollektivtrafikresenärer. Gång- och cykelstråken och hållplatsen för buss förbättras i och med planförslaget, dels genom placering/läge, dels genom utformning. Länkarna till omgivande områden kopplar samman planområdet med såväl närliggande bostadsområden, rekreativa stråk och målpunkter som områden längre ifrån.

Föreslagen utveckling av området avses vara tydlig gällande hur området disponeras. Starka stråk och en tydlig uppdelning av parkeringsytor, grönytor och bebyggelseytor antas bidra till god orienterbarhet i området. Ny bebyggelse är anpassad till platsen både avseende placering och utformning och platsens karaktär har varit en viktig utgångspunkt i framtagandet av planförslaget.

Planförslaget innebär att nya funktioner kan införas på platsen: hotell, spa och konferens. Detta utgör ett komplement till områdena runt om, vilka innehåller bostadsbebyggelse, och till övriga funktioner i Falsterbo sett ur ett större perspektiv. De nya funktionerna antas också bidra till att området blir befolkat under en större del av dygnet, veckan och året jämfört med idag.

Ny bebyggelse vänder sig mot väster och möter således bilparkeringen och det gång- och cykelstråk som avses anläggas i nord-sydlig riktning från busshållplatsen ner mot havet.

Entrén placeras i närheten av befintligt torg och entrén till befintlig byggnad. Befintlig byggnad vänder sig mot nordväst och möter således också torget, parkeringen, gångstråket och den nya byggnaden. Bottenvåningen på den nya byggnaden planeras innehålla hotellrum mot nordöst men i övrigt vara relativt öppen. Bottenvåningen i befintlig byggnad avses innehålla restaurang. I anslutning till torget kommer det att uppföras nya offentliga toaletter samt duschar och plats för avfallstunnor. Genom den nya placeringen antas toaletterna bli mer lättillgängliga jämfört med idag.

Genom föreslagen utveckling av området antas den sociala kontrollen öka. Ny bebyggelse placeras så att uppsikten över parkeringen och befintligt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning förbättras. Den nya byggnaden utformas med glasfasader vilket både gör det möjligt för förbipasserande att se in och för människor inne i byggnaden att ha uppsikt över den närmsta omgivningen, vilket kan bidra till ökad känsla av trygghet.

Föreslagen ny bebyggelse är placerad på sådant avstånd från befintlig byggnad och från befintligt gång- och cykelstråk att passagen mellan byggnaderna sannolikt inte upplevs privatiserad.

Ny belysning avses anordnas inom planområdet. Exakt placering, typ och omfattning kommer att utredas i ett senare skede. I arbetet med belysning behöver hänsyn tas till både tryggheten och djurlivet i området.

Riksintressen

Naturvård

I den naturvärdesinventering som genomförts i samband med upprättande av aktuellt planförslag görs bedömningen att det inte finns något av särskilt naturvärde inom planområdet utifrån det som beskrivs i riksintressets värdekärnor. Av det generella ställningstagandet till riksintresset framgår samtidigt att riksintresset ska beaktas löpande i fysisk planering och att området så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön.

Planförslaget kan leda till ett ökat besöksstryck, vilket skulle kunna leda till ökat slitage på naturmiljöer även utanför planområdet. Besöksstrycket är dock redan idag högt och besökarna tenderar att hålla sig till och inte trampa upp nya stigar. Risken att planförslaget ska leda till ett ökat slitage på omgivande naturmiljöer bedöms därför som liten.

Förutsatt att de åtgärder genomförs som föreslås för att skydda befintliga naturvärden och att besökare håller sig till redan upptrampade stråk inom och i närheten av planområdet bedöms planförslaget inte få några betydande negativa konsekvenser för riksintresset för naturvård.

Natura 2000

Av genomförd naturvärdesinventering, *Naturvärdesinventering vid Falsterbo strandbad - inför planerad etablering av SPA- och konferensanläggning* (Ekoll, augusti 2023), framgår att föreslagen utveckling av planområdet sannolikt medför ett ökat besöksstryck. Detta kan komma att medföra ökat slitage på naturmiljöerna i sanddynsområdena, vilket i sin tur kan skada vissa biotopkvaliteter. Risken för negativa konsekvenser av det förmodade ökade besöksstrycket minskar om besökarna håller sig till de anlagda stigar och upptrampade

gångar som finns i området. Om besökarna håller sig till dessa bedöms påverkan på vegetation och biotoper bli oförändrad och de arter som intilliggande Natura 2000-områden avser att skydda bedöms inte påverkas negativt. Detta kan dock inte styras i detaljplanen.

Friluftsliv

Planområdet har betydelse för riksintresset för friluftslivet främst genom att tillgängliggöra de värden som ligger till grund för riksintresset: parkeringen, gång- och cykelstråk och kollektivtrafikkopplingen möjliggör för allmänheten att nå kringliggande natur- och rekreationsområden och stranden. Planförslaget innebär att parkeringsytan effektiviseras och samnyttjas för att erforderligt behov av parkeringsplatser ska kunna tillgodoses. Befintligt gång- och cykelstråk i planområdets södra del breddas där så är möjligt och två nya stråk anläggs. Föreslagen bebyggelse placeras så att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att röra sig fritt i området och att kopplingen till kringliggande naturområden och till stranden bibehålls. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset för friluftslivet.

Kulturmiljövård

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövård eftersom området redan är ianspråktaget och markanvändningen i den del av planområdet där det finns en fornlämning förblir densamma som idag.

Kustzonen

De värden som ligger till grund för riksintresset kustzonen handlar om naturvärden, landskapsbild och friluftsliv. Planförslaget har utformats med hänsyn till dessa aspekter: föreslagen bebyggelse har anpassats till kringliggande naturmiljö i höjd, utbredning, material och formspråk, befintlig vegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt och kopplingen till havet förstärks genom nya stråk och genom förbättringar av befintliga stråk. Detta i kombination med rekommenderade åtgärder gällande naturvärden gör att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för kustzonen negativt.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget medför förändringar av motortrafik på så sätt att godstransporter till och från hotellet kommer att trafikera befintlig gata mellan Strandbadsvägen och Kullsbackavägen, samt föreslagen kvartersmark söderut till befintlig byggnad. Även trafikrörelserna på parkeringsytan kommer att förändras i och med att parkeringen omdisponeras och ges en ny utformning. Trafikmiljöerna avses utformas säkert och med fokus på gåendes och cyklisters framkomlighet och planförslaget bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser med avseende på motortrafik.

Planförslaget antas medföra en viss trafikökning men ökningen bedöms vara begränsad och påverkan på vägnätet liten. Av den trafikutredning som genomförts med anledning av aktuellt planförslag framgår att det inte uppstår någon kapacitetsbrist i närliggande korsningar (Strandbadsvägen-Clemensagervägen och Strandbadsvägen-Kullsbackavägen) och inte heller vid infarten till parkeringen.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att möjligheterna att ta sig till fots, med cykel eller med buss till/från och inom planområdet förbättras. Förbättringarna innebär bland annat fler och tydligare gång- och cykelstråk, en ny hållplats för buss och en ny hastighetssäkrad passage över Strandbadsvägen.

Kulturmiljö

Med anledning av föreslagen ändring av befintlig byggnad har ett antikvariskt utlåtande tagits fram, *Antikvariskt utlåtande gällande fastigheten Falsterbo 7:103* (Restaurera, 2024-08-23). Av det antikvariska utlåtandet framgår att en ny årsring adderas till den befintliga byggnaden på ett tydligt och respektfullt sätt. Den nya årsringen särskiljer sig både vad gäller gestaltning och materialval. En negativ konsekvens av förslaget är dock att det ursprungliga förhöjda partiet, som löper diagonalt genom byggnaden, inte längre blir synligt och den tidigare distinkta kontrastverkan mellan den lägre kvadratiska byggnadsvolymen och den upphöjda diagonalen försvinner. Detta kompenseras delvis genom den tilltänkta glaspaviljongen taket, vars placering markerar underliggande diagonal.

Ombyggnadsförslaget innebär att delar av de tillbyggnader som gjordes 2015 (utsiktsbrygga, hisstopp m.m.) rivs, vilka delvis förvanskade det ursprungliga strikta geometriska formspråket. Härmed sker en viss återställning av grundvolymerna.

Vidare är ombyggnadsförslaget utformat med hänsyn till kringliggande natur, i likhet med befintlig byggnad. Fasadmaterialet trä har en tydlig koppling till tallskogen och takterrassen i trä och sedum underordnar sig omgivningen. Siktlinjerna i området bedöms inte påverkas nämnvärt av ombyggnadsförslaget. Byggnaden kommer inte att överstiga befintlig hisstopp, vilket innebär att den inte sträcker sig över trädkronorna.

Som helhet bedöms ombyggnadsförslaget som varsamt, där byggnadens värdebärande delar bevaras, med undantag av den ursprungliga diagonala byggnadsvolymen. De värdebärande delarna säkerställs genom en varsamhetsbestämmelse i plankartan och genom reglering av föreslagen påbyggnad.

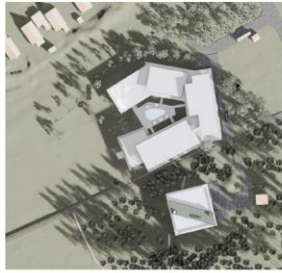
Övrigt

Totalförsvaret

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

Sol-/skuggstudie

En skuggstudie av befintlig och planerad bebyggelse har genomförts. Slutsatsen är att föreslagen ny bebyggelse inte påverkar befintlig bebyggelse utanför planområdet vad gäller sol/skugga och att den inte heller påverkar parkeringsytan där fältnarven och strandnarven är beroende av sol.

Vår- och höstdagjämning

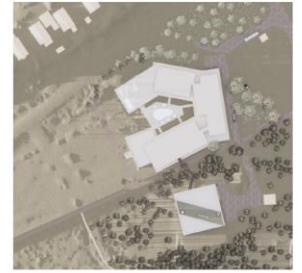
09.00



12.00



15.00



18.00

Sommarsolståndet

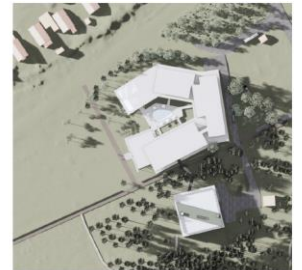
09.00



12.00



15.00



18.00

Bilder: Krook & Tjäder

Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten. I planarbetet har tjänstepersoner från följande enheter medverkat:

- Tekniska enheten
- Bygglövsenheten
- Miljöenheten
- Trygghet.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vellinge kommun

Upprättad 2024-10-24

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Elin Hallström
Planarkitekt

Magdalena Hedman
FOJAB, uppdragsansvarig

Ninnie Hedström
FOJAB, handläggare