

SAMRÅDSHANDLING
**Detaljplan för Falsterbo 2:22 m fl –
flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo**
Vellinge kommun, Skåne län



Illustration: Krook & Tjäder AB

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANDATA	4
Läge och areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
RIKSINTRESSE OCH ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Mark och vegetation	6
Naturmiljö	6
Geotekniska förhållanden	6
Fornlämning	6
Bebyggelse	7
Service	7
Vägar och trafik	7
Miljö-, hälsa och säkerhet	8
FÖRÄNDRINGAR	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse	9
Trafik	12
Teknisk försörjning	14
MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PBL	14
KONSEKVENSER	15
Riksintressen	15
Naturmiljö	15
Bostäder	16
Trafikmängd	16
Buller, ljus och skugga	16
Havsnivåer	16

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Trädinventering 2008-08-26

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Under slutet av 1800-talet byggdes *Falsterbo Strandhotell* på Falsterbonäset. Under en lång tid var hotellet ett populärt resmål för bad- och solresenärer men efter en nedgångsperiod under 1970-talet revs hotellet och tomten lämnades orörd. Under tidigt 2000-tal lanserades planer på att upprätta en ny hotellanläggning på samma tomt och kommunen upprättade en detaljplan i detta syfte. Planen antogs 2005 genom ett regeringsbeslut.

Då det inte var möjligt att hitta finansierare till hotellprojektet beslöt initiativtagarna och fastighetsägarna till tomten att sälja fastigheten. De nya fastighetsägarna önskar istället att uppföra bostäder på tomten.

Syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av bostäder på Falsterbo 2:22. Flerbostadshusen ska utformas i 2-3 våningar med sadeltak respektive platta tak. Till bostäderna hör en parkering inom del av Falsterbo 2:1.



Figur 1. Orienteringskarta över Falsterbonäset. Området för detaljplanen är markerat med vit ram.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget på den sydliga sidan av Falsterbonäset, strax söder om Falsterbo centrum intill Sjögatan. Avståndet till havet är ca 140 meter. Planområdet avgränsas i norr av fastigheterna Falsterbo 2:20 och 2:21, i öster av Stadsparken, i söder av sanddynor på stranden med badhytter närmast planområdet och i väster av Sjögatan. Norr om området ligger även Falsterbo museum, Falsterbo fågelstation och Falsterbo kyrka. Se figur 2.

Planområdet utgör Falsterbo 2:22 och en del av Falsterbo 2:1. Planområdet omfattar cirka 9300 m² totalt varav ca 5100 m² är kvartersmark.

Markägoförhållanden

Falsterbo 2:22 är i privat ägo medan Falsterbo 2:1 är i kommunal ägo. På Falsterbo 2:1 finns det idag ett servitut för infart till fastighet Falsterbo 2:21.



Figur 2. Flygfoto över närområdet. Planområdet är markerat med vit ram.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan är området utpekad som tätortsbebyggelse.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan för Falsterbo 2:22 som antogs 2003-04-29 av Vellinge kommun. Planen vann laga kraft genom ett regeringsbeslut 2005-03-21. Vid antagandet av denna plan upphör detaljplan för Falsterbo 2:22 antagen 2003-04-29 att gälla för området.

Gällande plan medger ett hotell med en centrerad huvudbyggnad samt traditionella flygelbyggnader. Huvudbyggnaden planerades till reception, matsal och kök medan det i flyglarna skulle vara hotellrum och en spa-anläggning. Byggnaden planerades upp till 4 plan och en totalhöjd av ca 18 meter.

Norr om planområdet gäller plan 93 som fastställdes 761213, väster om planområdet gäller plan 92 och plan 92T som vann laga kraft 970702.

RIKSINTRESSEN OCH ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Kustzon (MB 1:4 och 4:4)
- Kulturmiljövård (M:K 130)
- Naturvård (N 91)
- Friluftsliv (M:F5)

Riksintresse för kustzon

För att bevara den skånska kusten tillgänglig för allmänheten och skydda den mot ytterligare exploatering är kustzonen utpekad som riksintresse. Nästan hela Falsterbonäset ligger inom riksintresset. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse för Kulturmiljövård M:K130

Riksintresset för kulturmiljövård utgörs av Falsterbos anor från medeltiden men i huvudsak av det sena 1800-talets och 1900-talets fashionabla badort. Bland de medeltida lämningarna märks borgruinen från Falsterbohus och Sankta Gertruds kyrka. Hotell Falsterbohus, sommarvillorna med grönskande tomter och badhytterna på stränderna minner om badortslivet i Falsterbo vid slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. I riksintresset ingår även Falsterbo fyr som uppfördes under sent 1700-tal.

Riksintresse för naturvård N91 – Måkläppen - Limhamnströsklen

Måkläppen- Limhamnströsklen är ett omfattande och rikt område med många olika värden och intressen. I huvudsak finns här värdefulla odlingslandskap, våtmarker, marina strandängar, sandkust samt ett vidsträckt havslandskap. Faunan är rik och varierande och strandvallarna är för Sverige ett unikt sandvandningsområde med bl a Danienkalksten i dagen där ackumulations- och erosionsprocesser ständigt pågår. Art- och individrikedom av fåglar inom området är stor och området är även ett viktigt produktionsområde för fisk och andra

marina organismer som har betydelse för fågelarter och sälar. Över näset går ett flyttfågelsträck som gjort området känt i hela Europa.

Riksintresse för Friluftsliv M:F5_Skanör- Falsterbohalvön

Hela Skanör- Falsterbohalvön är utpekad riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Sandstränder, våtmarker och ljungedar är populära bad- respektive strövområden för friluftslivet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från ca +4,5 meter i den östra delen till ca +2,7 meter i den västra delen, dvs ca 1,8 meter.

Naturmiljö

I planområdets nordvästra del finns en skogsdunge bestående av 26 ca hundraåriga bokar. Bokarna planterades ursprungligen för att rädda Falsterbo kyrka samt övriga närliggande boningshus och gårdar från att begravas i sand. För att minimera ingrepp i dungen i samband med den planerade nybyggnationen har en inmätning samt besiktning av träden utförts av *Trädvårdscentrum* under oktober 2008.

Enligt besiktningen uppvisar ett antal av träden i gruppen så pass låg vitalitet att de föreslås fällas. Det föreligger en risk att trädens rotsystem kan påverkas av den föreslagna exploateringen. Följderna av påverkan kan dröja uppemot 10-15 år innan de ger några synliga tecken på träden. För att undvika påverkan bör träden därför vårdas, t ex med avspärningar runt träden som skyddar trädens rotsystem under byggfasen och med s.k *rottraperi* som skyddar rötterna vid schakt. Den nordvästra delen av dungen föreslås bli naturpark under kommunal skötsel.

I planområdet nordöstra del växer främst bok, björk och asp. Det har tidigare växt ca 35 fullvuxna almar inom området men dessa har fällts p g a almsjukan.

På hotelltomten, dvs. där det gamla strandhotellet en gång låg, och där de nya bostadshusen föreslås, är marken gräsbevuxen med grupper spontant etablerad av björk/björksly. Utanför planområdet i söder finns strandängar, sanddyner och sandstrand. En strandvall avskärmar tomten från havet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning utfördes 2001 av J&W Samhällsbyggnad, Geoteknik. I utredningen konstateras bl a att jordlagren utgörs överst av fyllning som till övervägande del består av sandig mulljord och mullhaltig sand. Under fyllningen följer sand som är fast lagrad. Grundvattennivåerna bedömdes följa nivåerna i Falsterbobukten.

Fornlämning

Exploateringen berör registrerad fornlämning och alla markingrepp kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagen (KML) kapitel 2.

Bebyggelse

Falsterbo 2:22 är idag obebyggd. På tomten finns spår av tidigare bebyggelse, t e x grindstolpar.

Utmed Sjögatans västra sida gränsar planområdet till två radhuslängor i 1,5 plan (Brf Falsterbo Strand). I norr gränsar det till Falsterbo museum och Falsterbo fågelstation. Söder om planområdet finns rader av badhytter i glada färger.



Badhytter söder om området.

Service

Området ligger med gångavstånd till centrala Falsterbo med livsmedelsbutik, café och restauranger. Rekreatiomsområden finns i direkt anslutning till planområdet.

Vägar och trafik

Biltrafik

Sjögatan slutar i en parkeringsplats intill planområdet där den övergår till en gårdsgata. Tillåten hastighet på Sjögatan är 30 km/h och gatan fungerar som tillfartsväg för bostäderna väster om gatan men även till t ex Falsterbo museum på den östra sidan. Vid tvärparkeringen och längs Sjögatan finns idag ca 14 parkeringsplatser. Trafiken på Sjögatan är mycket varierande. Under stor del av året är trafiken låg utan kapacitetsproblem vad gäller framkomlighet eller parkering. Under sommarhalvårets bra ”baddagar” ökar trafiken tillfälligt och det uppstår kapacitets- och framkomlighetsproblem.

En grusad väg leder biltrafiken genom skogsdungen in på den norra delen av området och fungerar som entréväg till fastigheterna Falsterbo 2:20 och Falsterbo 2:21.

En trafikutredning för Sjögatan utfördes av J&W samhällsbyggnad till detaljplanen för strandhotellet; *Strandhotellet – Trafikutredning till detaljplan för Falsterbo 2.22* med kompletterande trafikanalys utförd av WSP.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns parallellt med Sjögatan en grusad väg för gångtrafikanter på den östra sidan, men den upphör i höjd med parkeringsplatserna vid dungen. Söder om dungen övergår Sjögatan i en gårdsgata med gångväg åtskild av ett lågt staket och leder vidare ner mot havet. Söder om planområdet går en grusad gångstig längs med strandvallen.



Sjögatan idag.

Miljö-, hälsa och säkerhet

Radon

Markradonhalten skall undersökas i den fortsatta planprocessen.

Förhöjda havsnivåer och påverkan på grundvatten

Sweco Environment studerar på uppdrag av Vellinge kommun om effekterna från klimatförändringarna på havsnivåhöjningarna och hur detta i sin tur påverkar Falsterbonäset; *Höga havsnivåer – Falsterbo*. I utredningen ingår även att studera hur grundvattnet påverkas av de förhöjda havsnivåerna.

Grundvattennivåerna förväntas höjas i takt med den förväntade ökningen av havets medelvatten-nivå på 0,4-0,8 meter under kommande 100 år. Högvattennivåerna bedöms till år 2100 uppgå till 2,3 meter med 100 års återkomsttid. Befintliga stranddyner mot Falsterbobukten skyddar mot inträngande högvatten under de relativt korta tider som högvatten förekommer. För att skydda mot högvatten och överspolning av vågor ska en minsta höjd på 3,9 meter säkras.