

FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Skogsdungen i norr utgör en koppling mellan Sjögatan och stadsparken öster om planområdet. Den nya grusvägen kommer att tjäna som en entré för allmänheten in till parken som kommer att kunna nyttjas som tidigare. Tillgängligheten till Stadsparken ökar med ett ökat antal parkeringsplatser för allmänheten längs Sjögatan och en tydligare markerad entréväg.

Totalt fälls 4 bokar i skogsdungen. Entrévägens nya dragning medför att 2 av bokarna avverkas. Vägens nya läge är valt för att minimera den totala påverkan på bokarnas rotsystem, och de två träd som fälls har uppvisat låg vitalitet enligt besiktningen av Trädvårdscentrum 2008. Ytterligare två bokar avverkas närmast den nya bebyggelsen, varav den ena har uppvisat extremt låg vitalitet. Bokdungen kompletteras med ca 18 nya träd vid Sjögatan och parkeringen.

Utmed Sjögatan planeras gatuträd i form av ett 20-tal oxlar längs gatans östra sida. I anslutning till de nya husen planteras ca 20 träd. Totalt planteras ca 58 nya träd inom planområdet.

Fastighetsgränsen mot angränsande fastigheter får markeras med häck. Plank eller mur är ej tillåtet att uppföra inom området förutom där stödmur behövs samt i anslutning till parkeringsrampen. En mindre del av skogsbildningen i öster föreslås bli naturpark med kommunal skötsel som ska garantera ett städat utseende utan slyuppväxt etc. Mellan husen anläggs gångstigar i grus och trädäck som leder mellan husen och ner mot stranden.

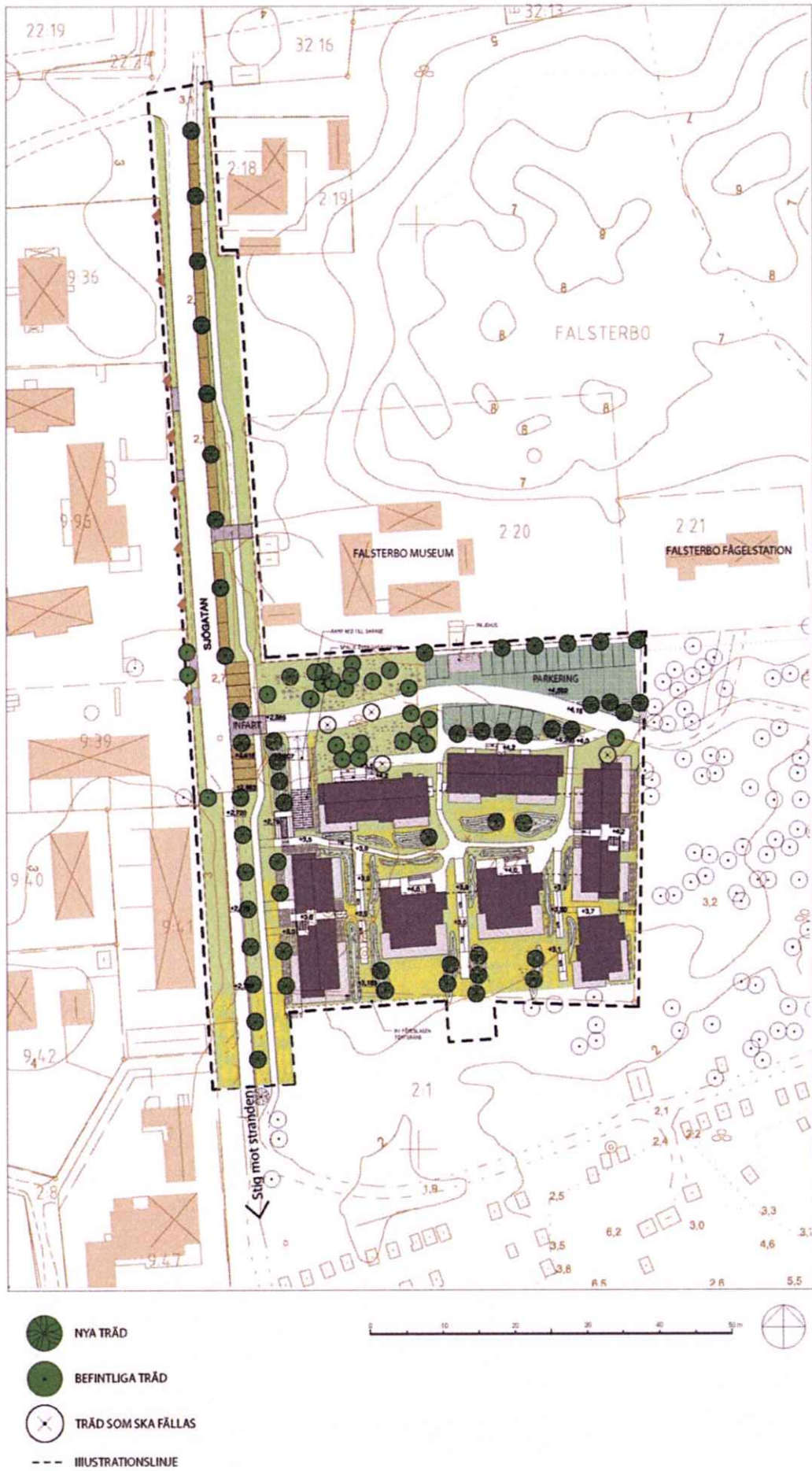
Bebyggelse

Husen ska, som den karaktäristiska badortsbebyggelsen, vara sammanhållna stadiga volymer där varje volym har sin egen identitet. Varje hus ska upplevas som friliggande. Höjden ska vara varierad, maximalt 3 våningar samt inredd vind. Redovisad illustration visar 31-33 lägenheter.

Generellt för området gäller att byggnaderna är placerade på socklar och via trappor/ramper och gemensamma trädäck når de boende entréerna till de olika husen. Mellan husen på de gemensamma ytorna anläggs även där delvis trädäck som leder ner mot havet. Taken ska utformas med höga sadeltak förutom de tre flerbostadsvillorna som utförs med platt tak.

Byggnaderna föreslås utföras i ljust och lätt trämaterial med täckmålat takmaterial som passar in i omgivningen såsom taktegel, papp, plåt eller trämaterial. Platta tak får uppföras med växtlighet/gröna tak). Husen utförs med balkong med lätt uttryck samt takterass. Källare föreslås under del av byggnaderna. Den sammanlagda byggnadsytan är ca 1300 m² och omfattas av följande byggnader:

- 1 st 2½ plans lamellhus/parhus med sadeltak
- 1 st 3 planshus med platt tak
- 2 st 2 planshus med platta tak
- 3 st 3½ planshus med sadeltak



Figur 3. Illustration över planområdet



Figur 4. Fasadillustration mot väster. Bebyggelsen sedd från Sjögatan. Illustration: Krook & Tjäder AB.



Figur 5. Fasadillustration mot norr. Bebyggelsen sedd från Falsterbo museum. Illustration: Krook & Tjäder AB.



Figur 6. Fasadillustration mot söder. Bebyggelsen sedd från stranden. Illustration: Krook & Tjäder AB.



Figur 7. Axonometrisk vy över Sjögatan och den planerade bebyggelsen. Illustration: Krook & Tjäder AB.

Kvalitetsprogram

För att säkerställa att de planerade förändringarna inom planområdet håller hög kvalitet och sker med känsla för Falsterbos unika karaktär har ett kvalitetsprogram arbetats fram. Kvalitetsprogrammet definierar Falsterbokaraktern och beskriver kortfattat Falsterbos historia och utveckling. Kvalitetsprogrammet behandlar utformningen av Sjögatan och skogsdungen/parkeringen samt bebyggelsens principer, tex skala, volymer, materialval och färgsättning. Kvalitetsprogrammet utgör en planhandling.

Trafik

Biltrafik och parkering

Sjögatan

Bredden på Sjögatan kommer att minska från 7 meter till 5 meter. Bostäderna kommer att anslutas till den körbara delen av Sjögatan väster om planområdet och från Sjögatan anläggs en ny grusad, infartsväg som utförs med en bredd om 3-4 meter.

Separat vändplats finns inte. Bilar och fordon upp till 12 m kan backvända på infartsvägen vid dungen.

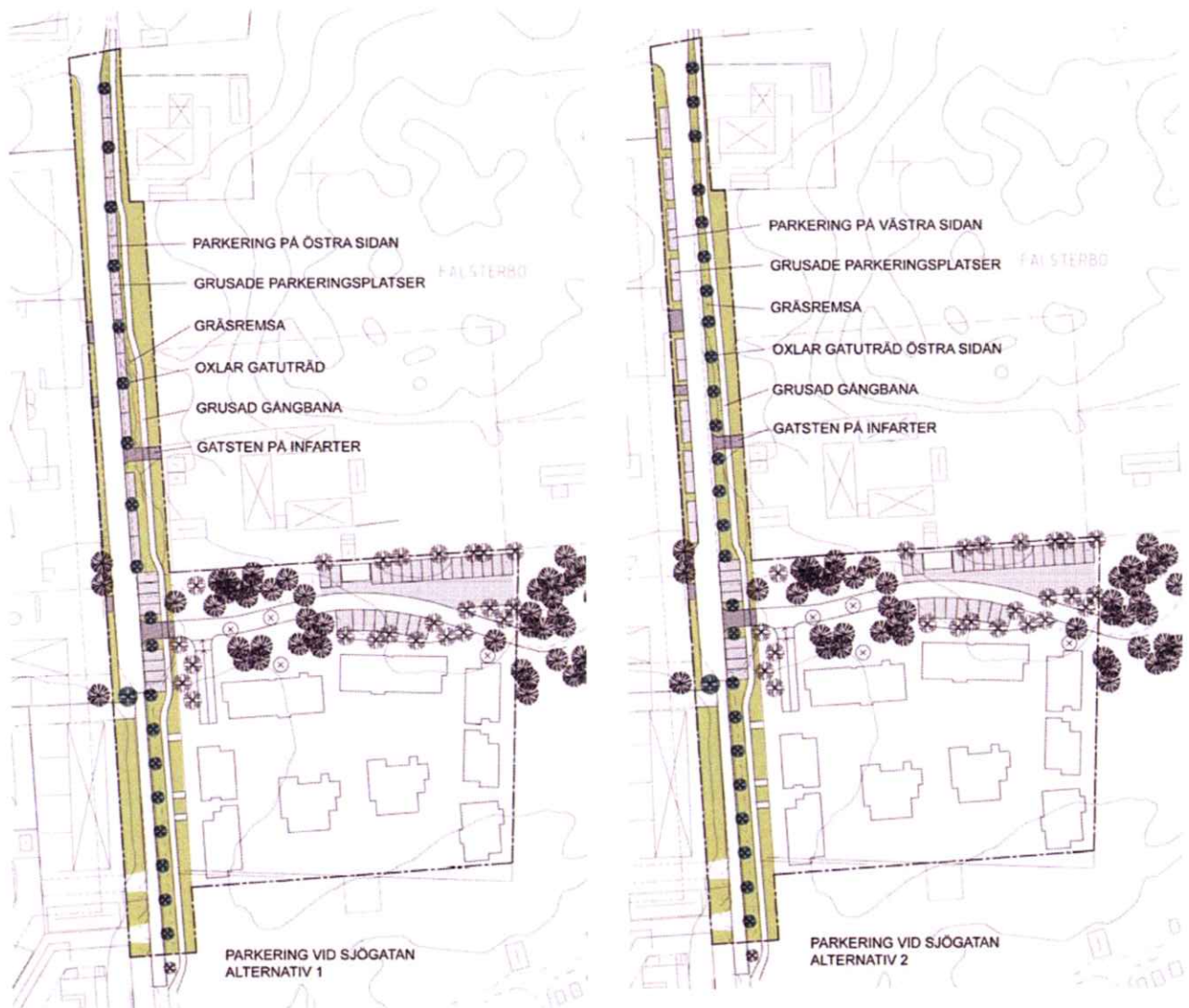
I utredningen om den framtida gatuparkeringen på Sjögatan har två förslag utarbetats. Förslagen syftar till att göra parkeringen på gatan smidigare och försöka lösa de problem som uppstår under ett fåtal ”baddagar”.

Alternativ 1

Parkerings längs östra sidan. Placeras i skiljeremsan mellan gångvägen och körbanan tillsammans med träden. 9 nya parkeringsplatser tillkommer. Alternativ 1 förordas eftersom det ger den tydligaste lösningen och den redovisas på illustrationsplanen.

Alternativ 2

Parkerings längs västra sidan och tvärparkerings vid dungen på östra sidan. 10 nya parkeringsplatser tillkommer.



Figur 8. Alternativ för parkeringslösningar på Sjögatan . Alternativ 1 förordas.

Boendeparkering

Parkeringen är beräknad på ca 1,5 p-plats per lägenhet enligt gällande p-norm för Vellinge. En underjordisk parkering med en p-plats per lägenhet (33 p-platser) samt en parkeringsyta ovan mark med 24 platser (inklusive en handikapplats) på genomsläpplig yta såsom grus, stabiliserat gräs etc är planerade. Över garagerampen till den underjordiska parkeringen placeras en spalje med klängerväxter.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Sjögatan föreslås en ny, oavbruten, gångväg ersätta den befintliga, upptrampade och ofullständiga gångstigen. Den nya gångvägen utförs grusad med en bredd om 1,5 meter och skiljs från biltrafiken med en gräsremsa med gatuträd och parkeringsplatser. Cykeltrafik sker på Sjögatan.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god. Till hållplatsen på Norra Vånggatan där regionbuss linje 100 och 300 mot Malmö avgår, är det ca 500 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning av spillvatten och vatten kan ske till befintliga kommunala ledningar.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas omhand lokalt (infiltreras inom Falsterbo 2:22). Det höga grundvattnet kan försvåra infiltrationen. En planbestämmelse som möjliggör att mark endast får hårdgöras i begränsad omfattning införs på plankartan.

Uppvärmning

Uppvärmningen av husen kommer att avgöras under den framtida planprocessen. Naturgasnätet kommer eventuellt att byggas ut till Skanör och Falsterbo vilket i såfall kan komma att användas för uppvärmning av den föreslagna bebyggelsen.

Avfall

Kommunal avfallshantering finns i området. Miljöhus (sophus) skall finnas och placeras norr om flerbostadshuset inom det arrenderade området. Återvinningsstation finns i Falsterbo och återvinningscentral i Höllviken.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PBL

Med hänsyn till den föreslagna bebyggelsens relativt begränsade omfattning och läge på en fastighet som idag tillåter en hotellanläggning samt genom att den gränsar till befintlig bebyggelse bedömer Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6:11. Därför behövs ingen särskild miljöbedömning. Konsekvenser av planförslaget redovisas nedan.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom större delen av Falsterbonäset ligger inom det utpekade riksintresset för kustzonen, vars syfte är att bevara och skydda kustzonen från exploatering.

Bedömning:

Den planerade bebyggelsen bedöms inte försvåra framkomligheten längs med kustremsan eller i övrigt påverka riksintressets kärnområde. Den utgör istället tillsammans med övrig bebyggelse en kompletterande fasadlinje mot havet för södra Falsterbo. Tomten har även tidigare varit bebyggd och utgjort en gräns mot stadsparken och stranden.

Den planerade bebyggelsen ansluter till Falsterbos arkitektoniska principer. Det gäller bl a byggnadsvolymer, material och tomtanpassning.

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.

Bedömning:

Den planerade bebyggelsen syftar till att arkitektoniskt komplettera och förstärka den utpekade bebyggelsen för kulturmiljövård i Falsterbo.

Riksintresse för naturvård N91 – Måkläppen – Limhamnströsklen

Området 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

Bedömning:

Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka kärnvärdena för det utpekade riksintresset.

Riksintresse för Friluftsliv M:F5_Skanör- Falsterbohalvön

Hela Skanör- Falsterbohalvön är utpekad riksintresse för friluftslivet och området är populära bad- respektive strövområden för friluftslivet.

Bedömning:

Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka kärnvärdena för det utpekade riksintresset. Friluftslivet för badgäster m fl bedöms kunna fortsätta som tidigare.

Naturmiljö

Som en följd av den planerade bebyggelsen måste 4 st. av de befintliga bokarna inom planområdet fällas. Enligt genomförd trädbesiktning är en fällning av flertalet träd dock motiverad eftersom flera träd i skogsbildningen uppvisar för dålig vitalitet för att sparas.

Den gräsbevuxna marken som husen i huvudsak föreslås bli placerade på används inte i någon större utsträckning av allmänheten idag. De som rör sig igenom området gör så i huvudsak på stigen österut längs med strandvallen mellan den föreslagna platsen och badhytterna.

Bostäder

Planen medger ett tillskott på 31-33 nya lägenheter.

Trafikmängd

En utbyggnad av bostäder enligt planförslaget kommer inte att innebära en påtaglig ökning av trafikmängden på Sjögatan. Den planerade bostadsbebyggelsen beräknas alstra ca 150 bilrörelser per dygn vilket är jämförbart i förhållande till befintlig plan.

Buller, ljus och skugga

Parkeringsanläggningen i norr skall utföras så att strålkastarljus och trafikbuller minimeras för boende i området. Trafikutredningen visar att bullernivån kommer att ligga under Naturvårdsverkets rekommendationer.

Havsnivåer

Som skydd mot stigande havsnivåer ska sanddynerna i söder vidmakthållas för befintlig såväl som planerad bebyggelse.

Hans Folkesson
Stadsbyggnadsdirektör
Vellinge kommun

Thomas Oscarsson
Planeringsarkitekt P/MSA
Sweco Architects

Källförteckning:

Geoteknisk undersökning 2001: *PM - Falsterbohotellet*
Trädvårdscentrum 2008: *Besiktning av träd vid Sjögatan i Falsterbo*
J&W Samhällsbyggnad *Trafikutredning till detaljplan för Falsterbo 2:22 m fl*
WSP: *Kompletterande trafikanalys tillhörande detaljplan för Strandhotellet*
SWECO Environment 2009: *Höga havsnivåer – Falsterbo.*