

Kommunförvaltningen

Tjänsteskrivelse

Dnr: Ks 2013/602

Plan- och bygglovarkitekt
Rickard Persson
Tfn 040- 42 51 73

Begäran om planbesked för Ljunghusen 11:1 och del av 11:92, vid Kinells väg

Förfrågan

Ansökan om planbesked har inkommit till kommunen 2013-10-19. Begäran innebär i korthet att uppföra två småhusfastigheter på mark som är detaljplanelagd för park. Se bilaga. Två bostadstomter om ca 2 400 kvadratmeter avses avstyckas. Bostadshusen avses uppföras i de norra delarna av tomtarna, där marknivån är något högre än i de södra. Sökanden har genomfört en naturvärdesutredning av området. Denna utredning, enligt sökandens uppgifter visar att det inom området finns två mindre delområden samt enstaka träd som i inventeringen klassas med låg naturvärdesklassning (3. Naturvärde). Ett av nämnda delområden kommer att behållas intakt (finns inom området men ligger utanför det planerade exploateringsområdet). För övriga naturvärden utreds en anpassning och/eller kompensationsåtgärder.



POST 235 81 Vellinge
BESÖK Norrevångsgatan 3
TELEFON 040-42 50 00
FAX 040-42 51 49
E-POST vellinge.kommun@vellinge.se
WEBB Vellinge.se

BANKGIRO 5896-1467
ORG. NR 212000-1033

Bakgrund

Förutsättningar

Det tillänkta exploateringsområdet är beläget i den sydvästligaste delen av Ljungskogenområdet, direkt nordost om Ljunghusens golfklubbs parkeringsplats, och omges för övrigt av 5-6 bostadsfastigheter och ett öppet område mellan Kinells väg och strandområdet. Båda fastigheterna vari de två tillkommande bostadsfastigheterna är belägna är i sökandens ägo.



Fastighetsrättsliga förhållanden i det tillänkta exploateringsområdet

Det tillänkta skydd för översvämning som enligt förvaltningens mening är nödvändigt mot översvämning och stigande havsnivåer i ett 100-årsperspektiv för både planområdet och andra delar av Ljungskogen ska enligt kommunfullmäktiges antagande av handlingsplan för stigande havsnivåer, 2013-04-24, vara beläget på den stora strandfastigheten Ljunghusen 11:7, som till 247/336 delar ägs av sökanden, samt på den kommunala gatu och parkfastigheten Skanör 2:1.



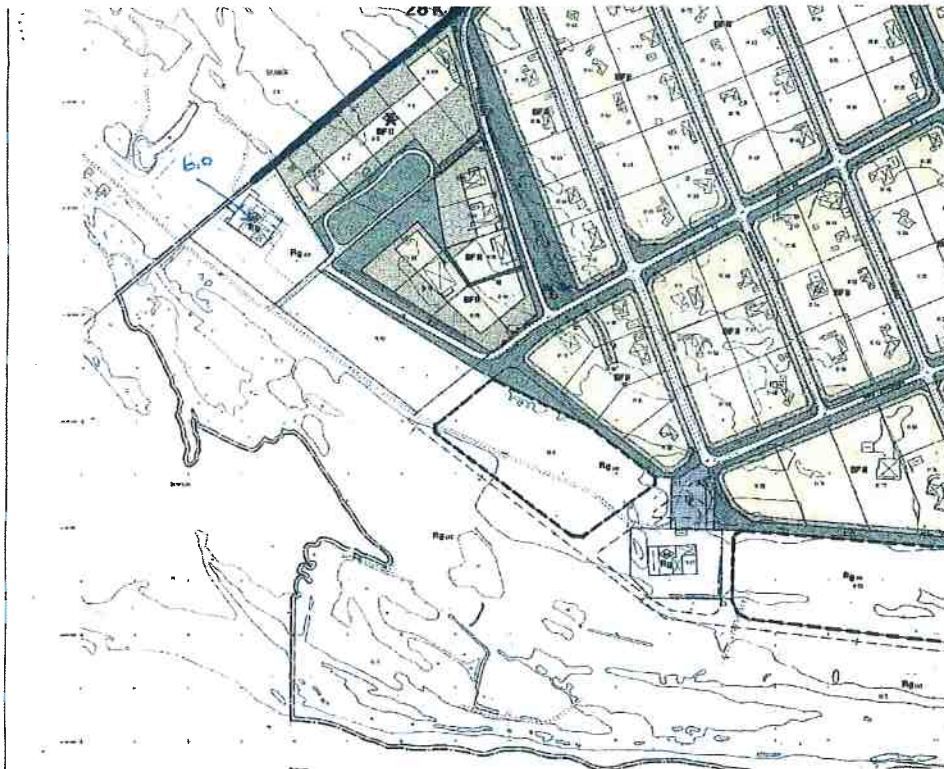
Utdrag ur handlingsplan för stigande havsnivåer, antagen av KF 2013-04-24

Kommunens strategi beskrivs i handlingsplanen som följer:

”Mot västerifrån inflödande vatten skyddas området i huvudsak genom anläggande av en ny skyddsvall i nord-sydlig riktning. Vallen ansluter mot banvallen i norr och löper i princip rakt söderut på Ljungen utanför befintlig bebyggelse ner till Ljunghusens golfklubb. Vallens nivå längs denna sträcka är +2,1 och ansluter mot de områden på den centrala delen av näset där den naturliga marknivån är $> +2,1$. I anslutning till golfklubbens klubbhus viker vallen mot sydost och ges efter ca 500 m en anslutning mot den sydliga skyddsvallen utmed kusten. Höjden längs den sistnämnda sträkan höjs till nivån +4,5 för att minska risken för överspolning och vågerosion vid hårt väder. Nivån hos den nuvarande markytan ligger längs denna sträckning inom intervallet ca +2-3, vilket innebär en höjning med cirka 1,5 meter i söder vid golfklubben, och runt 0,5 meter i närheten av korsningen med väg 100 i norr.”

Planförhållanden

Området är detaljplanelagt som *allmän plats, park, plantering eller skyddsremsa* genom ändring och utvidgning av byggnadsplan för Ljungskogenområdet, laga kraft 1990-08-09, som gäller som detaljplan samt ändring av detaljplan för Ljungskogenområdet, laga kraft 1996-01-03. I gällande lagstiftning, plan- och bygglagen (2010:900) gäller tidigare byggnadsplan (1990) som detaljplan och ändringen av detaljplan (1996) utgör ett tillägg till detaljplanen. Kommunens planbeteckning är H75t.



Utdrag ur gällande plan, H75t, laga kraft 1996-01-03

Riksintressen och förordningar

Strandskydd

Då området ligger mindre än 300 meter från strandlinjen kan det vara berört av länsstyrelsens beslut att differentiera strandskyddet i det fall det tidigare har omfattats av utökat strandskydd. Förhållandet får undersökas i dialog med länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet då enligt 10 a § lag om införande av miljöbalken (1998:811) ska strandskydd återinträda när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Nuvarande beslut om utvidgat strandskyddsområde fattades den 12 december 1996, dvs. efter detaljplanens laga kraft vinnande. Enligt Naturvårdsverkets handbok 2009:4 utgåva 2 februari 2012 innebär bestämmelsen i lag om införande av miljöbalken att en återgång till det strandskydd som gällde då beslutet om att upphäva strandskyddet fattades ska gälla i det berörda området.

Den avgörande frågan är således, enligt förvaltningens bedömning, vad som gällde för området 1990-08-09.

I princip hela den tillänkta skyddsvallen ligger inom nuvarande strandskyddsområde då strandskyddet väster om Ljungskogen omfattas av beslutet om differentierat och utökat

strandskydd 300 meter från strandlinjen. Prövning av strandskydd sker enligt 7 kap. miljöbalken och, om det berörda området ligger inom naturreservat, av länsstyrelsen.

Naturreservat

Den tilltänkta skyddsvallen ligger inom eller i anslutning till Ljungskogens och Ljunghusens strandbads naturreservat. De exakta gränserna för naturreservatet måste utredas i det fortsatta planarbetet då det finns en möjlighet att kommunens kartmaterial skiljer sig från länsstyrelsens. Prövning av naturreservatsbestämmelser sker enligt 7 kap. miljöbalken av länsstyrelsen.

Natura 2000

Den tilltänkta skyddsvallen ligger inom eller i anslutning till Natura 2000-område, skyddat enligt art- och habitatdirektivet samt av fågeldirektivet. Även här bör kartmaterialet bekräftas då gränserna för strandskyddsområdet, naturreservatet och Natura 2000-området inte sammanfaller i länsstyrelsens kartmaterial och det råder oklarhet om relationen till fastighetsgränser. Prövning av Natura 2000 bestämmelser sker både enligt 7 kap. miljöbalken och enligt plan- och bygglagen då Natura 2000-områden även räknas som riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken. Specifikt för Natura 2000-prövningen är att även åtgärder utanför gränsen för Natura 2000-området berörs av prövningen, och att en miljökonsekvensbeskrivning kan bli nödvändig i det fortsatta arbetet.

Riksintresse för naturvården

Den tilltänkta skyddsvallen ligger inom eller i anslutning till riksintresse för naturvården, N91 Måkläppen-Limhamnströskeln och av samma skäl som ovan kan gränser utredas. Riksintressenas gränsdragning är dock inte avgörande för prövningen då det är riksintressenas värden som prövas vid planläggning. Prövningen sker enligt plan- och bygglagen eftersom riksintressen anges i 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för kustzonen

Hela området, både det tilltänkta exploateringsområdet och området där den tilltänkta skyddsvallen avses ligga befinner sig inom riksintresset för kustzon. Riksintresset anges i 4 kap. miljöbalken och prövningen sker därför enligt plan- och bygglagen. Specifikt för riksintresset för kustzonen är att dess syfte är att förhindra utspridd fritidshusbebyggelse längs kustbandet. Prövningen av riksintresset bedömer förvaltningen redan idag vara av underordnad betydelse.

Riksintresse för friluftslivet

Hela området, både det tilltänkta exploateringsområdet och området där den tilltänkta skyddsvallen avses ligga befinner sig inom riksintresse för friluftslivet, M:K55Skanör-Falsterbohalvön. Områdets betydelse för friluftslivet får undersökas i det fortsatta arbetet. Prövningen sker enligt plan- och bygglagen då riksintresset anges i 3 kap. miljöbalken.

Samrådsområde för Försvarsmakten

Hela Falsterbonäset väster om kanalen omfattas av samrådsområde för Försvarsmakten. Förvaltningen utgår från att länsstyrelsen bevakar frågan i det fortsatta planarbetet.

Fornlämning

Delar av skyddsvallen, i nordväst mot golfbanan, är belägen i fast fornlämning, tångvallen Skanör m. Falsterbo 28:1 vars beskrivning är:

”Gränsvall, tångvall, totalt 650 m l (huvudriktningen NÖ-SV). Vallen är vanligtvis 1.5-2 m bred och 0.5-1.3 m hög. I SV invid golfbanan och ett sankmarksparti är vallen, 0.2-0.4 m h. Vallen är genombruten av fyra grusvägar och en garageinfart. Sannolikt har vallen sträckt sig ned till stranden i SV men har här borttagits vid anläggandet av golfbana. Vallen är till stor del beväxt med nyponbuskar.”

Ingrepp i fast fornlämning prövas mot lag om kulturminnen m.m. (KML). Prövningsmyndighet är länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Uppförandet av en skyddsvall kan betraktas som markavvattning enligt 11 kap. miljöbaken. I Skåne råder ett generellt markavvattningsförbud och dispens för uppförandet av vallen kan medges av länsstyrelsen.

Samordning av prövning

Det stora antalet bestämmelser och förordningar som berörs av exploateringen föranleder enligt förvaltningens mening ett behov av en samordnad prövning från länsstyrelsens sida i miljöbalksprövningen i dialog med den prövning kommunen gör enligt plan- och bygglagen. Förvaltningen rekommenderar att en sådan prövning inleds tidigt i planarbetet då risken annars är att planarbetet kan komma att avsevärt fördröjas.

Kommunen prövar för närvarande ett ärende vid Axelssons torg i Skanör som ett pilotfall där en liknande prövningssituation, dvs. där genomförandet av en skyddsvall är en förutsättning för exploateringen, råder. Utgången av det fallet kommer att bli vägledande för kommunens fortsatta prövning även av det här ärendet. Kommunen avser lyfta frågan till Mark- och miljödomstolen i s.k. miljödom då domstolen inte har samma prövningsgrunder som länsstyrelsen och utfallet kan bli annorlunda.

Övriga förutsättningar

Förvaltning

Området för exploateringen samt det område för vallen som vetter mot golfbanan förvaltas av Ljungskogens vägförening, då det består av allmän platsmark under enskilt huvudmannaskap.

Naturvärden

Området består delvis, på fastigheten Ljunghusen 11:1 av ett öppet gräsbevuxet område som förefaller användas som samlingsplats då kommunens tjänsteman fann en något nedgången midsommarstång vid besök på platsen 2013-10-22.



En större del av fastigheten Ljunghusen 11:1

På fastigheten Ljunghusen 11:2 finns en uppförd grind och utfart som sträckte sig långt utanför den/de fastighet(er) vartill utfarten var anlagd, Ljunghusen 11:93 och 11:94. Upplevelsen var närmast surrealistisk då växtligheten på platsen arrangerats som en gränsmarkering. Anledningen till utformningen förefaller vara att uppförandet av en port/grind inte är bygglovspliktig. Anordningen befinner sig mitt i en av exploateringsstomterna och situationen kan gärna lösas i dialog mellan de olika fastighetsägarna innan ett planarbete påbörjas.



Utfart över fastigheten Ljunghusen 11:92.

Friluftsliv

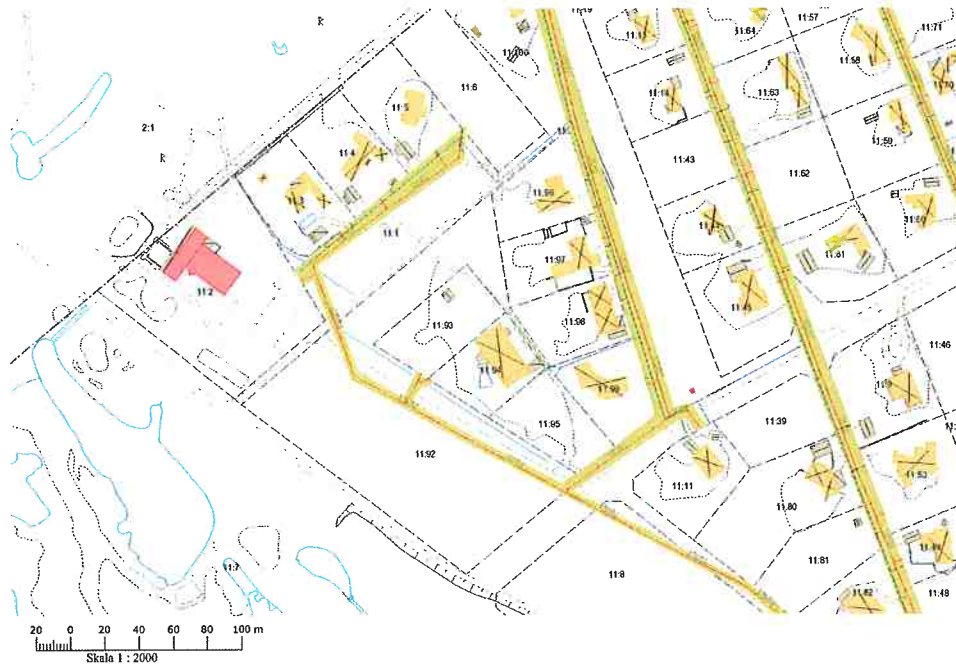
Områdets värde för friluftslivet kan inte avgöras före samrådet, men noterbart är att grönskan mot havet är obruten på de intilliggande fastigheterna och att området är en upplevelse att passera genom.

Trafik

De nya bostadsfastigheterna, med garage el. dyl på sin norrsida avses ha utfart till Kinells väg via Sollidenvägen. Enligt skissförslaget ska även fastigheten Ljunghusen 11:94 ha utfart via en ny anslutning, vilket innebär att ovan redovisade utfart skulle försvinna.

Ledningar och teknik

Det kommunala vatten- och avloppsnätet går i servitut genom den norra delen av Ljunghusen 11:1 varför det kan bli nödvändigt att undanta delar av fastigheten från exploateringen och överlåta den till kommunen. Alternativet är att exploatören bekostar en flyttning av ledningarna.



VA-nät i området. Grön korridor representerar gällande servitut.

Inom området finns också minst en transformatorstation av typen ”grå låda” varför s.k. u-områden för att säkerställa att byggnader inte uppförs ovanför ledningsstråk också kan komma på fråga.

Dagvattenhanteringen i området sker genom vägföreningens försorg och behöver utredas i det fortsatta planarbetet

Bedömning

Tidigare ställningstaganden

Exploatering av bostäder i området har inte specifikt markerats i gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, medan skyddsvallen har stöd i översiktsplanen. Bostadsfastigheterna kan betraktas som en komplettering inom gällande planlagt område, och kan i det perspektivet ses som en fråga som inte är prövad i översiktsplanen.

De överväganden som gjordes i Ljungskogsområdet 1996 då tillägget till gällande detaljplan infördes syftade till att hejda förtätning och säkerställa att områdets natur- och kulturvärden respekterades. Planförslaget står i strid mot dessa intentioner, då det innebär en förtätning av området.

Frågan om förtätning i området eller ej är önskvärd är politisk till sin natur. Förvaltningen är generellt positiv till förtätning om den ger ett utökat underlag till kollektivtrafik och kommunal service.

Bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att frågan är prövningsbar. Gentemot markägarens enskilda intresse att exploatera för bostadstomter står dels de allmänna intressen som redovisats ovan, dels förmodade motstående enskilda intressen, i form av grannars intressen av att bibehålla markanvändningen enligt gällande plan, och vägföreningens eventuella behov av att t.ex. använda delar av området som samlingsplats.

Det fortsatta planarbetet och samrådet med sakägarna får klargöra beslutsunderlaget för den slutliga politiska bedömningen och avvägningen av allmänna och enskilda intressen.

En förutsättning för att planlägga området är, enligt förvaltningens mening, att bostadsfastigheterna säkras mot översvämning och stigande havsnivåer genom att den skyddsvall kommunfullmäktige beslutat om 2013-04-24 genomförs eller uppförandet säkerställs innan bygglov beviljas på de tilltänkta bostadsfastigheterna. Då prövningen av skyddsvallen är komplicerad och kommunen inte är huvudsaklig prövningsmyndighet kan det vara lämpligt att skyddsvallen prövas i en separat detaljplan eller om det bedöms vara tillräckligt, som t.ex. dispensärenden gentemot gällande lagstiftning.

Kostnaden för att uppföra skyddsvallen bör regleras mellan kommunen och den berörda markägaren, tillika sökanden, bör regleras i avtal innan en detaljplan antas för området.

Bostadsfastigheterna bör regleras med planbestämmelser som i huvudsak är snarlika eller identiska med de bestämmelser som gäller enligt gällande plan H75t, bestämmelser som bl.a. innebär att parhus inte är tillåtna, att tvåvåningsbebyggelse är tillåten om denna placeras minst 10 m från tomtgräns, och att hänsyn ska tas till områdets lummiga karaktär.

Det kan vara ett värde att sträva för att bevara intrycket av bostadsbebyggelsen mot havet med en obruten trädridå genom att t.ex. undanta de södra delarna av tomterna från bebyggelse (med s.k. prickmarksbestämmelse) och införa skyddsbestämmelser för träden i den södra delen av fastigheten. Även en marklovsbestämmelse om trädfällning kan utredas i det fortsatta planarbetet.

Natura 2000 och MKB (betydande miljöpåverkan)

I det fortsatta arbetet bör det tidigt klargöras behov av samråd och tillstånd i förhållande till förordningar enligt miljöbalken, särskilt Natura 2000. Närheten till ett Natura 2000-område föranleder enligt rättspraxis ett behov av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken som ska utröna om projektet innebär en betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening eller ej. Den preliminära naturvärdesinventeringen från sökanden får utgöra ett första steg i processen. Det finns inte indikationer idag att projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Naturvärdesinventeringen måste kompletteras och utvecklas och det bör göras i samband med att en MKB tas fram. Samråd med länsstyrelsen om MKB-avgränsning krävs i tidigt skede.

Strandskydd

Förvaltningens preliminära bedömning är att strandskydd inte återinträder i området p.g.a. här föreslagen planläggning, under förutsättning att länsstyrelsen inte fattat ett beslut om generellt utvidgat strandskydd om 300 m före 1990 som genom planläggningen skulle upphöra.

Om det skulle visa sig att den bedömningen är felaktig kommer planarbetet i ett annat läge då området har ett värde både för allmänhetens tillgänglighet till stränderna och som korridor för djur- och växtlivet. Det kan medföra att planen inte kan antas. Länsstyrelsens bedömning blir avgörande för frågan.

Övriga utredningar

Det krävs även en geoteknisk undersökning samt dag- och grundvattenutredningar i det fortsatta arbetet. Bebyggelsens placering och utformning bör justeras i enlighet med resultaten av utredningarna, liksom som ovan nämnts anpassas till de VA-ledningar som finns inom planområdet.

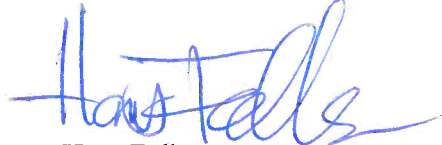
Kostnader

Planförslaget och erforderliga utredningar, inklusive eventuell MKB, upprättas på sökandens bekostnad. Planbeskedet bekostas av sökanden i samband med att planavtal upprättas. Planarbetet sker med normalt planförfarande. För planbeskedet utgår avgift enligt taxa. Kostnader för planläggning och tillståndsprövning av skyddsvall bekostas av kommunen då denna erfordras för befintlig bebyggelse.

Förslag till beslut

Beredningen för fysisk planering föreslår Kommunstyrelsen besluta att som planbesked

1. Medge att förslag till detaljplan för Ljunghusen 11:1 och del av 11:92, vid Kinells väg prövas i detaljplan efter bearbetning enligt tjänsteskrivelsens förslag.
2. Medge att skyddsvallens uppförande enligt kommunfullmäktiges beslut 2013-04-24 prövas genom detaljplan och erforderliga tillståndsansökningar.
3. Meddela sökanden att skyddsvallens genomförande är en förutsättning för planläggningen.



Hans Folkeson
Tillväxtavdelningen
Stadsbyggnadsdirektör



Rickard Persson
Tillväxtavdelningen
Plan- och bygglovarkitekt



VELLINGE KOMMUN
Ink. 2013 -10- 21
Diarienummer:
KS 2013/602

BEGÄRAN OM PLANBESKED

5 kap. §§2-5 PBL (2010:900)

Kostnad debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige § 63, 2011-05-18.

Ansökan skickas till:

Vellinge kommun

Tillväxt och Samhällsbyggnad
235 81 Vellinge.

Fastighetsbeteckning för berört planområde

Berörd(a) fastighet(er)

Ljunghusen 11:1 och del av Ljunghusen 11:92

Sökande

Namn AB Ljungskogens Strandbad	Personnummer/Organisationsnummer 556025-6355
Adress Kringelhejdevägen 8	Telefon Tel. 0708-165100
Postadress 239 41 Falsterbo	E-post torsten.hemborg@ljungskogen.se
Faktureringsadress och personnr/orgnr, om annan än ovan	

Syftet med detaljplanen



<input checked="" type="checkbox"/> Bostäder <input type="checkbox"/> Handel <input type="checkbox"/> Verksamhet <input type="checkbox"/> Skola/förskola <input type="checkbox"/> Annat	Det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden: ...se beskrivning i bilaga 1
---	---

Bifogade handlingar

2. Karta över berört område (obligatoriskt) 3. Illustration/skiss över tänkt åtgärd
 Bilder 4. Sektion över tänkt åtgärd

Underskrifter

Jag samtycker till att uppgifterna behandlas enligt personuppgiftslagen, PUL.

Ort och datum Falsterbo 2013-10-17	SÖKANDE: Namnteckning/namnförtydligande  / Torsten Hemborg
Ort och datum Falsterbo 2013-10-17	FASTIGHETSÄGARE: Namnteckning/namnförtydligande  / Torsten Hemborg

Tillväxt och Samhällsbyggnads egna noteringar:

BAKGRUND TILL BEGÄRAN AV PLANBESKED HUVUDSAKLIGT SYFTE/ÄNDAMÅL

Bakgrund

AB Ljungskogens Strandbad (LS) har sedan 1900-talets början utvecklat det markområde i Ljunghusen söder om väg 100, som i dag brukar benämnas Störvägsområdet. En infrastrukturalternativ form av bl.a. vägar har etablerats och området har successivt exploaterats med visionen att skapa en unik miljö med villor på stora tomter i skogsmiljö.

LS har även sålt mark norr om väg 100 för bebyggelse av radhus och flerfamiljshus. F.n. pågår ett detaljplanearbete för ett av LS ägt markområde i norra Ljunghusen (väster om de s.k. Opushusen) i avsikt att bygga området med blandad bebyggelse i form av fristående villor, kedjehus och flerfamiljshus.

Stora delar av de markområden som fortsatt ägs av LS utgörs av kustnära naturvårdsområden samt omfattande grönområden som ligger anslutning till bebyggelsen. Stora delar av dessa markområden disponeras främst av de boende i Ljunghusen för bad och fritidsaktiviteter.

Vellinge kommun planerar för en fortsatt tillväxt och ser därför fortlopande över planer för att möjliggöra fler bostäder inom kommunen.

Tomterna i Ljunghusen är mycket efterfrågade. Mot denna bakgrund avser Vellinge kommun att medverka till planer för att ett ytterligare antal tomter inom området etableras inom ramen för temat "bygga i gläntor inne i skog".

LS har under 2013 fört diskussioner med Vellinge kommun om att disponera om två av företagets fastigheter i anslutning till Kinells väg (området). I befintlig plan är området klassificerat som allmän plats (grönområde) och skulle enligt förslaget förändras genom att en detaljplan utarbetas i avsikt att etablera två tomter på vardera ca 2 400 m² för bebyggelse av enfamiljshus på en del av området. Den del av området som skulle exploateras är i dag huvudsakligen be vuxen med tät sly. Resterande del av området kommer att behållas som allmän plats.

LS har anlitat FOJAB arkitekter till att utarbeta ett förslag till landskaps- och bebyggelsestruktur av området med utgångspunkt från de synpunkter på områdets utveckling som kommunen har framfört.

På kommunens inrådan har LS låtit Calluna genomföra en naturvärdesutredning av

området. Denna utredning visar att det inom området finns två mindre delområden samt enstaka träd som i inventeringen klassas med låg naturvärdesklassning (3. Naturvärde). Ett av nämnda delområden kommer att behållas intakt (finns inom området men ligger utanför det planerade exploateringsområdet). För övriga naturvärden utreds en anpassning och/eller kompensationsåtgärder.

Huvudsakligt syfte/ändamål

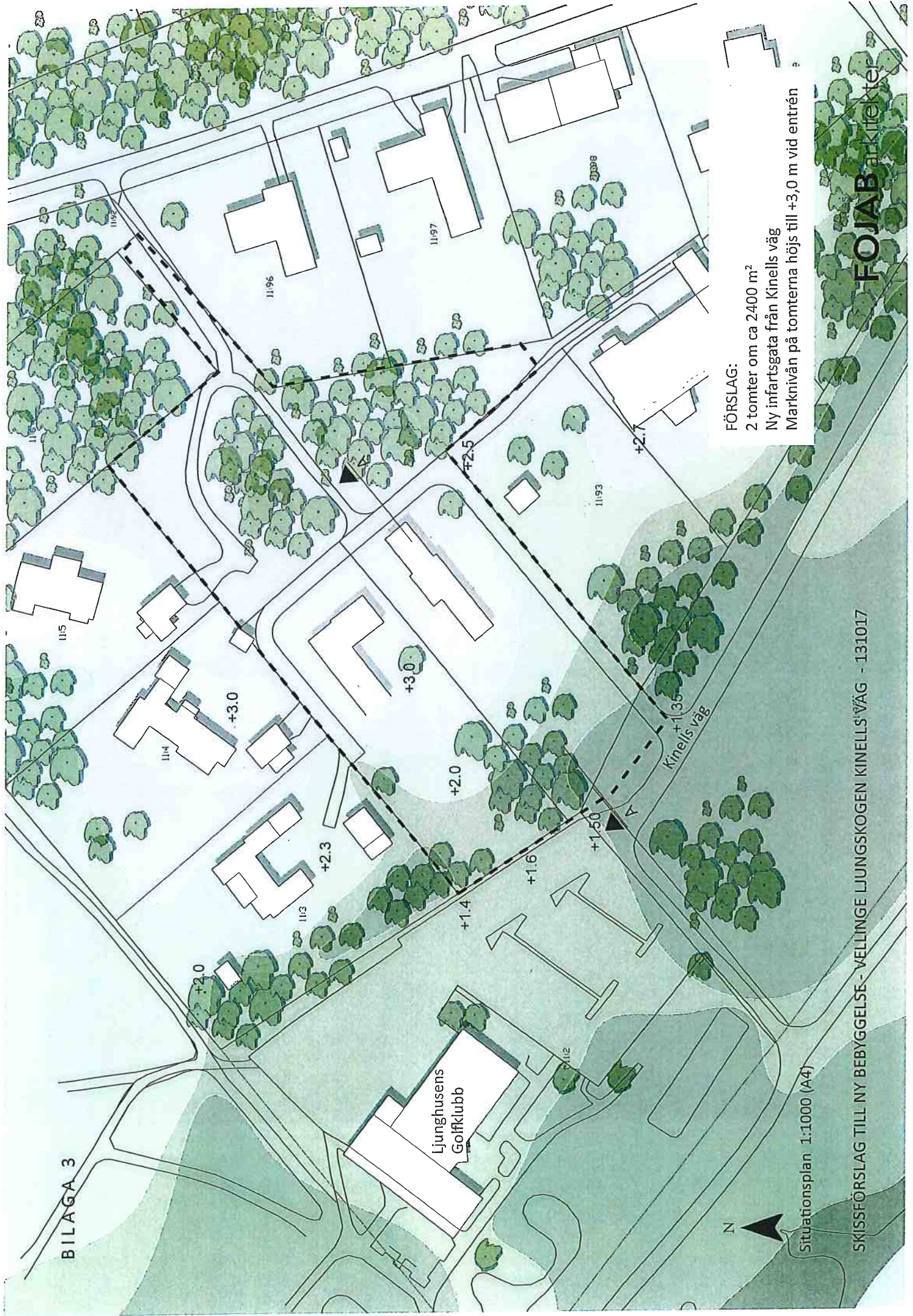
Det aktuella området omfattar fastigheterna Ljunghusen 11:1 och del av Ljunghusen 11:92. Som framgår av bilagorna 2 och 3 planeras två tomter mot Kinells väg och befintligt grönområde i nordost behålls intakt. Befintlig grusväg från Kinells väg flyttas till fasthetsgränsen mot grannfastigheten (11:93). Tomterna kommer att säljas med äganderätt och planeras för fristående villor.

Förslaget är väl anpassat till temat "bygga gläntor i skog". Grönområdet som behålls intakt i områdets nordöstra del kommer att förstärka detta intryck.

BILAGA 2.
FASTIGHETER SOM OMFATTAS AV ANSÖKAN



SKISSFÖRSLAG TILL NY BEBYGGELSE - VELLINGE LJUNGSKOGEN KINELLS VÄG - 131017



BILAGA 3

Ljunghusens
Golfklubb



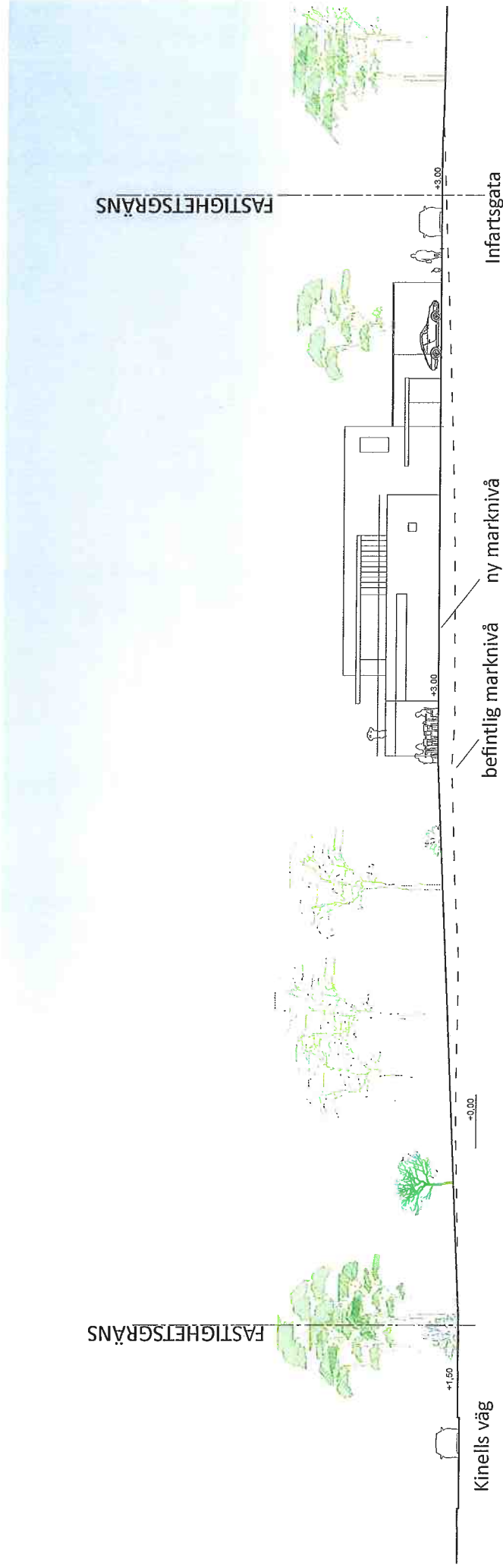
Situationsplan 1:1000 (A4)

FÖRSLAG:
2 tomter om ca 2400 m²
Ny infartsgata från Kinells väg
Marknivån på tomterna höjs till +3,0 m vid entrén

SKISSFÖRSLAG TILL NY BEBYGGELSE - VELLINGE LJUNGSKOGEN KINELLS VÄG - 131017

FOJAB arkitektur

BILAGA 4



Sektion A - A 1:400 (A4)