

Ändringsbeskrivning

Plan- och genomförandebeskrivning

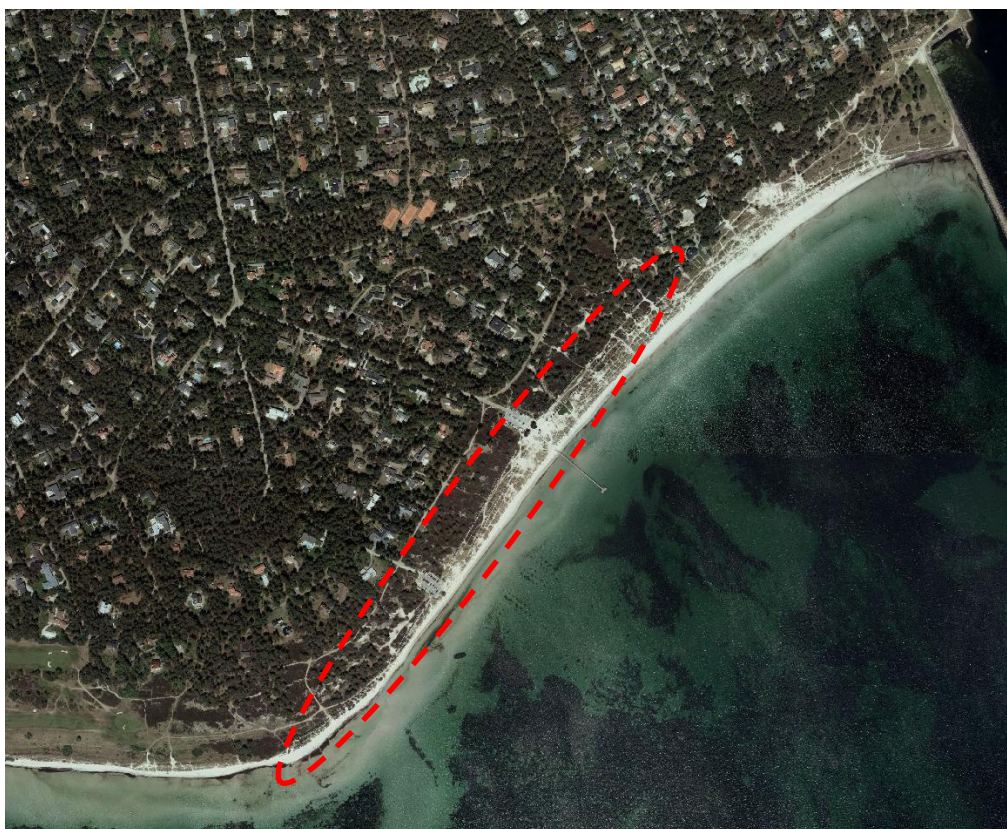
2023-02-28

Dnr: Ks 2021/608.722

Sida 1 (10)

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till ändring av detaljplan för del av Ljunghusen 9:40, område för badhytter i Ljungskogen



Figur 1. Karta över planområdet och dess omgivning

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

SAMMANFATTNING

Vid Östersjöstranden inom Ljungskogsområdet, även känt som Ljungskogens strandbad, finns ett detaljplanelagt område för badhytter, där det västligaste av planområdets tre områden för badhytter, härafter kallade ”skiften”, hotas av stranderosion. Följande ändringsförslag syftar till att möjliggöra en friare disponering av badhytter inom hela planområdet, för att den värdefulla och välbehållna badhyttsmiljön ska kunna bevaras och bestå.



Figur 2. Det mellersta av planområdets tre skiften, sett från öster, med enhetligt utformade badhytter placerade i rader.

INLEDNING

Planhandlingar, nya eller ändrade

- Ändringsbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta*
- Fastighetsförteckning*

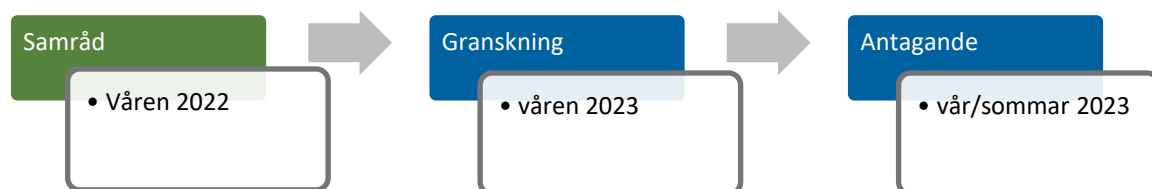
* handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Bakgrund och syfte

Föreningen Badhytternas Vänner har 2021-09-23 inkommit med en begäran om planbesked för att möjliggöra flytt av befintliga badhytter från den del av stranden som eroderar. Området omfattas av gällande detaljplan H101 som reglerar badhytternas utformning, placering och högsta antal inom tre skiften. Ändringsförslaget innebär att högsta antal badhytter alltså förblir 313 inom hela planområdet, men att de kan disponeras mer fritt mellan de olika skiftena allteftersom strandlinjen förskjuts av erosion och pålagring.

Planprocess och tidplan

Detaljplaneändringen handläggs med standardförfarande. Denna ändringsbeskrivning är en granskningshandling och planändringen bedöms kunna antas under 2023.



Utredning om miljöpåverkan

Vellinge kommun har genomfört en undersökning om huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap och utifrån denna bedömt att så ej är fallet. Ställningstagandet har formaliserats som ett särskilt beslut av kommunstyrelsen och blir tillgängligt för allmänheten genom denna ändringsbeskrivning. Till handlingarna bifogas även nämnda undersökning.

Plandata

Planområdet är beläget vid östersjöstranden inom Ljungskogenområdet i Ljunghusen. Arealen är cirka 6000 kvadratmeter och omfattar del av Ljunghusen 9:40, huvudägare är AB Ljungskogens Strandbad tillsammans med delägare i detta bolag.



Figur 3. Det mellersta av planområdets tre skiften, sett från väster, med enhetligt utformade badhytter placerade i rader.

DETALJPLANEÄNDRING

Plankarta med bestämmelser

Utnyttjandegrad (gällande detaljplan)

I gällande detaljplan är utnyttjandegraden reglerad i en sifferkombination med två tal, där det första talet anger max antal badhytter som får uppföras inom varje skifte: 81 badhytter på västra skiftet, 107 badhytter på mellersta skiftet och 125 badhytter på östra skiftet; sammanlagt 313 badhytter inom hela planområdet. Det andra talet i sifferkombinationen reglerar badhytternas storlek i kvadratmeter (4,0) och är opåverkat av detaljplaneändringen.

Utnyttjandegrad (ändring)

Ändringen innebär att det sammanlagda antalet badhytter inom hela planområdet alltså förblir 313, men att de separata utnyttjandegradtalen för varje skifte ersätts av ett gemensamt tal (313) som gäller för alla tre skiftena tillsammans. Syftet med ändringen är att möjliggöra flytt av badhytter från det av stranderosion utsatta västra skiftet till de två andra skiftena.



Figur 4. Utsnitt ur den ändrade plankartan med den nya sifferkombinationen för utnyttjandegraden i rött till höger i bild och delar av det västra och mellersta skiftet synliga på plankartan till vänster i bild. Den tidigare sifferkombinationen är överstruken med rött upptill i mitten av bilden.

Utnyttjandegrad (ändringens konsekvenser)

Gällande detaljplan reglerar placeringen av badhytterna till att vara i linje med befintliga enligt etablerat mönster. Markägaren är genom detaljplanen befriad från bygglovsskyldighet för uppförande och flytt av badhytter, däremot måste markägaren, genom föreningen Badhytternas vänner samråda med Länsstyrelsen vid varje ändring av badhytternas placering och ansöka om strandskyddsdispens. Därmed bedöms det mycket osannolikt att den föreslagna planändringen skulle få som konsekvens att samtliga 313 badhytter på ett olämpligt sätt till exempel samlas inom ett enda av planområdets skiften. Planändringen förväntas enbart medföra att de badhytter, som av nödvändiga skäl måste flyttas från det västra skiftet, kan flyttas till lediga luckor i de befintliga badhyttsraderna på mellersta och östra skiftet.

Planbeskrivning och illustrationsplan

Gällande planbeskrivning nämner endast utnyttjandegraden i sin helhet, alltså att 313 badhytter får uppföras inom planområdet, varför planbeskrivningen förblir aktuell även efter ändringen av utnyttjandegradtalet i plankartan. Till de äldre planhandlingarna hör även en detaljerad illustrationsplan i skala 1:500 som redovisar badhyttsbeståndet 1998, inklusive förslag på placering av tillkommande eller flyttade badhytter. Kartan förblir aktuell som en detaljerad ögonblicksbild från 1998.

Naturtyper inom strand- och planområdet

Kustnära vandrande sanddyner med sandrör (vita dynen) (2120)

De vita dynerna utgör sanddynssuccessionens andra stadium efter fördynerna (inte representerade i det aktuella området). Vegetationen är gles, bestående av främst gräs specialiserade på sandunderlag med hög tolerans mot översandning. Här dominerar de fleråriga stråväxterna sandrör, strandråg och östersjörör, men det förekommer även bl.a. sandstarr, rödsvingel, flockfibbla, strandkvickrot och saltarv. Karaktäristiskt för de vita dynerna är att de saknar växten borståtel, ett trädskikt och bottenskikt. Ett glest och artfattigt bottenskikt med mossor kan förekomma på läsidan, nedanför toppen av dynen.

Kustnära permanenta sanddyner med örtvegetation (grå dynen) (2130)

En stor andel av Falsterbohalvöns välkända badhytter är belägna på de grå dynerna. De grå dynerna utgör sanddynssuccessionens tredje stadium och uppkommer efter, och oftast innanför, de vita dynerna. Sand ackumuleras fortfarande på dynerna, men inte i lika hög grad som på de vita dynerna. Naturtypen är till största delen öppen och har ett rikt fåltskikt och ett bottenskikt med mossor och lavar. Vegetationen är ofta mosaikartad. På Falsterbohalvöns grå dyner dominerar gräs som rödsvingel, borståtel, fårsvingel och sandstarr. I de grå dynerna finns en hel del olika örter. Miljön är starkt störningspräglad som hindrar uppkomsten av ett slutet vegetationstäck. De grå dynerna saknar busk- och trädskikt.

Kustnära trädklädda sanddyner (2180)

Naturtypen, i allmänhet stabil, domineras av tall och utgör ett av de senare stadierna i sanddynssuccessionen och förekommer där sand inte har ackumulerats på länge. I Ljunghusen upptar de trädklädda dynerna området mellan bebyggelsen och badhytterna och utgörs av talldungar med inslag av sandblottor och ljunghedsvegetation. Utöver tallarna så har även björk etablerat sig i naturtypen. På de trädklädda dynerna växer bland annat kruståtel, ljunghed och lundgröe. I bottenskiktet finns bland annat renlavar.

Konsekvenser

Förtydligande av planförslaget

Efter samrådet har kommunen bearbetat planförslaget genom ett fördjupat samråd med Badhytternas vänner (BHV), vilket därigenom kunnat förtydligas, varigenom ett mer detaljerat förslag till dels vilka badhytter som i detta skede behöver flyttas till nytt läge, samt vilka lediga platser BHV ser för placering av badhytter, se figur 5-7 samt förstoringer av desamma.

Förslaget tar viss höjd för det oförutsedda, och det är högst troligt inte nödvändigt att flytta alla de markerade hytterna inom det västra skiftet under de kommande åren. Det förespråkas istället att, som skett sedan man 1931 började ersätta de lösa badtälten från början av 1900-talet med fasta enhetliga badhytter av trä, följa årstidernas förändring av strandlinje och dyner och utifrån det vidta åtgärder efter behov inom planens och tillståndens ramar.

Tidigare historik kring flytt av hytter

Enligt planen ska hållas hänsyn till de två befintliga linjerna i vilka badhytter står idag. Den bakre raden, som kom till främst som ett resultat av den föränderliga strandlinjen och dynernas vandrande egenskaper, gjorde att den ursprungliga hyttplaceringen från 1930- och 1940-talet ovanpå kliterna hade förändrats till att på grund av de senaste 50 årens erosion kommit att stå ovanpå eller bakom dynerna stå framför dynerna. Så som gällande detaljplan stadgar har man vid flytt av badhytter i tidigt

samråd med länsstyrelsen behövt dispensprövning enligt både naturreservatets skötselföreskrifter och strandskyddet.

Överväganden kring flytt och reparations- och kompensationsåtgärder

I bevarandeplanen för Natura 2000-området för Falsterbohalvön finns hytterna inom främst tre naturtyper vilka närmare beskrivits ovan:

2120 Kustnära vandrande sanddyner med sandrör (vita dyner)

2130 Permanenta kustnära sanddyner med örtvegetation (grå dyner)

2180 Kustnära trädklädda sanddyner.

Vid en inventering på plats kommer de flesta hytter att flyttas:

1. från ett område utan växtlighet (vanligt) typ 2120
2. från ett område med växtlighet beläget inom typ 2130 alternativt 2180 (ovanligt).

Till ett område:

1. utan vegetation men med sandtäckte typ 2120
2. med örtvegetation typ 2130
3. på gränsen mellan 2130 och 2180, mellan dvs grå dyn och trädbevuxen dyn.

Idag kan den främre raden av badhytter sägas stå inom typ 2130 och den bakre vid övergången mellan grå dyn och trädbevuxen dyn samt mestadels på trädbevuxen dyn. Delar av bakre raden finns även helt inom 2180 trädbevuxen dyn. Med främre raden menas raden av badhytter närmast havet, den andra raden är den bakre, som ligger inåt närmast land.

Den sammanlagda ytan av badhytter som maximalt flyttas enligt BHV:s inventering är 30 hytter som har måtten 2x2 meter och någon meter förstubro framför vilket ger $2 \times 3 \times 30 =$ ca 180kvm. Naturtyp 2130, grå dyn, omfattar inom Natura 2000-områdena ca 98 ha och trädbeklädda dynen ca 23 ha.



Figur 5-6. Förslag till flytt av hytter samt nya möjliga hyttlägen. Se förstoringar bifogade till planbeskrivningen. Övan västra och mellersta skiftet.

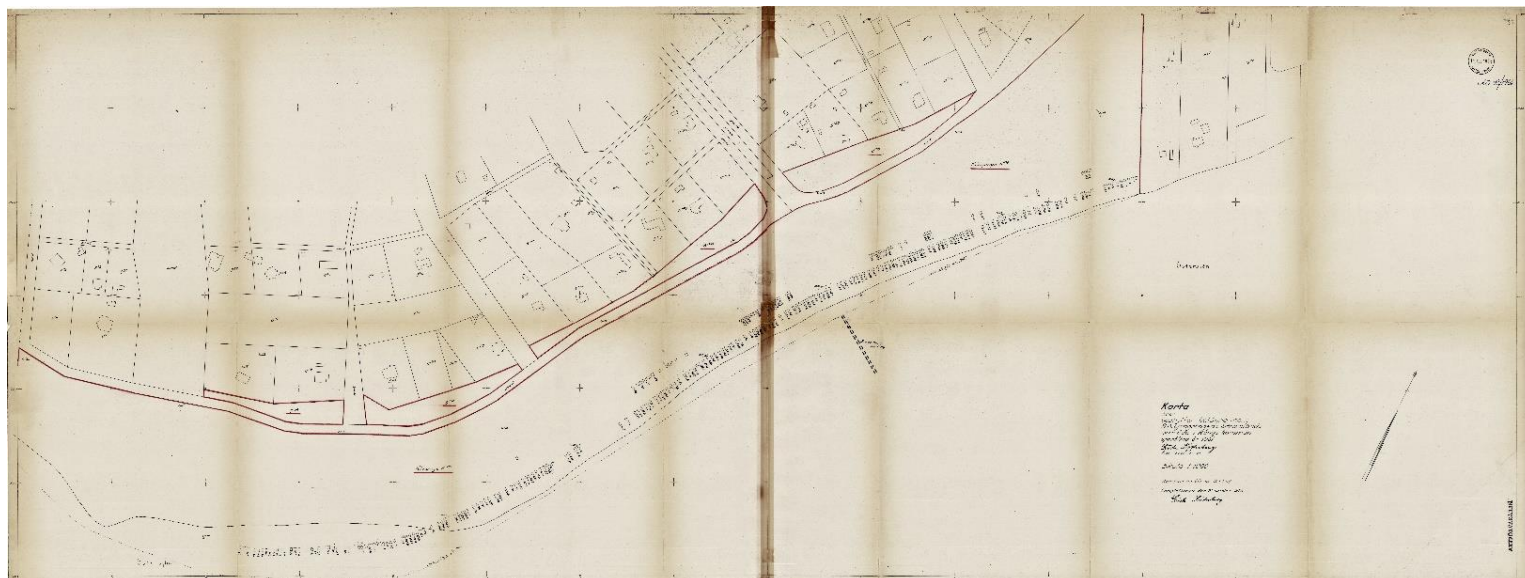
Röd markering står för erosionsdrabbat område med flyttbehov, blå kryss står för bedömda möjliga lägen att flytta hytter till utifrån utgångspunkterna att fortsätta befrämja genomsläpplighet, att ej störa rörelser och friluftslivets passager samt att bibehålla placering i grupper.



Figur 7. Förslag till nya möjliga lägen för att flytta badhytter till, östra skiftet.

Badhytter har genom åren flyttats av flera skäl, dels att badhytten översandats under vinterhalvåret, dels att badhytten skadats, missköts eller övergetts av sin ägare. Även då strandlinjen flyttat sig norrut på grund av erosion och badhytten riskerat att falla i havet, eller att badhytten riskerar att välta i vinderoderad dyn har badhytter flyttats.

Vid flytt har en badhytt ibland kunnat få en ny plats anvisad av Bolaget /Badhytternas Vänner i den bakre raden. Nya plintar och en ny bottenram har därvid anlagts och badhytten placerats ovanpå, alternativt har man byggt en helt ny badhytt. Användningen av maskiner har därigenom kunnat minimeras och ofta undvikas och på så sätt minimeras slitage på markskiktet. Erosionshotet är störst på vinterhalvåret.



Figur 8. Lantmäterikartan från 1961-65, en ögonblicksbild över hyttuppställningen vid tiden.

Återplantering

Det föreslås att då en badhytt flyttas från ett område till annat angivet område ska området som den flyttas från ses med för naturtypen typiskt vegetationsmaterial. En bedömning ska göras i samband med dispensansökan om kompensationsplantering är lämplig och ska utföras. På blottade sandytor kan det då handla om att plantera bl.a. strandråg, sandrör och sandstarr. Detta är också i linje med bevarandeplanen och sker i dialog med länsstyrelsen.

Sandfodring i Kustprogrammet

Dynmiljöernas ekosystemtjänster är listade i Kustprogrammet och utgörs av bl.a. biologisk mångfald, rekreation, naturupplevelser och översvämningsskydd. Kustprogrammet beskriver dynmiljöerna i Ljunghusen som ett brett strandplan med en bred palett av olika typer av dyner, från fördyner till trädbeklädda dyner och att hela sträckan bedöms behöva ett tillskott (ökande över tid) av sand utifrån det faktum att den aktuella sträckan är både erosionsbenägen och liksom övriga Falsterbonäset utsatt för klimatförändringsprocesser.

I kommunens kustprogram har man också tagit ställning kring olika strategiska frågor kring kusten och dess förvaltning. I programmet beskrivs dynmiljön som komplex eftersom den är föränderlig och bestående av flera olika naturtyper med olika skötselbehov. Det anges även att det behövs en vegetation som binder sand eftersom sanden annars kan erodera bort av vind- och vattenrörelser. Då stränderna också besöks av många människor under olika säsonger ger detta ett utmanande förvaltningsuppdrag. Planens förslag till flytt av badhytter kan även hjälpa till att kanalisera gående och badgäster som en konsekvens.

Intressekonflikter finns mellan att bibehålla biologisk mångfald respektive att förvalta dynerna så att de kan fortsätta utgöra ett yttre skydd mot översvämning även i framtiden. Hänsyn måste tas till båda intressena. Kring skötseln av dynerna står att samarbete ska sökas med länsstyrelsen och övriga berörda.

Sammanfattande bedömning

Kommunen ser att flytten av badhytter innebär att övriga delområden inom planen på sikt får något fler badhytter, samtidigt som det västra skiftet får färre badhytter. Kartorna med föreslagna badhyttslägen har tagits fram i samarbete mellan kommunen och Badhytternas vänner med ambition att inte störa friluftslivets möjligheter till rörelser i och igenom planområdet, särskild hänsyn har därför tagits till att inte föreslå lägen där stigar mynnar i strandzonen, samt till att fortsätta på principen om viss genomsläpplighet och principen om fortsatt uppställning i grupper.

Vidare föreslås att vid flytt av badhytter från områden, som efter flytten saknar vegetation, kompletterande sådd av platstypiska plantor görs för att hjälpa dynen att stabilisera sig.

Påverkan bedöms därmed kunna minimeras lokalt med ovanstående delvis kompenserande strategi, samtidigt som den totala ytan av respektive naturtyp som påverkas är väldigt liten. Dessutom förändras inte antalet badhytter totalt. Eftersom badhytterna har ett platsbundet kulturhistoriskt värde är det inte möjligt att hitta en alternativ placering för badhytterna på annan plats än vid stranden som verkar funktionellt och kulturhistoriskt acceptabel. Förståelsen för det kulturhistoriska och arkitektoniska värdet kräver att badhytterna står vid havet.



Figur 9. Utdrag ur kartblad 12, Bevarandeplan för Falsterbohalvöns N2000-område. Parkeringarna vid Storvägen och Parkvägen markerade med vit pil.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneändringen förväntas kunna antas kv. 2-3 2023 med granskning i kv. 2.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, från det att detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden avser endast de ändringar som planförslaget berör.

Bebyggelse

Planen innebär alltså att bebyggelse enligt plan är befriad från bygglovsskyldighet.

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Markägaren har ansvaret för bebyggelsen och har delegerat till Föreningen Badhytternas Vänner att ge tillstånd för uppförande och flytt av badhytt.

Vid flytt av badhytter ska Badhytternas vänner tillse att detaljplanens process med plantering av ytor sker vid flytt av hytter. Dialog med länsstyrelsen ska hållas i vanlig ordning liksom avseende dispenser.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för planarbetet regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören.

MEDVERKANDE

Detaljplaneändringen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och byggenheten (nu Plan och Exploatering) genom planarkitekterna Johan Helgeson och Oskar Nygren, miljöstrateg Camilla Wadlund och miljöinspektör Annelie Persson.

Övriga medverkande i processen att ta fram planförslaget är planadministratör Ingbritt Nilsson, bygglovhandläggare Anders Stenkvist och bygglovschef Mentor Demjaha.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Plan och Exploatering

Martina Ljung
Plan- och exploateringschef

Johan Helgeson
Planarkitekt