

### SAMRÅDSHANDLING

## 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, här efter 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 alljämt 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 samrådshandling och planändringen bedöms kunna antas i slutet på 2022.



## 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 som har som huvudägare AB Ljungskogens Strandbad tillsammans med delägare i detta bolag.



Figur 3. Det ~~östligaste~~ mellersta *2022-05-06* av planområdets tre skiften, sett från väster, med enbetytt utformade badhytter placerade i rader. *Martin Ljun.*

# 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 ~~västra~~ östra skiftet. 20220506 Mademo tjmes

### 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.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplaneändringen förväntas kunna antas vid slutet av 2022.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, från det att detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

### 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.

### 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 genom planarkitekt Oskar Nygren. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, planarkitekt Elin Hallström, bygglovhandläggare Anders Stenkvist och plan- och bygglovschef Mentor Demjaha.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2022-03-02

Mentor Demjaha  
Plan- och bygglovschef  
Plan- och byggenheten

Oskar Nygren  
Planarkitekt  
Plan- och byggenheten