

*Välkomna till samrådsmöte om
förslag till ändring av detaljplan
för del av Ljunghusen 9:40,
område för Badhytter i Ljungskogen*



Process och tidplan

Bedömningen är att:

- detaljplaneändringen är förenlig med översiktsplanen
- detaljplaneändringen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- detaljplaneändringen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

=



Detta samrådsmöte

- Samråd enligt 5 kap. 11, 12 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL
- Samrådstid: från 13 juni till 6 juli 2022
- Samrådsmöte: tisdagen den 28 juni kl 18:00, digitalt via Teams
- Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.
- Dagordningen består av en presentation av detaljplaneförslaget, följt av en frågestund och slutligen en genomgång av den fortsatta processen.

Orienteringskarta

Planområdet ligger vid Östersjöstranden inom Ljungskogsområdet, även känt som Ljungskogens Strandbad.



Planområdet

Planområdet avgränsas av Östersjöstranden i sydöst, ett naturområde med strandskog mot Ljungskogsområdets villabebyggelse i nordväst, strandhed intill Ljungskogens golfklubb i väster och Ljunghusens strandbad samt strandnära bebyggelse i nordöst.

Planområdet består huvudsakligen av kvartersmark för badhytter, indelade i tre områden kallade ”skiften”. Däremellan finns naturområden på allmän plats samt mindre områden på kvartersmark för bastu, toaletter och förråd. Omkringliggande mark regleras som *allmän plats: park, plantering eller skyddsremsa*, i angränsande detaljplan H75t, f.d. byggnadsplan för Ljungskogenområdet

Hela planområdet inklusive omkringliggande strand- och naturmark ingår i Ljungskogens och Ljunghusens strandbads naturreservat bildat 1989.



Planområdet och erosionen

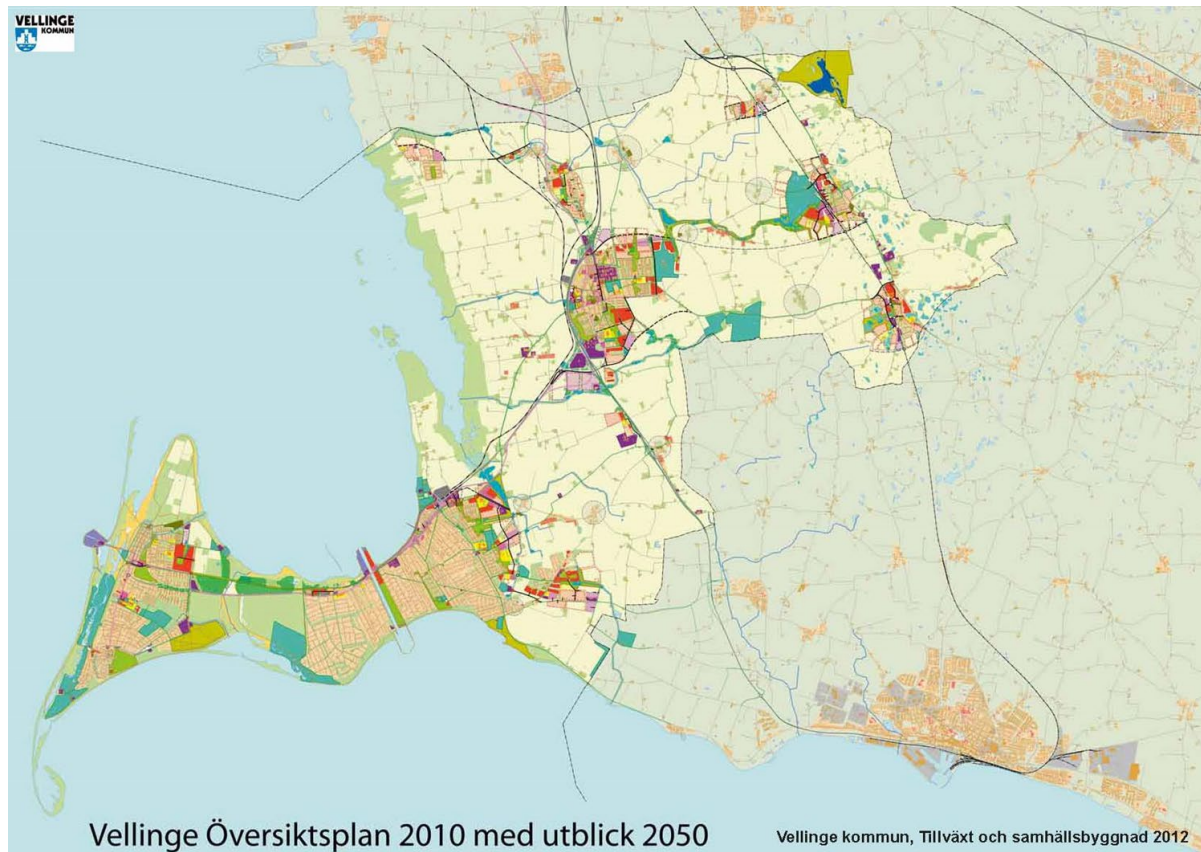
Delar av planområdet ligger i dagsläget i vattenbrynet, se ortofoto från 2020 till vänster med delar av planområdets gränser inritade (västra skiftet).



Översiktsplan

I översiktsplan ligger området utpekad som befintligt naturområde.

Översiktsplanen anger att rekreationsstråket utmed havet och stranden i Ljunghusen och Ljungskogen är prioriterat.



Vellinge Översiktsplan 2010 med utblick 2050



Utsnitt i översiktsplan för Vellinge översiktsplan 2010 – med utblick mot 2050, antagen 2013. Planområdet ligger i utkanten av befintlig tätort, markerat som naturmark. Intill stranden syns ett område reserverat för framtida skyddsvall. Den sträckning som nu utreds och är föremål för pågående ansöknings- och tillståndsprövsprocess ligger emellertid norr om badhytterna väster om Störvägen, medan de befintliga sanddynerna bedöms kunna utgöra vall öster om Störvägen.



Ortofoto 2020, med föreslagen sträckning på skyddsvall synlig i blått, belägen ovanpå västra strandvägen och stigarna i dess förlängning, strax söder om villafastigheterna närmst strandområdet. Från Störvägens parkering och österut utgör de befintliga dynerna tänkt vall.

Övriga styrdokument

I kustprogrammet går bland annat att läsa följande:
Badhytterna är karaktäristiska inslag i landskapsbilden för kommunens stränder. De har ett kulturvärde som påminner om hur kusten etablerats som badorter och bidrar till identiteten. Det har även enskilda värden för respektive badhyttsägare. På vissa stränder finns ett hot mot badhytterna på grund av akut erosion och lagstiftning gör det komplicerat att flytta badhytterna till säkrare platser.

Naturreseptatet omnämns i naturvårdsprogrammet, och här påtalas vikten av att minimera slitaget på strandvegetation och dyner, genom exempelvis spänger som styr besökare in på redan existerande stigar.

I Kulturmiljöprogrammet går att läsa:
Badhytter i hela Ljunghusen är ett karaktäristiskt inslag som funnits längs Ljunghusens stränder i drygt 80 år. De vita hytterna med välvda tak vid Ljungskogen är unika i sitt slag.



Kulturmiljöprogram
 Vellinge kommun

Antaget av kommunfullmäktige 2019-04-24 (46)
 Dnr. KS 2017/000-001

-

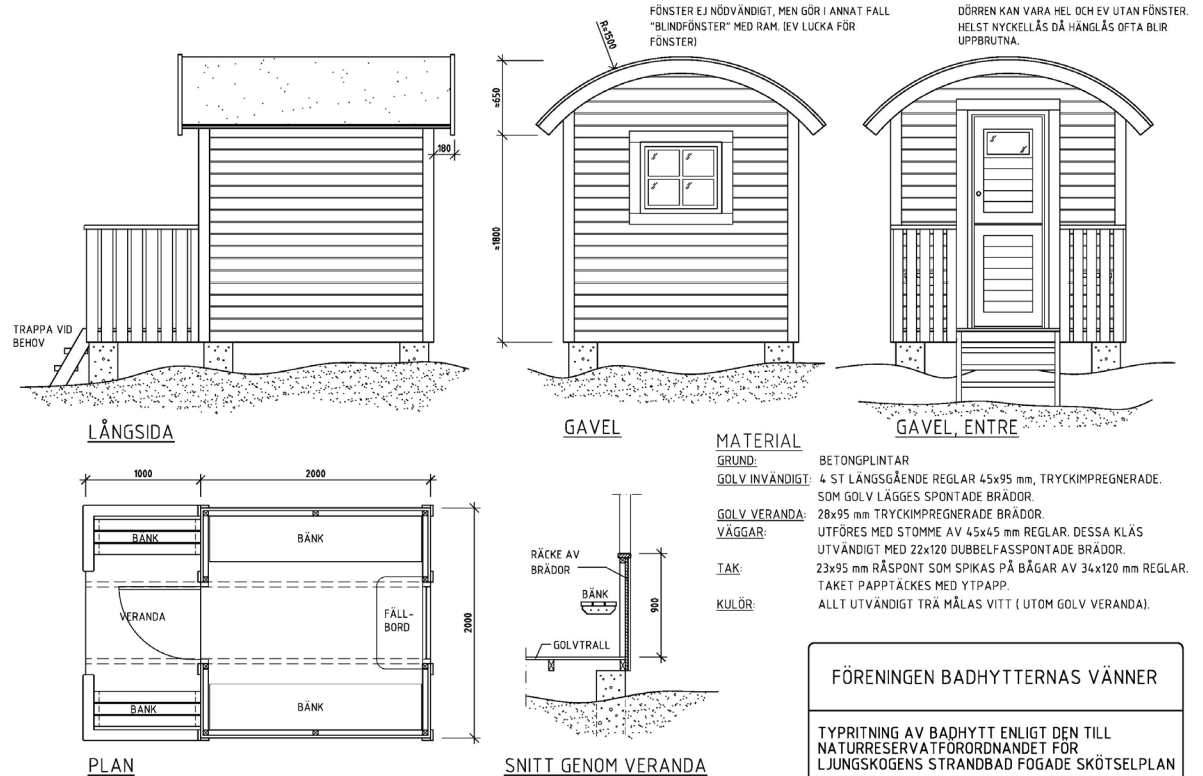
Ursprunglig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet tillkom i början av sekelskiftet först som badtält på tillvillor inom Ljungskogsområdet tillhörande tälttomtplatser. Efter en hård storm natten till den 9 juli 1931 anhöll Gustaf Edlund, hamndirektör i Malmö och boende i Ljungskogsområdet, om att få uppföra en badhytt i trä på platsen där hans nu bortblåsta badtält hade stått dagen innan. Senare i samma månad godkände Ljungskogsbolagets styrelse Edlunds ritningsförslag och inom ett par decennier hade de sista tälten på stranden försvunnit och ersatts av badhytter i trä, i prydliga rader, med Edlunds hytt som förlaga.



Aktuell typritning

En typritning, som nya hytter måste uppföras efter, tillkom kring 1940 och har uppdaterats vid ett antal tillfällen, senast 1998.



Pågående erosion hotar badhytterna på västra skiftet

- Alltsedan mitten av förra seklet har en betydande erosion ägt rum vid stranden närmst den västra delen av planområdet, från Stenudden och bort till parkvägens parkering. Flytt av badhytter har vid flera tillfällen varit nödvändigt. Den senaste detaljplanen togs fram i slutet på 90-talet eftersom att flera badhytter hade varit tvungna att flyttas utanför det, inom naturreservat, angivna området för badhytter.
- Detta ändringsförslag varken uttökar eller ändrar gränserna för nuvarande områden för badhytter utan möjliggör endast flytt av badhytter inom och mellan de redan angivna områdena för badhytter. Det innebär således att badhytterna på det västra skiftet inte kan flyttas bakåt i någon större utsträckning än tidigare.

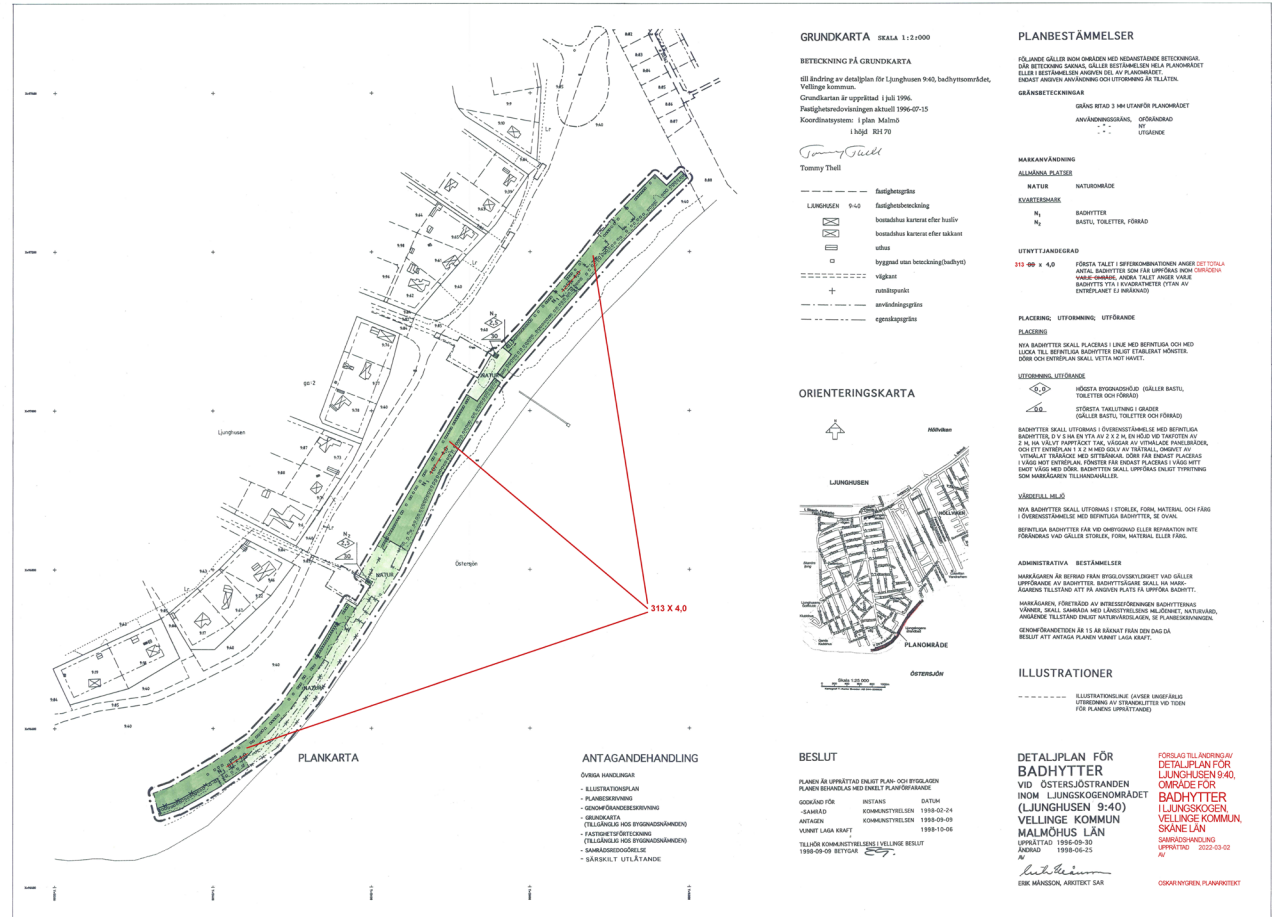


Planförslagets syfte

- Syftet med detaljplaneändringsförslaget är att möjliggöra för en friare disponering av badhytter inom hela planområdet, för att den värdefulla och välbehållna badhyttsmiljön ska kunna bevaras och bestå.
- Utnyttjandegraden inom planområdet regleras med en sifferkombination där det första talet anger antal badhytter som får uppföras, medan det andra talet anger varje badhytts yta i kvadratmeter.
- Ändringen som nu samråds består enbart av att det första talet i denna sifferkombination ändras från att reglera antalet badhytter till 81, 107 och 125 badhytter inom västra, mellersta respektive östra skiftet, till att istället reglera det totala antalet badhytter inom hela planområdet till 313 stycken, alltså summan av de tidigare nämnda talen.



- Planbestämmelser till höger
- Plankarta till vänster
- Ändringar är angivna i rött



Konsekvenser av ändringen

- Gällande detaljplan reglerar placeringen av badhytterna till att vara *i linje med befintliga enligt etablerat mönster*. Vidare måste samråd ske med Länsstyrelsen vid flytt eller etablering av badhytt. Kommunen ska också årligen tillställas en uppdaterad karta över badhyttsbeståndet. Vad som utgör det *etablerade mönstret* är därmed väl dokumenterat.
- De befintliga hytterna står, med undantag för på det västra skiftet, parallellt med stranden i dubbla rader, enligt ett mycket tydligt och väl etablerat mönster. Det bedöms mycket osannolikt att den föreslagna planändringen skulle få som konsekvens att ett olämpligt stort antal av de 313 tillåtna badhytterna skulle samlas på ett och samma område inom planområdet och genom det skada naturmiljön eller förfula helhetsmiljön, till olägenhet för badande, boende med mera.



Frågor?



Har du synpunkter på förslaget?

Synpunkter *med namn och adress* ska senast den 6 juli 2022 ha inkommit till:

Vellinge kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
Planenheten
235 81 Vellinge

Eller till:
plan@vellinge.se

Kontakt och frågor:
planarkitekt Oskar Nygren, 040-635 47 74
eller till Plan- och exploateringschef Martina Ljung
martina.ljung@vellinge.se

Tack

oskar.nygren@vellinge.se | telefon 040-635 47 74