

SAMRÅDSHANDLING

Ändring av detaljplan för Ljunghusen 16:4 och 16:22 med flera, Ljunghusen Vellinge kommun



Berörd plan inom röd markering. Område som berörs av planändringen inom vit markering

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN
Plan- och Byggenheten

SAMMANFATTNING

Vellinge kommun genomför en ändring av detaljplan för Ljunghusen 16:4 och 16:22 m fl. Området som berörs av ändring är i gällande detaljplan kvartersmark med prickmark. Planändringen innebär att det blir möjligt att bygga skydd i form av mur och vall till en plushöjd på 3 meter. Planändringen berör privata fastighetsägare. Detaljplanen ligger i eller direkt anslutning till flera skyddade värden. Bland annat Natura 2000-områden och riksintresse för friluftsliv. Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av ändringarna inte påverkar dessa värden på ett negativt sätt.

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*

** handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen, Plan- och Byggenheten.*

Bakgrund

Detaljplan för Ljunghusen 16:4 och 16:22 m fl är belägen i direkt anslutning till strandområdena i norra Ljunghusen, ett område som i framtiden kommer att vara beläget i område med risk för översvämningar främst vid högvatten efter stormpassage.

Som en följd av klimatförändringarna antogs ”Handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer” av Kommunfullmäktige år 2013. I arbetet med ansökningshandlingarna till Mark- och miljödomstolen för tillstånd att uppföra de inledande etapperna av skyddet har även gjorts en analys av vilka detaljplaner som berörs av skyddets lokalisering och om skyddet är förenligt med detaljplanerna.

I bedömningen av huruvida skyddet är förenligt med detaljplaner utmed dess hela sträckning har projektgruppen landat i att detaljplan H105 (Detaljplan för Ljunghusen 16:4 och 16:22 m fl) i Ljunghusen bör ändras så att den medger anläggandet av skyddet. Bedömningen grundar sig i typen av skydd på den aktuella sträckan och detaljplanens bestämmelser.

Skyddet finns med i ”Handlingsplan för skydd mot höga havsnivåer” antagen av Kommunfullmäktige samt i Översiktsplanen. Ändringen av detaljplanen för detta ändamål bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen.

Planändringen bedöms preliminärt inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kostnader för planens upprättande bekostas av Vellinge kommun.

Kommunstyrelsen fattade 2019-04-02 beslut om att ge uppdrag åt Tillväxtavdelningen att upprätta ändring av detaljplan för Ljunghusen 16:4 och 16:22 med flera.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på *tydlighet* och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. För att ge en tydlig bild av vad just denna ändring av detaljplan innebär så hanterar och beskriver detta dokument (plan- och genomförandebeskrivningen) endast de ändringar som nu görs. Ändringen förs in direkt på gällande plankarta.

Syftet med ändringen av detaljplan

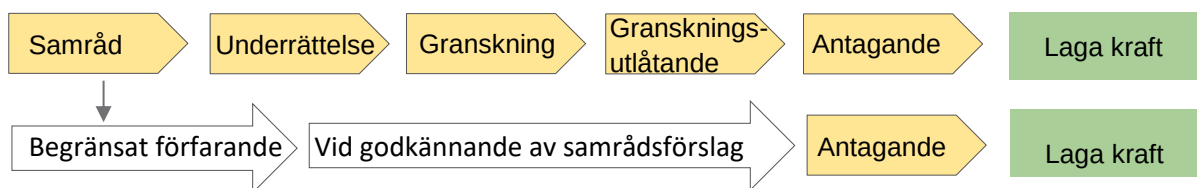
Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra byggnation av skydd mot höga havsnivåer i form av vallar och murar på kvartersmark som idag utgörs av tomtmark.

Planprocess och tidplan

Vellinge kommuns bedömning är att:

- ändringen av detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.
- ändringen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- ändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Vellinge kommun kommer därför att handlägga detaljplanen med standardförfarande, med möjlighet till ett begränsat förfarande. Begränsat förfarande kan användas när förutsättningarna för standardförfarande är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådskretsen.



Skydd mot höga havsnivåer-projektet, med invallning av de områden som hotas av översvämning vid extremväder, är en fråga som berör många människor. Det är inte det som provas i den här detaljplanen. I den här detaljplanen provas möjligheten att uppföra murar som är dimensionerade att stå emot höga havsnivåer inom ett avgränsat område inom detaljplan. Därför menar Vellinge kommun att samråds-kretsen är begränsad till de som kommer att få skyddet på sina fastigheter, och som därmed direkt berörs av denna planändring. Samråds-kretsen för just denna planändring är därmed avgränsad och tydlig.

Ett begränsat förfarande innebär att om samråds-kretsen godkänner innebörden av ändringen av detaljplan så kan beslut om antagande ske direkt efter samrådet utan att kommunen behöver genomgå en granskning. Tidplanen nedan är därför beroende av hur samråds-kretsen ställer sig till förslaget om ändring av detaljplan.

Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av detaljplan kan samrådas första kvartalet 2020, gå ut på granskning andra kvartalet 2020 och antas tredje kvartalet 2020. Tidplanen kan komma att revideras beroende på inkomna yttranden i samrådsskedet. Om planförslaget kan godkännas av samråds-kretsen så bör ett antagande av ändring av detaljplan kunna ske andra kvartalet 2020.

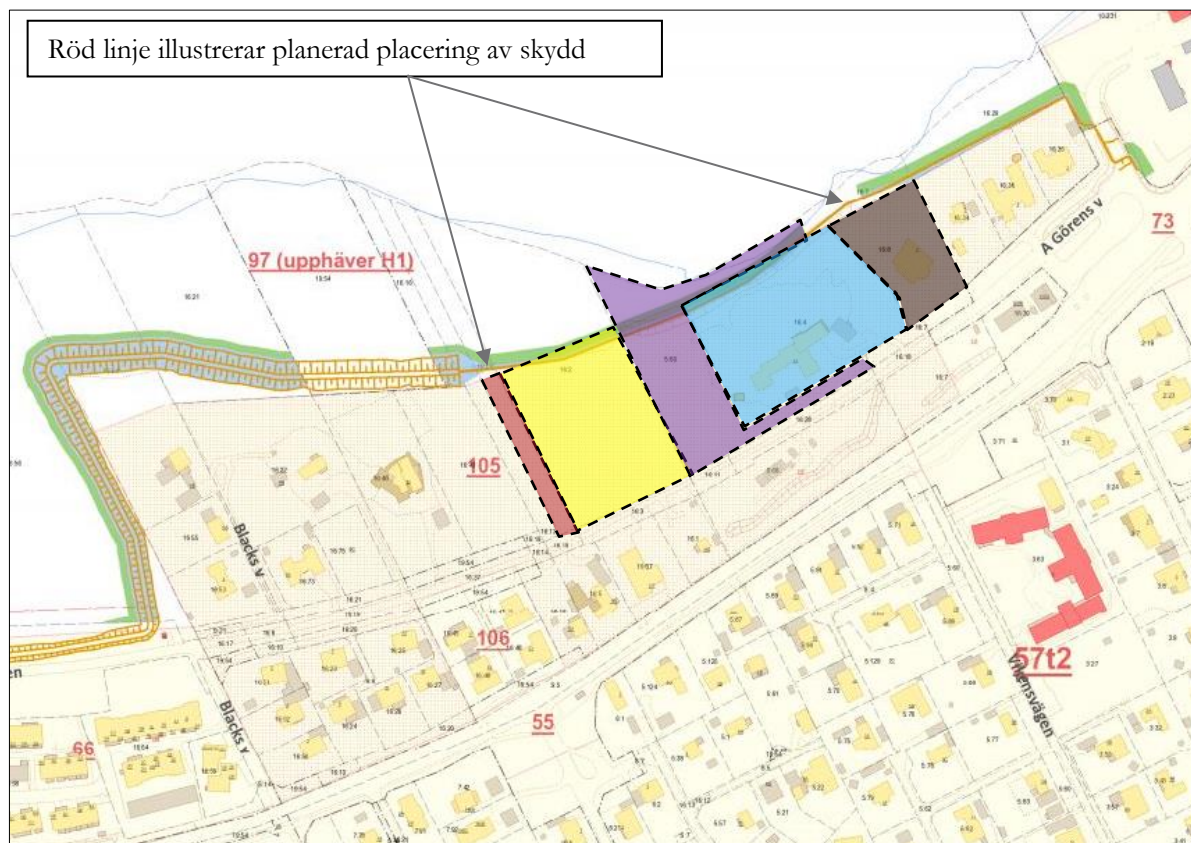
Samråds-krets

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen (PBL). Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Detta leder till att samråds-kretsen är begränsad endast till dem som är berörda av ändringarna som behandlas i den *här* plan- och genomförandebeskrivningen.

Skyddets sträckning och berörda fastigheter

Skyddet planeras att gå i vall strax utanför detaljplanerat område, samt med mur inom och utanför detaljplanerat område. De fastigheter som enligt planerad sträckning kommer att få skydd i form av mur på sina fastigheter, respektive ligger granne med de fastigheter som får mur på sin fastighet och som ligger inom detaljplan är följande:

Fastighet	Berörs
Ljunghusen 16:2 (markerad i gult nedan)	Mur på egen fastighet inom detaljplan
Ljunghusen 5:60 (markerad i lila nedan)	Mur på egen fastighet inom detaljplan
Ljunghusen 16:4 (markerad i blått nedan)	Mur på egen fastighet inom detaljplan
Ljunghusen 16:12 (markerad i rött nedan)	Grannfastighet till ändring av detaljplan
Ljunghusen 16:8 (markerad i brunt nedan)	Grannfastighet till ändring av detaljplan



Karta med markerade fastigheter som får det planerade skyddet inom sina fastigheter eller ligger i direkt anslutning till område som berörs av ändringen.

Vellinge kommun gör bedömningen att det är de fastighetsägare som får skyddet på sina fastigheter och de fastigheter som ligger i direkt anslutning till dessa fastigheter och ligger i direkt anslutning till område som ändras som utgör samrådskrets i ändringen av detaljplan. Vid ett begränsat förfarande bör det därför räcka med ett godkännande från ägarna till fastigheterna ovan samt berörda myndigheter.



Kartan ovan är gällande detaljplan för området. Den visar (gul, lila, blå, röd och bruna markeringar) vilka fastigheter som berörs av planändringen enligt Vellinge kommuns bedömning. Område inom röd markering på detaljplanen får en ny bestämmelse för den prickade marken.

Utredning om miljöpåverkan

Enligt miljöbalken ska kommunens ställningstagande formaliseras som ett särskilt beslut. Beslutet ska även göras tillgängligt för allmänheten. Vellinge kommun betraktar ställningstagandet i detta dokument som ett sådant beslut. Det blir tillgängligt för allmänheten genom detta dokument samt genom planbeskrivningen. Ställningstaganden för och emot redovisas här tillsammans med en utförlig argumentation i undersökningen.

Ändringen av detaljplan ger möjlighet att uppföra mur till en plushöjd på cirka 3 meter inom detaljplanerad kvartersmark. De delar av detaljplanen som omfattas av ändringen ligger i direkt anslutning till flera områden som är skyddade som naturreservat och riksintressen med syfte att skydda såväl människors tillgänglighet som djurens olika habitat.

Det område som berörs av ändringen utgör inte direkt något unikt habitat eller vandringskorridor för varken någon djurart eller växtart.

Vellinge kommun gör bedömningen att ett uppförande av mur på kvartersmark/tomtmark inte kan anses försämra förutsättningarna för varken någon enskild art eller skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.

Vellinge kommuns samlade bedömning är att ett genomförande av planen inte antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Någon miljökonsekvensbeskrivning ska således inte göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret. Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av det som ändras inom detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.

Riksintressen för friluftslivet

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresse för friluftsliv. Detta syftar huvudsakligen till att skydda tillgängligheten för sådan mark som är av särskilt intresse för friluftsliv. Friluftsliv kan definieras som ”vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling” (definitionen används av naturvårdsverket). Ändringen av plan innebär att det blir möjligt att bygga mur inom område som redan idag är tomtmark, och således inte allmänt tillgänglig. Tomtmarken är huvudsakligen redan idag markerad med murliknande strukturer som avgränsar kvartersmarken/tomtmarken (se bild 1 på sida 9). Vellinge kommuns bedömning är att en ändring av detaljplan inte påverkar detta riksintresse negativt.

Riksintresse för naturvård

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresse för naturvård. Detta syftar huvudsakligen till att skydda det rika fågellivet omkring Falsterbonäset. Området har stor betydelse för art- och individrikedom av flera fågelarter, bland annat flera flyttfågelarter. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av planen inte påverkar detta riksintresse negativt.

Riksintresse för kustzonen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Det är områdenas betydelse för turism och friluftsliv som är huvudanledningen till utpekandet. Ändringen av plan innebär att det blir möjligt att bygga mur inom område som redan idag är tomtmark och således inte allmänt tillgänglig. Tomtmarken är huvudsakligen redan idag markerad med murliknande strukturer som avgränsar kvartersmarken/tomtmarken (se bild 1, sida 9). Vellinge kommuns bedömning är att en ändring av detaljplan inte påverkar detta riksintresse negativt.

Naturreservat – Skanörs Ljung

Planområdet ligger i nära anslutning till Skanörs Ljung. Naturreservatet syftar till att skydda de betade ängsmarkerna, samt det rika djurlivet, främst i form av fågellivet. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av planen inte påverkar syftet med detta naturreservat negativt.

Naturreservat – Norra Ljunghusen

Planområdet ligger i nära anslutning till naturreservatet Norra Ljunghusen. Naturreservatet syftar till att skydda de betade strandängarna med sin speciella vegetation och fågelliv samt områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av planen inte påverkar syftet med detta naturreservat negativt.

Naturreservat – marint reservat för Falsterbohalvön - Måkläppens naturreservat

Planområdet ligger i direkt anslutning till naturreservat för Falsterbohalvön – Måkläppens naturreservat. Detta reservat syftar till att skydda framförallt marina djur och växter och möjliggöra en ostörd utveckling för dem. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av planen inte påverkar syftet med detta naturreservat negativt.

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområde enligt Miljöbalken 7 kap 21-22 §§, vilket innebär att det krävs tillstånd från Myndighetsservicenämnden för dagvattenutsläpp på eller under markytan. Vellinge kommun gör bedömningen att ändringen inte ger anledning till några dagvattenutsläpp.

Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt inom detaljplan. Ändring inom gällande detaljplan gör inte att strandskyddet återinträder.

Natura 2000 Falsterbohalvön

Planområdet ligger inom Natura 2000 för Falsterbohalvön. Detta Natura 2000-område syftar huvudsakligen till att fortsätta ge förutsättningar för de arter som är beroende av havet och kusten som habitat att kunna leva här. Fokus ligger på att skydda förutsättningarna för det marina livet, fågellivet och den unika floran. Ändringen av detaljplan berör sådan mark som redan idag är planlagd som kvartersmark för bostäder och är huvudsakligen ianspråktagen som tomtmark. Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av mur på mark med dessa egenskaper inte påtagligt skadar de värden som Natura 2000 för Falsterbohalvön syftar till att skydda.

Natura 2000 Foteviken

Planområdet ligger inom Natura 2000 för Foteviken. Området syftar huvudsakligen till att ge fortsatta förutsättningar för de fågelarter som uppehåller sig här, med särskild prioritet till vadarfåglar och övriga våtmarksfåglar, tärnor och sjöfågel. Ändringen av detaljplan berör sådan mark som redan idag är planlagd som kvartersmark för bostäder och är huvudsakligen ianspråktagen som tomtmark. Vellinge kommun gör bedömningen att ett genomförande av mur på mark med dessa egenskaper inte påtagligt skadar de värden som Natura 2000 för Foteviken syftar till att skydda.

Översiktsplan

Skydd mot höga havsnivåer redovisas i översiktsplanen. Lokaliseringen av skydd stämmer i huvudsak med detaljplaneändringen. Vellinge kommuns bedömning är att ändringen av detaljplan överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan reglerar området till att vara kvartersmark för bostäder. Här finns en begränsning av markens bebyggande i form av prickmark med bestämmelsen ”marken får ej bebyggas”.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning



Bild 1. Bilden ovan visar gränsen mellan redan detaljplanelagda tomter (vänster i bild) och havet. Muren till vänster i bild utgör gräns för tomt. Ändringen kommer medge att mur uppförs inne på kvartersmarken (innanför befintlig mur till vänster i bild). 2019-10-22. Fotograf: Johan Mattisson, Vellinge kommun.

Det direkta planområdet består idag av tomtmark. Några av fastigheterna är bebyggda med hus. Strax norr om planområdet finns strandängar (se bild).

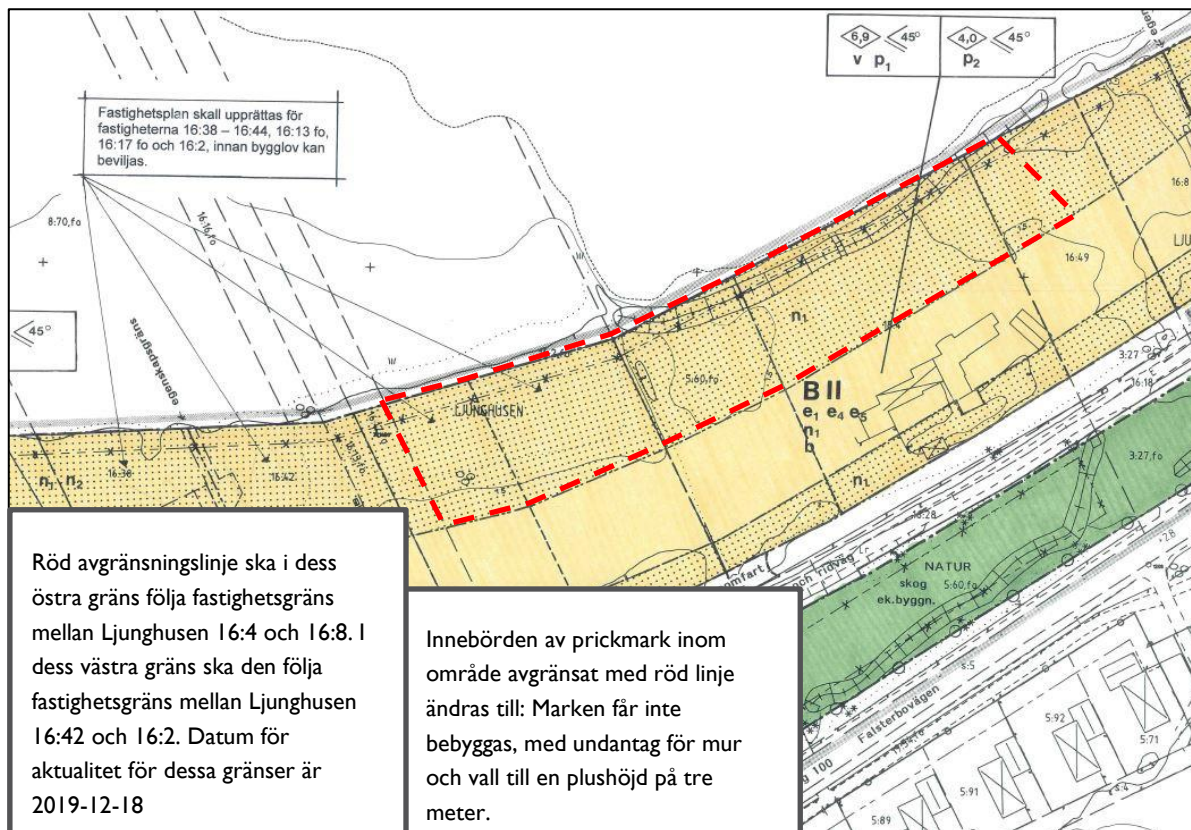
Hälsa och säkerhet

Området pekas i arbetet ”skydd mot höga havsnivåer” ut som ett av de områden i Vellinge kommun som i framtiden kan komma att tillfälligt översvämmas. Detaljplaneändringen syftar till att ge förutsättningar i detaljplan för att kunna bygga en skyddande konstruktion i form av vall/mur.

PLANFÖRSLAG

Förändrade bestämmelser

Planförslaget innebär att bestämmelsen för prickmark: ”Marken får inte bebyggas” ändras till ”marken får inte bebyggas, med undantag för mur och vall till en plushöjd på 3 meter”.



Begreppet ”plushöjd”

Med lydelsen ”plushöjd på 3 meter” så syftar Vellinge kommun till georefereringssystemet RH2000. Detta referenssystem har fungerat som utgångspunkt i ansökan om skydd för höga havsnivåer. Vellinge kommun anser därför att det är relevant att använda detta georefereringssystem som utgångspunkt i denna detaljplaneändring.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utredning av miljöbedömning

Ändringen av detaljplan ger möjlighet att uppföra mur till en plushöjd på 3 meter inom detaljplanelagd kvartersmark. De delar av detaljplanen som omfattas av ändringen ligger i direkt anslutning till flera områden som är skyddade som naturreservat och riksintressen med syfte att skydda såväl människors tillgänglighet som djurens olika habitat.

Det område som berörs av ändringen utgör inte direkt något unikt habitat eller vandringskorridor för varken någon djurart eller växtart.

Vellinge kommun gör bedömningen att ett uppförande av mur på kvartersmark/tomtmark inte kan anses försämra förutsättningarna för varken någon enskild art eller skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.

Vellinge kommuns samlade bedömning är att ett genomförande av planen inte antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Någon miljökonsekvensbeskrivning ska således inte göras. Detta resonemang utvecklas vidare i separat utredning.

Friluftsliv

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresse för friluftslivet. Detta syftar huvudsakligen till att skydda tillgängligheten för sådan mark som är av särskilt intresse för friluftsliv. Friluftsliv kan definieras som "vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling" (definitionen används av naturvårdsverket). Ändringen av plan innebär att det blir möjligt att bygga mur inom område som redan idag är tomtmark och således inte allmänt tillgänglig. Tomtmarken är huvudsakligen redan idag markerad med murliknande strukturer som avgränsar kvartersmarken/tomtmarken (se bild 1, sida 9). Vellinge kommuns bedömning är att en ändring av detaljplan inte påverkar detta riksintresse negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala

En utbyggnad av mur som krävs för skydd för höga havsnivåer, i enlighet med ändringarna av detaljplan, kommer att bekostas av Vellinge kommun.

Fastighetsägare

Ersättningsfrågor till fastighetsägare kommer behandlas som en del av kommunens ansökan för att få bygga skyddet. Förhandlingar sker med respektive fastighetsägare. Kostnader för genomförande av byggnation av vall/mur som en del av "skydd mot höga havsnivåer-projektet" bekostas av Vellinge kommun.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ett genomförande av ändringen av detaljplan förutsätter att Vellinge kommuns ansökan om skydd mot höga havsnivåer godkänns av berörda instanser.

Genomförandetid

Ändringen av detaljplan har en genomförandetid på 5 år från det att ändringen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för planarbetet bekostas av Vellinge kommun.

Inlösen, ersättning

Ersättningsfrågor till fastighetsägare kommer behandlas som en del av kommunens ansökan för att få bygga skyddet. Förhandlingar sker med respektive fastighetsägare.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och byggenheten genom planarkitekt Johan Mattisson. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, markförvaltare Erik Andersson, bygglovshandläggare Fredrik Nilsson och plan- och byggchef Mentor Demjaha.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2019-12-20

Mentor Demjaha
Enhetschef
Plan- och Byggenheten

Johan Mattisson
Planarkitekt
Plan- och Byggenheten