

Detaljplan för Ljunghusen 7:23, vid Rådjursvägen, Ljunghusen Vellinge kommun, Skåne län

GRANSKNINGSHANDLING



Översiktskarta med området som omfattas av detaljplanen i svart cirkel

	Datum	Signatur
Antagen av KS		
Laga kraft		

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta*
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse

** handlingen finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsavdelningen.*

Planens bakgrund och syfte

Kommunen har 2018-04-25 mottagit ansökan från Halör Fastighets AB om framtagande av ny detaljplan. Det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden gällde möjlighet för uppdelning av befintlig tomt då denna upplevts och fungerat som två olika tomter.

På fastigheten finns ett parhus som uppförts enligt bygglov från 1991 med stöd av gällande byggnadsplan från 1980 och hyrs ut av Halör Fastighets AB. I den ursprungliga byggnadsplanen från 1984 tilläts två lägenheter per bostadshus, men genom en omfattande planändring för Höllvikenområdet i början av 1990-talet tillkom två tilläggsbestämmelser genom Ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet, Höllviken (H57t) laga kraft 1998-06-25 samt den senaste genom Ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet i Höllviken (H57t2) laga kraft 2004-04-08. Tilläggsbestämmelserna innebar bland annat modifiering av minsta tomtstorlek från 1000 till 1200 kvm samt att tomt enbart fick bebyggas med en lägenhet.

Detaljplanen syftar till att pröva en reglering av den befintliga bebyggelsen samt möjliggöra ny fastighetsbildning. Fastighetsbildningen avser att dela upp parhuset så att varje lägenhet kan tilldelas en egen fastighet.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen var på samråd 2019-12-13 till 2020-01-13. Planen beräknas vara ute på granskning våren 2020 och antas vid tredje kvartalet 2020.

Utredning om miljöpåverkan

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2018-08-28 § 143 och meddelat att detaljplan får upprättas för Ljunghusen 7:23. Planändringen prövar en mindre förändring i befintlig tätort med enbart lokal påverkan och Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34§ och Miljöbalkens 6 kap.

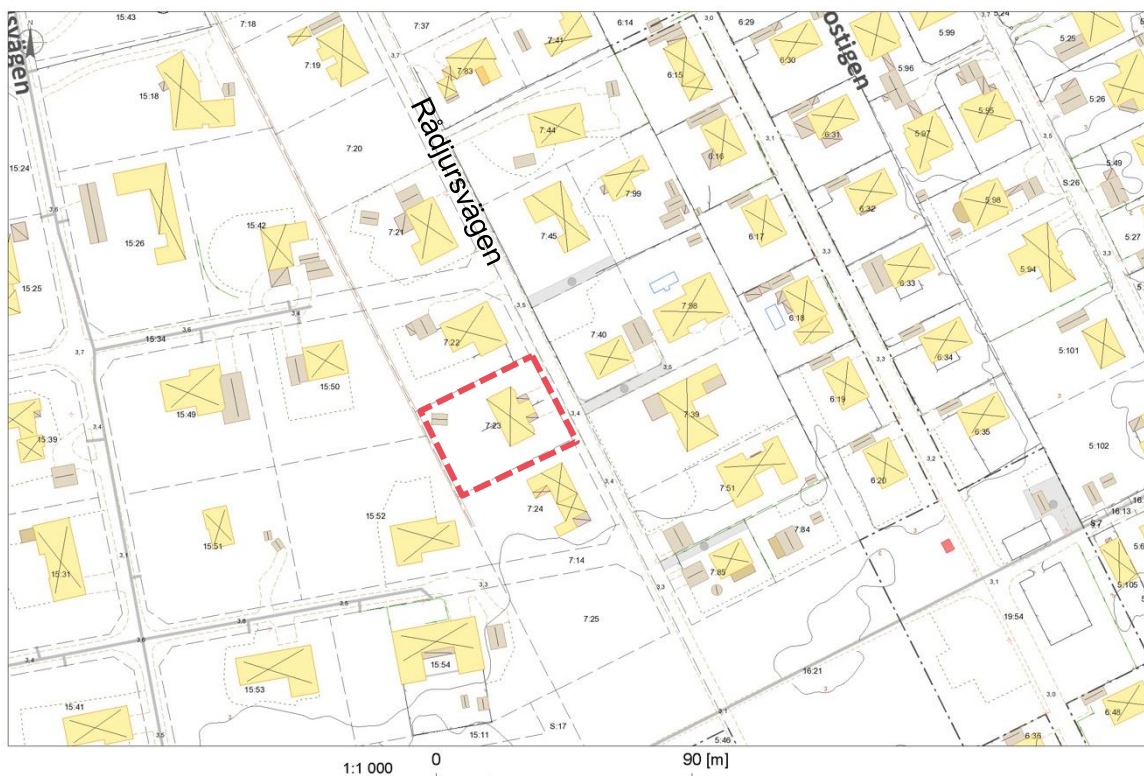
Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar Ljunghusen 7:23, vilken är 1500 kvm och ägs av Halör Fastighets AB.

Fastigheten ligger i Ljunghusen och avgränsas i norr av fastigheten Ljunghusen 7:22, nordväst Ljunghusen 15:50, i väst Ljunghusen 15:52 samt i söder av Ljunghusen 7:24. I öster ligger Rådjursvägen (Ljunghusen 7:14 och 16:21).

Rådjursvägen förvaltas av Ljunghusens vägförening.



Planområdets läge. Utdrag ur kommunens primärkarta 2019-11-25.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon MB (Miljöbalken) 4 kap, 1,4 §§.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27 är Höllviken/Ljunghusen och Rängs sand Vellinge kommuns snabbast växande områden. Samtidigt är en övergripande vision för Höllviken att bevara en småskalig karaktär i tallskog och nära stranden.

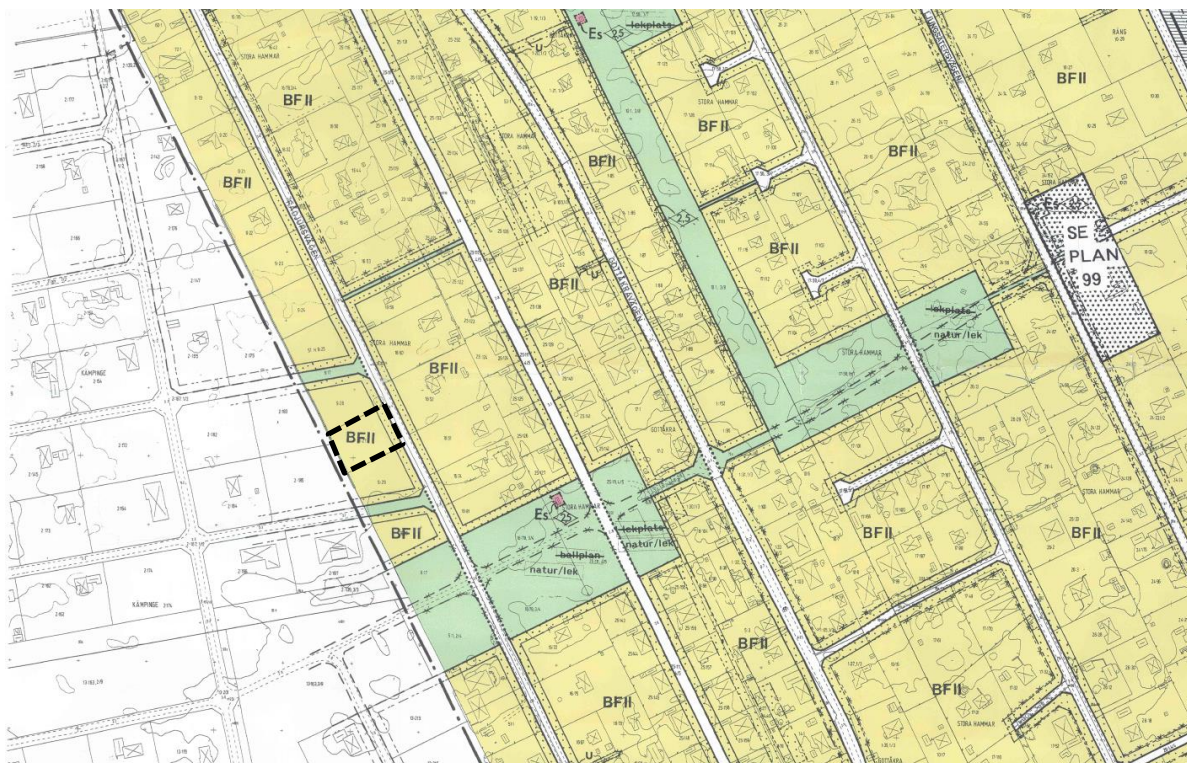
Detaljplaner

För aktuellt område gäller detaljplanen ”Ljunghusenområdet, Förslag till ändring av byggnadsplan, Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av området”, laga kraft 1980-09-12 (H57). Tillägsbestämmelser tillkom genom ”Ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet, Höllviken”, laga kraft 1998-06-25 (H57t) samt laga kraft 2004-04-08 (H57t2).

I gällande detaljplan, se särskild handling H57t2 (laga kraft 2004-04-08) anges:

- Ändamålet B-bostäder för det aktuella området.
- F-fristående hus.
- Byggnader får uppföras om högst 2 (två) antal våningar.
- Minsta tillåtna tomtstorlek 1200 kvm.
- Byggnad får inte uppföras till högre höjd än 3,5 meter.
- Högst en femtedel av tomten får bebyggas.
- Komplementbyggnader ska uppföras fristående och får vara max 50 kvm och högsta totalhöjd 4,5 meter.
- Gäststuga ska vara friliggande och får vara max 30 kvm med en högsta totalhöjd på 4,5 meter.
- Takkupor, frontespiser och dylikt får utföras.
- Bostadshus får högst innehålla en lägenhet.

- Hänsyn ska tas till områdets lummiga karaktär.
- Utökat marklov för fällning av träd med stamdiameter av 200 mm diameter eller större.
- Området får endast bebyggas med huvudbyggnader som uppförs fristående.
- Endast en huvudbyggnad med erforderliga uthus och garage får uppföras.



Utdrag från gällande detaljplan (H57t2).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Ljunghusen 7:23 används idag i bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består främst idag av en- till tvåplansvillor. På fastigheten finns ett parhus som uppfördes enligt bygglov 1991 med stöd av gällande byggnadsplan från 1980. En av de ursprungliga intentionerna med byggnadsplanen från 1980 var att varje fastighet skulle kunna bebyggas med två lägenheter för att möjliggöra ett generationsboende. Omfattande planändringar för Höllvikenområdet i början av 1990-talet medförde tilläggsbestämmelser genom ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet, Höllviken (H57t) laga kraft 1998-06-25. Ändringen av byggnadsplanen innebar bland annat att endast en lägenhet fick byggas per fastighet och att minsta tomtstorlek inom planområdet ändrades från 1000 till 1200 kvm.

För fastigheten i fråga gäller även planbestämmelser som reglerar friliggande bostad i två våningar, och en byggrätt på 20% av fastigheten.

Det befintliga parhuset utgör tillsammans med komplementbyggnader ca 280 kvm. Den norra bostaden har en sammanlagd byggnadsarea på ca 130 kvm och en tomtstorlek på ca 750 kvm, med egen utfart mot Rådjursvägen. Den södra bostaden har en sammanlagd byggnadsarea på ca 111 kvm och en tomtstorlek på ca 750 kvm, med egen utfart mot Rådjursvägen.

Mark och vegetation

Växlighet

Grönstrukturen inom och kring planområdet består främst av träd, häckar och buskage inom tomtmark och i gräns mot gata.

Höjder

Fastigheten är beläget 3 meter över havet och har en svag sluttning i sydlig riktning. Området karaktäriseras överlag av få märkbara höjdskillnader.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från nordöst via Rådjursvägen och parkering sker inom fastigheten i anslutning till radhuset. Närmsta busshållplatser är Ljunghusen Elvabovägen och Ljunghusen Storvägen som båda ligger inom en radie på 700 meter från fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Tabellen visar riktvärde för buller från spårtrafik och vägar enligt förordning (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader.

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats	50 dBA	70 dBA

Tabellen visar riktvärden från spårtrafik och vägar enligt förordning (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader.

Förordningen tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov och ärenden om förhandsbesked. Dessa riktvärden bör därmed normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Om dygnsekvivalenta ljudnivån överskrids vid fasad så bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 50 dBA inte överskrids. Det gäller även att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån på 70 dBA ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 22.00 och 06.00.

Planområdet ligger inom ett område med låg hastighet och enbart lokalgator med begränsad trafik. Avståndet till Falsterbovägen från närmaste byggrätt är ca 450 m. Planförslaget medför inte någon ökning av trafikmängden inom planområdet. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2009 överskrids inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maxnivå vid möjlig byggrätt på fastigheten Ljunghusen 7:23. Särskild utredning bedöms ej nödvändig.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Parhuset har idag gemensam anslutning till det kommunala dricks- och spillvattensystemet. Dagvatten omhändertas lokalt inne på fastigheten.

Avfall

Hushållssopor hämtas och hanteras enskilt för varje fastighet.

Återvinningsstationer finns i Ljunghusen vid Falsterbovägen (vid ICA). Närmaste återvinningscentral är Lilla Hammars ÅVC i anslutning till väg 100.

EL

Ledningar som finns inne på fastigheten är hämtade från ledningskollen och finns markerade på plankartan.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget medför ingen förändring av befintlig bostadsbebyggelse, utan möjliggör att nuvarande fastighet och befintligt parhus kan delas upp så att lägenheterna kan tilldelas vars en fastighet.

Planbestämmelserna reglerar så att det högst kan bli två fastigheter för bostadsbebyggelse och högst en lägenhet per fastighet, därtill tillåts en minsta fastighetsstorlek om 700 kvm.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad får vara max 115 kvm per fastighet och därutöver en största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på 30 kvm per fastighet. Vidare tillåts en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter med en största taklutning om 45 grader, max två antal våningar. Utöver högsta byggnadshöjd får mindre takkupor, frontespis eller dylikt uppföras till en längd av högst 1/3 av fasadlivets längd och 2/3 av byggnadshöjden av underliggande vånings fasadliv. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter och en största taklutning på 10 grader.

Planförslaget möjliggör för parhusbildning där huvudbyggnad får uppföras parvis i gemensam fastighetsgräns eller friliggande 4 meter från fastighetsgräns. Friliggande och med huvudbyggnad sammanbyggt förråd, garage eller carport och dylikt får placeras en meter från gräns mot grannfastigheten, alternativt sammanbyggas med byggnad på grannfastigheten.

I planen finns det prickad mark mot Rådjursvägen, där mur eller plank inte får uppföras. Dagvatten ska fördröjas inne på fastigheterna. Vid nybyggnad krävs markplaneringsritning till bygglovsansökan och marklov erfordras för fällning av träd med en stamdiameter av 200 mm eller större.

Trafiken tillgodoses via befintligt gatunät. Infart till fastigheterna föreslås fortsättningsvis ske från Rådjursvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen prövar endast en mindre förändring i befintlig tätort med enbart lokal påverkan. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34§ samt Miljöbalkens 6 kap och beräknas inte medföra några negativa konsekvenser.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen var på samråd 2019-12-13 till 2020-01-13. Planen beräknas vara ute på granskning våren 2020 och antas vid tredje kvartalet 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark i angränsande områden. Allmän platsmark förvaltas av Ljungskogens vägförening.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Ljunghusen 7:23 är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen har tecknat ett planavtal med fastighetsägaren till Ljunghusen 7:23, Halör Fastighets AB.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en fastighetsbildning genom avstyckning av fastigheten Ljunghusen 7:23, så att planområdet sammanlagt kan komma att bestå av två (2) fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Ljunghusen 7:23, Halör Fastighets AB enligt ingånget planavtal. Kostnad för planbesked regleras i planavtal.

Samtliga kostnader för genomförande av detaljplanen och fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren till Ljunghusen 7:23.

Tekniska frågor

Ledningsnät

Parhuset har idag gemensam anslutning till vatten- och spillnätet. Vid planens genomförande ska samtliga fastigheters rätt till vatten- och spilledningar säkerställas t.ex. genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Varje fastighet ska ha separat vattenmätare.

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsavdelningen, plan-och byggenheten genom planarkitekt Filip Evander och David Einarsson, student. Övriga medverkande i planen är planadministratör Ingbritt Nilsson, bygglovshandläggare My Gunnarsson och Anna Flarup.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Upprättad 2020-03-16

Mentor Demjaha
Plan- och bygglovschef

Filip Evander
Planarkitekt