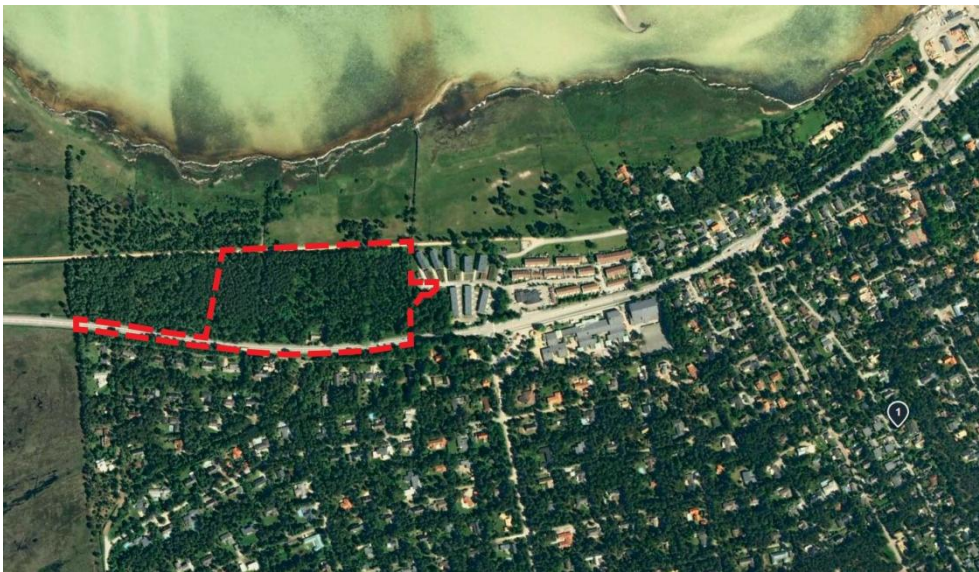


SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Ljunghusen 12:6 m fl, norr om väg 100 Vellinge kommun, Skåne län



Översiktskarta

Tillväxtavdelningen

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för **Ljunghusen 12:6 m fl, norr om väg 100**

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Samrådshandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta/Utdrag ur primärkarta*
- Fastighetsförteckning*
- Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2015-06-24 *

Utredningar:

- Gestaltungsprogram, FOJAB arkitekter, 2015-07-03*
- Bullerutredning Ljungskogen, Ramböll 2015-01-13*
- Arkeologisk utredning, Statens historiska muséer, 2015*
- Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen Skåne, 2015-02-25*
- Fördjupad dagvattenutredning, Sweco 2015-05-13*
- PM översvämnings- och erosionsrisk, Sweco 2015-03-26*
- Grund- och dagvattenutredning 2013-08-21*
- PM Cirkulationsplats, Ramböll, 2013-11-13*
- Tekniskt PM geoteknik, Sweco 2013-07-09*
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (mur, geo), 2013-07-09, SWECO*
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB 2008*
- Naturvärdesinventering och rödlistade arter, Calluna 2013*

** handlingen finns tillgänglig på Tillväxtavdelningen*

BAKGRUND

Kommunstyrelsen fattade 2013-02-12 positivt planbesked för prövning av planläggning av bostäder inom aktuellt område. Marken ägs av AB Ljungskogens Strandbad (LS), vilket är ett familjeägt företag som äger omfattande markområden i Ljunghusen. Kommunen ser ett ökat behov av flerfamiljshus och har därför framfört önskemål om att området byggs med en blandad bebyggelse i form av både flerfamiljshus och småhus.

Till detaljplanen har en särskild MKB upprättats. I denna bedöms miljöpåverkan på det intilliggande Natura 2000-området till följd av planförslaget inte vara betydande. Kommunens bedömning är därmed att något tillstånd enligt 7 kap 28§ miljöbalken inte erfordras. Denna fråga avses behandlas under samrådet med länsstyrelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

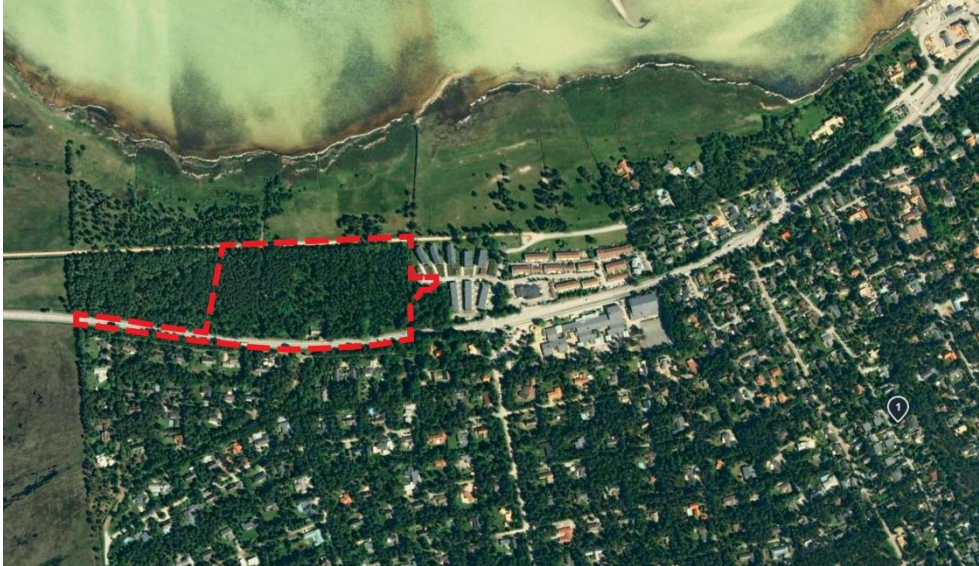
Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i norra delen av Ljunghusen. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Området föreslås bebyggas med omkring 85-95 lägenheter fördelat på ca 21 småhus, ca 15 radhus och 50-60 lägenheter i flerbostadshus. En ny infart från Falsterbovägen anläggs i bostadsområdets västra del.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Planområdet är beläget i Ljunghusen norr om Falsterbovägen (väg 100). I öster gränsar området till bebyggelsen utmed Svanjaktsvägen. I norr utgör den före detta banvallen med en gång- och cykelbana gräns. I söder ingår Falsterbovägen i planområdet.

Området har en yta av ca 7 ha och marken ägs huvudsakligen av Ljungskogens Strandbad AB. Fastighetsförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.



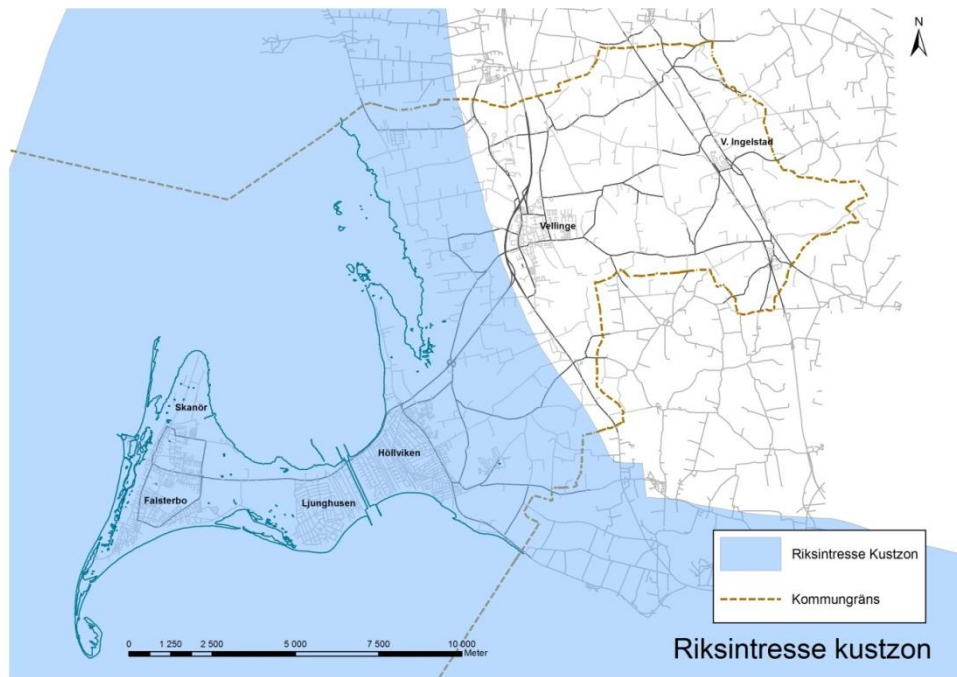
Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området ligger inom en region som i sin helhet är utpekad som riksintresse för naturvård, friluftsliv samt Natura 2000 och som omfattas av grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 7 kap MB.

Det aktuella området är under områdesnamnet Skanör-Falsterbohalvön med kuststräckan Höllviken-Trelleborg utpekad som riksintresse för friluftslivet, bland annat med hänsyn till goda förutsättningar för friluftsliv i kombination med höga naturvärden. Området lämpar sig bra för en mängd olika aktiviteter, såsom vandring, bad, båtliv, fågelskådning etc.



Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Kustzonen utpekades på 1970-talet för att bevara oexploaterade kuststräckor från exploateringsföretag och att främja friluftsliv och turism. Riksintresset för kustzonen i Skåne har preciserats i skriften "Skånes kustområden – ett nationallandskap". I denna ges en noggrannare värdebeskrivning.

I översiktsplan 2010 har kommunen i sitt ställningstagande framfört att de inom kustzonen belägna större samhällena Höllviken/Ljunghusen samt Skanör med Falsterbo och deras tätortsutveckling inom översiktsplanens ram inte anses påverka riksintresset och dess värdekärnor i så motto att tillgängligheten till kust- och strandområden för rekreation och friluftsliv skadas eller försvåras.

Falsterbo-Foteviken berörs av två Natura 2000-områden. Området är framför allt viktigt som häcknings-, rast- och övervintringslokal för fåglar. I huvudsak är fåglarna knutna till strandängarna. En mindre del av planområdet ingår i Natura 2000-området. Berörd del utgörs av befintlig gång- och cykelbana i planområdets norra del.

Strandskydd

Kuststräckan och strandängarna i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd. Gång- och cykelbanan i områdets norra del ingår i det strandskyddade området.

Naturresevat

I norr gränsar planområdet till naturresevatet Norra Ljunghusen. Detta utgör ett naturresevat beläget längst söderut i Höllviken, bukten norr om planområdet. Resevatet ingår som en del av det större Natura 2000-området Falsterbo-Foteviken. Resevatet består av en relativt välbetad strandängszon med inslag av vass och säv. Området är zoologiskt värdefullt, särskilt med avseende på fågellivet samt har betydelse för friluftslivet.

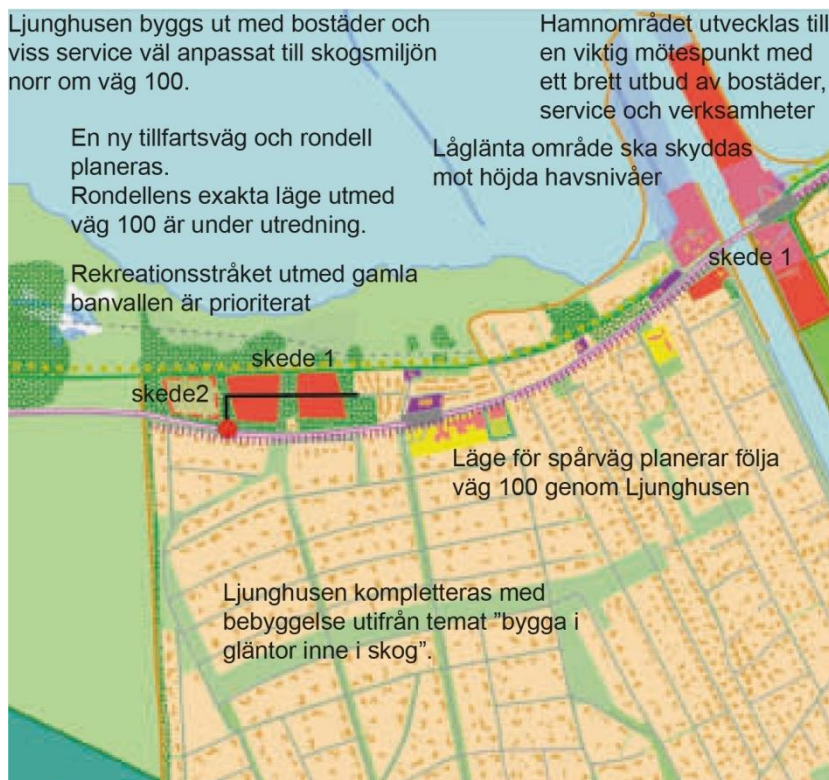


Strandängar norr om planområdet

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27, redovisar planområdet som utbyggnadsområde för bostäder. I översiktsplanen anges även att en ny tillfartsväg med infart ska anläggas till området. Längs med Falsterbovägen finns en ”reserverad korridor för spårväg”. Direkt väster om aktuellt planområde anger översiktsplanen ”planerade bostäder skede 2 (10-30 år)”.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, 2012-09-21, har inte haft specifika invändningar mot en bostadsutbyggnad inom planområdet. Länsstyrelsen har invänt generellt mot bebyggelse som placeras under +3 m ö h samt har haft invändningar mot en spårvägsutbyggnad på Falsterbonäset.



Utdrag ur karta från Översiktsplan 2010

Stigande havsnivåer

Kommunen har upprättat en handlingsplan till skydd mot stigande havsnivåer som anpassar Falsterbonäsets befintliga bebyggelse och infrastruktur till framtida stigande havsnivåer. Planen ger förslag på åtgärder på kort (5-10 år), medellång (20-40 år) och lång sikt (40-80 år). I hand-

lingsplanen föreslås ett system av inre och yttre vallar som utgör en kombination av naturligt förekommande vallar/höjdparter och uppförande av skyddande vallkonstruktioner. Dessa ska så långt som möjligt anpassas till de lokala naturliga förutsättningarna och förväntad havsnivåhöjning. Det inre systemet skyddar bebyggelsen på kort och medellång sikt (år 2050), medan det yttre systemet ska skydda Falsterbonäset som helhet på lång sikt (år 2100). Åtgärderna är tänkta att genomföras i två etapper. Den första etappen avser ett skydd mot ett 100-årshögvatten år 2065, medan den andra etappen avser ett utbyggt skydd som ska klara av ett 100-årshögvatten år 2100. Den första etappen avser en invallning där man utnyttjar naturliga höjder i landskapet, såsom vägar, cykelbanor, höjdryggar och sanddyner. Vellinge kommun är för närvarande i processen att söka tillstånd för anläggning av vallar etc enligt handlingsplanens första etapp. Kommunens miljödomsansökan är inriktad på att nå en miljödom ca 2018.

I Ljunghusområdet föreslås ett sammanhängande system av "inre" vallar runt bebyggelsen där höjden på respektive vall anpassas efter de lokala förutsättningarna. Befintlig banvall utmed planområdets norra gräns utgör en del av denna inre vall. På kort sikt ska man säkerställa att vallarna skyddar mot en högsta vattennivå på +2,1 m och att inget inläckage via trummor etc sker genom banvallen. På medellång sikt ska banvallen höjas till +2,6 m och en ny vall ska anläggas norr om bebyggelsen vid Falsterbokanalens där markytan höjs ca 0,5-1m. För att klara de högre vattennivåerna på längre sikt (100-års sikt) föreslås en ytterligare höjning av detta vallsystem kompletterat med yttre vall.



Föreslagna skyddsvallar för Ljunghusenområdet:
rött – inre vallar, grönt – yttre vallar

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Utmed väg 100 berör planområdet del av detaljplan för Ljungskogenområdet som vann laga kraft 1996-01-03. I öster omfattar planområdet del av detaljplan för Ljunghusen 16:60 m fl, lagakraftvunnen 2000-12-27. Berörda delar av detaljplanerna redovisar markanvändningen som allmän plats. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARK OCH VEGETATION

Området är relativt plant med marknivåer som varierar mellan +1,6 och +2,5 meter. I området finns idag ett bostadshus som avses rivas. I söder omfattar planområdet Falsterbovägen och i norr ingår gång- och cykelbanan mellan Ljunghusen och Skanör-Falsterbo. Övrig del av området utgörs av naturmark. Både utmed väg 100 och banvallen ligger marknivån runt +2,0 m. De flacka öppna betesmarkerna norr om banvallen ligger något lägre (+1,5 m) än planområdet och sluttar sedan svagt ned mot strandzonen intill Höllviken/Öresund ca 150-200 m längre norrut.



Ortofoto från 1930 över Ljunghusenområdet.

Fram till mitten av 1900-talet har marken varit brukad med inslag av dungar med träd. Den öppna marken planterades därefter med tall för att stoppa sandflykten och naturen har därefter fått utvecklas fritt. Idag karaktäriseras området av ung sandmarksbevuxen blandskog. Växtligheten inom området varierar med inslag av äldre träd. Ställvis är undervegetationen tät. En gångstig löper genom området. I områdets norra del ligger en gammal banvall som idag används som gång- och cykelbana. Parallellt med denna löper ett djupt dike.



Naturmark inom planområdet

Flera naturinventeringar har genomförts i området, bland annat av Calluna AB (2013). I rapporten bedöms västra delen av planområdet innehålla mycket höga naturvärden, främst

kopplat till sällsynta och rödlistade björnbärsarter. Naturvärden förekommer även i områdets östra del kopplat till värden som förekommer i äldre lövskogar och i rester efter betade marker.

LANDSKAPSBILD



Flygfoto över Ljunghusen. Planområdet markerat med rött.

Norr och öster om planområdet präglas marken av öppna strandängar med inslag av enstaka träd och trädgångar. Väster om planområdet är marken mellan strandlinjen och den gamla banvallen skogbevuxen. Landskapsbilden i området är påverkad av befintlig bostadsbebyggelse utmed bl a Svanjaktsvägen och Lönnkrogsvägen.

REKREATION

Det finns stora möjligheter till rekreation och friluftsliv både i det direkta närområdet och på Falsterbonäset som helhet. Naturreservatet Skanörs ljung utgör strövområde. I Skanör finns flera ridhus för ridsport. Utmed Falsterbonäset finns flera långsträckta sandstränder och tre golfbanor. Möjligheterna till fritidsfiske är också goda.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktligt geoteknisk undersökning har utförts 2013. Enligt denna utgörs jordlagren huvudsakligen av finsand som på djupet varvas med organiska skikt. Under finsanden finns troligen lermorän. Närmast markytan finns ett ca 0,3 m mäktigt lager av mullhaltig finsand. Längre ner finns ett minst 7 m mäktigt skikt av ren finsand. Finsandens flyktighet är reducerad pga att marken är trädbevuxen vilket innebär minskad erosionsrisk. Kalkbergets överyta ligger på nivån ca 20 meter under havet enligt jordartskartan.

MARKFÖRORENINGAR

Banvallen i områdets norra del innehåller med största sannolikhet olika typer av markföroreningar. Järnvägsmiljöer är generellt förknippade med dels olika föroreningar från trafiken i sig men även med ämnen som t ex använts vid bekämpning av igenväxning. Fenoler och kreosoler är exempel på föroreningsgrupper som frekvent förekommer i banvallar, till följd av att de ingår i kreosot (används t ex vid impregnering av järnvägssyllar).

Vidare uppgifter om markföroreningar saknas men det finns ingen anledning att anta att det inom övriga delen av planområdet skulle finnas några högre koncentrationer av föroreningar.

Innan skogen började växa igen har den aktuella platsen varit utmärkt med betesdrift. Det har alltså inte utnyttjats för någon form av miljöfarlig verksamhet.

MARKRADON

Det finns inga uppgifter om radon inom området. Vid Länsstyrelsens radonsammanställning 2002 undersöktes inte Vellinge kommun, men den angränsande kommunen Svedala uppvisade mätvärden under 50 kBq/m³ (Länsstyrelsen, 2002). Då marken inom planområdet består av sandjord finns det dock anledning att anta att även måttliga halter av radon i jordluften kan utgöra en risk. Detta då den höga genomsläppligheten och porositeten i marken gör att volymen markluft är relativt stor (SGU, 2015).

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Syftet har varit att klargöra fornlämningssituationen inom utbyggnadsområdet. Vid utredningen påträffades mer omfattande fornlämningar i områdets östra del. Här påträffades boplatzlämningar i form av stolphål efter en möjlig huskonstruktion. Dessa områden är preliminärt daterade till historisk tid. Fornlämningsområdet är skyddat genom bestämmelserna i kulturmiljölagen. Det innebär att samtliga ingrepp eller markförändrande åtgärder inom fornlämningsområden kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Fornlämningen är belägen inom ett område som avses exploateras. En förundersökning bör utföras inom ett område på drygt 1000 kvadratmeter. Förundersökningen syftar till att ta reda på omfattningen, bevarandegrad och vetenskapligt värde för lämningen. Därefter sker en arkeologisk slutundersökning där fornlämningarna slutgiltigt dokumenteras och tas bort så att önskad utbyggnad kan genomföras. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen om att få ta bort fornlämningen.

LEDNINGAR, DAGVATTEN

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Inom planområdet är ledningar för spillvatten, el och gas belägna i gång- och cykelbanan.

Området avvattnas idag i princip norr ut mot Höllviken/Öresund. Utmed banvallens södra sida löper ett dike, till vilket områdets dag- och dränvatten rinner. Vatten från diket leds vidare ut mot Höllviken via två utlopp. Diket utgör både ett utjämningsmagasin för dagvatten och en huvuddränering för området. Via en trumma genom banvallen leds även dag- och dräneringsvatten från en pumpstation belägen inom Ljunghusområdet direkt söder om väg 100.

Utloppen utgör delar i ett gammalt markdräneringssystem för Ljunghusenområdets västra del. De gamla dräneringsledningarna leder från Ljunghusen söder om väg 100 genom planområdet. Ledningarnas status är dock inte verifierad, men de är troligen i dålig kondition. Till det östra utloppet leds även dag- och dränvatten från Seniorbostadsfastigheten belägen direkt öster om planområdet. Dagvatten från väg 100 leds till Trafikverkets eget dagvattensystem.

Utloppen från området är självfallsutlopp och avvattningen är helt beroende av vattennivån i Öresund. Vid normal och lågvattenstånd i havet sker dräneringen ut från området utan större problem, men vid högvattensituationer sker en dämning bakåt och avledningen av vatten från området omöjliggörs i princip. Vid extrema högvatten leder detta till att området översvämmas.

SKOLOR OCH SERVICE

Ljungenskolan med årskurs F-9 är belägen söder om Falsterbovägen, ca 250 meter öster om planområdet. Flera förskolor finns att tillgå i Höllviken respektive i Skanör-Falsterbo. Ca 200 m öster om planområdet ligger en livsmedelsbutik.

FÖRÄNDRINGAR

STRUKTUR

Området föreslås bebyggas med omkring 85-95 lägenheter fördelat på ca 21 småhus, ca 15 radhus och 50-60 lägenheter i flerbostadshus. En ny infart från Falsterbovägen anläggs i bostadsområdets västra del. Från infarten sträcker sig en genomgående gata fram till Svanjaktsvägen i öster. Fyra mindre gränder ansluter till den genomgående gatan. Från dessa anläggs mindre gångpassager som gör det möjligt att nå ut till den gamla banvallen med gång- och cykelbana utmed områdets norra gräns.

Gränderna skiljs åt av mellanliggande gröna kilar med naturmark. Här finns möjlighet att bevara del av befintliga träd och vegetation så att området får en karaktär av bebyggelse i skogsgläntor. Där den nuvarande vegetationen inte är möjlig att bevara föreslås att ny vegetation planteras så att naturområdena på sikt får en skogskaraktär.

Utmed Falsterbovägen i söder föreslås ett naturområde där befintlig skog med busk- och undervegetation bevaras för att skapa insynsskydd och en barriär mot vägen. I östra delen av detta område samt i två av de gröna kilarna föreslås dagvattenmagasin.



Illustration (FOJAB Arkitekter)

BEBYGGELSE

Villor

Områdets villor grupperas kring tre av gränderna med mellanliggande kilar med naturmark. Varje gränd omgärdas av sju tomter, fyra väster om gränden och tre öster om gränden. Tomterna öster om gränden är större och möjliggör på så sätt en friare husplacering. I detaljplanen regleras minsta tomtstorlek samt det minsta antal fastigheter som villaområdet får indelas i. Syftet är att området ska få den karaktär som illustrerats. Tillåten byggnadshöjd medger bebyggelse i 2 våningar. För de mindre tomterna väster om respektive gränd får högst 25 % av respektive fastighetsarea bebyggas, dock medges högst 180 m² byggnadsarea. För tomterna öster om respektive gränd får högst 20 % av fastighetsarean bebyggas. För samtliga villatomter gäller att högst 40 m² av byggnadsarean får utgöras av fristående komplementbyggnader såsom garage och uthus.

Byggrätten inom villaområdet har avgränsats så att det är möjligt att placera huvudbyggnaden 2 meter från gräns mot gata. Mot grannfastighet får dock huvudbyggnaden inte placeras närmare än 4,0 meter. Garage och uthus etc får placeras minst 1,0 meter från grannfastighet. Om dessa komplementbyggnader är utformade som självständiga byggnadsvolymer får de även placeras minst 1,0 m från gräns till grannfastighet om de är sammanbyggda med huvudbyggnaden. Mot gata ska garage eller carport placeras så att uppställning av bil kan ske mellan gatumarken och byggnaden.

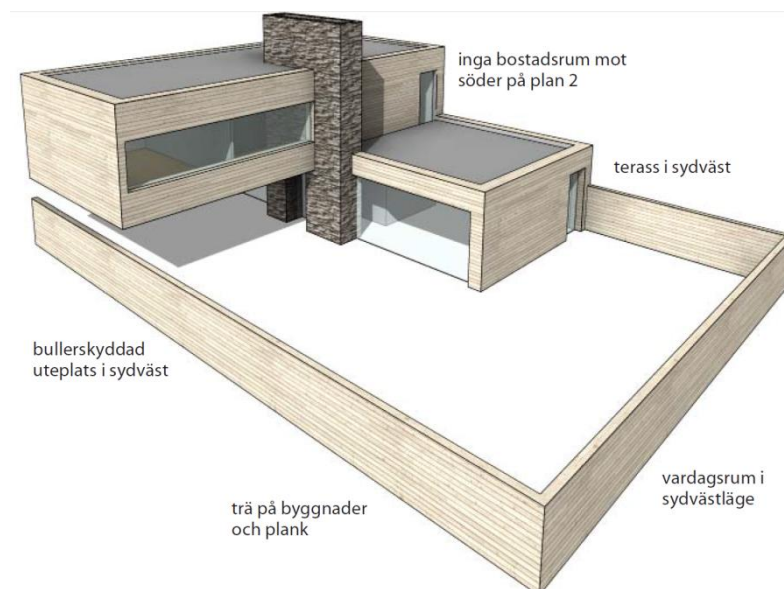
Planförslaget innebär att marknivån höjs till nivån +2,6 m i gränderna medan den nuvarande marknivån bibehålls mot områdets gröna kilar. Byggnaderna föreslås inplaceras på ett varsamt sätt och så långt möjligt anpassas till terrängen.



Exempel på gestaltning och terränganpassning av en villa. FOJAB arkitekter

Radhus

Söder om den genomgående gatan föreslås tre grupper med radhus. Dessa ligger nära Falsterbovägen och med hänsyn till störande trafikbuller ska tomterna avgränsas av plank mot vägen så att bottenvåning och trädgård skyddas från störande buller. Största byggnadsarea per fastighet är 175 m² inklusive garage och komplementbyggnader. Tillåten byggnadshöjd medger radhus i 2 våningar.



Principutformning av radhus. FOJAB arkitekter

Flerbostadshus

I områdets östra del föreslås fem flerbostadshus i 3 till 5 våningar + bottenvåning. Illustrerade byggnader består av tre byggnadskroppar kring ett gemensamt trapphus med 3, 4 respektive 5 bostadsvåningar. Byggnaderna uppförs på pelare så att bottenvåningen kan utnyttjas för parkering. Exploateringsgraden regleras med största tillåtna bruttoarea exklusive bottenvåningen. På

plan 1 (bottenvåningen) får byggnad uppföras inom högst 20 % av den yta som de ovanförliggande våningsplanen upptar. Tillåten byggnadsarea i bottenvåningen ger utrymme för att uppföra byggnadernas bärande konstruktion samt trapphus och hiss etc. Vidare regleras att högst 80 % av byggnadsarean får uppföras i fem våningar respektive högst 45 % i sex våningar. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden uppförs med en variation av 3-5 bostadsvåningar.



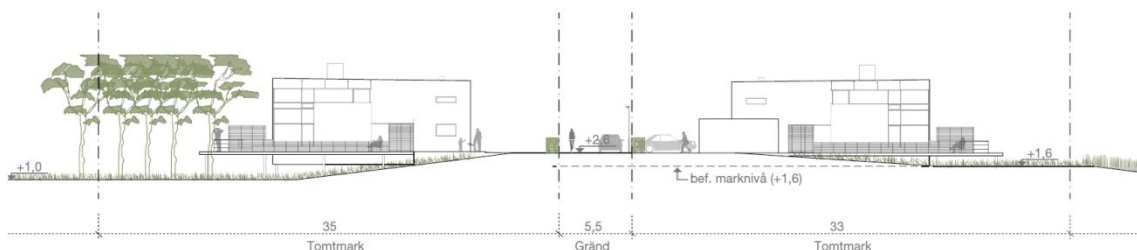
Exempel på hur flerbostadshusen kan utformas. FOJAB arkitekter

Utformning

Området kommer att inrymma både villor, radhus och flerbostadshus. Villorna är möjliga att uppföra som styckbyggda hus, vilket kan innebära varierande hustyper. Som en gemensam nämnare och för att ge området en sammanhängande och enhetlig karaktär föreskrivs att fasader ska utformas med ett betydande inslag av trä. Minst 80 % av fasadmaterialet, exklusive fönster ska utgöras av träpanel. Färgskalan ska domineras av jordfärger såsom grått, brunt och svart. Fönster och dörrar ska vara av trä.

Tillåten högsta nockhöjd anges i förhållande till grundkartans nollplan, med hänsyn till att marknivåerna kring byggnaderna kan variera. Återvinningshus vid flerbostadshusen ska förses med sedum eller motsvarande, med hänsyn till att dessa utgör blickfång från angränsande lägenheter.

Till detaljplanen hör ett särskilt gestaltningsprogram där bakgrund och motiv till områdets gestaltning beskrivs utförligare.



Exempel från gestaltningsprogrammet på villatomternas anpassning till gränderna och den befintliga marknivån

Med hänsyn till risk för hög grundvattennivå och framtida höjning av havsnivån medges endast källarlösa hus. Lägsta nivån för överkant färdigt golv i bostad ska vara +3,0 m. Med hänsyn till detta föreskrivs att områdets gator ska anläggas på nivån +2,45 - +2,6 m. Detta innebär att marken behöver höjas med ca 1 meter i anslutning till områdets gator. Närmast områdets gröna kilar föreskrivs att befintlig marknivå ska bibehållas. Syftet är att tomtmarken ska ansluta mot naturmarken på ett naturligt sätt samt att ge förutsättningar för att i första hand uppvuxna träd inom naturmarken ska kunna bevaras.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan ske som ytlig grundläggning på plintar eller grundplattor alternativt grundmurar i den naturligt lagrade sanden ovan den organiska jorden eller djupgrundläggning på pålar i lermoränen, vilken troligen underlagrar sanden. Vid grundläggning på plintar, plattor eller grundmurar finns risk för att ojämna sättningar uppkommer. Inför detaljprojektering av byggnader rekommenderas att objektspecifika geotekniska undersökningar utförs som underlag för val och dimensionering av grundkonstruktioner.

Områdets geotekniska förhållanden samt rekommendationer för grundläggning framgår utförligare av den geotekniska utredningen.

I den fördjupade dagvattenutredningen rekommenderas att enfamiljshusen ska grundläggas med friliggande bjälklag med öppet utrymme mellan bjälklag och mark. Uppfyllning av marken under huskropparna bör göras i tillräcklig omfattning för att skapa fall bort från husen för att underlätta för avledning av takvatten och för att undvika att fritt vatten blir stående under husen.

Radonhalterna bör undersökas för att ta reda på om det krävs radonskyddat utförande av bebyggelsen. Vidare bör man vid nybyggnation ha som målsättning att WHO:s riktvärde på 100 Bq/m³ för inomhusluft inte överskrids.

NATURMARK

Området närmast Falstervägen samt de tre kilarna mellan bostadsgrupperna bevaras som naturmark. Så långt möjligt är avsikten att befintliga träd och övrig vegetation ska bevaras inom dessa delar. Inom naturmarken kommer tre dagvattenmagasin att anläggas dit vatten från gator och tomtmark leds. Två av magasinerna placeras i den västra och östra gröna kilen. Vid varje nederbörd kommer det stå vatten i dem och dess mittfårar kommer för det mesta vara aningen fuktiga. Det tredje dagvattenmagasinet placeras i områdets sydöstra del. Detta föreslås utformas så att det är torrt vid mindre regn. Magasinet kan utformas som en grönyta som i normalfallet kan nyttjas till lek och rekreation, medan det vid kraftiga regn tillåts översvämmas och utnyttas som fördröjningsmagasin. I detta kommer det att stå vatten cirka vartannat år.

Befintlig vegetation kommer inte vara möjlig att bevara inom dagvattenmagasinen. Magasinen i de gröna kilarna föreslås gestaltas som öppna ängar med växter anpassade för fuktiga förhållanden. Magasinet i sydost föreslås gestaltas som en bollplan med klippt gräsmatta.

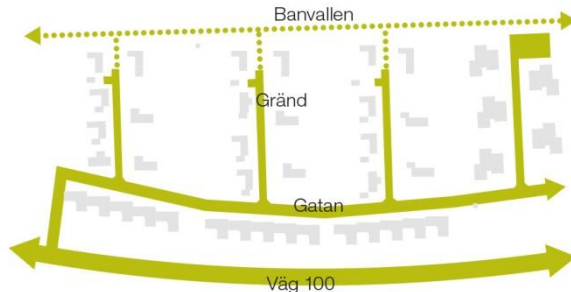
TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Falsterbovägen (väg 100) utgör tillfartsväg till Skanör och Falsterbo. Vägen är utformad med tre körfält där det södra fältet är reserverat för kollektivtrafik. Skyltad hastighet är 50 km/h fram till 200 m väster om Störvägen och därefter 90 km/h.

Som tillfart till området anläggs en ny anslutning till Falsterbovägen i bostadsområdets västra del. Enligt kommunens översiktsplan är avsikten att infarten även ska betjäna ett kommande bostadsområde väster om nu aktuellt planområdet. Korsningen med Falsterbovägen föreslås av trafiksäkerhetsskäl utformas som en cirkulationsplats.

Från infarten sträcker sig en ny gata fram till Svanjaktsvägen i öster. Den tidigare vändplanen på Svanjaktsvägen tas bort och ersätts med naturmark. Till den nya gatan ansluts fyra ”gränder” som trafikförsörjer området villor samt flerbostadshus. De tre gränderna utmed villabebyggelsen avslutas med mindre vändplatser som medger backvändning av personbilar, men inte större fordon. Lokalgatan redovisas på plankartan med enskilt huvudmannaskap med hänsyn till att kommunen inte är huvudman för den angränsande Svanjaktsvägen.



Principfigur gator och gränder (FOJAB Arkitekter)

I områdets norra del har en gång- och cykelbana anlagts på den tidigare banvallen. Gång- och cykelbanan används som promenadstråk samt rid- och cykelväg och sträcker sig mellan Ljunghusen i öster till Skanör i väster.



Gång- och cykelbana

Trafikbuller

Området ligger utsatt för trafikbuller från Falsterbovägen. Utförda bullerberäkningar visar att åtgärder krävs för att klara Boverkets riktvärden för buller för radhusen samt två av flerbostadshusen. Vid radhusen föreslås bullerskydd uppföras i fastighetsgränsen och utformas som ett plank som omsluter trädgården. Föreskrivna höjder på planket har dimensionerats för att klara riktvärdet 55 dBA på första våningen. I våning två rekommenderas att bostadsrummen orienteras mot den tysta sidan norr om radhusen.

Den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA kommer att överskridas för enstaka lägenheter i två av flerbostadshusen med dagens trafikförhållanden. Fram till år 2030 beräknas trafikmängderna öka på Falsterbovägen. De fasader som vetter mot söder i de båda byggnaderna kommer att erhålla ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Med hänsyn till detta föreskrivs att bostad ska placeras och utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst (högst 45 dBA vid

fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Då det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA för samtliga våningsplan accepteras upp till 55 dBA vid fasad.

Kollektivtrafik

Falsterbovägen trafikeras av bussar i linjetrafik. Närmaste hållplats finns vid Störvägen, ca 200 m öster om planområdet.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm ska följas. Den anger två parkeringsplatser per tomt för enfamiljs- och radhus. Garage eller carport ska placeras så att uppställning av bil kan ske mellan gatumarken och byggnaden. Parkeringsnormen för flerbostadshus anger 1,3 bilplatser per lägenhet. Gästparkering bör anordnas med 0,2 bilplatser per lägenhet, vilket ger totalt 1,5 bilplatser per lägenhet. Särskild utredning kan erfordras.

Illustrerad utformning av flerbostadshusen innebär att husen är upplyfta på pelare och att parkering förläggs i bottenplanet, ”under” huset.

Sophantering

Tömning av sopkärl sker vid respektive fastighet vid radhusen medan gemensamma uppställningsplatser för sopkärl anordnas utmed gränderna till villorna. Utrymmet inom gränderna medger inte att renhållningsfordon åker in på dessa och vänder, utan fordonen får stanna utmed den genomgående gatan. Vid flerbostadshusen anordnas utrymme för sophantering i ett gemensamt återvinningshus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Hantering av dagvatten har studerats närmare i en fördjupad dagvattenutredning (Sweco 2015-05-13). Planområdet gränsar till Natura 2000-område och hänsyn till detta områdes känslighet har tagits vid utformningen av dagvattensystemet. Målet med systemet är att dagvattnet ska hanteras hållbart, vilket innebär fördröjning, infiltration och rening nära källan. Detta åstadkoms genom lokalt omhändertagande av dagvattnet inom området genom så kallat LOD.

I området föreslås tre dagvattenmagasin dit vatten från gator och tomtmark leds. Dagvatten samlas upp i områdets gator och leds till brunnar. Brunnarna leder i sin tur vattnet vidare till dagvattenmagasinen för fördröjning/utjämning innan det slutligen leds till Öresund. Dagvattenmagasinen föreslås utformas med flacka slänter med minst 1:5 lutning. Nivåsättning av magasinen möjliggör en anslutning till utloppen genom banvallen med självfall. Dock kan diket utmed banvallen behöva fördjupas. Med en höjd normalvattenyta i havet såväl som vid dagens högvattennivåer kommer en pumpstation och pumpning vara nödvändig.

Pumpstationen för dagvatten placeras söder om banvallen i höjd med det västra utloppet. Pumpstationen lyfter ut vattnet till området norr om banvallen genom befintlig kulvert. För att undvika att högvatten dämmer upp i området genom kulverten bör denna förses med någon form av bakvattenlucka. Nivån på pumpstationens elskåp bör placeras på nivån minst +3,0 möh för att minimera risk för att detta blir översvämmat vid ”katastroftillfällen” med mycket höga havsnivåer i kombination med mycket kraftiga regn. Stationen behöver vara tillgänglig med bil för service och pumpbyten etc. För att minimera mark som pumpstationen behöver ta i anspråk föreslås att trafik till stationen får köra på gång- och cykelbanan utmed banvallen. Stationen nås via en bro över diket som sträcker sig parallellt med banvallen.

Den östra kulverten som går genom banvallen bör slopas alternativt utrustas med bakvattenlucka i samband med utbyggnaden. Om kulverten får vara kvar i nuvarande utförande finns det en risk att det vid högvatten kan tränga in vatten genom den och orsaka skador inom planområdet.

I dagvattenutredningen ges exempel på åtgärder för hantering av dagvattnet:

- Gröna tak på komplementbyggnader skulle kunna magasinera hälften av årsavrinningen, vilket gör att kraftiga regn till viss del kan utjämnas.
- Avledning från byggnad, i form av stuprörskastare, förhindrar att byggnadens dräningssystem belastas. Marken närmast husen bör stensättas och dagvatten avledas till grön översilningsyta eller växtbädd, via en skålad ränna.
- Genomsläppliga beläggningar istället för hårdgjorda ytor, vilket utjämnar flöden.
- Nedsänkta grönytor som avvattnar hårdgjorda ytor, såsom asfalterade parkeringsplatser.
- Ytlig avledning av gatuvatten via öppen ränna i gatans ena kant.



Principfigur dagvattenhantering (FOJAB Arkitekter)

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Inom planområdet är ledningar för spillvatten, el och gas belägna i gång- och cykelbanan.

Höjdsättning

Föreslaget dagvattensystem är även anpassat för att hantera framtida översvämningrisker oavsett om de åtgärder som föreslås i framtagna handlingsplan mot stigande havsnivåer genomförs eller inte. Därmed är höjdsättningen i planområdet mycket viktig för att undvika översvämningar i framtiden. Områdets gator ska anläggas på nivåer över befintlig marknivå (+2,45 - +2,6 m) och planerade bostäder på en ytterligare högre nivå (färdigt golv på minst + 3,0 m) för att grundvattnet inte ska kunna översvämma dessa. Avledningen av dagvatten från gatorna sker mot fördröjningsmagasin eller lågstråk för att vatten ska kunna ledas bort från husen vid kraftiga regn. Dock kommer pumpning krävas av grund- och dagvatten för att planområdets lägre partier inte ska stå under vatten vid höga grund- och havsvattennivåer i framtiden med de grundvatten- och havsvattennivåer som beräknas gälla år 2100.

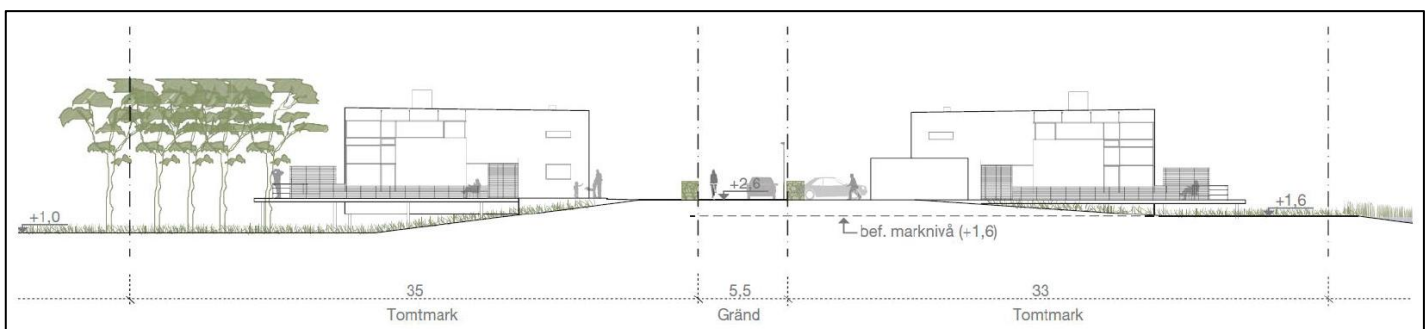


Illustration från gestaltungsprogrammet om visar höjdsättningen inom planområdet (FOJAB Arkitekter 2015).

KONSEKVENSER

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Ljunghusenområdet består till övervägande delen av enbostadshus. Föreslagna flerbostadshus innebär att området kompletteras med fler lägenhetstyper. Bostäder i lägenhetsform bidrar till att balansera det stora beståndet av enbostadshus.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, remissversion januari 2015, anges som bostadspolitiskt mål att Falsterbonäsens särskilda demografiska sårbarhet, en åldrande befolkning, ska mötas genom en satsning på små lägenheter, 2:or och 3:or, gärna med hyresrätt i flerbostadshus. År 2025 förväntas ca 28 % av befolkningen i Ljunghusen vara över 65 år och lägenheter i flerbostadshus kan göra det möjligt för många äldre att flytta från stora enbostadshus, vilka då blir lediga för inflyttning av t ex familjer. En sådan utveckling kan minska den demografiska sårbarheten i tätorten.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom god tillgång till friytor och rekreationsområden i anslutning till bebyggelsen.

Kommunal service

Planen beräknas ge upphov till cirka 90 lägenheter. Det finns anledning av se över utbudet av förskolor i närområdet i syfte att tillgodose det behov som kan tänkas uppstå i samband med planens genomförande. Platser för barn i skolålder beräknas vara tillgodosett.

För närvarande finns en förskola med 120 platser i Ljunghusen, Vikenstugen, och balans råder. I bostadsförsörjningsprogrammet uppskattas att ett genomförande av den här detaljplanen skulle ge upphov till ett behov om ca 20 nya platser till år 2025. För grundskola råder en stor överkapacitet med ett behov om ca 290 platser år 2025 och 550 platser idag.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns en livsmedelsbutik, vilket tillgodoser dagligt handelsbehov för livsmedel. Ett ökat antal boende i området innebär en förstärkning av underlaget för Ljunghusens kommersiella service.

Trygghet

Planförslaget innebär att området tillförs fler boende och besökande. Det leder vidare till att fler rör sig utmed gator i området samt utmed gång- och cykelbanan även under dygnets mörkare timmar. Nya gator och stråk kräver också mer belysning under mörkare tider. Sammantaget bidrar detta till att skapa upplevelsen av en tryggare miljö för alla.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Vellinge kommun har i samband med exploatörens ansökan om planbesked för planerad utbyggnad gjort bedömningen att det inte går att utesluta att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed behöver upprättas. Kommunens ställningstagande grundar sig på följande bedömningar:

- *Detaljplanens genomförande är förenligt med den kommunövergripande översiktsplanen för Vellinge kommun.*

- *Inga förutsättningar anges för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt bilaga 1 i förordningen om miljöfarlig verksamhet (MB) eller i MKB-förordningens bilaga 3.*
- *Detaljplanen bedöms inte vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.*
- *Vissa områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, (riksintressen eller naturreservat) kan komma att påverkas negativt. Detaljplanen kan negativt påverka Natura 2000 områdena Falsterbo-Foteviken och Falsterbohalvön genom dagvattenhantering och störning av fågellivet.*

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats som närmare belyser planförslagets konsekvenser. Miljöpåverkan av planerad utbyggnad bedöms i denna inte som betydande vare sig totalt eller för någon enskild miljöfaktor. Konsekvenserna för det intilliggande Natura 2000-området bedöms även som små. Kommunens bedömning är därmed att något tillstånd enligt 7 kap 28§ miljöbalken inte erfordras. Denna fråga avses behandlas under samrådet med länsstyrelsen.

Naturmiljö – allmänt

Naturen inom och direkt anslutning till planområdet består av blandskog med områden av tall- respektive lövdominans. Inslag av intressanta arter finns, såsom ett antal rödlistade björnbärsarter. Vidare häckar ett par för Sverige ovanliga fågelarter inom planområdet och dess omgivning. Historiskt har området varit betesmark och jordbruksmark. Norr om planområdet breder strandängar ut sig. Dessa är en del av de Natura 2000-områden som omfattar stora delar av Höllviken och Foteviken, med kustzonen inkluderad.

Planerad utbyggnad innebär att stora delar av områdets naturmiljö tas i anspråk för bostäder, vägar och dagvattenmagasin. Utbyggnaden bedöms ge upphov till måttliga till stora negativa konsekvenser genom försämrade fortlevnadsmöjligheter för befintliga rödlistade björnbärsarter, habitatförlust för vissa fågelarter och avverkning av skyddsvärda träd. Graden av påverkan beror främst på hur områdets rödlistade björnbärsarter klarar sig vid en utbyggnad samt hur stor hänsyn som tas till skyddsvärda träd. En positiv följd av utbyggnaden kan dock vara att området öppnas upp, vilket gynnar kvarvarande skyddsvärda träd såsom ek (ett träslag till vilket höga naturvärden kan kopplas). Vidare kan de planerade dagvattendammarna erbjuda lämpliga habitat för bl a fåglar och groddjur.

Naturmiljö – Natura 2000

Natura 2000-områdena Falsterbo-Foteviken (SPA-område, fågeldirektivet) och Falsterbohalvön (SCI-område, art- och habitatdirektivet) breder ut sig norr om planområdet och täcker in ca 42000 ha kustzon och hav. Avsikten med områdena är att bevara regionens unika natur och betydelse för framförallt fågellivet. De två separata Natura 2000-områden överlappar varandra nästan helt. Naturen inom Natura 2000-områdena består bl a av strandängar, sandbankar och vattenmiljöer. Dessa utgör viktiga häcknings- och rastningsplatser för sjö- och vadarfåglar etc. Vidare är regionen känd för sin betydelse som fågelsträcklokal.

Planerad utbyggnad kan ha en viss lokal störande effekt på framförallt häckande fåglar till följd av en ökad mänsklig aktivitet inom planområdet och dess direkta närområde, dvs närliggande del av Natura 2000-områdena. Denna del av Natura 2000-områdena är redan påverkad av viss störning från befintlig bebyggelse, vilket gör att delområdet inte är särskilt attraktivt ur fågelsynpunkt. Ur ett större perspektiv finns det dock ingenting som tyder på att den planerade exploateringen skulle påverka förutsättningarna att nå bevarandemålen för Natura 2000-områdena. Detta då planområdet endast riskerar att påverka en liten del av Natura 2000-områdena och denna påverkan bedöms som liten.

Friluftsliv

Planområdet utgör en del av ett riksintresse för friluftslivet. Skogen inom planområdet erbjuder lättillgängligt friluftsliv för såväl ortsbor som turister, med stignät som löper genom skogsområdet och ansluter bl a till gång- och cykelbanan i planområdets norra del.

Detaljplanen innebär att befintligt skogsområde med ett visst stignät inom planområdet till stora delar omvandlas till ett bostadsområde och därmed reduceras möjligheterna att använda planområdet till närrecreation i form av promenader, hundrastning etc. Samtidigt medför utbyggnaden en ökad tillgänglighet till närliggande naturområden och banvallen via lokalgator etc, vilket är positivt. Planerade dagvattendammar utgör även ett estetiskt tillskott i området som är positivt för upplevelsen av området.

Utbyggnaden bedöms inte medföra någon negativ påverkan på de friluftsvärden som riksintresset för friluftsliv avser att skydda utan istället kommer tillgängligheten till riksintresset att öka både för boende inom planområdet men även i närområdet. Den mänskliga aktiviteten i riksintresset kommer att öka något då befintlig skogsmark i planområdet som delvis fungerar som en buffertzona mellan bebyggelse och strandmiljöerna tas i anspråk. Sammantaget bedöms konsekvenserna för friluftslivet som små.

Markförhållanden

Planerad utbyggnad medför relativt omfattande schaktnings- och uppfyllnadsarbeten och avverkning. Omfattande uppfyllnader krävs för planerade vägar och bostäder, för vilka marknivån kommer höjas med mellan 0,9-1,4 m, vilket ökar belastningen på marken. Planerade byggnader inom planområdet måste även grundläggas genom ytgrundläggning på plintar, plattor eller grundmurar eller med djupgrundläggning på pålar. Ytterligare geotekniska undersökningar krävs för att klarlägga risken för sättningar, hur marken klarar en ökad belastning, lämpliga grundläggningsmetoder samt eventuellt behov av andra åtgärder.

Den gamla banvallen i planområdets norra del kan eventuellt hysa markföroreningar medan det inte finns några uppgifter om markföroreningar eller att miljöfarlig verksamhet förekommit i planområdets övriga delar. Berörs banvallen av schaktningsarbeten bör eventuella föroreningar undersökas, i annat fall bedöms dessa inte utgöra någon risk.

Vattenförhållanden

Föreslagen utbyggnad medför att andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet som i sin tur ger upphov till ökade dagvattenmängder och en ökad föroreningsbelastning ned till recipienten. Föreslaget dagvattensystem ger dock både en rening och fördröjning av dagvattnet som ger ett lägre utflöde av dagvatten som pågår under längre tid samtidigt som föroreningsbelastningen minskar väsentligt. Därmed bedöms planförslagets dagvattenpåverkan bli liten på slutrecipienten Höllviken och de naturvärden som finns i området. Föreslaget dagvattensystem är även anpassat för att hantera framtida översvämningssrisker både genom föreslagen höjdsättning och genom pumpning av grund- och dagvatten ut från området vid höga grund- och havsvattennivåer. Planområdet kommer anslutas till befintligt kommunalt va-nät i Ljunghusen.

Vellinge kommun har upprättat en handlingsplan där ett system av inre och yttre vallar föreslås anläggas som skydd av Falsterbonäsens befintliga bebyggelse och infrastruktur mot framtida stigande havsnivåer. Inom planområdet ska gång- och cykelbanan i dess norra gräns höjas och utgöra en del av det inre vallsystemet. Åtgärderna är tänkta att genomföras i tre etapper och Vellinge kommun håller på att söka tillstånd för handlingsplanens första etapp. Därför måste planområdet skyddas mot översvämning på ett sätt som inte är beroende av handlingsplanen, då det är oklart när och om tillstånd erhålls. Dock ska tillräckligt utrymme säkerställas i detaljplanen för att kunna anpassa gång- och cykelbanan till höjda havsnivåer. Därmed bibehålls möjligheten till att, i enlighet med handlingsplanen, klimatanpassa området i framtiden.

Planområdet ska översvämningsskyddas genom att befintlig mark höjs upp så att vägar och bebyggelse ligger över +2,6 m respektive +3,0 m medan övrig mark behålls på nuvarande nivå

samtidigt som föreslaget dagvattensystem med dagvattendiken/magasin och pumpstation förhindrar att grundvattennivån stiger till följd av en permanent höjning av medelvattenytan. Både föreslagen höjdsättning och dimensioneringen av dagvattensystemet innebär även att planerad bebyggelse varken översvämmas vid tillfälligt högvatten på +3,0 m eller av ett 100-årsregn år 2100. Vidare kan planområdet ligga i riskzonen för erosion i slutet av detta sekel, men genom att åtgärda eventuella framtida problem med lämplig tillgänglig metod, bedöms risken för att planerad bebyggelse ska skadas till följd av erosion som mycket liten.

Risken för att planerad bebyggelse ska översvämmas till följd av klimatförändringen (stigande havsnivåer, kraftig nederbörd och erosion) bedöms därmed som liten. Aktuellt planförslag bedöms uppfylla Länsstyrelsen i Skåne läns krav på kustnära bebyggelse med hänsyn till översvämningsrisken.

Miljö kvalitetsnormerna för recipienten Höllviken bedöms inte nämnvärt påverkas av föreslagen utbyggnad. Utbyggnaden bedöms inte utgöra ett hinder för att god ekologisk status uppnås till år 2021.

Naturresurser

Skånes kustzon är utpekad som ett nationallandskap, det är av nationellt intresse att naturmiljön inom regionen bevaras.

Stora delar av Skånes kustzon är redan exploaterad. Detta gäller särskilt Ljunghusen-området. I och med att exploateringen kommer att ta ytterligare en del av kvarvarande naturområden i anspråk, motarbetas målet att bevara kustzonens naturmiljöer till viss del. Samtidigt utgör bestämmelserna i miljöbalken inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Aktuell exploatering kan ses som en utveckling av befintlig tätort. Då planerad utbyggnad sker i en del av den exploaterade kustzonen går det inte att undvika att riksintresset i någon grad påverkas negativt, men påverkan på riksintressets kärnvärden bedöms bli mycket begränsad. I översiktsplanen har kommunen gjort bedömningen att inom kustzonen belägna samhällena Höllviken/Ljunghusen samt Skanör med Falsterbo och deras tätortsutveckling som föreslås inte påverkar riksintresset och dess värdekärnor i sådan utsträckning att tillgängligheten till kust- och strandområden för rekreation och friluftsliv skadas eller försvåras.

Vidare är Falsterbohalvön med omnejd utpekad som riksintresse för såväl naturvården som friluftslivet (3 kap 6 § miljöbalken (MB)). Riksintresset för naturvård sammanfaller till stor del med naturreservaten på Falsterbonäset medan riksintresset för friluftslivet i dagsläget omfattar även hela Falsterbonäsets bebyggelseområde fram till Falsterbokanalens. Länsstyrelsen i Skåne län har 2014 framfört ett förslag till justering av riksintressets gränser vilket undantar bebyggelse från riksintresset.

Banvallen i norra delen av planområdet omfattas även av strandskydd enligt 7 kap MB. Om denna berörs av åtgärder, t ex framtida höjning, krävs dispens enligt 7 kap 16-18 §§ MB.

Trafik

För ett framtidsscenario (ca år 2030) beräknas trafiken öka med ungefär 1,5 procent per år, något som baseras på den trafikökning som uppmätts på väg 100 (Falsterbovägen) mellan 1993 och 2009. Årsdygnstrafiken bedöms bli 14000 fordon/dygn, att jämföra med dagens 11000 fordon/dygn.

Miljö kvalitetsmål

Exploateringen omfattning och karaktär medför att relevanta miljö kvalitetsmål lokalt kan påverkas negativt, främst genom att förekomsten av rödlistade björnbärsarter kan försvåras eller t o m försvinna samtidigt som större delen av områdets skog avverkas. På nationell nivå bedöms dock påverkan på miljömålen som liten.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna av planerad bostadsutbyggnad huvudsakligen som små med undantag för naturmiljön inom planområdet. De negativa konsekvenser som uppstår bedöms i huvudsak beröra naturmiljön inom planområdet vilka är måttliga till stora. Däremot bedöms konsekvenserna för anslutande Natura 2000-områden som små. Vidare överskrids gällande riktvärden för trafikbuller vid en utbyggnad vilket medför att vissa skyddsåtgärder krävs för acceptabla ljudnivåer ska uppnås i planerade bostäder. Även för övriga miljöfaktorer kan omgivningspåverkan och negativa konsekvenser minskas genom de åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen. Miljöpåverkan av planerad utbyggnad bedöms dock inte som betydande vare sig totalt eller för någon enskild miljöfaktor.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vatten

Enligt 5 kap 1 § miljöbalken får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljö kvalitetsnormer – MKN).

Miljö kvalitetsnormerna för Höllviken, den vattenförekomst som berör planområdet, bedöms som goda avseende kemisk status men måttliga avseende ekologisk status. På grund av långa omsättningstider i egentliga Östersjön och utsläpp av näringsämnen som inte minskar tillräckligt snabbt, kommer inte god näringsstatus att kunna uppnås till 2021. För att nå god status till 2027 behöver åtgärdsprogram och havsmiljödirektivet genomföras.

Luft

Enligt 5 kapitlet miljöbalken ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas vid planering och planläggning. Normerna gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och kväveoxider, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft kommer att klaras med marginal även efter planerad exploatering. Det förutsätts att uppvärmningen av de planerade bostadshusen i området löses på ett från miljösynpunkt acceptabelt sätt. Vidare kommer exploateringen indirekt bidra till ökad trafik inom området, vilket i viss mån påverkar den lokala luftkvaliteten negativt. Bidraget får dock anses som litet, eftersom luftkvaliteten redan är präglad av närheten till väg 100 och övrig trafik inom samhället. Luftkvaliteten är dessutom av god kvalitet och effekten av exploateringen är liten.

Stigande havsnivåer

För att skydda Ljunghusenområdet mot stigande havsnivåer har kommunen tagit fram en handlingsplan. Denna innebär att ett sammanhängande system av skyddsvallar uppförs kring bebyggelsen. Den före detta banvallen i planområdets norra del ingår i detta system. I handlingsplanen föreslås att banvallens nivå höjs från dagens ca +2 meter över havet (möh) till +2,5 möh inom en tio års period. På längre sikt föreslås vallen höjas till nivån +3,0 m. Risken för att planområdet ska översvämmas bedöms som liten inom en 100-årsperiod oberoende av om de åtgärder som föreslås i handlingsplanen vidtas p.g.a. föreslagen höjdsättning av gator och byggnader samt dagvattenhantering inom planområdet. De åtgärder som föreslås i handlingsplanen kommer dock att behövas för redan befintlig bebyggelse och kombinationen bidrar till extra säkerhet.

Trafikbuller

För villorna inne i området samt 3 av flerbostadshusen klaras riktvärdena. För radhusen och 2 av flerbostadshusen närmast Falsterbovägen överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder. *Avstegsfall* krävs vilket innebär att högre ljudnivå än 55 dBA accepteras på husets bullriga sida förutsatt att huset får en tyst sida med högst

45 dBA eller åtminstone en ljuddämpad sida med högst 50 dBA. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. För att uppnå detta krävs särskilda bullerskyddsåtgärder.

I framtiden beräknas trafiken på Falsterbovägen komma att öka från 11 000 till 14 000 fordon/dygn vilket innebär att ekvivalenta ljudnivån kommer att öka med ca 1 dBA för befintlig bebyggelse längs Falsterbovägen. Maximala ljudnivån förändras inte vid genomförande av planen jämfört med nuläget men kommer att inträffa något oftare då trafiken ökar.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01 då ärendet inlemts innan lagändringen (2014:900) som gäller planförfarandet. Det innebär att planprocessen genomgår tre steg, samråd, granskning och antagande.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, hösten 2015
- Granskning, vinter 2015/2016
- Antagande av kommunfullmäktige, våren 2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får under genomförandetiden inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt och kan inte heller kräva ersättning för förlorad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har delat huvudmannaskap.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för iordningställande, drift och underhåll av allmänna platser, såsom gator, gång- och cykelvägar mm inom planområdet. Med huvudmannaskap har huvudmannen rätt men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser		
HUVUDGATA (väg 100)	Trafikverket	Trafikverket
GC-VÄG	Vellinge kommun	Vellinge kommun
NATUR, damm	Vellinge kommun	Vellinge kommun
NATUR, a ₁	Fastighetsägare/exploatör	Norra Ljunghusens samfällighetsförening alternativt ny gemensamhetsanläggning

LOKALGATA	Fastighetsägare/exploatör	Norra Ljunghusens samfällighetsförening alternativt ny gemensamhetsanläggning
Kvartersmark		
B	Fastighetsägare/exploatör	Fastighetsägare (eventuellt i samverkan där så är lämpligt)
E	Ledningshavare	Ledningshavare

Avtal

Kommunen och exploatör har upprättat särskilt planavtal avseende exploatering av berörda fastigheter. Planarbetet bekostas av exploatören.

För att reglera kostnaderna för exploateringen av området kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning

Fastigheter belägna inom planområdet är Ljunghusen 12:1, 12:4-12:8, 12:15, 16:60, Skanör 2:1, samt samfälligheterna Ljunghusen s:38 och Höllviken s:5. Fastigheten Ljunghusen 12:1 är en större stamfastighet som omfattar stora områden allmän platsmark och planlösa områden i Ljunghusen. Förutom AB Ljungskogens Strandbad, som äger majoritetsandelar i fastigheten ägs den av 11 privatpersoner med varierande mantal. Fastigheterna 12:4-12:8 ägs av Ljungskogsbolaget genom två bolag, AB Ljungskogens strandbad och Fastighets AB Blacks strandrev. Fastigheten Ljunghusen 12:15 ägs av Ravenna Förvaltning AB i Malmö. Ljunghusen 16:60 ägs av Ljungskogsbolaget. Skanör 2:1 är en kommunal fastighet. Vägsamfälligheten Ljunghusen s:38 ägs av Ljungskogsbolaget och Brf Opus. Vägsamfälligheten Höllviken s:5 omfattar väg 100 från planområdet ungefär till Kanalkiosken vid Falsterbokanalen. Vägsamfälligheten s:5 s ägande är ej fullständigt utrett, men Ljungens villaägareförening äger 1/96 mantal genom fastigheten Höllviken 4:1. Avsikten är att den slutgiltiga fastighetsindelningen inom planområdet ska åstadkommas genom fastighetsregleringar varpå avstyckning av nya bostadsfastigheter sker.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas eller ändras genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åtsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Detaljplanen angränsar i öster till ett befintligt bostadsområde och till en befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Vägen är upplåten för gemensamhetsanläggning, Ljunghusen ga:9, som förvaltas av Norra Ljunghusens samfällighetsförening. Den nya lokalgatan kan antingen bildas som en ny del av ga:9 eller som en ny gemensamhetsanläggning.

Till den genomgående lokalgatan ansluter fyra ”gränder”. Utmed dessa anordnas särskilda platser för hantering av sopkärl. Avsikten är att sopkärlen från respektive bostadsfastighet dras dit

av fastighetsägarna varpå renhållningsarbetarna drar sopkärnen ut till den större lokalgatan, då det saknas utrymme att vända med renhållningsfordon i gränderna. Dessa områden upplåts för gemensamhetsanläggning som bildas för respektive husgrupp.

Ledningsrätt och Servitut

Eventuella allmänna el- och teleledningar och därtill kopplade anläggningar samt vatten- och avloppsledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt.

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.

Anläggningar inom kvartersmark, E (pumpstation) kan upplåtas genom ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt då ägaren till den tekniska anläggningen inte äger marken.

Dagvatten från bostadsområdet söder om Falsterbovägen pumpas idag till en privat ledning som går genom området innan den mynnar på norra sidan av banvallen, ledningen saknar troligtvis rättighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning (åtgärder för att nybilda och ombilda fastigheter) handläggs av Lantmäteriet. De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen ansvarar och bekostar exploatör/fastighetsägare.

UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

VA, Dagvatten

Teknisk försörjning i form av ledningar för olika ändamål finns utbyggt i angränsande områden. Inom planområdet är ledningar för spillvatten belägna i gång- och cykelbanan. Planområdet kommer att införas i kommunens verksamhetsområde, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av framtida VA-ledningar inom området.

Den kommande bebyggelsen ska anslutas till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Området avvattnas idag i princip norr ut mot Höllviken/Öresund. Översvämningsrisk föreligger vid extremt högvatten och åtgärder måste företas för att undvika översvämning.

Brandvattenförsörjning och tillgängligheten för räddningstjänsten ska säkras inom planområdet.

Trafik

Samtliga vägar inom planområdet är förlagda till allmän platsmark.

Infarten till planområdet sker via befintlig allmän väg (väg 100) som trafikverket är huvudman för idag. Vidare in i bostadsområdet byggs lokalgata ut med fyra separata gator (gränder) norrut genom respektive bostadsområde. Längs dessa gator möjliggör detaljplanen för bostäder. I slutet av varje gränd anläggs en vändplats. Från dessa anläggs smalare anslutningar till den befintliga gång- och cykelbanan i norr utmed före detta banvallen.

El- och teleförsörjning, uppvärmning

El och gasledningar är belägna i gång- och cykelbanan. Planområdet ansluts till el- och telenät.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Trapphus

Byggnader högre än fyra våningar ska utrustas med trapphus Tr1 eller Tr2.

Tekniska utredningar/undersökningar

I samband med upprättandet av detaljplanen har flera utredningar och undersökningar utförts, se vidare sidan 2.

Kostnader för utredningar under planarbetet regleras i planavtalet. Erforderliga utredningar i övrigt ansvarar och betalas av berörda fastighetsägare/exploatör.

Tillstånd och avgifter

Berörd fastighetsägare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (t ex bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet uttager taxa för att behandla tillståndsansökan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för iordningsställande av allmänna anläggningar regleras i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören kan komma att belastas med kostnader för utbyggnader av allmänna anläggningar samt iordningsställande av naturmark, dagvattendammar mm. Kostnader för åtgärder som behövs för att begränsa miljöpåverkan enligt MKB:n kan regleras i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Ledningshavare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät. Anslutningsavgifter innebär intäkter som avser väga upp kostnaderna.

Ledningshavare kan även få kostnader för flyttningar av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FORTSATT PLANARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen i dess lydelse före 2015-01-01. Det innebär att förslaget efter samrådet kommer att ställas ut för granskning innan antagande kan ske i kommunfullmäktige.



MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av arkitekt Gunnar Håkansson, Norconsult i samarbete planarkitekt Rickard Persson, Vellinge kommun. För genomförandefrågor i planbeskrivningen har lantmätare Jennie Gavér, Norconsult svarat. Illustrationskarta samt gestaltungsprogram har upprättats av FOJAB arkitekter genom arkitekt Magdalena Hedman.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2015-09-02

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Rickard Persson
Planarkitekt

Gunnar Håkansson
Norconsult