

**ANTAGANDEHANDLING**

Ändring av detaljplan för  
Ljungskogenområdet, Höllviken  
Vellinge kommun  
Malmöhus län

**Tillägg till PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR:**

Gällande detaljplan med plankarta, planbeskrivning och planbestämmelser  
Ändring av detaljplan med tillägg till plankarta, tillägg till planbeskrivning och tillägg till planbestämmelser.  
Genomförandebeskrivning till ändring av detaljplan  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Utställningsutlåtande

**BAKGRUND**

Plankontoret har fått i uppdrag av kommunfullmäktige 1991-11-27 att se över samtliga detaljplaner i Skanör-Falsterbo och Höllviken i syfte att hejda den oönskade förtätningen. Gällande detaljplaner har upprättats under 60-, 70- och 80-talen. Med ett ökat bebyggelsetryck har exploateringsmöjligheterna tänjts ut på ett sätt som ej kunde förutses. Genomförandetiden för detaljplanerna gick ut 1992-07-01. Enligt PBL (Plan- och bygglagen) kan dessa planer nu ändras med tilläggsbestämmelser.

Kommunstyrelsen har uttalat att arbetet med projekt "Hejda förtätningen" är angeläget, prioriterat och brådskande.

50-talet detaljplaner skall gås igenom varav denna detaljplan för Ljungskogenområdet är en. Antalet fastigheter som totalt berörs är ca 6 000. Varje detaljplan har i sig flera frågor som bör ses över, t ex vad beträffar användning, byggbarhet, vägnät m m. Dessa frågor behandlas i ett senare skede.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Kommunstyrelsen har låtit göra en konsekvensutredning för Höllvikens utveckling. Med den som grund har kommunfullmäktige 1990-06-27 formulerat övergripande mål på lång sikt för att begränsa utbyggnadstakten på Falsterbohalvön med avseende på miljöfrågor och servicebehov.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller en byggnadsplan för Ljungskogenområdet, upprättad av VBB, Malmö genom Gustav Kunnos och Göte Book. Planen fastställdes av regeringen 1990-07-21. Ändringen omfattar drygt 1 000 tomter varav 1/3 består av fritidsboende. 13 % av tomterna är obebyggda.

Syftet med byggnadsplanen från 1990 var att möjliggöra ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med friliggande villor. Detaljplanebestämmelserna medger att tomt får bebyggas med högst två lägenheter i en huvudbyggnad. Syftet var att tillåta ett generationsboende. De senaste årens utveckling, med bl a stigande bygg- och tomtkostnader, har dock medfört att benägenheten att bygga två lägenheter, i form av parhus, ökat markant. Detta medför ett ökat befolkningstryck som bl a påverkar trafikföringen i området. Områdets naturlika karaktär med rik vegetation förändras på ett genomgripande sätt.

Gällande detaljplan anger minsta tillåtna tomtstorlek till 2 000 m<sup>2</sup>. Detta överensstämmer med "Hejda förtätningens" intentioner. Vidare medges en bebyggelse i två plan och med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Intentionen har varit att husen skall kunna byggas i 1 eller 1½ plan. Rättspraxis har numera medfört en annan tolkning av planbestämmelserna vad avser vindsinredning. Takkupor, och dylikt måste numera behandlas som mindre avvikelse. För att byggnadsnämnden skall kunna medge dessa mindre avvikelser från planen måste grannarna tillfrågas.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Området har en rik blandad vegetation av tall, björk och ljun. Intrycket av bebyggelse i skogsmiljö har förstärkts genom att klara servitutsregler funnits angående skogsavverkning och inhägnader. I dag är Ljungskogenområdet i huvudsak fortfarande stängselfritt. Denna lummiga karaktären får ofta stryka på foten vid till-, om- och nybyggnation.

Även den äldre bebyggelsen, som i sin utformning och detaljrikedom saknar motstycke i dag, försvinner och ersätts ofta av byggnader utan anpassning till omgivningen. Den äldre bebyggelsens omsorgsfulla färgsättning och de genomarbetade detaljer såsom fönsteromfattningar, takfötter, verandor och dylikt vittnar om ett varsamt och skickligt hantverk.

Ett speciellt informationsblad - Höllviken, i skogen - Mellan haven - har tagits fram för att visa exempel på områdets lummiga karaktär och dess äldre bebyggelse. Skriften skall vidare ge råd och inspiration för om-, ny- och tillbyggnad avseende placering, utformning, vegetation och markplanering.

I skriften "Ljunghusen" finns förslag till anvisningar för nuvarande och framtida villaägare inom området beträffande tomtmarken. Tanken är att skriften skall användas av alla som avser att bygga inom Ljungskogen. "Ljunghusen" utges av Ljungskogens Strandbads Villaägareförening.

## FORNMINNEN

Inom planområdet ligger två gränsvallar, registrerade som fornlämning nr 28 och 29 i Skanörs socken samt tre gränsstenar, registrerade som fornlämning nr 36, 37 och 38 i Rängs socken enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Alla markingrepp inom fornlämningsområdena kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

## SYFTE

Planändringens syfte är:

- att hejda den oönskade förtätningen i Höllviken
- att bibehålla Ljungskogenområdets karaktär
- att kunna begränsa befolkningstillväxten i Höllviken till en önskvärd nivå
- att inte tillåta parhus (mindre fristående gäststugor berörs inte av planförslaget)
- att ta generell miljöhänsyn
- att underlätta bygglovsförfarandet vad gäller takkupor, frontespiser och dyl.

## DETALJPLANEÄNDRINGAR

Detaljplaneändringen består i att tomt endast får bebyggas med bostadshus innehållande en lägenhet.

Att tillåta tvåvåningsbebyggelse om denna placeras minst 10 m från tomtgräns.

En generell miljöhänsyn skall tas inom hela planområdet.

Vidare tillägges vad gäller byggnads utformning, att takkupor, frontespiser och dylikt får utföras.

I övrigt gäller den gamla detaljplanen i oförändrat skick.

Vellinge kommun 1995-09-13



Madeleine Brandin  
Planchef



Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR

## BESTÄMMELSER

### PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

#### 1 § BYGGNADSOMRÅDEN

1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

2 mom Med B Betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

#### 2 § SPECIALOMRÅDEN

1 mom Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål och får bebyggas endast med badhytter.

3 mom Med Rg betecknat område får användas endast för rekreationsändamål (golfbana) och får bebyggas med klubbhus och därmed samhörigt ändamål.

4 mom Med Rt betecknat område får användas endast för rekreationsändamål (tennisbanor) och därmed samhörigt ändamål.

5 mom Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

#### 3 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 mom Med index 1 inom parentes betecknad mark får bebyggas endast med erforderliga förråd och dylika mindre byggnader med anknytning till områdets användning. Dylika byggnader får dock ej uppföras närmare gräns för golfbaneområde än 10,0 meter.

#### 4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

#### 5 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

#### 6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom På med F betecknat område får fastighet för bostadsändamål, som nybildas efter förslagets fastställelse icke ges mindre storlek än 2 000 m<sup>2</sup>. På redan avstyckad fastighet får nybyggnad utföras oaktat storleken understiger 2 000 m<sup>2</sup>.

2 mom Inom med sifferkombination i rektangel betecknat område får uppföras högst det antal badhytter som det första talet anger och får varje badhytt inte uppta större areal än vad det andra talet anger.

#### 7 § EXPLOATERING AV FASTIGHET

1 mom På fastighet, som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad och erforderliga uthus och garage uppföras.

2 mom Av fastighet, som omfattar med F betecknat område, får högst en femtedel bebyggas.

\*—\* Ändrat  
1995-09-13

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än ~~två bostadslägenheter~~ \*en bostadslägenhet.\*

#### 8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

\*—\* Tillagt  
1995-09-13

2 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 m.

\*Takkupor, frontespiser och dylikt må därutöver tillåtas.\*

\*—\* Tillagt  
1995-09-13

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

\*På med II betecknat område där avstånd till tomtgräns är minst 10,0 m får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,6 m. Därutöver får inga vindsinredningar göras. \*

\*-\* Tillagt  
1995-09-13

- 4 mom På med siffra i dubbel romb betecknad mark får del av byggnad icke uppföras till större höjd i meter än vad siffran anger.  
\*Högsta höjd för byggnadsdel är 9,0 m.\*

- 5 mom På med korsprickning eller index 1 inom parentes betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

\*-\* Tillagt  
1995-09-13

- \*6 mom Hänsyn skall tas till områdets lummiga karaktär. Befintliga äldre byggnader skall behandlas varsamt.\*

## 9 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.
- 2 mom I områdesgräns, som även betecknats med fyllda cirklar, skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medger utfart eller annan utgång mot allmän väg.

## 10 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Inom med B betecknat område får utan hinder av vad i § 8 och 9 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

\*-\* Tillagt \*11 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
1995-09-13 Till bygglovansökan för nybyggnad krävs markplaneringsritning.\*

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
i Vellinge kommun 1987-02-25 Kf § 34  
Antyggar i tjänsten

Eva Elfborg  
Kommunsekreterare

Malmö 1986-06-05, rev 1986-10-21  
VBB

Gustav Kunnos

Göte Book

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus lön beslut 1987-02

Lars Penford

SÖ/S72/155/208  
BOK/CLE

Tillhör regeringens beslut

den 21 juli 1988

Ang. undantag av regeringens beslut  
Bostadsdepartementet

Lars Penford

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LJUNGSKOGENOMRÅDET  
Vellinge kommun 1995-09-13

Madeleine Brandin

Planchef

Gunilla Wembe

Arkitekt SAR

**ANTAGANDEHANDLING**

Ändring av detaljplan för  
Ljungskogenområdet, Höllviken  
Vellinge kommun  
Malmöhus län

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****TIDPLAN:**

Planändringen kan förväntas vara antagen till hösten 1995.

**GENOMFÖRANDETID:**

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut.

Någon ny byggrätt tillskapas ej. Den nya genomförandetiden behöver därför endast gälla själva ändringen.

Genomförandetiden har därav bestämts till 5 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

Vellinge kommun 1995-09-13



Madeleine Brandin  
Planchef

Gunilla Wembe  
Arkitekt SAR