

Antagen i kommunstyrelsen 2003-09-02 § 153
LAGA KRAFT-datum 2004-04-08

ANTAGANDEHANDLING
Ändring av detaljplan för
Ljunghusenområdet, Höllviken
Vellinge kommun
Skåne 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
Fastighetsägarförteckning
Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med syfte att bland annat skapa större flexibilitet och kreativitet i byggandet inom Ljunghusenområdet föreslås en ändring av gällande detaljplan. Önskemål har inkommit från ett flertal fastighetsägare om att få bygga enbostadshus som helt eller delvis är i två våningar. För att pröva lämpligheten därav föreslås att detaljplanen kompletteras med tilläggsbestämmelser som tillåter högre byggnader om de placeras minst 8 meter från tomtgräns. Vidare föreslås tilläggsbestämmelser som reglerar komplementbyggnaders storlek och placering samt införande av marklov vid fällning av större träd.

Beslut om att upprätta förslag till ändring av detaljplan fattades av Kommunstyrelsen 2003-04-09.

PLANPROCESSEN

Enkelt planförfarande

Planarbetet genomförs med s k enkelt planförfarande då ändringen av planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Det har inte bedömts finnas något behov av en miljökonsekvensbeskrivning då tilläggen till planbestämmelserna inte medför någon påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar ett stort antal villatomter längs sex parallella vägar i nordsydlig riktning. De är från öster till väster - Marinavägen, Ljungsätersvägen med Ljungsätersstigen, Vikensvägen, Gottåkravägen med Sandhusvägen, Elvabovägen samt Rådjursvägen med Rådjursstigen.

Allmäningsvägen löper diagonalt genom planområdet i öst-västlig riktning vilket ökar tillgängligheten för trafikanterna i området.

I öster gränsar planområdet till Falsterbokanalen med Västra Kanalvägen samt i väster till Ljungskogenområdet med Tennisvägen och Corfitz Beck-Friis väg närmast planområdet. I norr begränsas området av Falsterbovägen och i söder av strandpartiet längs Kämpingebukten och Östersjön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

För området gäller en byggnadsplan för Ljunghusenområdet, upprättad av arkitekt Erik Månsson. Planen fastställdes av länsstyrelsen 1980-09-12. Syftet med byggnadsplanen från 1980 var ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med friliggande villor.

I samband med projekt "Hejda förtätningen" genomfördes en ändring av detaljplanen med tilläggsbestämmelser som bl a reglerade antal lägenheter till en per tomt och angav minsta tomtstorlek till 1200 m².

Tilläggsbestämmelserna vann laga kraft 1998-08-28.

Inom planområdet finns en del mindre detaljplaner, bl.a. Ljunghusen 2:32 (Odd Fellow), som inte ska tas med i planändringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området har en lummig karaktär. Tomterna är stora och husen ligger ofta inbäddade i grönska. De storvuxna träden, som företrädesvis är tall och björk, är karaktäristiska för planområdet men saknar rättsligt skydd. Ofta tas alldeles för många träd bort i onödan, t ex vid nybyggnad, tillbyggnad eller markarbeten. För att skydda den unika tallskogen införs en bestämmelse gällande trädens bevarande.



Bebyggelseområde

Bebyggelsen inom området består i huvudsak av bostäder. De flesta är friliggande enbostadshus men här finns också en del gruppbebyggelse och fritidshus.

Bostadshus i två våningar

Gällande detaljplan medger bebyggelse i 2 våningar med en maximal byggnadshöjd på 3,5 meter, vilket i praktiken innebär att man inte får bygga högre än 1 ½ plans hus. (se fig a)

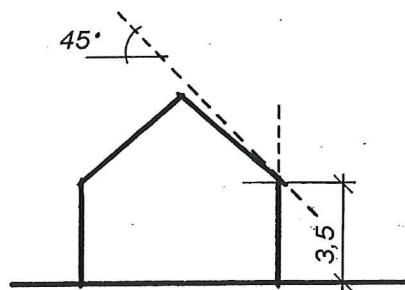
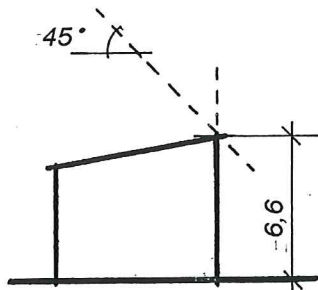
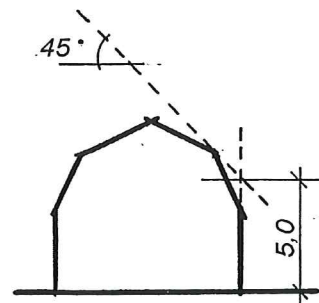


fig a) sadeltak



b) pulpettak

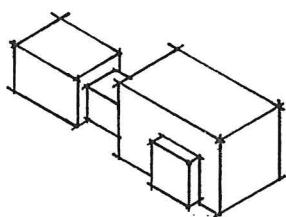


c) mansardtak

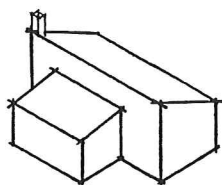
Principbild: mätning av byggnadshöjd

Det finns ett stort intresse från fastighetsägare att bygga enbostadshus med volymer som inte inryms i planen. Hus med pulpettak (se fig b) efterfrågas liksom hus med förhöjd takfot och "funkishus" i 2 våningar. Mindre tornrum eller hus med mansardtak (se fig c) inryms inte heller i planen.

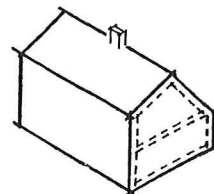
Att uppmuntra byggnader i två plan skulle skapa en större flexibilitet och kreativitet i byggandet i Ljunghusenområdet. Det skulle också möjliggöra nättare byggnadsvolymer som tar mindre yta i anspråk på tomten. Därmed kan områdets lummiga karaktär bibehållas i större utsträckning.



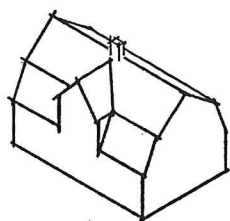
"Funkishus"
Platta tak och sammansatta volymer



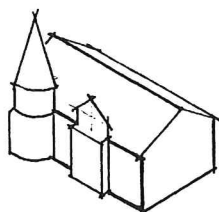
Pulpettak



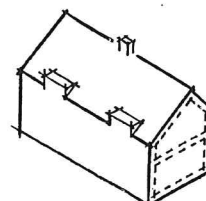
Asymetrisk takfot



Mansardtak



Hus med torn

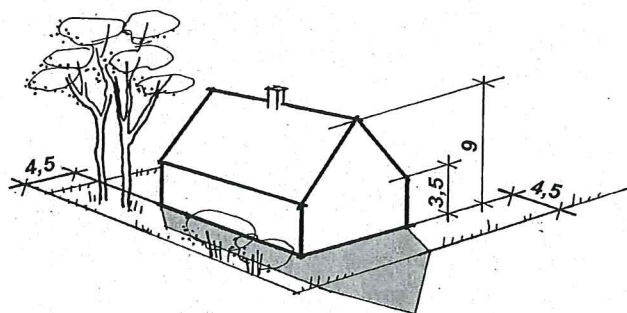


Förhöjd takfot

Bild: exempel på hustyper som efterfrågas.

Detaljplanen föreslås tillåta bebyggelse (huvudbyggnad) i två våningar om den placeras minst 8 meter från tomtgräns. Högsta byggnadshöjd föreslås bli 6,6 meter och högsta höjd för byggnadsdel (högsta totalhöjd) 9 meter.

1½ plans hus med byggnadshöjd 3,5 meter
placerat 4,5 meter från tomtgräns



2 plans hus med byggnadshöjd 6,6 meter
placerat 8 meter från tomtgräns

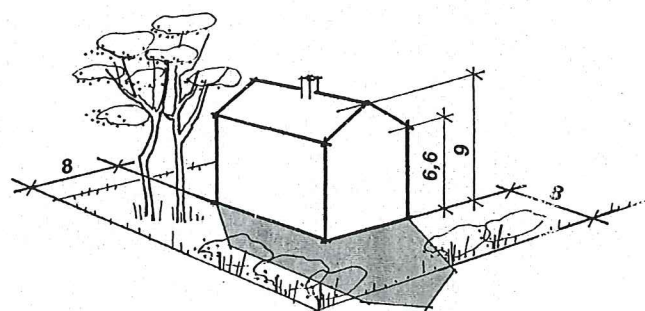


Bild: Illustrationen visar tillåten byggnadshöjd vid olika placering på tomten. Den visar också en jämförelse av de olika byggnadernas skugga.

Garage och gäststuga

Komplementbyggnaders storlek är inte reglerad enligt gällande detaljplan. Planen anger att tomt får bebyggas med "... en huvudbyggnad och erforderliga uthus och garage...". Byggnadsnämnden har gjort en tolkning av bestämmelsen som medger komplementbyggnader om max 40 m² och gäststugor om max 30 m² (en per fastighet). Gäststugans storlek har maximerats till 30 m² för att den inte skall räknas som lägenhet eftersom planen endast medger en lägenhet per fastighet. Önskemålet är stort att få bygga större komplementbyggnader än 40 m² (t ex dubbelgarage med förrådsdel) och man kringgår ofta bestämmelsen genom att lägga garaget eller carporten i huvudbyggnaden.

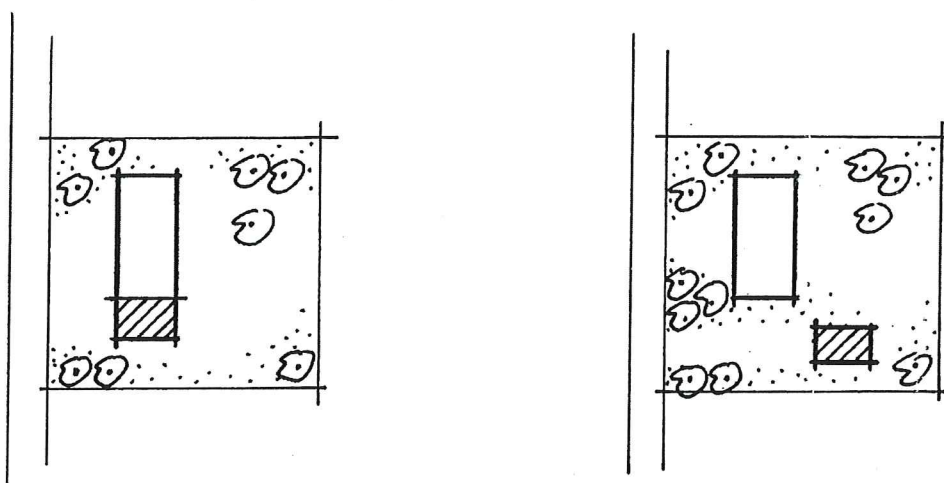


Bild: Ett garage som är sammanbyggt med huvudbyggnaden ger en stor sammanhängande byggnadsvolym som blir dominerande på tomten och mot gatan. Ett friliggande garage ger nättare byggnadsvolymer och skapar bättre förutsättningar att förstärka områdets karaktär med friliggande hus på lummiga tomter.

Detaljplanen föreslår bestämmelse som reglerar storlek och byggnadshöjd på komplementbyggnader och gäststugor samt bestämmelse om att de skall vara friliggande.

DETALJPLANEÄNDRINGAR

Huvudbyggnad som placeras minst 8 meter från tomtgräns får uppföras i två våningar och ha byggnadshöjd 6,6 meter. Högsta totalhöjd är 9,0 meter. Inom 8 meter från tomtgränsen gäller fortsatt en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.

Komplementbyggnader (garage och uthus) skall vara friliggande och får vara max 50 m² (BTA)¹. Högsta totalhöjd är 4,5 meter.

Gäststuga skall var friliggande och får vara max 30 m² (BTA). Högsta totalhöjd är 4,5 meter.

Fällning av träd med stamdiameter Ø 200 mm eller större fordrar marklov.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin

SWECO FFNS Arkitekter AB
Malmö 2003-05-23 rev 2003-08-22

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR/MSA

¹ BTA (Bruttoarea): Area av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Källa: SIS, svensk standard (SS 02 10 53). Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

ANTAGANDEHANDLING
Ändring av detaljplan för
Ljunghusenområdet, Höllviken
Vellinge kommun
Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneändringen genomförs med s k enkelt planförfarande.
Planändringen kan förväntas vara antagen till hösten 2003.

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan har gått ut. Gällande
tilläggsbestämmelser går ut 2003-06-24.

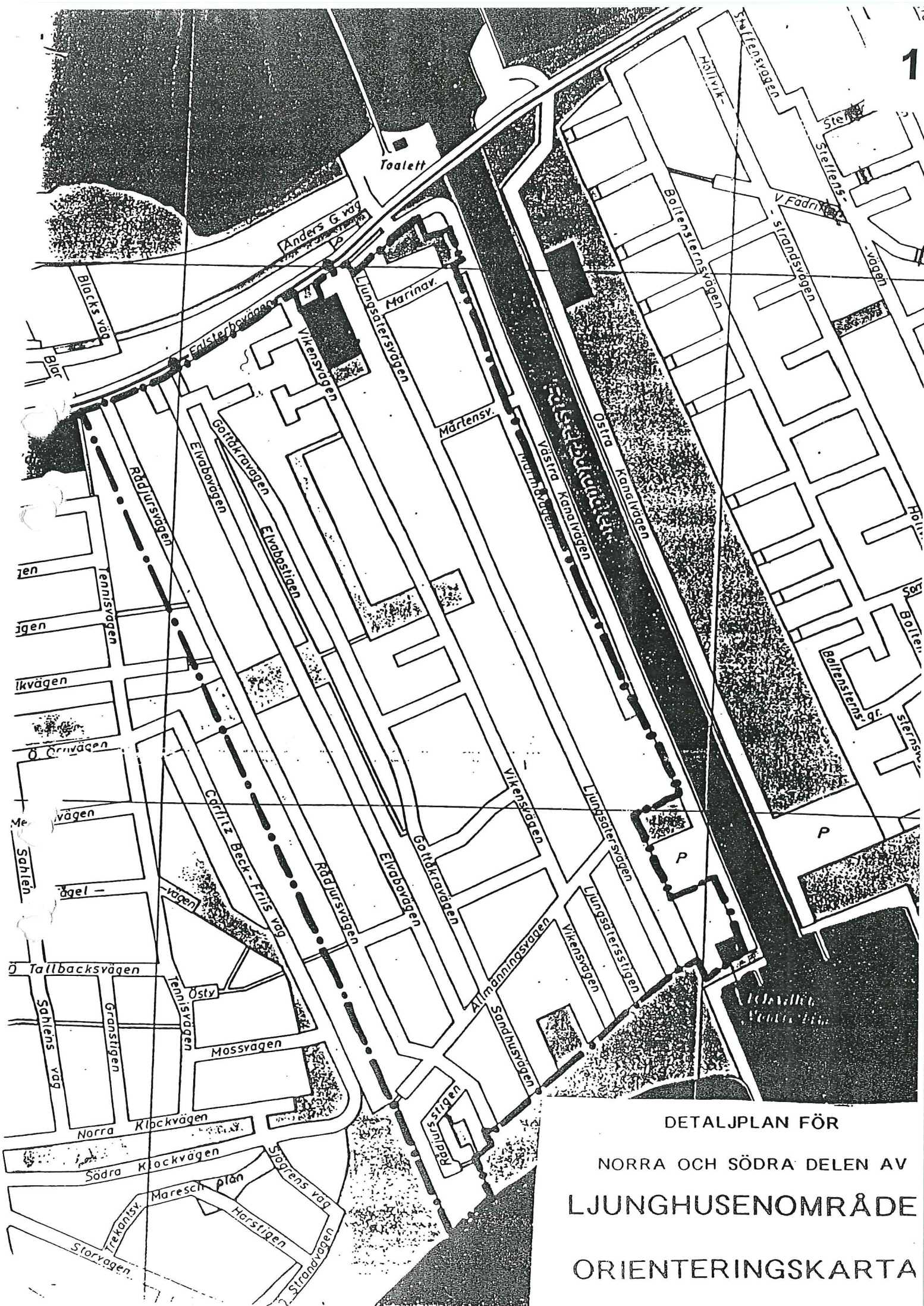
Någon ny byggrätt tillskapas ej. Den nya genomförandetiden behöver därför
endast gälla själva ändringen.

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

SWECO FFNS Arkitekter AB
Malmö 2003-05-23

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR/MSA



DETALJPLAN FÖR
NORRA OCH SÖDRA DELEN AV
LJUNGHUSENOMRÅDE
ORIENTERINGSKARTA

Ljunghusenområdet

Vellinge kommun, Malmöhus län

Förslag till ändring av byggnadsplan

Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av området

BESTÄMMELSER**§ 1 Planområdets användning**1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Fi betecknat område får användas endast för fiskerinäringens behov och får bebyggas med ett för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

2 mom Specialområden

- a) Med Tv betecknat område får användas endast för med kanaltrafik samhörigt ändamål och får bebyggas endast med härför erforderliga byggnader.
- b) Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål och får bebyggas endast med badhytter.
- c) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom. Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras, om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av marken.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar

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

§ 4 Byggnadssätt

. Ändrat
2003-09-02

1 mom. Med F betecknat område får bebyggas endast med *hus huvudbyggnader* som uppförs fristående.

. Ändrat
2003-09-02

2 mom. På med Ö betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående. * Garage och uthus får uppföras i tomtgräns.*

- Tillagt
2003-09-02

* 3 mom. "På med F och Ö betecknat område skall komplementbyggnader uppföras fristående." *

§ 5 Exploatering av bebyggelseområden

1 mom. Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran medger.

- Ändrat
1996-08-28

2 mom. På med F betecknat område får tomt som nybildas efter planens fastställande icke ges mindre storlek än * 4-000m² 1 200 m² *. På redan avstyckad tomt skall nybyggnad få utföras, oaktat arealen understiger * 4-000m² 1 200 m² *.

3 mom. Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

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

§ 6 Exploatering av tomt

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

2 mom. Av tomt som omfattar med F och Ö betecknat område för högst en femtedel bebyggas.

- Ändrat
1996-08-28

3 mom. På tomt som omfattar med F och Ö betecknat område får bostadshus innehålla högst * 2-lägenheter en lägenhet *.

- Tillagt
2003-09-02

* 4 mom. Komplementbyggnader får vara högst 50 m².

- Tillagt
2003-09-02

* 5 mom. Gäststugor får vara högst 30 m².

§ 7 Byggnads utformning

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

2 mom. Där våningsantalet ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

- Ändrat
2003-09-02

3 mom. På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. * Där avstånd till tomtgräns är minst 8,0 meter får huvudbyggnad uppföras till högst 6,6 meter. Därutöver får inga vindsinredningar göras. *

- Tillagt
2003-09-02

* Högsta totalhöjd för byggnadsdel är 9,0 meter för huvudbyggnader och 4,5 meter för komplementbyggnader och gäststugor. *

- Tillagt
1996-08-28

* Takkupor och frontespiser och dylikt må därutöver tillåtas. *

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

- Tillagt
1996-08-28

* 5 mom. Hänsyn skall tas till områdets lummiga karaktär. Befintliga äldre byggnader skall behandlas varsamt.

6 mom. Med q betecknat område avses värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. *

§ 8 Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

§ 9 Övergångsbestämmelser

Utan hinder av vad i § 2, 6 och 7 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

§ 10 Väghållning

Väghållningen inom området skall handhas av den inom området verksamma vägföreningen.

- Tillagt
1996-08-28

*§ 11 Administrativa bestämmelser

1 mom. Till bygglovsansökan för nybyggnad krävs markplanteringsritning.

- Tillagt
2003-09-02

* 2 mom. Marklov erfordras för fällning av träd med en stamdiameter av Ø 200 mm eller större. *

Malmö 1978-12-19 och 1979-06-06
Erik Månsson
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i
Vellinge beslut 1979-10-31

Tillägg i planbestämmelser I

Antagna av kommunfullmäktige i Vellinge kommun 1996-08-28 och har vunnit laga kraft 1998-06-25.

Genomförandetiden för dessa ändringar av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Madeleine Brandin
Stadsbyggnadsdirektör

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR

Tillägg i planbestämmelser II

Antagna av kommunfullmäktige i Vellinge kommun 2003-09-02 och har vunnit laga kraft 2004-04-08.

Genomförandetiden för dessa ändringar av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

SWECO FFNS Arkitekter AB

Gunilla Wembe
Arkitekt SAR/MSA

Åsa Samuelsson
Arkitekt SAR/MSA



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

2006-05-02

OBS!
Planavgift

1406.95/313

Ks § 83

Ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet, Höllviken (tilläggsbestämmelser) plan 57 t2

Föredragna handl

a) Skrivelse 2006-04-24 från miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Redogörelse

Den 2 september 2003 antog kommunfullmäktige tilläggsbestämmelser till rubricerade plan. Dessa möjliggjorde att efterfrågade hustyper (bl a tvåvåningshus och hus med förhöjda fasader och pulpettak) kan få byggas. Det var inte möjligt med de äldre planbestämmelserna. Kostanden för planarbetet skulle tas ut som planavgift i samband med bygglov av dem som fick nytta av de nya planbestämmelserna (planavgiften följer en taxa som innebär ca dubbel bygglovavgift). Samtidigt infördes en planbestämmelse att trädfällning av större träd kräver marklov. Detta marklov skulle vara utan avgift. Genom ett förbiseende har dessa planavgifter inte skrivits ut i planens genomförandebeskrivning utan bara anslagits på kartan.

Beslut

Efter förslag av ordföranden beslutar kommunstyrelsen

att för "Ändring av detaljplan för Ljunghusenområdet, Höllviken (tilläggsbestämmelser)" ska planavgift tas ut av den som söker bygglov för byggnader med högre byggnadshöjd än 3,5 m. Marklov för trädfällning ska vara utan avgift.

Exp

Miljö- och byggnadsnämnden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande