

Antagen av: SAMBN 2012-02-15, § 26
Laga Kraft: 2012-03-15
Genomförandetiden slutar: 2021-02-09
SAMBN arkiv nr: Lstrb 12

Detaljplanen handläggs enligt "gamla"
plan- och bygglagen (SFS 1987:10)

Detaljplan för
del av Löderup 24:28
(Löderups Strandbad Hotell & Restaurang)
i Löderups Strandbad
Ystads kommun, Skåne län

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombildning av befintliga uthyrningsstugor som tillhör Löderups Strandbad Hotell & Restaurang till bostadsrättshus alternativt enskilda fastigheter så att de kan styckas av. Befintligt antal, indelning och storlek av bostäder/stugor avses behållas.

Bakgrund

Ågarna till Löderup 24:28 har kommit in med begäran om ändring av detaljplanen. Samhällsbyggnadsnämnden har gett Plan o Bygg i uppdrag att i detaljplan pröva föreslagen ändring.



PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

Enligt gällande detaljplan får planområdet användas för hotell och restaurang. Denna plan gör det möjligt att även använda uthyrningsstugorna i norra delen som bostäder. Gemensamhetsanläggning bildas för angöring, vatten och avlopp samt el.

Bebyggelse

Bostäder/Uthyrningsstugor

I norr ligger 11 stycken 58 m² stora stugor som idag används för uthyrningsverksamhet. Stugorna är sammanbyggda med varandra i två grupper och omges av en gemensam gräsyta. För att göra det möjligt att ombilda befintliga uthyrningsstugor till bostadsrättshus eller enskilda fastigheter ändras användningsbestämmelsen för denna del så att även bostäder medges. För att bevara befintlig struktur finns bestämmelse om antal, indelning och storlek på bostäder/stugor. Boarean får inte vara större än 60 m² per bostad/stuga. Bestämmelser om högsta byggnadshöjd (3,5 meter) och största takvinkel (30 grader) stämmer överens med befintliga förhållanden och är de samma som för omgivande bebyggelse. En enhetlig utformning av fasaderna ska eftersträvas för att inte få ett alltför brokigt intryck.



Stugorna från söder



Restaurangen från söder

Hotell, restaurang och konferens

I söder finns hotell och restaurang med konferensmöjligheter. I hotelldelen finns 13 dubbelrum. Restaurangen har plats för drygt 200 gäster och konferensmöjligheter finns för cirka 100 personer. Bestämmelser om exploateringsgrad och högsta byggnadshöjd för denna del ändras inte.

Grönstruktur och parker

Ett brett naturområde går i väst – östlig riktning söder om planområdet. Från detta leder flera grönstråk mot naturreservatet Hammars backar – Kåsebergaåsen i norr och havet i söder.

Trafik**Biltrafik**

Tillfart till området sker från Södra Strandbadsvägen (väg 1022) i väster. Angöring till stugorna sker via en väg inom planområdet som går längs stugornas entrésida i norr och öster och slutar i en vändzon. Denna får inte avgränsas med mur eller plank med hänsyn till havsutsikten från grannen i öster. Ett lågt staket eller häck kan vara en lämplig avgränsning, t.ex. en förlängning av den häck som går längs stugornas framsida. Längs Södra Strandbadsvägen i väster, Andrénvägen i norr och Trastvägen i öster införs förbud att anordna körbar förbindelse, bortsett från vid befintlig tillfart i väster.

*Infarten**Stugornas entrésida mot öster***Parkering**

Parkering sker i anslutning till respektive stuga och på en gemensam parkering för hotell- och restauranggäster.

Teknisk försörjning**Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp**

Löderups Strandbad Hotell & Restaurang har egen brunn för vattenförsörjning och infiltrationsanläggning för avlopp. Anslutning till det kommunala ledningsnätet planeras men kan ske tidigast 2014. E:ON står för elförsörjningen och uppvärmning sker enskilt.

Dagvattenhantering

Dagvatten infiltreras på egen tomt.

Renhållning

Sophantering sköts av Ystads kommun.

Lovplikt**Bygglov**

Någon ändring av bygglovplikten föreslås inte. De bestämmelser om krav på bygglov som finns i 8 kap 3 § PBL bedöms som tillräckliga för att bevaka bebyggelsens utformning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Löderups Strandbad. Det avgränsas i väster av Södra Strandbadsvägen, i norr av Andrénvägen, i öster av Trastvägen och gränsar i söder till den branta slänt som går genom Löderups Strandbad i väst-östlig riktning. Planområdets areal är ca 1.3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

Markanvändning

Marken inom planområdet är bebyggd med hotell, restaurang och uthyrningsstugor. Bebyggelsen omges av gräsytor och längst i söder börjar den busk- och trädbevuxna slänt som går genom Löderups Strandbad i väst-östlig riktning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Enligt Översiktsplan 2005 för Ystad är området avsett för fritidsbebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Löderups Strandbad 9, laga kraft 2006-02-09, enligt vilken planområdet är avsett för hotell och restaurang. Genomförandetiden slutar 2021-02-09.

Program, inventeringar m.m.

Planprogram

Ett planprogram som beskriver förutsättningar och konsekvenser har upprättats.

Naturvårdsprogram

Planområdet har i Naturvårdsprogram för Malmöhus län getts högsta värde med anspråk på terrängformer och landskapsbild.

Värdefull kulturmiljö

Löderups Strandbad är av länsstyrelsen utpekad som ett viktigt äldre fritidsområde. Husen är diskret utplacerade i tallskogen, som under 1800-talet planterades som skyddsskog.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72). Kriterier för riksintresset är bl.a. odlingslandskap med naturbetesmarker och geovetenskap (ås, sandkust, dyner m.m.). Det innehåller bl.a.

mäktiga dynområden och intressant vegetation vid Sandhammaren och Hagestad. Hammars backar - Kåsebergaåsen har intressant geologi och representativa naturbetesmarker som utgörs av öppen hagmark.

Riksintresse för friluftslivet (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftslivet (Kuststräckan Abbe-kås - Sandhammaren, F8). Området utgörs av ett långt och välmarkerat åssystem med öppet hedlandskap och skogsplanterade dynområden. Uppifrån åsen har man en betagande utsikt över havet och den odlade marken innanför åsen och området erbjuder fina ströv- och badmöjligheter.



Hammar's backar – Kåsebergaåsen



Utsikt norrut från Hammar's backar - Kåsebergaåsen

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet ligger inom område som enligt 4 kap. 1 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ i 4 kap. och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Natura 2000-område (miljöbalken 7 kap. 28 §)

Planområdet gränsar till Natura 2000-område enligt habitatdirektivet (92/43/EEG), Sandhammaren - Kåseberga, SE430093. Vid Sandhammaren finns sanddynområde med sandvandringskust och vid Hammars backar - Kåseberga klintkust. Området har mycket höga biologiska värden och är viktigt för rekreation och friluftsliv. Detta område är även naturvårdsområde (Hammars backar - Kåsebergaåsen) samt ingår i Naturvårdsprogram för Malmöhus län, där det fått högsta naturvärde, och i Nationell bevarandeplan för odlingslandskapet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken gäller för utomhusluft (kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och

ozon) samt för yt- och grundvattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Följande av riksdagen antagna riktvärden för vägtrafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, gäller för bostäder, vård- och undervisningslokaler:

ekvivalentnivå	ute, frifältsvärde	55 dBA (vid uteplats)
	inne	30 dBA
maxnivå	ute, frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Bebyggelsen inom planområdet omges av gräsytor och längst i söder börjar den busk- och trädbevuxna sluttning som går genom Löderups Strandbad i väst-östlig riktning.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Service

Tillgång till servicebutik för inköp av livsmedel m.m. finns i anslutning till området sommartid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen kommer från en egen borrhål på brunn på 30 meters djup. Brunnen är gemensam för hela planområdet. Restaurangen, hotelldelen och stugorna har separata avlopp med trekammarbrunn och infiltrationsanläggning.

El

Gemensam elcentral finns i en av stugorna.

Trafik och infrastruktur

Södra Strandbadsvägen passerar området i väster och ansluter till Östra kustvägen (väg 1022) i norr.

Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar Östra kustvägen - linje 322, som går på sommaren och linje 392, som går på skoldagar.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna i 6 kap. 11-18 §§ och 22 § miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan

Detaljplanen ska möjliggöra en ombildning av befintliga uthyrningsstugor till bostadsrättshus alternativt enskilda fastigheter så att de kan avstyckas och innebär inte någon utökning av byggrätten. En ändring till bostäder bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av trafikmängden.

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse. Ingen ytterligare mark tas i anspråk för bebyggelse och byggrätten utökas inte.
- Ändrad användning från uthyrningsstugor till bostäder bedöms inte innebära några problem ur trafiksynpunkt.
- Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72) och för friluftslivet (Kuststräckan Abbekås - Sandhammaren, F8). Planområdet är ianspråktaget för bebyggelse och planerad förändring bedöms inte påverka riksintressena.
- Planområdet ligger inom område för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Planområdet är ianspråktaget för bebyggelse och planerad förändring påverkar inte riksintresset.
- Planområdet gränsar till Natura 2000-område enligt habitatdirektivet (92/43/EEG) Sandhammaren - Kåseberga, SE430093, som även är naturvårdsområde, Hammars backar - Kåsebergaåsen. Området har mycket höga naturvärden och är av intresse för rekreation och friluftsliv men planerad förändring inom planområdet bedöms inte påverka Natura 2000-området eller dess influensområde.
- Genomförande av planen bedöms inte medföra någon förändrad påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

KONSEKVENSER

Planen bedöms dock medföra viss påverkan på omgivningen och den berörs också av förhållanden i omgivningen samt riksintressen m.m., vilket redovisas i följande avsnitt.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72). Hammars backar - Kåsebergaåsen har intressant geologi och representativa naturbetesmarker som utgörs av öppen hagmark. Planområdet är ianspråktaget för bebyggelse och planerad förändring från uthyrningsstugor till bostäder bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för friluftslivet (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftslivet (Kuststräckan Abbekås - Sandhammaren, F8). Hammars backar - Kåsebergaåsen är en del av ett långt och välmarkerat åssystem med öppet hedlandskap och skogsplanterade dynområden. Uppifrån åsen har man en betagande utsikt över havet och den odlade marken innanför åsen och området erbjuder fina ströv- och badmöjligheter. Planområdet är ianspråktaget för bebyggelse och planerad förändring från uthyrningsstugor till bostäder bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet ligger inom område för högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ i 4 kap. Planerad förändring innebär inte att ytterligare mark tas i anspråk för bebyggelse eller utökning av byggrätten, varför riksintresset inte påverkas.

Natura 2000-område (miljöbalken 7 kap. 28 §)

Planområdet gränsar till Natura 2000-område enligt habitatdirektivet (92/43/EEG) Sandhammaren - Kåseberga, SE430093, som även är naturvårdsområde, Hammars backar - Kåsebergaåsen. Området har mycket höga naturvärden och är av intresse för rekreation och friluftsliv men planerad förändring inom planområdet från uthyrningsstugor till bostäder bedöms inte påverka Natura 2000-området eller dess influensområde.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt miljöbalkens 5 kapitel bedöms inte överskridas.

Restaurangen, hotelldelen och stugorna har separata avloppsanläggningar. Anläggningen för stugorna i norra delen består av trekammarbrunn och en infiltrationsbädd

med en yta på 120 m². Brunnarna töms 2-3 gånger per år. Vid Ystad-Österlenregionens miljöförbunds tillsyn av anläggningen i augusti 2011 gjordes bedömningen att anläggningen fungerar även om uthyrningsstugorna ombildas till enskilda fastigheter.

Avloppsanläggningen är dimensionerad för fyra personer per stuga, vilket bör vara tillräckligt med tanke på att stugorna är förhållandevis små (knappt 60 m²) och inte har några utbyggnadsmöjligheter. De omges av en gemensam gräsyta och den enskilda tomten begränsas till stugan samt en yta på entrésidan av huset, där det är möjligt att ställa bilen. Även om uthyrningsstugorna ombildas till enskilda fastigheter bedöms de med tanke på storlek, den begränsade tomten och det öppna läget huvudsakligen användas som fritidsbostad. Användandet kan bli mer utspritt över året och belastningen på avloppsanläggningen mer jämnt fördelad. En ombildning av befintliga uthyrningsstugor till enskilda fastigheter bedöms inte medföra någon förändrad påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Planerad förändring från uthyrningsstugor till bostäder bedöms inte innebära några olägenheter för hälsa och säkerhet. Ändringen bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av trafikmängden.

Inga störande verksamheter finns i närheten. Löderups Strandbad är ett område med fritidshus och omges av naturområde. I norr finns åkermark men brukandet av denna bedöms inte medföra några olägenheter för de boende, eftersom förhärskande vindriktning är sydvästlig och eventuellt stoft m.m. därmed blåser bort från planområdet.

Vägrafikbuller

Enligt bullerberäkningar överskrider maxnivån för det hus som ligger närmast Södra Strandbadsvägen vid de tillfällen då tung trafik passerar. För de hus som ligger längre in från vägen överskrider inte riktvärdena. Löderups strandbad är ett fritidshusområde med främst personbilstrafik. Riktvärdena inomhus gäller nattetid och eventuell tyngre trafik kan förväntas förekomma under dagtid. Möjlighet till utevistelse som inte är bullerstörd finns inom den gemensamma grönytan kring stugorna.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Bebyggelsen inom planområdet omges av gräsytor och längst i söder börjar den busk- och trädbevuxna sluttning som går genom Löderups Strandbad i väst-östlig riktning. Växtligheten påverkas inte av planerad ändring från uthyrningsstugor till bostäder.

Kulturmiljö

Löderups Strandbad är av länsstyrelsen utpekad som ett viktigt äldre fritidsområde, där husen är diskret utplacerade i tallskogen, som under 1800-talet planterades som skyddsskog. Bebyggelsen inom planområdet har inte karaktär av fritidsområde.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Havsnivåhöjning

Planområdet ligger på mer än 20 meters höjd över havet, vilket är väl över den lägsta grundläggningsnivå på 5 meter som anges i "Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten".

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

En ändring av användningen från uthyrningsstugor till bostäder innebär att utbudet av uthyrningsstugor minskar i området. Om de blivande köparna främst skulle utnyttja stugorna för säsongsboende kan det dock finnas möjligheter till uthyrning under andra delar av året. Planen möjliggör uthyrningsstugor även i fortsättningen.

Säkerhet och trygghet

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse och har tillgång till gångstigar mot havet och omgivande naturområde inom naturmarken i området.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Program och programredogörelse

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Plan o Bygg planarkitekt Eva Nygren, planchef Anna Möller och karttekniker Ewa Engström medverkat.

Plan o Bygg

Anna Möller
Anna Möller
planchef

Eva Nygren
Eva Nygren
planarkitekt