

DETALJPLAN FÖR
LILLA BEDDINGE 35:93 M.FL.

"GRANHYDDAN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Lina Jönsson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

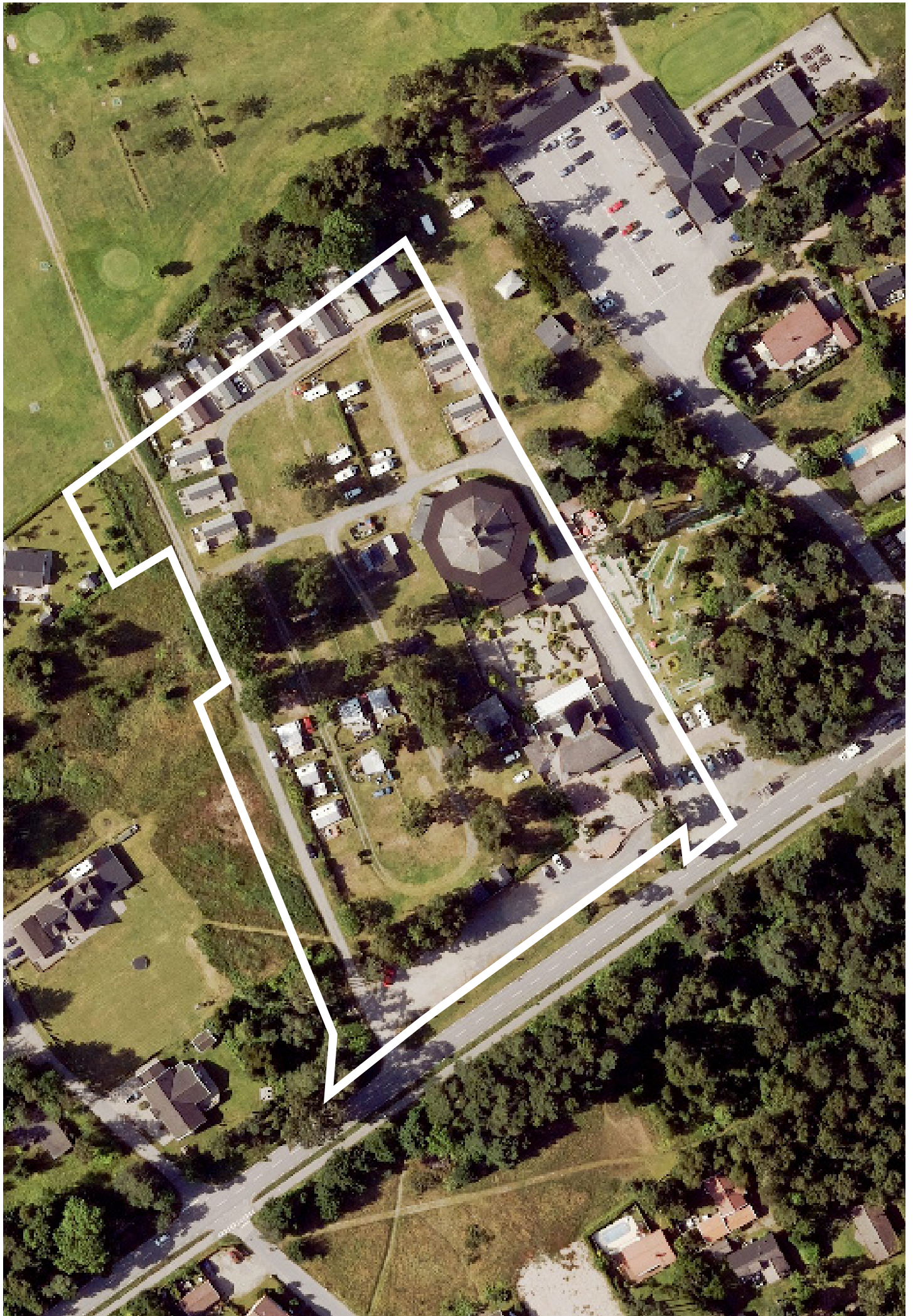
PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 13
BAKGRUND	13
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	14
STAD OCH SAMHÄLLE	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	21
UNDERLAG TILL PLANARBETET	22



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad bostadsbebyggelse och centrumverksamheter med tillhörande lokalgator och parkering. Syftet är också att bevara platsens kulturhistoriska värde, Granhyddan och dansrotundan.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Under 2012 genomfördes en medborgardialog i Beddingestrand vilken hade som mål att samla in synpunkter för hur Granhyddanområdet tillsammans med Pärlandområdet skulle kunna utvecklas i framtiden avseende bostadsutveckling, användning av befintliga byggnader samt hanterandet av naturmarken. Det aktuella området ingick som en del av detta. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick därefter i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att ersätta del av detaljplanen B24 i Beddingestrand (laga kraft 1974) genom att planlägga fastigheten Lilla Beddinge 35:93 i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Planförslaget bygger på slutsatserna i dialogen som har förts med boende i området. Då framkom det att medelåldern är hög i jämförelse med kommunen i stort vilket kommer öka behovet av andra bostadsformer än friliggande villor. Placering av centrumfunktioner bygger vidare på den befintliga strukturen i Beddingestrand där funktionerna är placerade vid väg 9. Vägstrukturen bygger vidare på rutnätsstrukturen som finns i Beddingestrand.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

- GATA₁** Lokalgata. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom området.
- PARK₁** Park. Syftet är att skapa en allmänt tillgänglig plats för vistelse med hänsyn till den befintliga topologin.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 3 100 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 7 500 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål. Detta genererar cirka 50 bostäder i olika boendeformer.
- BC** Bostäder och centrum. Verksamhetslokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Beddinge strandväg, väg 9. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
- BP** Bostäder och parkering. Bestämmelsen syftar till att behålla bostadsändamål och samtidigt möjliggöra för parkering om inte bostadsändamål nyttjas på fastigheten Lilla Beddinge 35:2. Den del av fastigheten kan då nyttjas för parkering till bostäder i närheten.
- CB** Centrum och bostäder. Verksamhetslokal för centrumändamål ska finnas i hela bottenvåningen. Bostad får finnas på andra våningen. Bestämmelsen syftar till att behålla pågående markanvändning för Granhyddan. Syftet är att säkerställa en bottenvåning med aktiv fasad mot väg 9 och samtidigt möjliggöra för mindre bostäder på andra våningen.
- P** Parkering. Bestämmelsen syftar till att behålla pågående markanvändning, säkerställa tillgänglighet till centrumfunktioner och hålla ett byggnadsfritt område på 12 meter från Beddinge strandväg, väg 9, tillsammans med lokalgatan.
- Q** Kulturmiljö. Användning ska vara anpassad till byggnadens kulturvärden. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens kulturhistoriska värde. Prövning av lämplig markanvändning som inte förvanskar det kulturhistoriska värdet görs i bygglövsprövningen och i samråd med antikvarie.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

dike Dike för avledning av dagvatten. Syftet med bestämmelsen är att säkra plats för hantering av dagvatten i gatan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

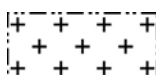
e₂ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₃ Högsta tillåtna byggnadsarea är 1/4 av fastighetsarean, dock högst 290 kvm.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm. Bestämmelsen syftar till tillämpa samma bestämmelse som gäller sedan tidigare där syftet är att medge normal småhusbebyggelse som lämpar sig för åretruntboende.

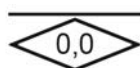


Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att intilliggande byggnad, som regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, fortsatt ska ligga friliggande och synlig från intilliggande gatan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad i högst 1 våning. Bestämmelsen syftar till att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätt och att bebyggelsen placeras längs med allmän plats.

II-III Högsta antal våningar är angivet i romerska siffror. Vind får inredas. Bestämmelsen syftar till att reglera högst antal våningar då nockhöjden tillåter fler våningar.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd för uthus/garage och dylikt är 4 meter. Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd. Angiven nockhöjd möjliggör för olika typer av utformning som till exempel byggnad med sadeltak, byggnad med platt tak, byggnad på pelare för att möjliggöra parkering under etc.

- f₁** Endast radhus. Bestämmelsen syftar till att skapa fler boendeformer.
- f₂** Endast flerbostadshus. Bestämmelsen syftar till att skapa fler boendeformer.
- f₃** Endast flerbostadshus eller radhus. Bestämmelsen syftar till att skapa fler boendeformer.
- f₄** Huvudentréer ska placeras mot omgivande allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse i området. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en miljö som är vänligare och tryggare.
- f₅** Huvudentré och entré till centrumändamål ska finnas mot Beddinge strandväg, väg 9. Planbestämmelsen syftar till att den allmänna platsen inte ska upplevas anonym och otrygg. Entréer bidrar till att människor möts och att det hjälper till att skapa liv och rörelse i den offentliga miljön.
- f₆** Lägsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa högre bebyggelse mot Beddinge strandväg, väg 9, på grund av trafikbullret samt att skapa en tydligare centrumkänsla enligt designdialogen.
- f₇** Frontespiser och takkupor får anordnas till 1/3 av takets längd utan att påverka bedömningen av våningsantal. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra frontespiser och takkupor utan att våningsantalet påverkas.
- r₁** Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.
- q₁** Takets utvändiga ventilationshuvor och dekormåleri under dansbanans innertak ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.
- q₂** Byggnadens karaktär får inte förvanskas. Dekorativa detaljer såsom rundbågiga, spröjsade fönster (inklusive fönsteromfattningar), norrsidans tre frontespiser och spröjsade fönsterband, ska bevaras. Åtgärder som syftar till att förstärka byggnadens ursprungliga karaktär får vidtagas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggs i fastighetsgräns, det gäller dock ej mot vägen. Bestämmelsen syftar till tillämpa samma bestämmelse som gäller sedan tidigare där syftet är att medge normal småhusbebyggelse som lämpar sig för åretruntboende.

- p₂** Uthus/garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt samma nbyggs i fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till tillämpa samma bestämmelse som gäller sedan tidigare där syftet är att medge normal småhusbebyggelse som lämpar sig för åretruntboende.
- p₃** Huvudbyggnad ska placeras max 2 meter från användningsgräns mot intilliggande gata i sydöst. Bestämmelsen syftar till att stärka gatumiljön och utgöra en tydlig entré till området.
- b₁** Källare får inte finnas på grund av de hydrologiska förhållandena i planområdet. Bestämmelsen säkerställer detta.
- k₁** Byggnadens karaktär får ej förvanskas. Särskilt viktigt är byggnadens oktagonala form, fönsterbandet och takets form. Befintliga takplattor får vid underhåll bytas mot svart takpapp. Fönstersättning och fönsterutformning avseende spröjsning och material ska bevaras. Fasad ska vara av rödmålad träpanel, med vita snickerier. Invändigt ska byggnadens befintliga rumslighet vara avläsbar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.
- n₁** Tall med större stamomkrets än 600 mm mätt från en meter från medelmarknivån kräver marklov för att fällas. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att bevara uppväxta tallar vilka är karaktäristiska för Beddingestrand.
- n₂** Parkering ska anordnas med försänkt yta för dagvattenansamling. Bestämmelsen syftar till att skapa yta för uppsamling av dagvatten vid skyfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap** Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.
- Villkor för startbesked** Startbesked får inte ges för bygglov innan lämplig dagvattenhantering har redovisats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa hanteringen av dagvatten inom området.
- a₁** Marklov krävs för trädfällning.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas 1:a eller 2:a kvartalet 2021. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap då det är av tradition i Beddingestrand.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av planbeställaren. Då det är enskilt huvudmannaskap inom allmän platsmark är det exploatörens ansvar att genomföra detaljplanen och att bekosta det som detaljplanen anger. Det innebär att exploatören ansvarar för iordningsställande samt bekostar byggande av lokalgata, parkering, parkområde och dagvattenanläggning inklusive ledningar. Exploatören ska ombesörja och bekosta åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning/-ar inom allmän platsmark. Ovan gäller under förutsättning att lantmäteriet inte fattar beslut om att ägare till fastigheter utanför området och/eller Beddingestrands samfällighetsförening ska vara med och bekosta åtgärderna för allmän plats. Kommunen är verksamhetsansvarig för vatten och avlopp, E.ON AB ansvarar för områdets elförsörjning.

Eventuell flytt eller ombyggnad av va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören. Även kostnader för anslutning till va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal, vilket reglerar åtagandena mellan kommun och markägare har upprättats. Exploateringsavtalet reglerar skydd av kulturvärden och rivningsförbud, iordningsställande av allmän plats, ledningar för vatten och spillvatten, el, övriga ledningsåtgärder, säkerhet, överlåtelse och avtalets giltighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGT

Genomförandet av detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren då det kommer krävas fastighetsreglering, fastighetsbildning, omprövning av ledningsrätt, omprövning av gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning ska enligt anläggningslagen betala ersättning.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Nuvarande omhändertagande av dagvatten sker genom anlagda stenkistor.

En dagvattenutredning har tagits fram av Mark och VA Teknik AB (2020-01-02, kompletterad 2020-08-17). Markens förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten har bedömts som goda då lagrens sammansättning huvudsakligen utgörs av sand. I utredningen föreslås dagvattnet från byggnader hanteras av infiltrationsmagasin av plastkassetter eller makadam (stenkistor) inom planområdet på kvartersmark. Dagvatten från väg och hårdgjord yta avleds till översilningsytor i anslutande svackdiken om en bredd på 1,5 - 2 meter.

Vid extrema nederbördsmängder (100 årsregn) är det viktigt vid detaljprojekteringen att skapa lågt belägna ytor som kan fungera som ytmagasin. För hantering av extrema nederbördsmängder ska parkering mot väg 9 anordnas med försänkt yta för dagvattenansamling enligt föreslagen höjdsättning. Ytan för parkering med försänkt yta är tillräcklig för att hantera extrema nederbördsmängder utan att det påverkar omkringliggande bebyggelse. Ansamling av dagvatten sker därmed inom planområdet och påverkar inte omkringliggande bebyggelse eller räddningsvägar. Ytterligare möjlighet för uppsamling av dagvatten vid skyfall finns direkt söder om planområdet i ett dike längs med väg 9.



Figur från dagvattenutredningen. Planskiss över området efter utbyggnad med illustrerad ytvattenavrinning.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten. I exploateringsavtalet regleras det att kommunen kommer anlägga och bekosta ledningar för vatten och spillvattenavlopp inom exploateringsområdet på ett sådant sätt att varje fastighet erhåller en förbindelsepunkt vid respektive fastighetsgräns. Exploatören ska tillse att områden för ledningsrätt för kommunens ledningar för vatten och spillvattenavlopp inom exploateringsområdet upplåts till kommunen utan ersättning.

Kommunen kommer samtidigt att flytta befintlig huvudledning för vatten vilken löper över planområdet. Exploatören ska bekosta nyss nämnda arbeten med flytt av befintlig huvudledning för vatten. Exploatören bekostar ändring av ledningsrätt kopplat till flytt av befintlig huvudledning för vatten.

I exploateringsavtalet regleras det att exploatören betalar anläggningsavgifter för vatten och spillvattenavlopp när nya förbindelsepunkter har meddelats.

EL OCH ENERGI

I exploateringsavtalet regleras det att kommunen inte kommer att förse exploateringsområdet med el, då det ligger utanför kommunalt verksamhetsområdet för el. För el anslutningar hänvisar kommunen därför till den som har koncession.

Planområdet ingår i E.ON:s nätområde. För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar E.ON. Lämplig kabelförläggning är i gata.

AVFALLSHANTERING

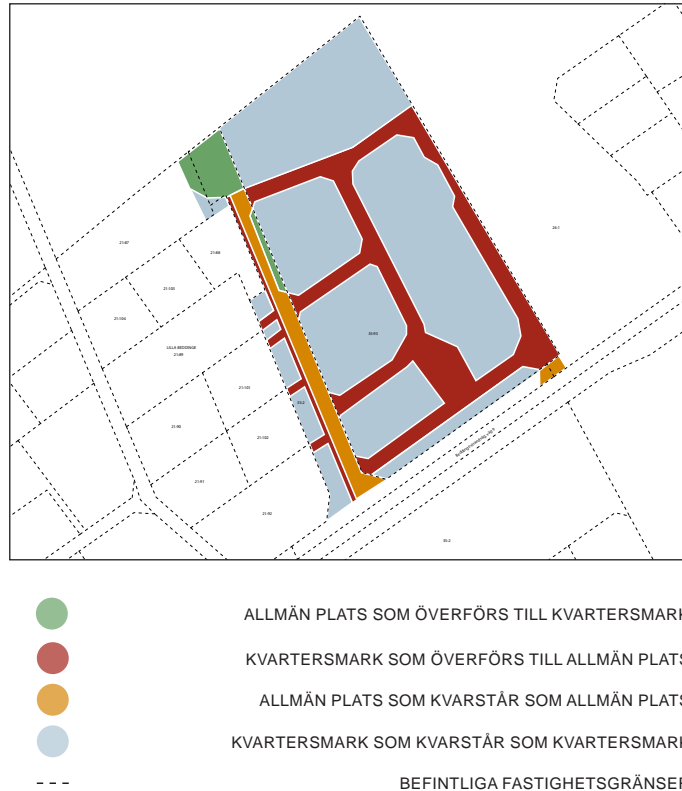
Avfall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan. Lokalgatorna utformas så att renhållningsbilen har god framkomlighet.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

En exploateringsfastighet bildas från vilket nya fastigheter avstyckas. Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.



EKONOMI

Om överenskommelse inte träffas aktualiseras frågan om ersättning för markupplåtelse till gemensamhetsanläggning vid förrättning enligt Anläggningslag (1973:1149) 13 §. Ersättning regleras i Fastighetsbildningslag (1970:988) och i Anläggningslag (1973:1149). Kostnader vid anläggningsförrättning/ledningsförrättning kan komma att belasta exploatören. Anslutning till va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

RÄTTIGHETER

För all allmän platsmark inom planområdet, även väster om Fjällskivlingvägen, föreslås det bildas en ny gemensamhetsanläggning eller tillfalla gemensamhetsanläggningen Lilla beddinge ga:2. Vid en inrättning av ny ga inom planområdet kan fastigheterna inom planområdet ingå i den nya ga och inte Lilla Beddinge ga:2. Detta är en prövning som görs av Lantmäteriet och inte inom ramen för detaljplanen. Den del av Lilla Beddinge ga:2 som planläggs för kvartersmark bör vid genomförandet av detaljplanen upphävas.

Fjällskivlingvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Lilla Beddinge ga:2. Lilla Beddinge ga:2 förvaltas av Beddingestrands samfällighetsförening. En lantmåteriförrättning för omprövning av ga:2 gällande Fjällskivlingvägen är nyligen genomförd. I omprövningen av ga:2 ingick ett servitut för in- och utfart till fastigheterna Lilla Beddinge 21:101 och Lilla Beddinge 21:102.

Eftersom fastigheterna mot Fjällskivlingvägen inte är avstyckade i direkt anslutning till nämnd väg behöver in- och utfarter säkerställas. Aktuellt planförslag säkerställer in- och utfarter till samtliga fastigheter mot Fjällskivlingvägen. I samband med genomförandet av detaljplanen bör Officialservitut 1287-2018/15.2 upphävas.

Inom fastigheten Lilla Beddinge 35:2 finns fem servitut:

1287-1553.1 Ledningsrätt VATTEN OCH AVLOPP

12-IM2-68/3001.1 Avtalsservitut

12-LIB-131.1 Officialservitut VÄG

12-LIB-471.1 Officialservitut VÄG

1287-2018/15.2 Officialservitut VÄG

Inom fastigheten Lilla Beddinge 35:93 finns två servitut:

1287-951.1 Ledningsrätt VATTEN OCH AVLOPP

12-IM2-68/3001.1 Avtalsservitut

Ledningsrätt 1287-951.1 för vatten och avlopp kommer vid genomförandet av detaljplanen att behöva omprövas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Under 2013 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planbesked för fastigheten Lilla Beddinge 35:93 i enlighet med Designdialogen som grund. Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2014-01-28 och uppmanade Samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av Lilla Beddinge 35:93. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2 juni 2020 att samråda förslag till detaljplanen. Den 6 oktober 2020 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och ställa ut förslag till detaljplanen på granskning.

PLANDATA

Planområdet är cirka 19 000 m² och ligger strax norr om väg 9 i Beddingestrand, precis väster om Bedinge golfklubb. Söder och väster om området är Beddingestrands villakvarter.

Fastigheten Lilla Beddinge 35:93 är privatägd. Fjällskivlingvägen ingår i en gemensamhetsanläggning, ga:2. Fastigheten Lilla Beddinge 35:2 där Fjällskivlingvägen ingår är privatägd av Grönings bostäder AB. Delar av fastigheten Lilla Beddinge 21:87 som ingår i planområdet är privatägd. En mindre del av fastigheten Lilla Beddinge 24:1 ägs av Bedinge Golfklubb.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om miljöbedömning har tagits fram i samband med upprättandet av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ingår i riksintresset kustzonen, vilket på kartan är ett brett bälte som löper utmed kusten och sträcker sig ca 2-3 km inåt land och några kilometer ut från land. Riksintresset är avsett att värna om tillgången till, och bevarande av kustzonens olika natur- och kulturmiljövärden liksom det allmänna friluftslivets intressen att nyttja denna zon.

Riksintresset är inte ämnat att försvåra för tätortens naturliga utveckling och expansion. Bebyggande, till exempel förtätning ska göras under noga överväganden och att det allmännas intressen ska tillvaratas.

Planområdet är idag till största del planlagt för handelsändamål men utgör idag en campingplats och plats för tillfälliga villavagnar. Därtill finns två större byggnader, Granhyddan (restaurang och butik) och dansrotundan där endast Granhyddan är en publik byggnad. Allmänheten har tillgång till området främst via Granhyddans parkering men också om man tänker nyttja campingen. Campingen bidrar till att fler människor kan vistas inom

kustzonen men dessvärre är tillgängligheten för den stora allmänheten begränsat då campingen och dess närområde upplevs som en privat plats av boende på campingen samt av villavagnarna. Dessutom är campingen både inhägnad samt avgiftsbelagd.

Planområdet är utpekad i Trelleborgs översiktsplan för orter och landsbygd 2028 som ett förtätningsområde i Beddingestrand. Planförslaget innebär en tätortsnära utveckling avseende centrumfunktioner och bostäder i olika boendeformer med tillhörande allmän plats samt ett mindre parkområde intill Granhyddan. Vägstrukturen bygger vidare på den rutnätsstruktur som finns i Beddingestrand. Trots att stora delar av området kommer exploateras för bostadsändamål kommer centrumfunktioner, parkområde och föreslagna vägstruktur öka allmänhetens tillgång till området. Planförslaget är ett led i Beddingestrands naturliga utveckling och medför inte några större inskränkningar för allmänheten att nyttja kustzonen. Befintliga vägstrukturer eller gröna mellanrum påverkas inte av planförslaget.

I planförslaget har det lagts stor vikt vid att bevara både Granhyddan samt dansrotundan. Båda byggnaderna understödjer syftet att stärka riksintresse kustzon, framförallt med avseende på de unika kultur- och vistelsemiljöer som dessa representerar.

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Området har tidigare tillhört den halvmilitära skarpskytteorganisationen men också den civila skytterörelsen. Lilla Beddinge skyttegille lät uppföra en paviljong som kort därefter försågs med tillhörande dansbana i anslutning till sin skjutplats som var placerad där restaurang Pärlan ligger idag. Mötesplatsen blev populär och utökades 1922 med restaurang Granhyddan, som redan 1929 fick byggas till. Granhyddans andra våning inrymde matsal, medan bottenvåningen bestod av kaffeservering och ölhall. I början av 1930-talet uppfördes så även den stora överbyggda dansrotundan, som idag är ett av de bäst bevarade exemplen bland de få kvarvarande dansbanorna längs den skånska kusten.

Under slutet av åttiotalet planerade ägarna familjen Olofsson en campingplats på den stora tomten. Idag är platsen väster om Granhyddan avsedd för camping. 2014 beviljades ett tillfälligt bygglov på 5 år för villavagnar norr om dansrotundan.

I byggnaden som idag benämns som Granhyddan finns idag en restaurang och inredningsbutik vilka är öppna under sommarhalvåret. Dansrotundan används idag inte för någon verksamhet.

NÄSTA SIDA: Fotografier från planområdet; Granhyddan, dansrotundan, villavagnar och campingområdet.



KULTURMILJÖ

Lilla Beddinge har en karaktär som till stor del präglas av äldre fritidsbebyggelse. I takt med införandet av semesterlagar och ökad fritid med början under 1930- och 40-talet växte ett stort antal fritidshus fram på orten, liksom bebyggelse kopplad till dessa, såsom tennisbana, festplats, pensionat och camping. Det är i denna kontext som Granhyddan och dansrotundans betydelse som en del av det kulturhistoriska arvet ska förstås.

Dansrotundans säregna form gör att den har ett lättavläst ursprung och byggnaden utgör därför en tydlig exponent för den ökade möjligheten till fritid och nöjesliv som ledde till att en helt ny typ av bebyggelse växte fram inte bara i Lilla Beddinge, utan även på många platser över hela landet.

Granhyddan och dansrotundan har som en följd av deras höga kulturhistoriska värde påverkat detaljplanens utformning. Vid underhåll eller tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadernas värde och deras särdrag. Värdet grundar sig inte bara på byggnaderna i sig, utan även den viktiga funktionen som mötesplatser i samhället Beddingestrand. Restaurangen Granhyddan och dansrotundan har historiskt sett, genom sina respektive användningar, varit direkt kopplade till varandra och på så vis stärker de varandras kulturhistoriska värde.

Granhyddan har genom årens lopp genomgått ett antal om- och tillbyggnader. Ursprungligen hade Granhyddan en traditionell arkitektonisk gestaltning med en fasad av rödmålad träpanel, med vitmålade snickerier. Även de småspröjsade träfönstren var vitmålade, liksom deras foder. I dagsläget består Granhyddans fasad av både vitmålade träpanel och av ljusa eternitplattor, med röda snickerier. Byggnaden har alltså en del bevarade fönster, men också nyare fönster med varierande grad av anpassning till den ursprungliga utformningen. Byggnadens kvarvarande, ursprungliga kvaliteter, som de spröjsade träfönstren, rundbågiga ornament och den livfulla takutformningen med de spetsiga frontespiserna på byggnadens norrsida utgör viktiga drag. Ovannämnda värden ska beaktas vid renoveringar eller tillbyggnader.

Dansrotundan har ett mycket välbevarat uttryck såväl gällande form som detaljer. Ursprungligen var dansrotundan delvis öppen, men den byggdes tidigt ut med ytor för sittplatser runt om dansbanan. Som resultat av detta har byggnaden en utmärkande rumslighet präglad av dansbanan och dess synliga pelarkonstruktion, respektive ytorna som omgärdar denna. Vid eventuella förändringar av byggnaden är det viktigt att detta förhållande alltså är avläsbart. Även de bevarade, tidstypiska väggmålningarna är av värde och förses därför med skyddsbestämmelser. Mindre ingrepp kan dock provas lämpliga.

Byggnadens fasad består dels av panel (ursprungligen pärlspont), målad i rött, men även till stor del av en slags fönsterband, uppbyggd av småspröjsade träfönster målade i vitt. Den oktagonala formen ger även taket en karaktäristisk form. Såväl takform som taktäckning och de bevarade ventilationshuvorna högst upp på taket utgör signifikanta karaktärsdrag. Ovannämnda värden ska beaktas vid renoveringar eller tillbyggnader.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att den tillfälliga bebyggelsen i form av villavagnar och campingplatser med stugor ersätts av bebyggelse i två till tre våningar. Platsen kring Granhyddan och dansrotundan har till största del varit fritt från permanent bebyggelse. Mindre stugor har uppförts i närheten av byggnaderna.

Med hänsyn till byggnadernas kultuhistoriska värde råder ett bebyggelsefritt avstånd på minst 20 meter. Placering av den nya lokalgatan, mellan ny bebyggelse och Granhyddan samt dansrotundan, skapar ett mellanrum där de kulturhistoriska byggnaderna kan upplevas som mer fristående.

Parkområdet syftar till, förutom att skapa en gemensam vistelseyta, att skapa ett tydligt mellanrum mellan Granhyddan och ny bebyggelse längst söderut.

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras då syftet med detaljplanen är att förtäta med bostadsbebyggelse och centrumfunktioner. Vid placering av ny bebyggelse, lokalgator och parkområde har hänsyn tagits till platsens kulturhistoriska värde.

ARKEOLOGI

I samband med planarbetets framtagande har kommunen samrått med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen. Fastigheten berör inte några kända fornlämningar. Fornlämningsindikationerna är ej av sådan omfattning att Länsstyrelsen finner det rimligt att ställa krav på arkeologisk utredning (Dnr 431-26477-2014).

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom planområdet finns ett antal större björkar och popplar. Karaktäristiskt för området är tallarna som är placerade utmed väg 9. Popplarna och björkarna är inga skyddsvärda objekt men bidrar till en biologisk mångfald inom området. Tall bevaras i form av skyddsbestämmelser där stamomkretsen är större än 600 mm mätt en meter från medelmarknivån. Större björkar är placerade inom område planlagt för park.

Större popplar har inventerats av Calluna AB då dessa riskerar att tas bort. På större träd kan det finnas skyddsvärda arter varför dessa har inventerats. Vid inventeringen har det inte påträffats några naturvårdsarter, rödlistade arter eller arter med skydd enligt Artskyddsförordningen. Endast lavar som är livskraftiga och inte hotade hittades vid inventeringen. Bedömningen är att skyddsvärda arter inte kommer påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Sydväst om Granhyddan finns den enda markanta höjdskillnaden inom planområdet. Den består idag av en mindre kulle med ett antal björkar. Denna plats är attraktiv under sommaren då behovet av skugga uppstår men också en lämplig plats för lekplats. Området utgör ett naturligt mellanrum mellan Granhyddan och ny bebyggelse. Detta mindre område skapar mervärde och har därför planlagts som PARK.

I övrigt består området till stor del av öppna grönytor och grusvägar.

TILLGÅNGLIGHET

Det finns goda förutsättningar inom området för fysisk tillgänglighet då området i huvudsak är plant med små höjdskillnader.

Planförslaget innebär en utbyggnad av allmän platsmark i form av gator. Därigenom ökar orienterbarheten genom att gatunätet tydliggörs.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns i anslutning till planområdets sydöstra del utmed väg 9. Denna trafikerar av buss 190 mellan Ystad och Trelleborg. Bussturena synkroniseras med Pågatågens ankomst- och avgångstider i Trelleborg vilket innebär att en resa med kollektivtrafik från Beddingestrand - Granhyddan till Trelleborg tar ca 25 min. Malmö central nås på ca 1 timme. En resa med buss till Ystad tar ca 30 min.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet angränsar till väg 9 där det finns två in- och utfarter till området. En vid Fjällskivlingvägen, väster om planområdet och en vid Granhyddan i planområdets sydöstra hörn. Inom området finns grusvägar för bilar, gående och cyklister. Strukturen har skapats allt eftersom ny bebyggelse har tillkommit.

Söder om väg 9 finns en separerad gång- och cykelbana från körbanan. Gång- och cykelbanan löper längs med väg 9 igenom stora delar av Beddingestrand.

Planförslaget syftar till att bygga vidare på rutnätsstrukturen som finns i Beddingestrand. Gatorna inom området ska stärka området tillgänglighet och orienterbarhet.

PARKERING

Parkering inom planområdet finns främst i närheten av väg 9, i anslutning till Granhyddan. Enstaka parkering finns inom campingområdet.

Kommunen har en antagen parkeringsnorm och i aktuellt område ska 2,0 parkeringsplatser för bilar per enbostadshus anläggas. För flerbostadshus har kommunen en flexibel parkeringsnorm och i aktuellt område ska det finnas mellan 0,7 till 1,0 parkeringsplats för bil per bostad, inklusive besöksparkering. Rabatt ges vid tillgång till klimatskyddad cykelparkering, tillgång till bilpool eller vid avtal om parkeringsköp. Parkering sker inom kvartsmark och antalet parkeringsplatser säkerställs i bygglovsprövningen.

Planförslaget anger parkeringsändamål väster om Fjällskivlingvägen. Denna yta kan komma att fungera som parkeringsplats för boende inom planområdet.

SAMHÄLLSSERVICE

Mer omfattande offentlig service saknas idag i Beddingestrand. I Smygehamn finns både skola och förskola liksom servicehus. I Beddingestrand finns en kooperativ föräldradriven förskola.

Den kommersiella servicen består idag av en mindre matvaruaffär, blomsteraffär samt grill. Det finns även ett flertal mindre lokala småföretagare så som gallerier och butiker etc. Sommartid ökar utbudet av framförallt restauranger.

Planförslaget syftar delvis till att utöka utbudet av centrumfunktioner i Beddingestrand. Placering av centrumfunktioner bygger vidare på den befintliga strukturen i Beddingestrand där funktionerna är placerade utmed väg 9.

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget har tagit barnperspektivet i beaktande. För att skapa en gemensam utevistelseyta för barn har en yta vid Granhyddan planlagts som park. Inom parkområdet finns större träd som skuggar vid soliga dagar och en höjskillnad på 1 meter i områdets västra del.

Söder om aktuellt planområde finns ett område för skola. Detaljplanen för detta område vann laga kraft 2020. Det är 50 meter mellan aktuellt planområde och skolområde. Övergångsställ finns på Beddinge strandväg samt gång- och cykelväg längs med Beddinge strandväg vilket ökar trafiksäkerheten för gående och cyklister.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUFTKVALITET

Planförslag bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

VATTENKVALITET

Dagvattnet rinner till Östra sydkustens kustvatten där den ekologiska statusen uppnår måttlig, kemisk status uppnår ej god och ekologisk status uppnår naturlig. Exploatering eller borttagande av djur eller växter har inte bedömts ge en betydande påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten (Vatteninformationssystem Sverige, Östra sydkustens kustvatten). Dagvatten från planområdet kommer från ytor som inte är hårt belastade med trafik eller industri och ger därför endast försumbar påverkan. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten inom Östra sydkustens kustvatten.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrider.

SKYFALL

Dagvattnet från byggnader föreslås hanteras av infiltrationsmagasin av plastkassetter eller makadam (stenkistor) inom planområdet på kvartersmark.

Dagvatten från väg och hårdgjorda ytor föreslås avledas till översilningsytor i anslutande svackdiken i nya lokalgator. All bebyggd mark inom planområdet ska höjdsättas så att inga markytor lutar in mot omkringliggande bebyggelse.

Vid extrema nederbörds mängder (100 årsregn) är det viktigt vid detaljprojekteringen att skapa lågt belägna ytor som kan fungera som ytmagasin. Förslagsvis ytan för parkering mot väg 9 då där är en naturlig lågpunkt. Vattnet rinner så småningom över väg 9 inom detaljplaneområdet för del av Lilla Beddinge 21:3 och 35:2 (DP 200). Dagvattnet vid extrema skyfall inom DP 200 söder om väg 9 föreslås att hanteras inom lokalgata där vändzonen utformas som en skålform med hjälp av höjdsättning. Området kan då fungera som en tillfällig översvåmningsreservoar. På samma sätt förelås parkeringsområdet mot väg 9 att utformas. Parkeringsytan ska utformas på ett sådant sätt att dagvattnet inte rinner omedelbart över till diket tillhörande väg 9. Svackdiken i lokalgator tillsammans med parkeringsytan och diket utmed väg 9 förhindrar att dagvattnet vid extrema händelser påverkar räddningsvägar eller fastigheter söderut.



Principsektion avseende utformning av parkering

MARKFÖRORENINGAR

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen, genomförd av Geoexperten i Skåne AB (2019-11-06), togs markprover på kadmium. Provtagningen visar att det förekommer begränsade halter av kadmium. Det förekommer därmed inga markföroreningar inom planområdet.

VERKSAMHETER

Öster om planområdet ligger en drivmedelsförsäljning. Planförslaget medger bostadsbebyggelse som är känslig markanvändning. Enligt *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering* (RIKTSAM, 2007:06) kan känslig markanvändning så som bostäder (småhusbebyggelse) och centrumändamål placeras utan särskilda åtgärder eller analyser placeras inom ett avstånd på 70 till 150 meter om befolkningstätheten uppskattas till 4 personer per 1000 kvadratmeter. På ett avstånd längre än 150 meter kan bostäder (flerbostadshus i flera plan) tillkomma utan särskilda åtgärder eller analyser.

Planförslaget anger centrumändamål och bostadsändamål (endast på vån 2) för Granhyddan. Granhyddan är placerad 125 meter direkt väster om drivmedelsstationen. Granhyddan är en befintlig byggnad där huvudentrén är placerad söderut mot väg 9.

Planförslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse (flerbostadshus i flera plan) som närmst 170 meter direkt väster om drivmedelsstationen. Mellan planområdet och drivmedelsförsäljningen ligger en pizzeria och ett flertal träd vilket minskar risknivån inom planområdet vid händelse av olycka. Individrisknivån inom planområdet bedöms som mycket låga då planförslaget följer riktlinjerna i RIKTSAM.

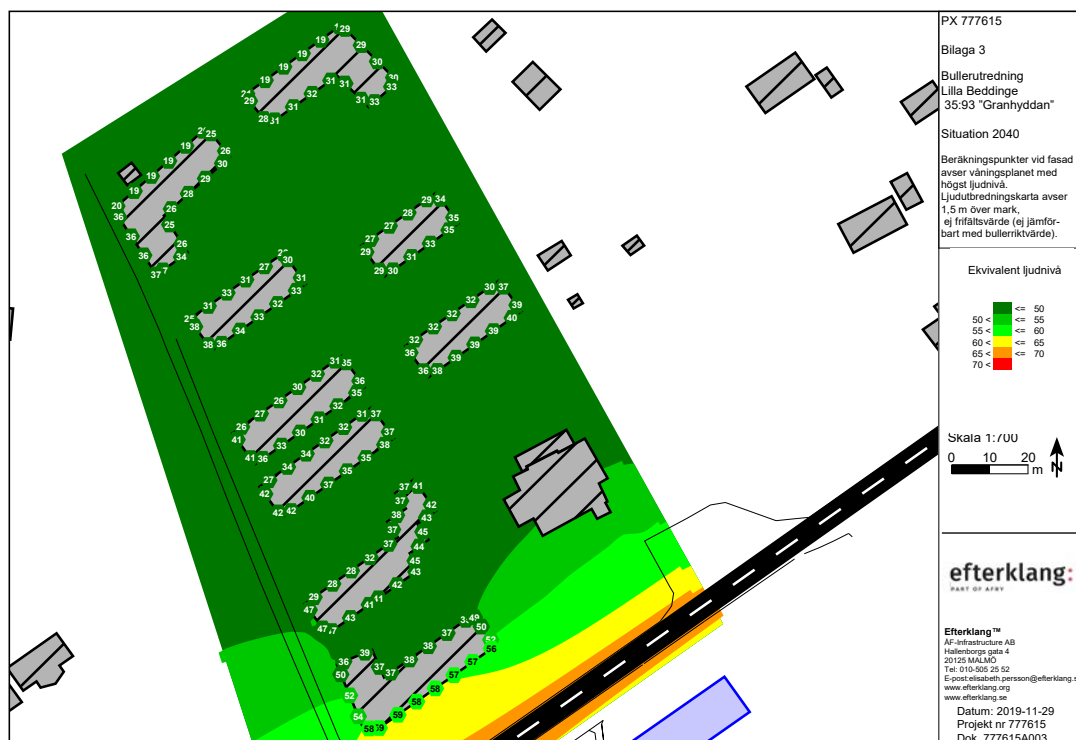
OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger intill Beddinge strandväg, väg 9, som genererar en viss mängd trafikbuller. En bullerutredning har tagits fram av Efterklang (2019-11-29). Bullerberäkningar har gjorts med avseende på trafikflödet 2019 och framtida trafikflödesprognos år 2040 från Beddinge strandväg.

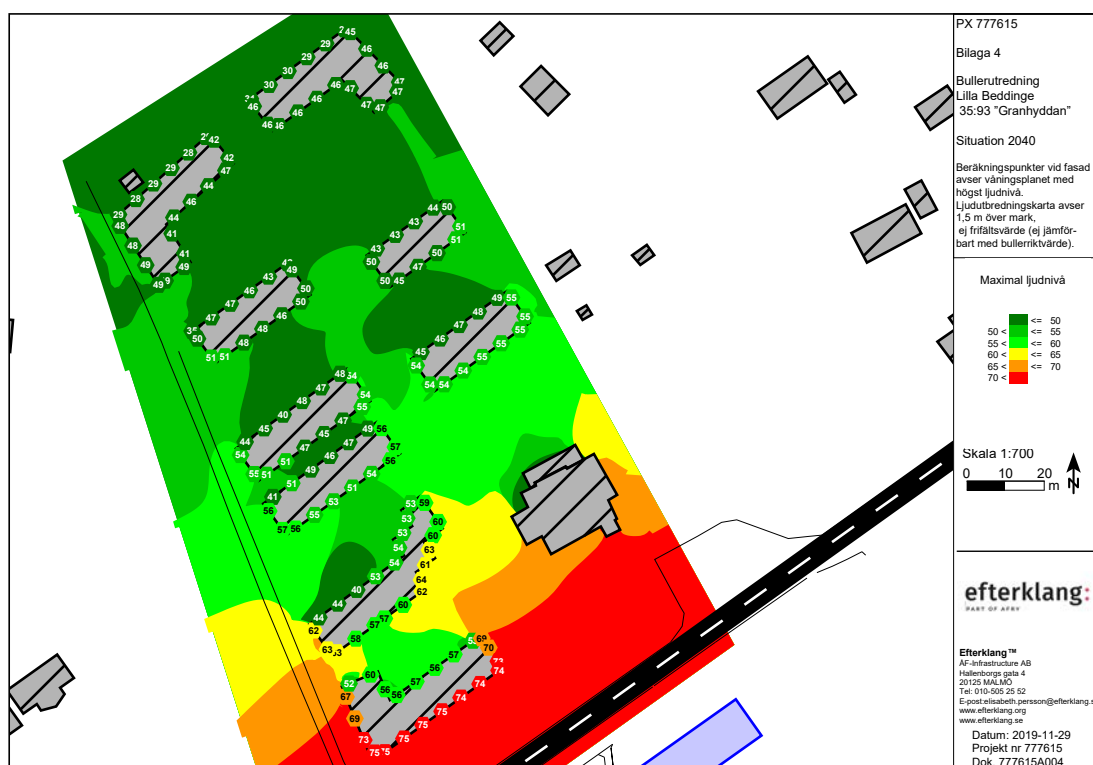
Bullernivåer är värst vid fasad närmst väg 9. Bullernivåerna beräknas uppgå till 59 dBA ekvivalent ljudnivå år 2040. Riktlinjen i trafikbullerförordningen är att nivåerna inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad.

Möjlighet till egen uteplats eller gemensam uteplats finns där den ekvivalenta- samt den maximala ljudnivån inte beräknas överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Framtagna beräkningar i bullerutredningen har påverkat detaljplanens utformning.



Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer. Illustrationen, utan dansrotundan, visar ett alternativ som enligt planförslaget inte är aktuellt längre då dansrotundan ska bevaras.



Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer. Illustrationen, utan dansrotundan, visar ett alternativ som enligt planförslaget inte är aktuellt längre då dansrotundan ska bevaras.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

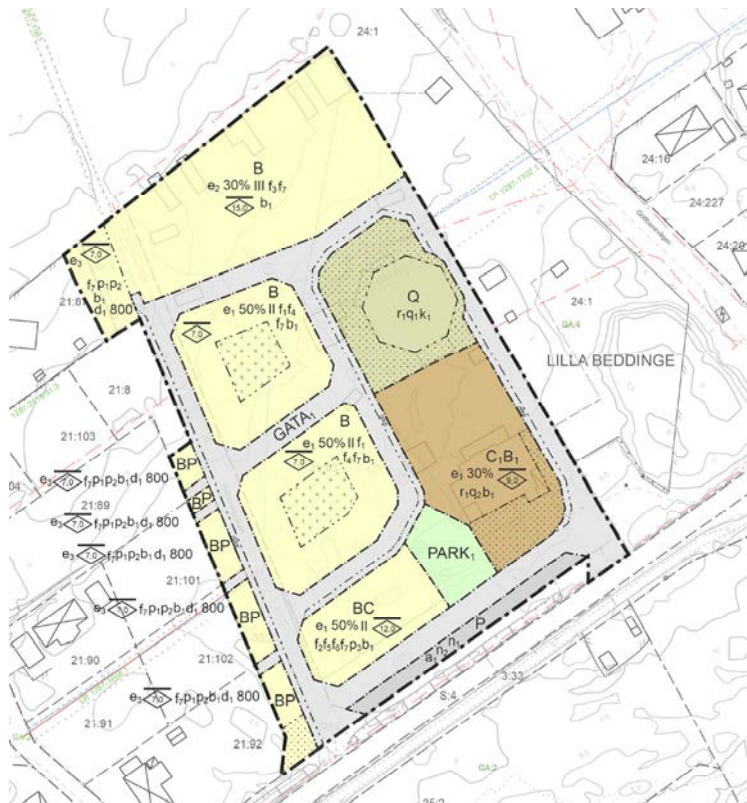
MARKBESKAFFENHET

En översiktlig geoteknisk undersökning samt markteknisk undersökningsrapport (2019-11-06) är framtagen. De geotekniska förhållandena på tomten bedöms som gynnsamma för uppförande av föreslagna hus upp till tre våningar. Även om mätvärden tyder på radonhalt inom den nedre delen av normalriskintervallet rekommenderas radonskyddat byggande vid nybyggnation. Vattenytor upptäcktes på 1.8 - 3.2 meter djup under markytan vilket innebär att uppförande av källare vid nybyggnation inte är lämpligt. Grundläggning, VA-ledningar och gator kan utföras på sedvanligt sätt med hänsyn till ovanstående information.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Dagvatten hanteras enligt dagvattenutredning som har tagits fram av Mark och VA Teknik AB (2020-01-02).

Inom planområdet ligger en vattenledning, elledning och teleledning. Samtliga ledningar kommer att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatören bekostar flytt eller ändring av ledningar.



Plankarta med befintliga ledningar

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Beddingstrand är utpekad i översiktsplanen (2028) som en havsnära serviceort. Det aktuella planområdet är utpekad som "förtätningsområde/omvandling" och centrum. Det innebär att området föreslås ge möjlighet till bostadsbebyggelse med centrumfunktioner, vilket stämmer väl överens med planens syfte och inriktning. Granhyddan med dansrotundan från 1932 anses beverandevärda.

GÄLLANDE DETALJPLANER

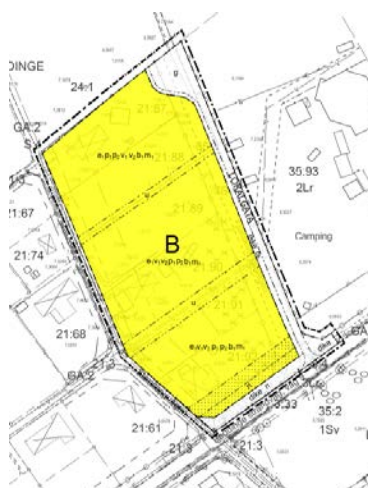
Större delen av planområdet ingår i detaljplan B 24, Förslag till ändring av byggnadsplan för område vid Granhyddan i Beddinge, vilken omfattar en yta från strandlinjen upp till golfbanan. Fastigheten Lilla Beddinge 35:93 är idag planlagd som område för handelsändamål.

En mindre del av planområdet ingår i detaljplan DP 196, Lilla Beddinge 21:90 m.fl. "Stensoppvägen". Området är planlagt för bostadsändamål och lokalgata.

Planområdet berörs inte av tomtindelningsbestämmelser eller områdesbestämmelser.



B 24

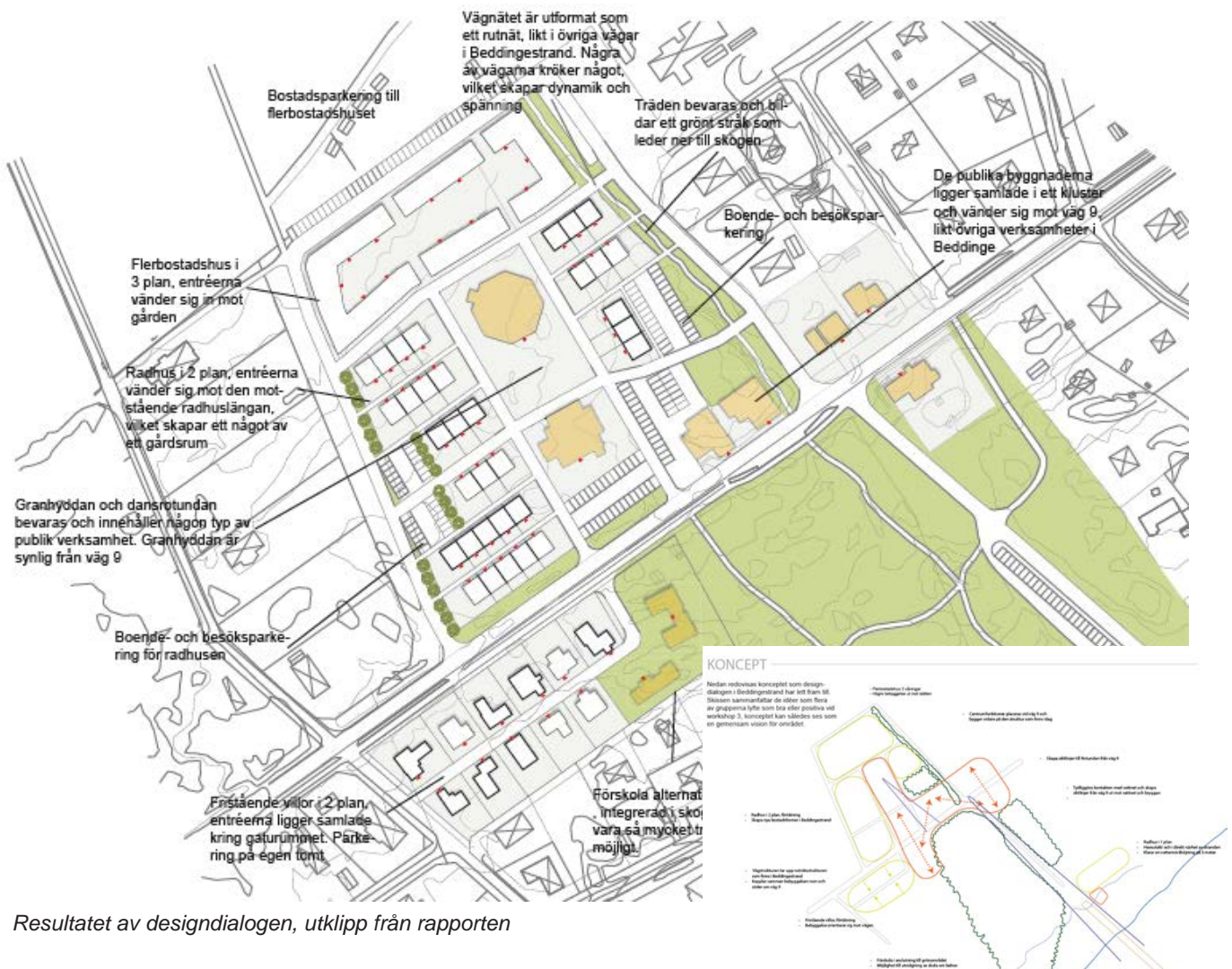


DP 196

DESIGNDIALOG

2013 genomfördes en designdialog med allmänheten i Beddingestrand. Syftet var att tillsammans skissa på de gemensamma framtida miljöerna när det gäller ort- och bebyggelseutveckling kring Granhyddan och Pärulan. Workshopen genomfördes under tre olika tillfällen under 2013. Cirka 50 personer deltog och av rapporten kan man koppla följande punkter till föreliggande planförslag när det gäller ytan vid Granhyddan.

- Granhyddan och dansrotundan bevaras och innehåller någon typ av publik verksamhet.
- Radhus i två plan, entréerna vänder sig mot den motstående radhuslängan vilket skapar något av ett gårdsrum.
- Flerbostadshus i tre plan, entréerna vänder sig in mot gården.
- Vägnätet är utformat som ett rutnät, likt övriga vägar i Beddingestrand. Några av vägarna kröker något, vilket skapar dynamik och spänning.
- Gemensam boende- och besöksparkering för radhusen.



Resultatet av designdialogen, utklipp från rapporten

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Enligt kommunens Bostadsförsörjningsprogram (2018) är 35 % av invånarna 65 år och äldre i Beddingestrand. Det är även den grupp som har stått för ortens totala befolkningsökning de senaste 5 och 10 åren. 99 % av bostäderna i orten utgörs av småhus varav nästintill alla är äganderätter. Att bygga bostadsrätter riktade mot villasäljare och äldre skapar enligt bostadsförsörjningsprogrammet möjligheter att bo kvar på orten men under mer lättskötta förhållanden. Att frigöra villor och småhus skapar flyttkedjor. Mindre lägenheter kan också vara aktuellt för hemåtvärande blivande barnfamiljer eller från andra delar av länet som vill bo nära havet.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Lilla Beddinge 35:93 "Granhyddan", Mark och VA Teknik AB, 2020-01-02*
- » *Bullerutredning Lilla Beddinge 35:93 "Granhyddan", Efterklang, ÅF-Infrastructure AB, 2019-11-29*
- » *Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geoexperten i Skåne AB, 2019-11-06*
- » *Artinventering/NIV vid Beddingestrand, Trelleborgs kommun, inför detaljplan 206, 2020, Calluna AB, 2020-09-17*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska serviceförvaltningen och kommunledningsförvaltningen medverkat.

- Lina Jönsson, planarkitekt
- Sofi Lott, planarkitekt
- Marie Frid, Mark- och exploateringsingenjör
- Lena Kron, Byggnadsantikvarie
- Lena Åkerman Borglund, Stadsarkitekt
- Catrin Lif, Bygglovarkitekt
- Jan-Åke Persson, Projektledare
- Johan Pettersson, Miljö- och hälsoskyddsingenjör

