

DETALJPLAN FÖR
LILLA BEDDINGE 35:93 M.FL.

"GRANHYDDAN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Lina Jönsson

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
TRAFIKVERKET REGION SYD	6
LANTMÄTERIET	7
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	10
KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE	10
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	10
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	12
YTTRANDE A	12
YTTRANDE B	13
YTTRANDE C	14
YTTRANDE D	16
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	18

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING

Detaljplan för Lilla Beddinge 35:93 m.fl. "Granhyddan", Trelleborgs kommun, DP 206 har varit föremål för granskning under tiden 2020-10-16 till 2020-10-31. Granskningshandlingarna har skickats med post till berörda enligt fastighetsförteckningen och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 15 yttranden har inkommit, varav 7 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

- Länsstyrelsen Skåne län
- Bildningsnämnden, Trelleborgs kommun
- Socialnämnden, Trelleborgs kommun
- Räddningstjänsten, Trelleborgs kommun
- E.ON
- Region Skåne
- Hyresgästföreningen Region södra Skåne

INKOMNA YTTRANDE MED SYNUNKTER

- Trafikverket region syd
- Lantmäteriet
- Kommunstyrelsen, Trelleborgs kommun
- Tekniska servicenämnden, Trelleborgs kommun
- Yttrande A
- Yttrande B
- Yttrande C
- Yttrande D

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

9 bland sakägare och övriga samt föreningar, byalag och klubbar bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna efter samråd och granskning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

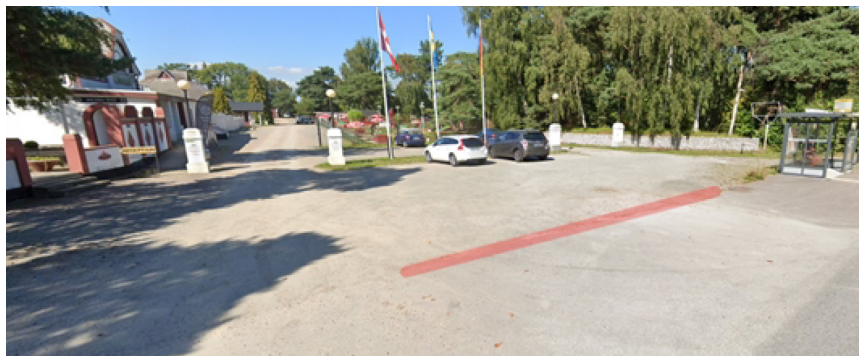
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap - 11 §§ PBL.

TRAFIKVERKET REGION SYD

Trafikverket har lämnat synpunkter och vill att den östra anslutningen även tydliggörs i parktiken t.ex. genom en låg mur/staket/markering enligt röd linje. Ut- och infarter kan annars blir otydliga där flera fordon kan köra in och ut samtidigt och skymma sikten för varandra och för trafiken på väg 9. Med 50 nya bostäder blir trafiktillskottet p.g.a planen inte helt oväsentligt.



KOMMENTAR

Markerat område ägs av Bedinge golfklubb och ingår inte i planområdet. Området ingår i framtagandet av en annan detaljplan som ska påbörjas under året 2021. Området närmast väg 9, öster om planområdet, är utpekad för bebyggelse av bostäder och centrumändamål. En avsmalning genom låg mur/staket/markering eller byggnader hanteras utanför den aktuella detaljplanen. Kommunen inleder en dialog med respektive markägare för att tydliggöra in- och utfarten samt att flera fordon inte kan köra in och ut samtidigt och inte skymma sikten i samband med genomförandet av aktuell detaljplan.

LANTMÄTERIET

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

För bestämmelsen e1 står "% av fastighetsarean inom användningsområdet". Inom användningsområdet finns dock även bestämmelsen e2 som anger annan begränsning av bebyggelsen. Avses % av fastighetsarean inom egenskapsområdet istället?

Hur är det tänkt att planbestämmelsen e2 ska uppfyllas? Det står att minsta fastighetsstorlek är 800 kvm. Egenskapsområdet i sig synes vara mindre än så.

Bestämmelse om antal våningar återfinns inte i plankartan. Det rekommenderas även att sådan bestämmelse inte används.

Bestämmelser om högsta nockhöjd är något svåra att tolka. Bland planbestämmelserna finns både 7,0 och 0,0 men i plankartan finns olika angivelser som både 15,0 och 9,0.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

På sidan 13 under rubriken Rättigheter står om omprövning av Lilla Beddinge ga:2 för den del som planläggs som kvartersmark. Ska omprövning även ske så att de små "sticken" med allmän plats som nu planläggs från ga:2 och västerut, läggs till gemensamhetsanläggningen? Komplettering bör göras med information om hur genomförandet ska ske för dessa delar allmän platsmark som ligger väster om Fjällskivlingevägen.

Ett förtydligande bör även göras avseende ekonomiska konsekvenser vid kommande anläggningsförrättning/-ar. Om överenskommelse inte träffas aktualiseras frågan om ersättning för markupplåtelse till GA vid förrättning (AL 13 §). Vid upphävande av servitut behandlas också ersättningsfrågan enligt regler i tillämplig lagstiftning (FBL).

Information om ansvar för ansökan och kostnader vid anläggningsförrättning/ ledningsrättsförrättning saknas samt information om kostnader vid anslutning till exempelvis VA.

KOMMENTAR

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

En planbestämmelse e1 har lagts till för att reglera utnyttjandegrad inom användningsområdet. Planbestämmelsen e1 skrivs om till e2.

Planbestämmelsen e2, numera e3, följer gällande detaljplan för samma område. Syftet med planbestämmelsen e2 är att behålla samma planbestämmelse som gäller för området. Vid en avstyckning för bostadsändamål gäller en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm. Reglering av minsta fastighetsstorlek regleras till en egen planbestämmelse, d1.

Planbestämmelser om högsta våningsantal redovisas med romerska siffror vilket har förtydligats på plankartan.

Reglering av nockhöjd har förtydligats. Bland planbestämmelser (teckenförklaringen) ska 0,0 finnas och inte 7,0. Det är på plankartan som nockhöjden anges i siffror.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har förtydligats och kompletterats enligt Lantmäteriets uppgifter.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE

Planbeskrivningen och plankartan har efter samråd kompletterats i frågor om dag- och skyfallslösningar. Kommunstyrelsen önskar dock ytterligare kompletteringar i nyss nämnda frågor, exempelvis i form av förslag på djup på diken samt djup, area och material för parkeringsyta. Utan dessa uppgifter försvåras reglering av genomförandet i exploateringsavtalet.

Kommunstyrelsen har i övrigt inget att invända mot planförslaget, utan ser positivt på den förtätning och utvecklingar av berört området som planförslaget möjliggör.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har kompletterats angående dag- och skyfallslösningar. En principsektion gällande parkeringsytans utformning har kompletterats till planbeskrivningen. För att säkerställa genomförandet av dag- och skyfallshanteringen har en planbestämmelse om villkor vid startbesked lagts till.

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. Förvaltningen föreslår fortsatt dialog för att utreda möjligheten att på ett tillfredställande sätt, till exempel UWS:er, omhänderta avfall från de kvarter som tillskapas i planförslaget.

KOMMENTAR

Synpunkt har noterats.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

YTTRANDE A

Syftet sägs vara "bevara platsens kulturhistoriska värde. Granhyddan och dansrotundan."

- Hur kommer detta att ske?
- Vem kommer att ansvara för och bevara, kulturhistoriska värdet för granhyddan och dansrotundan?
- Vad händer om granhyddan och dansrotundan förfaller och slutligen rivs?
- Finns det en framtida plan för granhyddans och dansrotundans bevarande.
- Vad kommer dessa kulturhistoriska byggnader att användas till i framtiden?

Är det inte så att kommunen redan nu önskar en detaljplan även öster om granhyddan och dansrotundan så att även denna mark kan bebyggas med flerfamiljshus. Är det inte en utopi att tro att dessa kulturhistoriska byggnader insprängda mellan flerfamiljshus både väster och öster om byggnaderna kommer att bestå?

Jag önskar en i detalj framtagen plan för hur det kulturhistoriska värdet för granhyddan och dansrotundan skall kunna bevaras.

Slutligen önskar jag att kommunen ser till att detaljplanen för området runt granhyddan och dansrotundan innehåller förbud mot nuvarande planer på utbyggnad både väster och öster om.

KOMMENTAR

Byggnadernas kulturhistoriska värde säkerställs med planbestämmelser om rivningsförbud, kulturvärden och varsamhet. Vid rivning av byggnad ska gälla ansökan om lov för rivning. Detaljplanen reglerar att byggnaderna inte får rivas.

Detaljplanen anger användning Q för dansrotundan. Q anger inte en specifik användning utan lämplig användning avgörs om hänsyn har tagits till byggnadens kulturhistoriska värde. Det vill säga, det är hur man har tagit hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde som avgör om det är en lämplig användning eller inte.

Detaljplanen anger bostads- och centrumändamål för Granhyddan. Verksamhetslokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Beddinge strandväg. Bostad får finnas på andra våningen. Inom användningen centrumändamål tillåts handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Designdialogen anger ny bebyggelse både väster och öster om dansrotundan och Granhyddan.

Synpunkterna har inte föranlett ändringar i planförslaget.

YTTRANDE B

Jag vill inte ha några trevåningshus eller flerfamiljshus i Beddingestrand. Jag vill inte ha några "centrumbyggnader". Jag är HELT nöjd med den service vi har här. Acceptabel utbyggnad för mig är enstaka hus eller SMÅ områden med enplans radhus som kan "sprängas in" i befintlig bebyggelse på de obebyggda tomter som finns här och där i Beddingestrand.

Jag tycker om den mycket speciella karaktär som Beddingestrand har. En ort som lever upp på sommaren och som går ner i ett lite långsammare tempo på vinterhalvåret utan att för den skull somna. Mixen av fritidshus och hus för permanentboende. Orten har en naturlig rytm som är trivsamt. Denna kommer att gå förlorad om man bygger bostadsområden med flerfamiljshus, parkeringar, asfalterade gator och hus med det ni kallar "Centrumaktiviteter". Beddingestrand skulle då helt byta karaktär och bli en av de många förorter/mindre tätorter som det redan finns så många av och som är något jag medvetet valt bort när jag bosatte mig i Beddingestrand.

Det här är en fråga som är så mycket större än att bevara kulturbyggnader som Rotundan. Det handlar om att bevara en livsstil.

Om det tas beslut för byggnadsplanen så kommer jag att överklaga.

KOMMENTAR

Planförslaget grundar sig på en designdialog som genomfördes i

Beddingestrand 2013 samt kommunens översiktsplan för orter och landsbygd 2028. I designdialogen kom man bland annat fram till ett behov av radhus i två plan och flerbostadshus i tre plan inom aktuellt område.

Synpunkterna har inte föranlett ändringar i planförslaget.

YTTRANDE C

Vi vill inleda med att poängtera att vi ser positivt på att utveckla området kring Granhyddan. Vi tror att ett helhetsgrepp och en satsning inom området kan vara bra för Beddingestrand och de boende i och i närheten av Granhyddanområdet. En väl genomtänkt och omsorgsfullt utarbetad detaljplan är dock av yttersta vikt för att bevara det kulturhistoriska värdet som flera av byggnaderna på området representerar. Om den slutgiltiga byggnationen görs på rätt sätt så kan den till och med framhäva och lyfta fram de värden som på många sätt identifierat Beddingestrand genom alla år och som är värt att värna om och bevara.

Med det sagt så menar vi att det behövs en detaljplan som för ändamålet är genomtänkt hela vägen, både i nutid men också som för lång tid framöver kan säkra upp Beddingestrands hjärta och själ.

Då designdialogen som ligger till grund för detaljplaneläggningen utfördes för många år sedan (2013), finns risk att en del av syftet i att skapa centrumfunktioner kommer att träffa långt utanför målet. De senaste åren har vi genom digitaliseringen sett ett snabbt förändrat inköpsbeteende och behovet av fysiska butiker har minskat markant. Det innebär att det finns en risk för att det i stället för ett levande och inbjudande centrum kommer att bli tomma oanvändbara lokaler. Detta gagnar vare sig kommun, exploatör eller boende i Beddingestrand.

1) Det bästa vore att begränsa tanken om centrumfunktion till att omfatta några få lokaler med verksamhet. Detta hade på ett bra sätt kompletterat de butiker som redan existerar i området.

Beddingestrand består till största delen av fritidsboenden och åretruntbostäder. De som väljer att skaffa bostad på orten gör det av i princip samma anledning. Närheten till havet, ljuset, naturen och den gemytliga

och trevliga stämningen, en plats för rekreation och hämta energi. I vårt tycke borde syftet med Granhyddan området lyfta fram dessa egenskaper som gör Beddingestrand så unikt i stället för att skapa en allt för tydlig centrumkänsla. Vi menar att det vid en för stor förtätning av området också skulle ta bort mycket av Beddingestrands identitet.

2) Det är av yttersta vikt att det inte blir en för stor förtätning och för många bostäder på området. Antalet bostäder behöver begränsas till en nivå som överensstämmer med övrig bebyggelse utan att skapa för stor kontrast. Det måste finnas tillräckligt med utrymme och yta för rekreation, möjlighet att umgås och mötas. De 70 bostäder som nu enligt planbeskrivningen tillåter behöver revideras nedåt markant.

3) BP-Områden. De parkeringar som för området krävs för antalet bostäder borde i och med ovanstående kunna begränsas ned. Som det ser ut nu går väldigt mycket markyta till spillo för parkeringar. Det är dessutom rimligt att alla boendeparkeringar borde rymmas inom området öster om Fjällskivlingevägen. Vägen är en naturlig avgränsning av planområdet och kvarteret och det skulle skapas en bättre helhet om parkeringarna omlokaliseras österut. Denna lösning skulle också göra att det förenklas för exploatören att säkerställa en ladd- infrastruktur för de parkeringar som kommer att behöva erbjudas de boende.

4) Den största delen av byggnationen i Beddingestrand består av 1-1,5 plans bostäder. Det är direkt olämpligt att blanda hög och låg bebyggelse i allt för hög utsträckning. Det skapar en otydlighet och förstör identiteten i ett samhälle. Vi tror också att det skulle skapa en oro för insyn och intrång i det privata rummet för många av de boende i närområdet. Det finns dessutom en risk att för höga byggnader också skymmer rotundan då det inom området är väldigt liten höjdskillnad, det kan inte vara meningen. En begränsning i antal våningar ser vi som ett måste. 2 våningar måste vara ett maximum inom hela området. Det måste också framgå att takterrasser inte skall tillåtas inom planområdet.

KOMMENTAR

Aktuellt planförslag utgår inte bara från designdialogen 2013 utan också på kommunens kommunens översiktsplan för orter och landsbygd 2028 som togs fram 2018.

Granhyddan och dansrotundan är idag planlagt för handel. Aktuellt detaljplaneförslag reglerar användningen till centrumändamål

för Granhyddan vilket inkluderar handel men möjliggör även för andra typer av verksamheter så som service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Tillkommande centrumfunktioner blir i bostadshuset närmast väg 9. Detaljplanen reglerar att verksamhetslokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning. Detaljplanen reglerar inte hur många lokaler eller hur stora lokaler, bara att det ska finnas minst en verksamhetslokal för centrumändamål i bottenvåningen mot väg 9.

Kvarteren i områdets centrala delar regleras till endast radhus, det innebär att planförslaget möjliggör för cirka 50 bostäder i olika boendeformer och inte cirka 70 bostäder som det stod i samrådshandlingarna. Planbestämmelsen om endast radhus kompletterades på plankartan mellan samråd och granskning.

Exakt antal bostäder framkommer vid en bygglovsansökan. Antal parkeringsplatser regleras därmed i samband med ansökan om bygglov där Trelleborgs parkeringsstrategi ska följas. Området som utgörs av både bostäder och parkering, väster som Fjällskivlingvägen, kan antingen tillföras till bostadsfastigheter väster om planområdet så som tanken var när man upprättade gällande detaljplan för området eller bli parkeringsplatser för bostäder inom planområdet.

Detaljplanen reglerar endast 2 våningar för området närmast väg 9 och för radhuskvarteren. Inom det norra kvarteret regleras antal våningar till 3. En avvägning har skett med hänsyn till kulturhistoriska byggnader. En högre bebyggelse inom kvarteret norrut, jämfört med kvarteret söderut mot väg 9, påverkar upplevelsen av området och de kulturhistoriska byggnaderna i mindre utsträckning än. Våningsantalet för kvarteret söderut är reglerat till max 2 våningar vilket reviderades mellan samråd och granskning. I samrådsförslaget tilläts 3 våningar för kvarteret närmast väg 9.

Synpunkterna har inte föranlett ändringar i planförslaget.

YTTRANDE D

Inkommer härmed med ett överklagande på detaljplanen då man inte tar hänsyn till de villavagnar som står uppställda på Granhyddans Camping, eftersom det inte finns någon lösning i detaljplanen om var villavagnarna skall ta vägen.

Eller är det tänkt så att villavagnsägare bara skall vräkas från Granhydans Camping, trots att vi har ett 5-årigt arrende-kontrakt som löper till år 2025 med markägaren ?

Om det nu blir verklighet av detaljplanen och att vi blir avhysade från Granhyddans arrendetomter så skulle vara tacksamt ifall Trelleborgs Kommun kunde komma med ett förslag om en annan uppställning / arrendetomt för villavagnarna

KOMMENTAR

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat den 18 februari 2019 att bevilja tidsbegränsat bygglov för uppställning av villavagnar på fastigheten Lilla Beddinge 35:93 fram till och med 2024-03-18. 2013 beviljades tidsbegränsat bygglov om fem år för 10 st villavagnar. 2016 beviljades tidsbegränsat bygglov om två år för två stycken uterum om vardera 20 m².

Kommunen är inte involverad i arrendeavtal mellan privat fastighetsägare och arrendator.

Synpunkterna har inte föranlett ändringar i planförslaget.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

Plankarta

- Planbestämmelse om villkor vid startbesked har lagts till.
- Planbestämmelsen e_1 har lagts till för att förtydliga utnyttjandegrad inom egenskapsgräns respektive användningsgräns.
- Planbestämmelse d_1 har lagts till och texten om minsta fastighetsstorlek har tagits bort från e_3 .
- Planbestämmelsen om nockhöjd har förtydligats.

Planbeskrivning

- Dagvattenhantering avseende extrema nederbörder har kompletterats.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats och kompletterats enligt Lantmäteriets uppgifter.

Ändringar utöver inkomna synpunkter

- Utnyttjandegraden för området C₁B₁, Granhyddan, har ändrats från 20 % till 30 %. Ändringen syftar till att möjliggöra mindre tillbyggnader inom området. En utnyttjandegrad på 20 % täcker inte befintlig byggnad och behöver därför ändras till 30 %.
- Marklov om trädfällning har lagts till.
- Planbestämmelsen f_7 och tagits bort från bestämmelsen om nockhöjd.
- En mindre del söderut av fastigheten Lilla Beddinge 21:88 som ingick i planområdet har tagits bort.
- Gatuområdet har utökats något norrut för att säkerställa in- och utfart till en framtida fastighet norr om Lilla Beddinge 21:88.

