



TRELLEBORGS KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING 2018-06-12

Diarienummer
PB-2013-113
DP 200

Detaljplan för
Lilla Beddinge 21:3 och 35:2
"Gröningen" Beddingestrand
Trelleborgs kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta med illustration och planbestämmelser

Samrådsredogörelse

ÖVRIGA HANDLINGAR

Dagvattenutredning:

Mark och VA Teknik AB 14 -11-21

Översiktlig geoteknisk undersökning:

Geoexperten i Skåne AB 14-08-11

Bullerutredning - Gröningen -Väg 9:

ÅF-Consulting AB 15-03-06 (uppdaterad 2018-05-30)

Illustrationer:

Arkitektlaget AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sofi Lott, planarkitekt

Anders Bramme, planarkitekt

Kajsa Rue Hallén, planarkitekt

Zainab Mousa, projekteringsingenjör

Hans Lilja, projektingenjör VA

Stafan Andersson, projektering Gata

Marie Frid, exploateringsingenjör

Johan Pettersson, miljöinspektör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sandra Gustafsson

Planchef

Sofi Lott

Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och förskola med tillhörande lokalgata. Syftet är också att säkerställa bevarandet av utpekade träd samt naturmark då dessa tillsammans utgör viktiga kvalitéer till skolverksamheten och för de boende i området.

BAKGRUND

Under 2012 genomfördes en medborgardialog i Beddingestrand vilken hade som mål att samla in synpunkter för hur Granhyddeområdet tillsammans med Pärlandområdet skulle kunna utvecklas i framtiden avseende bostäder, 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 fastigheterna Lilla Beddinge 21:3 och 35:2 i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Arbetet med planen bygger på slutsatserna i den dialog som har förts med de boende i området. Då framkom det, att om Beddingestrand ska kunna utvecklas i framtiden och om fler bostäder ska byggas samt om Granhyddeområdet ska få någon form av centrumfunktion kommer behovet av en närliggande förskola mycket snart dyka upp. Med närhet till natur, strand och allmänna kommunikationer sågs Gröningen som lämplig för förskola, men även lämplig för kompletterande och tätare bostadsbebyggelse.

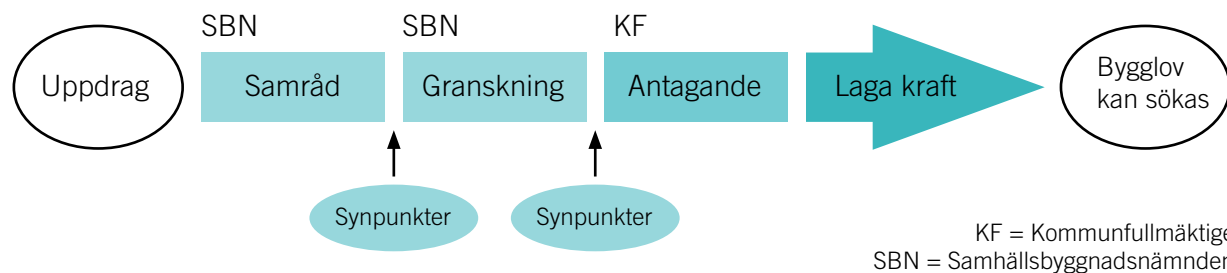
FÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen möjliggör för:

- att en förskola kan uppföras.
- att par-/radhus kan uppföras.
- utbyggnad av ny lokalgata mot Ängskavlevägen inkl. vändplats och parkering.
- att en stor del av de befintliga träd samt tillika naturmark som finns inom området kan skyddas genom särskilda planbestämmelser.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Miljö- och hälsoaspekter beskrivs i denna handling under rubriken konsekvenser.



SYFTE & HUVUDDRAG

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är ca 7500 m² och ligger strax söder om väg 9 i Beddingestrand, precis söder om Granhyddans camping och Granhyddans gamla restaurang och dansrotunda. Söder och väster om området är Beddingestrands villakvarter. Åt öster gränsar området till ett skogsområde.

Markägförhållanden

I planområdet ingår två fastigheter, del av Lilla Beddinge 21:3 och Lilla Beddinge 35:2. Fastigheterna ägs av Grönings bostäder AB.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av området har genomförts. Undersökningen visar att området ur geoteknisk synvinkel är lämpligt för tänkt bebyggelse, dock utan källare. Med tanke på skikt av torv i markprofil måste torven först avlägsnas och återfyllas med annat material innan bottenplatta för hus kan uppföras. Matjorden, som är 0,1 – 0,3 m tjock underlagras av sand och grusig sand till flera meters djup. Detta innebär att genomsläppligheten för vatten är mycket god. Området är beläget mellan 5 och 6 meter ovan havsnivån och grundvattnets yta är belägen 1,5-2,0 meter under marknivån.

Markradon

Markradonhalten i området ligger inom normalriskintervallet och utgör därför inga hälsorisker.



Planområde med omgivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

I den gällande översiktsplanen (2010) är Beddingestrand utpekad som en av kommunens utvecklingsorter. En utvecklingsort är en ort där kommunen väljer att satsa på viss utbyggnad av bostäder, service och infrastruktur. Utvecklingsorter i översiktsplanen bedöms ha större efterfrågan på byggbar mark eller ha ett strategiskt läge i kommunen samt inneha bra kommunikationer. Planförslaget, med utbyggnad av förskola och bostäder är i enlighet med översiktsplanen och står inte i konflikt med andra kommunala viljeyttringar när det gäller möjliggörande för ökat inflyttande på orten.

Sammanfattningsvis anses planområdet vara mycket lämpligt för förskola med de kvalitéer som intilliggande tallskog har. Resterande yta består av ängsmark. Intilliggande tallskog kommer i stor utsträckning att bevaras. Området ligger även i närhet till kollektivtrafik samt viss kommersiell service.

Enligt gällande ÖP har kommunen generellt en mycket restriktiv hållning när det gäller utbyggnad för bostäder söder om väg 9. Endast i undantagsfall bedöms förutsättningarna var sådana att planläggning genomförs. Detta är ett sådant exempel, eftersom ändamålet gagnar samhället i stort (del av centrumbildning samt förskola).

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG FÖR NY ÖVERSIKTSPLAN FÖR ORTER OCH LANDSBYGD 2028
Kommunen håller på att upprätta en ny översiktsplan för orter och landsbygd. I utställningsförslaget är Beddingestrand utpekad som en havsnära serviceort. Det aktuella planområdet är utpekad som "planlagt ej utbyggt" område i markanvändningskartan. Detta med bakgrund till aktuellt planförslag, dock kommer området att ändras i markanvändningskartan till "nytt bebyggelseområde" och "nytt skol- och fritidsområde" i nästa skede. Det innebär att området föreslås ge möjlighet till bostadsbebyggelse med tillhörande förskola, vilket kommer att stämma väl överens med planens syfte.



Gällande översiktsplan (2010)



Utställningsförslag för ny översiktsplan (2028)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresset kustzonen, vilket på kartan är ett brett bälte som löper utmed kusten och stäcker sig ca 2-3 km inåt land och några kilometer ut från land. Grovt räknat omfattar detta riksintresse en fjärdedel av Trelleborgs kommuns markyta. 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. Bakgrunden är det ökade byggandet av fritidshus som skedde framförallt på 60- och 70-talet vilket försvårade för allmänheten att nyttja kustzonens många värden och kvaliteter. De specifika natur- och kulturmiljövärdena varierar beroende var utmed kusten man är, och det gäller att se till det unika för varje plats. För bland annat sydkusten är sammanhängande skogar något som blir mer och mer ovanligt, liksom mark för rekreation och friluftsliv.

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

Planförslaget som är ett led i Beddingstrands naturliga utveckling medför inte några större inskränkningar för allmänheten att nyttja kustzonen i generell mening. Planförslaget innebär att marken som byggs inte längre kan användas av allmänheten. I planbestämmelserna framgår det dock att en stor del av den befintliga naturen samt utpekade träd ska sparas så att karaktären bibehålls i stort även om försko-

lan byggs. För grönytan i övrigt innebär planförslaget att ytan omvandlas till byggbar mark.

Kommunens bedömning är att planförslaget, med de stora hänsyn som tas, inte utgör någon påtaglig skada på det som riksintresset avser. Avvägandet har balanserats mycket noggrant mellan intresset att utveckla Beddingestands centrala delar, och samtidigt värna om de värden som redan finns.

PARKERINGSNORM

Kommunen har en antagen parkeringsnorm och i aktuellt område ska 2,0 parkeringsplatser för bilar per enbostadshus anläggas.

Parkeringsnormen för verksamhet i aktuellt område är 0,5 parkeringsplatser för bilar per anställd.

RIKTLINJER FRIYTA FÖR SKOLA OCH FÖRSKOLA

Trelleborgs kommunen har antagna riktlinjer för friyta vid skolor och förskolors utemiljö. Riktlinjerna har delats in i olika zoner. Zonerna har olika riktlinjer vad gäller storleksnorm för förskoletomt. Zonerna har delats in i tätort och landsbygd. I tätort ingår Anderslöv och Trelleborg stad och resterande delar av Trelleborgs kommun ingår i zonen landsbygd. Aktuellt planområde ligger inom zonen landsbygd. På landsbygden ska friytan för förskolor uppgå till 30 m²/barn.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Området är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Sannolikheten för att det inom ytorna

finns dolda under mark, ej kända fornlämningar, är enligt länsstyrelsens bedömning inte så stor att det finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen.

DETALJPLAN

Planområdet ingår idag i Detaljplan B 24 vilken omfattar en yta från strandlinjen upp till golfbanan. Planområdet är idag planlagt som park.



Gällande Detaljplan B 24

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

DESIGNDIALOGEN

Målet med designdialogen, genomförd för år 2013, var att bjuda in allmänheten i Beddingestrand för att tillsammans skissa på de gemensamma framtida miljöerna när det gäller ort- och bebyggelseutveckling. Specifikt handlade designdialogen om hur området kring Granhyddan och Pärulan skulle kunna utvecklas i framtiden. Workshopen genomfördes under tre olika tillfällen 2013. Under dialogen var det en stor uppslutning av närboende, ca 50 personer deltog och av framkommet material kan man koppla följande punkter till föreliggande planförslag när det gäller ytan vid Gröningen.

- Fler bostäder skapar bättre underlag för service/handel.
- Bostadsutveckling – Möjliggör för "kvarboende" i Beddingestrand, alltså skapa möjlighet att bo kvar i Beddingestrand men under andra boendeformer
- Var rädd om träden samt skydda områdets grönytor.
- Förskola – om förutsättningar finns.
- Sträva efter att koppla ihop de norra delarna (campingen) med de södra (Gröning, skogen samt Pärulanområdet).
- Iordningsställ en lekplats.
- Förtäta så att en "centrumkänsla" infinner sig.



Fysiska förslag, som en summering av designdialogen

FÖRUTSÄTTNINGAR



Planområdets innehåll samt närmaste omgivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

DEN NÄRLIGGANDE SKOGSMARKEN

Det skogsområde som planområdet dels är en del av och gränsar till är av betydelse för de närboende. Det rekreativa värdet ökar dock ju närmare havet man kommer. Skogsområdet är ca 240 meter långt och ca 120 meter brett, alltså ca 30 000 m². De nordvästra delarna av skogen ingår i privata fastigheter och utgör en del av deras trädgårdar. Skogen är lättillgänglig då ett flertal parkeringsplatser angränsar till den. Skogen ligger även intill väg 9.

Skogsområdet genomkorsas av stigar. En av stigarna löper från väg 9 till stranden. Markens topografi (äldre sanddyner) är en viktig utgångspunkt för hur stigarna har utvecklats. Som ett mått på skogens användning kan man notera att "stigtätheten" ökar ju närmare havet man kommer, här är även skogen glesare.

Vid en närmare analys av skogen finner man den uppdelad i tre olika karaktärer som handlar om artbestånd, täthet och intensitet i användning. Skogen är generellt tätare i norr än i söder. De karaktärskapande träden i norr är tall, ca 80-100 år gamla, längre söderut övergår dessa till björk. I söder, den glesare delen, finns både tall, björk och körsbär. Samtliga bestånd är uppblandade med annat men detta är huvudkaraktärerna. Buskskikten i varje karaktär varierar också. Tallskogens undervegetation består av sly av mindre kortlivade lövträd, buskar samt mullbär, kaprifol och naturligtvis högvuxet gräs där solen tränger in. Björkbeståndens undervegetation är mer av magert gräs och öar av buskar. Längst i söder är jordtäcket så tunt att gräset endast är kort

och bitvis, på de mest utsatta områdena tränger till och med sanden igenom. Hela skogsområdet präglas av den speciella böljande topografin. Detta är särskilt påtagligt i områdets mellersta del. Inom planområdets västra del är marken slät, medan den i de östra delarna är mer böljande.

De nordvästra delarna av skogen ansluter till en ridå av bland annat tall utmed vägen. I denna del föreslås att en förskolan placeras, företrädesvis där inga värdefulla träd står (tallar). De befintliga tallarna är inventerade samt inmätta i grundkartan och förskolan är placerad samt utformad så att inga av dessa tallar kommer att avverkas. Den plats där förskolan föreslås är idag ett öppnare parti, draperat av högre buskar, sly och något enstaka träd.

Det är svårt att värdera skogen som helhet då de olika karaktärerna skiljer sig åt, och även den nuvarande användningen. Värderingen av denna del av skogen måste även göras utifrån värdet av det som ska skapas, alltså förskolan med utemiljö. En förskola intill ett skogsparti, dessutom nära strand och dynlandskap är naturligtvis ett mycket högkvalitativt alternativ. Att uppföra en förskola intill en busshållplats och befintlig gång- och cykelväg är även det mycket positivt. Denna del av skogens värde ska vägas mot det.

Av den beskrivna skogens alla delar, och delområden kan platsen för den föreslagna förskolan ses som den mest triviala, dessutom finns där redan två byggnader idag. Strax intill vägen, precis där förskolebyggnaden börjar i norr finns några enklare byggnader avsedda som sommarstuga på fri grund. Dessa



TÄT TALLSKOG



HALVTÄT BJÖRKSOG



STRAND TILL
HALVÖPPEN BLANDSKOG

This aerial map shows a residential neighborhood with property boundaries, lot numbers, and names. A red dotted line outlines a specific area. Arrows point to various features.

Property Names and Lot Numbers:

- LILLA BEDDINSE** (Lot 35.2)
- Solaga forskola** (Lot 35.34)
- 35.83** (Camping area)
- 35.93**
- 35.96**
- 35.84**
- 35.68**
- 35.69**
- 35.33**
- 35.95**
- 35.29**
- 35.23**
- 35.70**
- 35.80**
- 35.92**
- 35.78**
- 35.91**
- 35.67**
- 35.65**
- 35.63**
- 35.61**
- 35.59**
- 35.57**
- 35.55**
- 35.53**
- 35.51**
- 35.49**
- 35.47**
- 35.45**
- 35.43**
- 35.41**
- 35.39**
- 35.37**
- 35.35**
- 35.33**
- 35.31**
- 35.29**
- 35.27**
- 35.25**
- 35.23**
- 35.21**
- 35.19**
- 35.17**
- 35.15**
- 35.13**
- 35.11**
- 35.09**
- 35.07**
- 35.05**
- 35.03**
- 35.01**
- 34.99**
- 34.97**
- 34.95**
- 34.93**
- 34.91**
- 34.89**
- 34.87**
- 34.85**
- 34.83**
- 34.81**
- 34.79**
- 34.77**
- 34.75**
- 34.73**
- 34.71**
- 34.69**
- 34.67**
- 34.65**
- 34.63**
- 34.61**
- 34.59**
- 34.57**
- 34.55**
- 34.53**
- 34.51**
- 34.49**
- 34.47**
- 34.45**
- 34.43**
- 34.41**
- 34.39**
- 34.37**
- 34.35**
- 34.33**
- 34.31**
- 34.29**
- 34.27**
- 34.25**
- 34.23**
- 34.21**
- 34.19**
- 34.17**
- 34.15**
- 34.13**
- 34.11**
- 34.09**
- 34.07**
- 34.05**
- 34.03**
- 34.01**
- 33.99**
- 33.97**
- 33.95**
- 33.93**
- 33.91**
- 33.89**
- 33.87**
- 33.85**
- 33.83**
- 33.81**
- 33.79**
- 33.77**
- 33.75**
- 33.73**
- 33.71**
- 33.69**
- 33.67**
- 33.65**
- 33.63**
- 33.61**
- 33.59**
- 33.57**
- 33.55**
- 33.53**
- 33.51**
- 33.49**
- 33.47**
- 33.45**
- 33.43**
- 33.41**
- 33.39**
- 33.37**
- 33.35**
- 33.33**
- 33.31**
- 33.29**
- 33.27**
- 33.25**
- 33.23**
- 33.21**
- 33.19**
- 33.17**
- 33.15**
- 33.13**
- 33.11**
- 33.09**
- 33.07**
- 33.05**
- 33.03**
- 33.01**
- 32.99**
- 32.97**
- 32.95**
- 32.93**
- 32.91**
- 32.89**
- 32.87**
- 32.85**
- 32.83**
- 32.81**
- 32.79**
- 32.77**
- 32.75**
- 32.73**
- 32.71**
- 32.69**
- 32.67**
- 32.65**
- 32.63**
- 32.61**
- 32.59**
- 32.57**
- 32.55**
- 32.53**
- 32.51**
- 32.49**
- 32.47**
- 32.45**
- 32.43**
- 32.41**
- 32.39**
- 32.37**
- 32.35**
- 32.33**
- 32.31**
- 32.29**
- 32.27**
- 32.25**
- 32.23**
- 32.21**
- 32.19**
- 32.17**
- 32.15**
- 32.13**
- 32.11**
- 32.09**
- 32.07**
- 32.05**
- 32.03**
- 32.01**
- 31.99**
- 31.97**
- 31.95**
- 31.93**
- 31.91**
- 31.89**
- 31.87**
- 31.85**
- 31.83**
- 31.81**
- 31.79**
- 31.77**
- 31.75**
- 31.73**
- 31.71**
- 31.69**
- 31.67**
- 31.65**
- 31.63**
- 31.61**
- 31.59**
- 31.57**
- 31.55**
- 31.53**
- 31.51**
- 31.49**
- 31.47**
- 31.45**
- 31.43**
- 31.41**
- 31.39**
- 31.37**
- 31.35**
- 31.33**
- 31.31**
- 31.29**
- 31.27**
- 31.25**
- 31.23**
- 31.21**
- 31.19**
- 31.17**
- 31.15**
- 31.13**
- 31.11**
- 31.09**
- 31.07**
- 31.05**
- 31.03**
- 31.01**
- 30.99**
- 30.97**
- 30.95**
- 30.93**
- 30.91**
- 30.89**
- 30.87**
- 30.85**
- 30.83**
- 30.81**
- 30.79**
- 30.77**
- 30.75**
- 30.73**
- 30**

HAV

FÖRUTSÄTTNINGAR

stugors närvaro sätter sin prägel på just denna del av skogsområdet.

Bilden 1 är tagen på cykelvägen utmed väg 9, rakt söderut mot den plats där förskolan föreslås. Den föreslagna förskolebyggnadens norra vägg är tänkt några meter bakom skjulet på bilden. Planket i förgrunden löper utmed cykelbanan. Här syns även "öppningen" i skogen, vilket delvis är motivet till varför byggnaden ses som lämplig just här.

Bild 3 är taget rakt norrut från den tänkta förskoletomtens södra gräns. I närområdet är enstaka björkar, halvhögt buskage, och längst upp mot vägen syns de sparade tallarna. Denna yta är idag utan högre vistelsevärden. Den tänkta förskolebyggnaden med tillhörande utemiljö är alltså tänkt mellan betraktaren och tallarna i bakgrunden. Avståndet till dessa är ca 50 m. Marken är svagt kuperad på platsen. Området för förskolans byggnad och utemiljö är vald utifrån platsens förutsättning. Dels för omgivningarnas skull, dels för att platsen i sig skulle gynnas av att tas tillvara på ett bättre sätt. Samtliga tallar sparas här.

Avsikten i planen är att byggnaden ska "smygas" i sin omgivning, samt att förskolans utemiljö ska ansluta i karaktär med den omgivande skogen och skogsmarken. Där det är möjligt bör tillfört växtmaterial "härma" den närliggande skogens egna växtsortiment. Allt med avsikten att intrånget ska vara så milt som möjligt. Ifråga om byggnadens närhet till de växande träden finns det många exempel där detta går att

genomföra. I planbestämmelserna anges skyddet av träden tydligt, trädens läge blir på så sätt en förutsättning för byggnadens utformning.

På en del av den öppna gräsytan, föreslås för bostäder samt lokalgata med vändzon. Träden (löv och barrträd) utmed väg 9, bortsett från de som är sjuka eller skadade bevaras och bildar på så sätt en visuell barriär norrut för de nyinflyttade. Områdets gröna karaktär kvarstår därmed.



Bild 1. Förskoletomten från norr



Bild 3. Förskoletomten från söder

Bostäder

Planområdet är beläget i anslutning till Beddingestrandens villakvarter som består av sommarstugebebyggelse samt permanentboende. Planområdet angränsar även till mer "offentliga" ytor som Granhyddeområdet vilket idag inkluderar bland annat dansrotunda, camping, minigolf, golf samt olika restauranger.



Bild 2. Platsen för förskolebyggnaden



Bild 4. Exempel på naturnära byggande

FÖRUTSÄTTNINGAR

Offentlig & kommersiell service

Mer omfattande offentlig service saknas idag i Beddingestrand. I Smygehamn finns både skola och förskola liksom servicehus. I Beddingestrand finns ett kooperativt föräldradrivet dagis.

Den kommersiella servicen består idag av en mindre matvaruaffär, blomsteraffär samt grill. Sommartid ökar utbudet av framförallt restauranger.

GATOR & TRAFIK

Planområdet kan i planförslaget angöras från Ängskavlevägen med bil. För gång- och cykel medger förslaget alternativ både från norr samt från öster. Den nordliga anslutningen är direkt kopplad till befintlig gång- och cykelväg längs väg 9.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 100 m från planområdet utmed väg 9. Denna trafikeras av buss 190 mellan Ystad och Trelleborg. Bussturerna 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 lite mer än ca 1 timme. En resa med buss till Ystad tar ca 30 min.

Gång och cykel

Till och från området kan man i planförslaget röra sig till fots via de vägar och stigar som angör området. Utmed väg 9 mellan Trelleborg och Ystad löper även en asfalterad gång- och cykelväg. Denna löper strax norr om planområdet.

Lek och rekreation

Den största tillgången utifrån lek och rekreation är området som helhet och all den variation som den erbjuder. Dock finns längre söderut från planområdet strand med ett spännande och väderskyddat dynlandskap. Här finns även en mindre lekplats.

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAG

Den övergripande gestaltningsidén är att stärka centrumutvecklingen och skapa byggrätter inom del av Lilla Beddinge 21:3 och Lilla Beddinge 35:2. Utveckling av Gröningen ska erbjuda skolverksamhet och nya typer av bostäder i form av parhus och/eller radhus för att möjliggöra en blandad bebyggelse och fler bostadsformer då större delar av Beddingstrand består av villabebyggelse och sommarstugebebyggelse, som allt mer blir till permanentboende.

BEBYGGELSE

PLANBESTÄMMELSER: B, S, nockhöjd, f₁, f₂, f₃, f₄, p₁, b₁, n₁, m₁, m₂, prickmark, korsmark,

Bostäder

Planförslaget utgår från platsens förutsättningar och de behov som föreligger, i första hand bostäder och förskola, men även ett skydd för vissa befintliga träd samt säkerställanden av de allmänna kommunikationsstråken i nord/sydlig samt öst/västlig riktning genom området.

Detaljplanen medger en ny byggrätt för del av Lilla Beddinge 21:3 och Lilla Beddinge 35:2. För att stärka centrumkänslan kring Granhyddan föreslås en högre exploateringsgrad inom planområdet med en tätare bebyggelsestruktur. Detaljplanen möjliggör för en blandad bebyggelse med 2 till 3 våningar (**B, nockhöjd**). Där den översta våningen ska vara indragen för att ändå bevara den småskalighet som finns i omgivningen.

För den norra delen får bostäder uppföras i radhus eller ett mindre flerbostadshus (f₁). Bebyggelsen ska

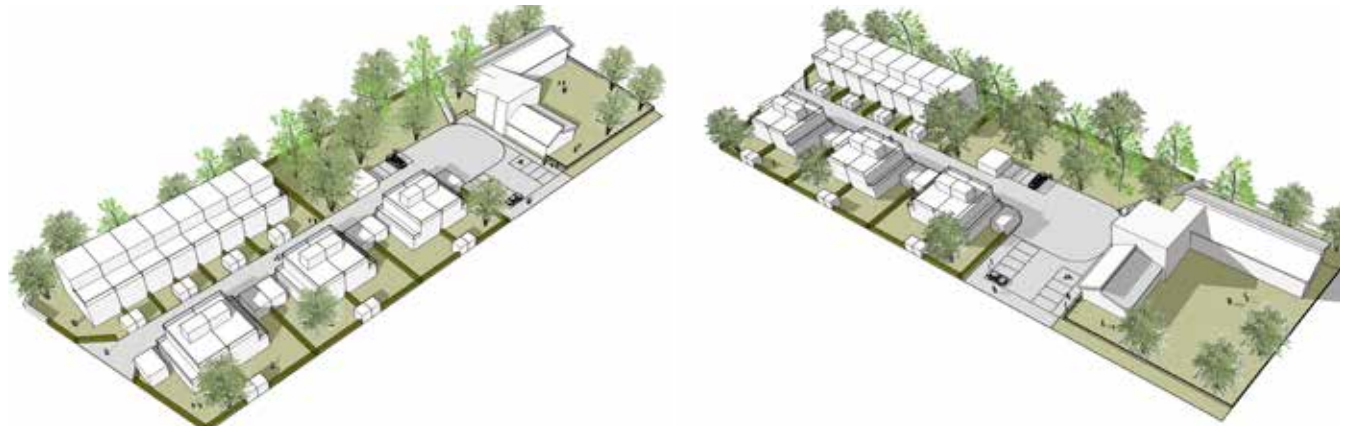


Illustration över planområdet. Bostadsbebyggelse i västra delen av illustrationen och förskola i öststra. Arkitektlaget AB



Vy mot öster. från lokalgatan mot förskolan, Arkitektlaget AB

PLANFÖRSLAG

orienterar sig både mot väg 9, för att skapa en centrumkänsla med en tätare bebyggelse men också mot lokalgatan för att skapa en god utemiljö (korsmark). Vid byggnation i tre våningar kommer bebyggelsen mot väg 9 upplevas högre medan mot söder kommer översta våningsplanet vara indraget för att bevara den småsklighet som den befintliga villabebyggelsen utgör runt omkring (f_2). För att skapa bostäder med en god boendemiljö intill väg 9 ska genomgående bostad utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida (m_1).

För att använda de kvalitéer som träden och närheten till skogsområdet ger ingår planbestämmelse om att vissa träd utmed vägen inte får avlägsnas (n_1). En bärande tanke är att den nya byggnationen ska

integreras med det nuvarande värdena så optimalt som möjligt.

I den södra delen av planområdet föreslås att parhus ska uppföras, men detaljplanen möjliggör även för andra typer (**B**). Bebyggelsen kan uppföras i 2 våningar. Men för att skapa ett mer varierat bebyggelsuttryck inom planområdet ges även möjlighet att uppföra en takvåning på 10 % av bruttoarean (f_3).

Bebyggelsen ska uppföras max tre meter från användningsgräns mot intilliggande gata för att skapa bra relation mellan det privata och det offentliga (p_1). Prickmarken i söder bidrar även den till att bebyggelsen med sin placering betonar mötet med gatan. Detta skapar också goda möjlighet till uteplatser i

söderläge (prickmark).

Vidare ska den nya bebyggelsen bidra till gatuliv, därför ska huvudentréer för den södra delen ha entréer mot gatan (f_4). Bebyggelsen i norr behöver skjutas in mot söder för att skapa en god utemiljö för det boende, vilket i sig kommer bidra till rörelse och liv mellan det privata och det offentliga.

Den geotekniska undersökningen som gjorts för hela området visar att området ur geoteknisk synvinkel är lämpligt för tänkt bebyggelse, dock utan källare. Detta regleras med planbestämmelsen b_1 .



Exempel på radhus eller parhus med indragen högsta våning

PLANFÖRSLAG

Förskola

Detaljplanen medger en ny byggrätt för en skola (**s**). Förskolan kan uppföras i 2 våningar med en takvåning om 10 % av bruttoarean per huvudbyggnad (**f₃**). Byggnaden får inte uppföras med källare (**b₁**). Förskolans placering bygger dels på närheten till den anslutande skogen men även på befintliga träd och markvegetationen, vilket kan medföra positiva mervärden på förskolegården. För att integrera förskolan med tallskogen som ligger intill, ingår planbestämmelse om att vissa träd utmed väg 9 inte får avlägsnas (**n₁**). Förskolans läge är även strategiskt med tanke på närhet till busshållplats och gång- och cykelstråk. En bärande tanke med förskolan är att man ska ta sig till och från den antingen till fots, eller med cykel. I sista hand med bil.

Förskolan har som utgångspunkt att befolkningsantalet kommer att öka i Beddingestrand under de närmsta åren och med det följer ett behov av barnomsorg. Tomten för avsedd förskola har en yta på ca 2100 m². För att skapa en god utemiljö till förskolebarnen har kvartermarken för förskolan en utnyttjandegrad på 30 % (**e₁**). Det innebär att förskolan kan rymma ca 45-50 förskolebarn för att uppnå kommunens riktlinjer om en friyta på 30 m²/barn.

Byggnaden för förskolan utgör ca 630 m² byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör att byggnaden i en mindre del kan uppföras i 3 våningar. Översta våningen är avsedd för personal och administration. Varje avdelning har en egen entré samt utgång till den gemensamma gården. Utemiljön ordnas i de delar där det idag är skog och därför ska en del av vegetation

sparas genom skyddsbestämmelser i planen. Vidare ska en gemensam uteplats anordnas mot ljuddämpad sida i anslutning till skolan (**m₂**).

Det finns goda möjligheter för lek. Dels på den lekplats som förskolan innehåller men även lek i skogsområdet. Runt planområdet finns stora möjligheter för rekreation och naturupplevelser. Längre söderut finns även stranden med ett spännande och väderskyddat dynlandskap. Här finns även en mindre lekplats. Den största tillgången utifrån lek och rekreation är dock området som helhet och all den variation som den erbjuder.

Enligt Boverkets (2015) utkomna publikation "Gör plats för barn och unga" – En vägledning för planering, utformning och förvaltning av förskolans utemiljö" poängteras ännu en gång vikten av att barn har tillgång till en utvecklande och stimulerande utemiljö, inte minst under den tid då barnen är på förskolan. Självklart är miljön kring själva byggnaden viktigast, men just vid Gröningens föreslagna plats för förskolan slås ett extra slag för den omgivande

miljöns extremt fina kvaliteter. Med de vidsträckta områden, både hav, strand och skog – som förskolan är omgiven av lockas barnen till rörelse och spontan vistelse i natur.

De följande illustrationer är endast illustrationer/inspiration. Planen medger många olika utseenden.



Skissförslag på förskolan, entrésidan från vägen Arkitektlaget AB



Skissförslag på förskolan, gårdssidan Arkitektlaget AB

PLANFÖRSLAG

GATAOR OCH PARKERING

PLANBESTÄMMELSER: GATA, parkering, gång

Gata

Inom aktuell detaljplan planläggs allmän platsmark för lokalgata (GATA). Gatan kommer att ha enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Inom detaljplanen föreslås att parkering kan uppföras i närhet till vändzonen (parkering). Tanken är att dessa kan nyttas vid hämtning och lämning av barn samt för de boende och de som vill flanera i det gröna. Parkeringsplatsen ytskikt föreslås utformas med gräsarmering som dels ger en grön yta men som också är positivt för att infiltrerar dagvatten.

Gång

Planförslaget utgår från platsens förutsättningar och de behov som föreligger. För att säkerställa de allmänna befintliga kommunikationsstråket i öst/västlig och nord/sydlig riktning säkerställs det med planbestämmelsen gång, inom naturområdena.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och spillvattenledning finns framdragat till punkt strax väster om planområdet i Ångskavlevägen.

Dagvatten

All bebyggd mark inom planområdet ska höjdsättas så att inga markytor lutar in mot omkringliggande fastigheter. Ny lokalgata föreslås kantas av svackdiken/kantstensavrinning som i sin tur leder dagvatten

till anlagda infiltrationsytor/underjordiskt magasin i planområdets östra del. Där tillåts vatten infiltrera genom de befintliga sandlagren.

Med tanke på framtida kraftigare regn ska denna yta även förses med ett underjordiskt fördröjande magasin. Magasinet är form av makadambädd under befintlig vägkropp i anslutning till vändplatsen. I händelse av extremväder med exceptionell nederbördsmängd ska vändplanen med hjälp av korrekt höjdsättning utformas som en skålform med lägsta punkt i mitten. Då kan även den ytan användas som en tillfällig översvänningsreservoar. För parkeringen i norr, utmed lokalgatan föreslås omhändertagande av dagvatten genom de öppna fogar som gräsarmerad betongsten innebär. Då denna yta är mättad leds ytvatten till dagvattenmagasin i vändplatsen genom naturligt fall.

Dagvattenanläggnings underjordiska konstruktioner, ska vara utbyggda, och godkända av kommunen innan bygglov ges.

El och tele

Planområdet ingår i EON:s nätområde. För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar E.ON. Lämplig kabelförläggning är i gatan, i anslutning till infiltrerande svackdicke.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning. Lokalgatan utformas så att renhållningsbilen har god framkomlighet och inte behöver backa för att vända. Återvinningsstation finns strax öster Smyghamn ca 1 km från området.



Bilder från planområdet och omgivningen

PLANFÖRSLAG



DAGVATTEN

Föreslagen princip för avledning av dagvatten - avrinningsriktningar utmed lokalgator i de fall regnvatten inte infiltrerar naturligt genom markprofilen. Uppsamling i underjordiskt magasin i anslutning till vändplats och parkering. Denna yta är dessutom skålförmad för att ta "emot" extrema vattenmängder. Illustrerat flöde, Mark och VA Teknik AB

Illustrerad bebyggelse- och gatustruktur, Arkitektlaget AB

KONSEKVENSER

STÖRNINGAR OCH RISKER

Klimatförändringar

Eftersom mängden nederbörd förväntas att öka i framtiden är det viktigt att ta hänsyn till översvämningensrisker och att i möjligaste mån undvika samt skydda sig mot dessa. Genom att till exempel förse eventuella dagvattenledningar och dräneringar med backventiler samt att anlägga byggnader på en något högre nivå än omgivande mark erhålls ett bra grundskydd. Med tanke på framtida eventuella havsnivåhöjningar föreligger det, utifrån den kunskap som finns, inga risker. Gröningen är belägen på mellan 5.2 och 6.5 meter ovan havsnivån vilket alltså är med mycket god marginal. Generellt gäller 3 meter ovan havsnivån som regel i kommunen i övrigt. Planområdet är dessutom beläget 300 meter från strandlinjen. Bedömningen är att planområdet är placerat med god marginal från ev stormvågor.

Buller

Detaljplanen påbörjades före år 2014 vilket innebär att trafikbullerutredningen förhåller sig till regeringens proposition 1996/97:53.

Följande riktvärden för trafikbuller ligger till grund för planeringen för bostäder och undervisningslokaler:

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

Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för buller för utemiljöer klaras. Den bullerutredning som tagits fram visar att vissa åtgärder krävs för att acceptabla ljudnivåer ska uppnås.

För att skapa bostäder med en god boendemiljö intill väg 9 ska genomgående bostad utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Anledningen till detta är att stärka centrumutvecklingen i Beddingestrands tätort, med en tätare bebyggelsestruktur och med en annan typ av bostäder. Planområdet ligger nära kollektivtrafik. Med bullerskärm i fastighetsgräns, som bullerutredningen ger förslag på, kan området upplevas som en baksida mot väg 9. Vilket hämmar känslan av centrumnära. Dock hindrar inte planen att bullerskärm ändå kan uppföras. Men det är inget som detaljplanen ställer krav på.

Med genomgående bostad med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida fungerar även med gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

För förskolan ska en gemensam uteplats anordnas mot ljuddämpad sida i anslutning till skolan.

Vidare visar bullerutredningen att med ett 1,1m högt plank mellan förskolan och väg 9 samt ett plank på 1,5m mellan bostäderna och väg 9 uppnås riktvärdena för trafikbuller på plan 1. Utanför fasad på plan 2 överskrids 55 dBA ekvivalent nivå. Där erhålls nivåer upp till 62 dBA ekvivalent nivå. En utemiljö på den södra sidan av bebyggelsen erhålls mindre än 55 dBA.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

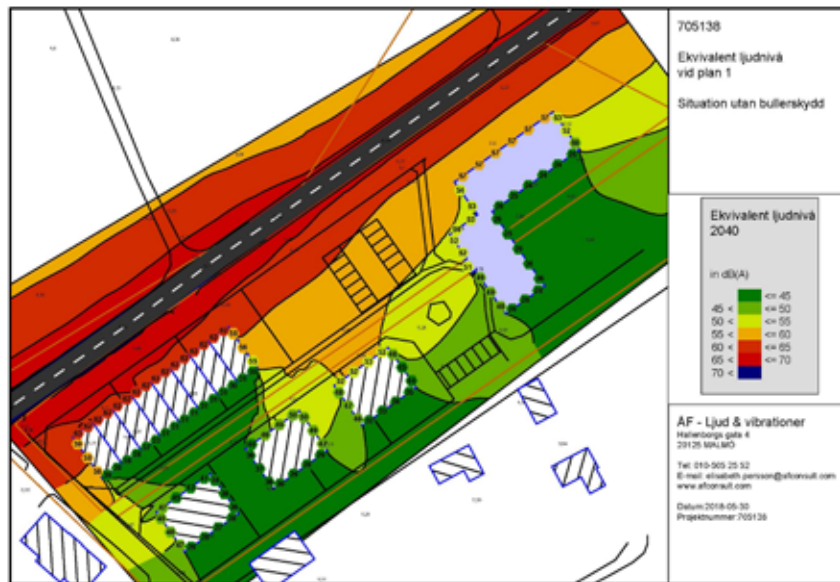
Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs, att ingen exploatering kommer till stånd inom planområdet utan pågående markanvändning fortsätter som idag, vilket alltså är en till hälften öppen gräsyta och till hälften en tät skog. Ytan kommer då fortsättningsvis nyttjas som genväg för de boende i de närmsta fastigheterna, till exempel rasta hunden eller som länk till det större skogsområde planen angränsar till. Nollalternativet innebär även att "centrumvisionerna" kring området som helhet blir betydligt svårare att genomföra då förskolan varit en central del i den målbilden.

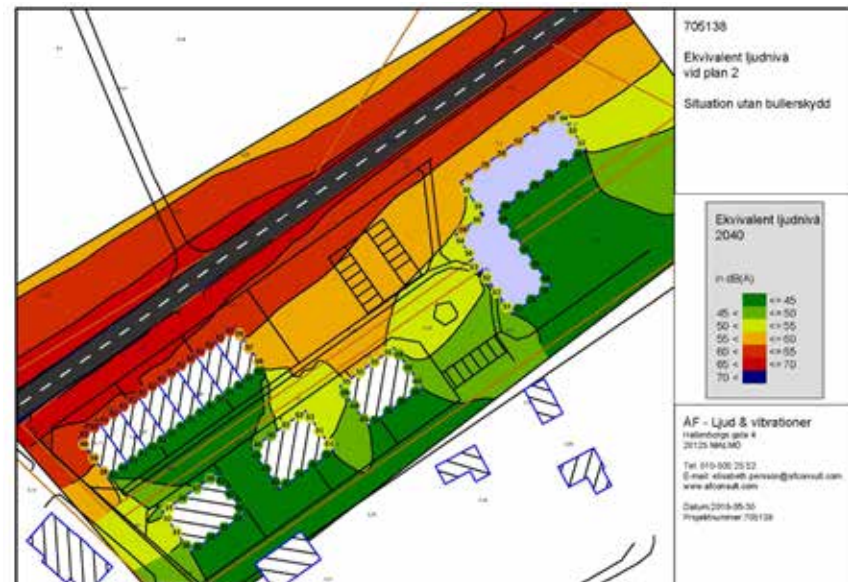
Planförslaget

Planförslaget innebär att tidigare oexploaterad mark (parkmark) tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt för förskola. Området, inklusive den biltrafik som de boende samt transport till förskolan kommer att generera innebär en förändring av ljudbilden samt de visuella intrycken i området. Samtidigt bidrar områdets förändring till att centrumkänslan förstärks, vilket i sin tur kan medföra att servicenivån ökar för området som helhet. Framförallt genom förskolans verksamhet, men även genom andra positiva följd effekter som uppstår i kölvattnet av det. Förskolan är en offentlig lokal, vilken även kan innebära att den kan nyttjas som samlingslokal eller "byahus".

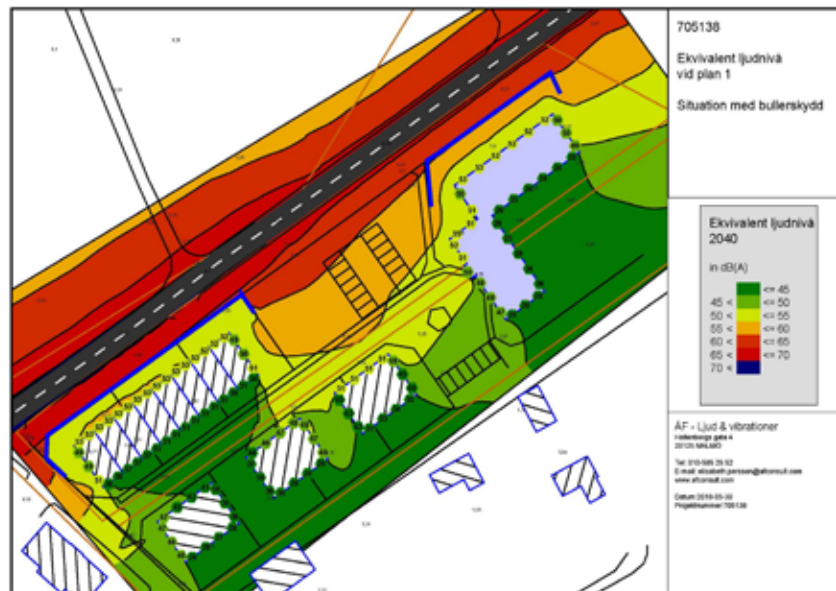
KONSEKVENSER



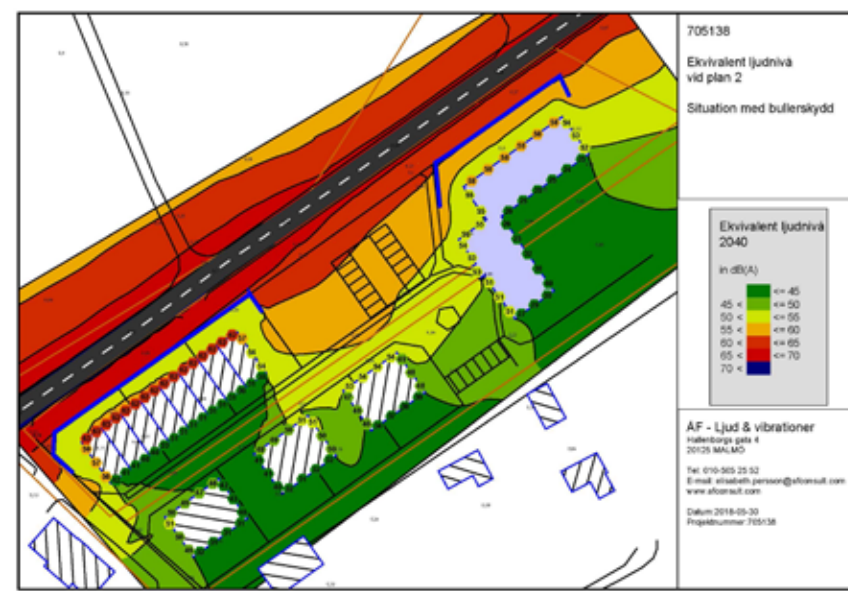
Ekvivalent ljudnivå, plan 1 (2040)



Ekvivalent ljudnivå, plan 2 (2040)



Ekvivalent ljudnivå med skyddsåtgärd, plan 1 (2040)



Ekvivalent ljudnivå med skyddsåtgärd, plan 2 (2040)

GENOMFÖRANDE

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas tredje kvartalet 2018.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap som är tradition i området, vilket också innebär att exploatören ansvarar för iordningsställande samt bekostar byggnade av lokalgata, dagvattenanläggning inkl. ledningar. Kommunen är verksamhetsansvarig för vatten och avlopp, och E.ON AB ansvarar för områdets elförsörjning.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Samtliga fastigheter inom planområdet föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen Lilla Beddinge ga:2. Vidare föreslås Lilla Beddninge ga:2 upphävas inom kvartersmark men omfatta all allmän platsmark inom planområdet, inkl. parkeringsytan som föreslås i anslutning till vändzonen. Lilla Beddninge ga:2 förvaltas av Västra Beddingestrands vägförening.

Gemensamhetsanläggning inom planområdet ska inkludera även dagvattenanläggnings underjordiska konstruktioner, vilka ska vara utbyggda, och godkända av kommunen innan bygglov ges.

Fastighetsbildning

En exploateringsfastighet bildas utifrån vilka nya tomter som avstyckas. Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Planeekonomi

Det vilar på exploatören att genomföra detaljplanen och att bekosta det som detaljplanen anger.

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal, vilket reglerar åtagandena mellan kommun och markägare ska upprättas samt undertecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.