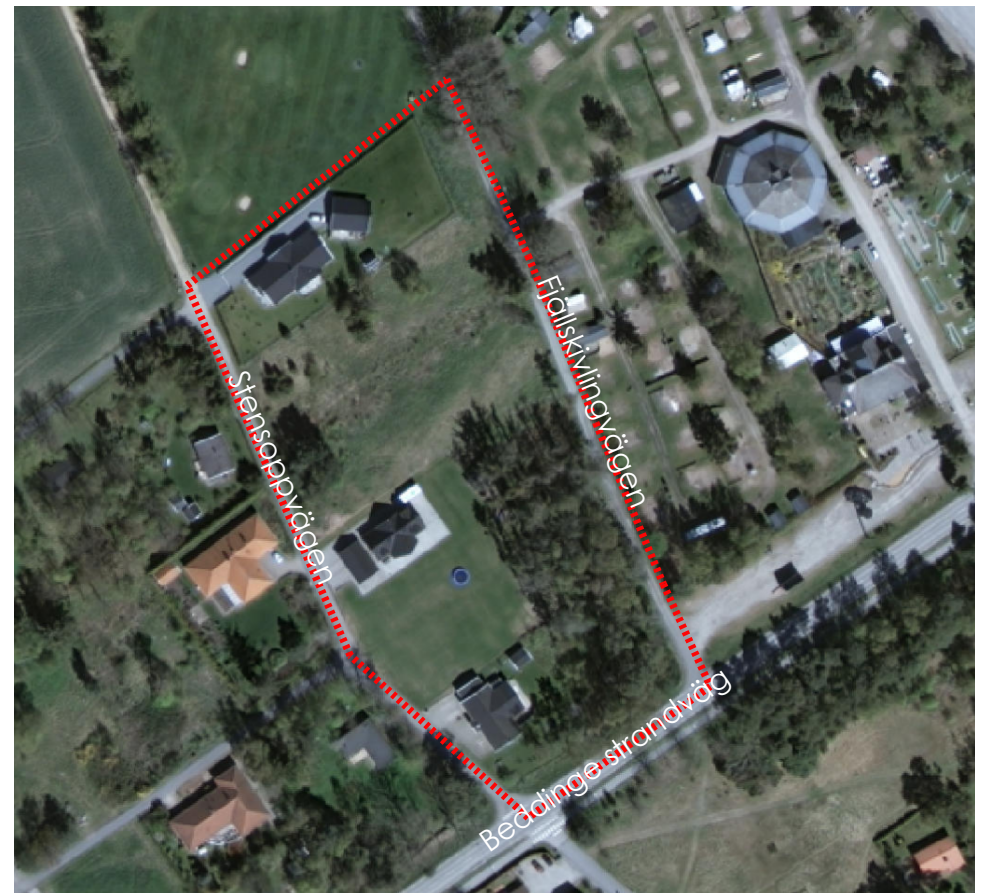


Detaljplan för
Lilla Beddinge 21:90 m.fl.
"Stensoppvägen"
Trelleborgs kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



syfte & huvuddrag

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning

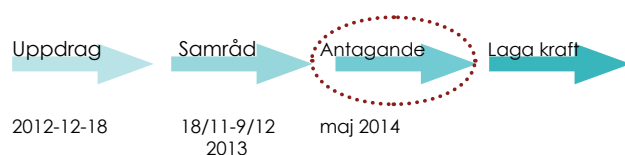
Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Tillhörande utredningar

- "PM Dagvattenutredning till detaljplan Lilla Beddinge 21:90 m. fl. (Stensoppvägen) Trelleborgs kommun" SWECO 2013-10-16, rev. 2014-04-23
- "Översiktlig markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (mur, geo)" SWECO 2014-04-16



Planförfarande

Planen tas fram med enkelt planförfarande enligt 2010 års Plan- och bygglag.

MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap.11§ Miljöbalken (MB).

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Lilla Beddinge 21:90 inkom 2012-11-12 med en begäran om att ersätta del av detaljplanen B24 med en ny. Sökanden önskar möjliggöra för avstyckning och ny bostadsbebyggelse på den östra delen av fastigheterna med utfart mot Fjällskivlingvägen, vilket gällande plan inte medger. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-18 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ersätta del av detaljplan B24 i Beddingestrand med enkelt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ytterligare småhusbebyggelse inom fastigheterna Lilla Beddinge 21:87-92 i Beddingestrand mot Fjällskivlingvägen. Detaljplanens syfte är också att säkerställa områdets lummiga karaktär.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget möjliggör för

- Sex nya byggrätter för småhus i planområdets östra del.
- In- och utfarter till Fjällskivlingvägen.
- Fjällskivlingvägen planläggs som lokalgata.
- Att dagvattenhanteringen i området förtydligas.
- Befintlig natur längs med riksväg 9 skyddas.
- Vändplats på Fjällskivlingvägen

plandata

PLANDATA

Läge

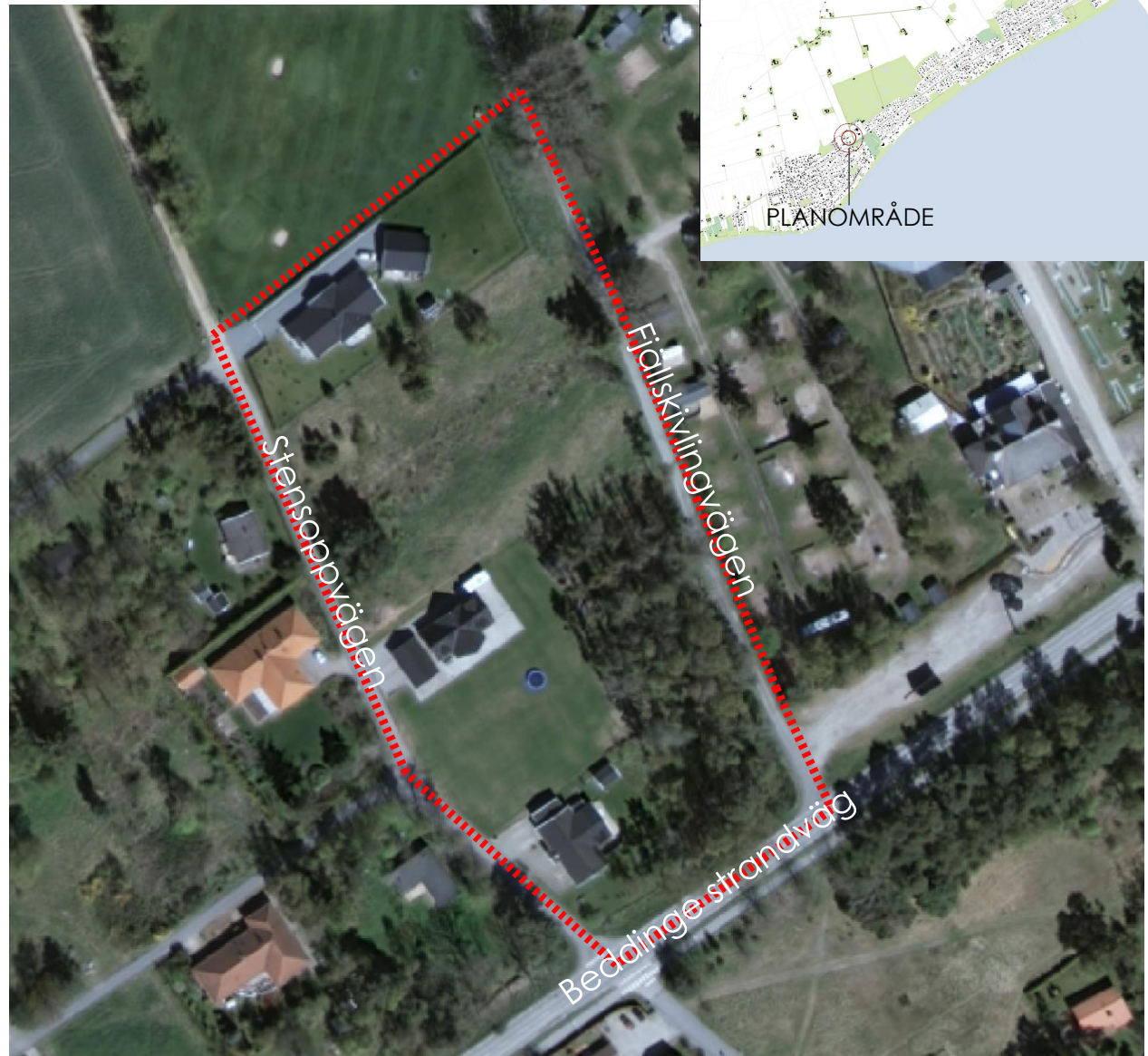
Planområdet ligger norr om riksväg 9, öster om Stensoppvägen och väster om Granhyddan i centrala Beddingestrand. Planområdet gränsar till Beddinge golfklubb i norr.

Areal och mark

Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Inom området finns en ledningsrätt för VA-ledningar. Fjällskivlingvägen i planområdets östra del är privatägd och utgör en del av Lilla Beddinge 35:2. Stensoppvägen som ligger väster om planområdet utgör en del av samfälligheten Lilla Beddinge S:4.



Planområdet ligger inom den röda markeringen.

tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är inte direkt utpekad i Översiktsplan 2010 för Trelleborgs kommun men Beddingestrand är utpekad som en av kommunens utvecklingsorter. En utvecklingsort är en ort där kommunen vill satsa på viss utbyggnad av bostäder, service och infrastruktur. Orten har de senaste åren omvandlats från fritidhusområde till ett område med fler och fler permanentboende. Bebyggelsestrukturen domineras av äldre fritidshus och av nybyggda småhus. Servicen och kollektivtrafiken i Beddingestrand är begränsad och utbudet av boendeformer är ensidigt. Översiktsplanen lyfter vikten av att verka för att bibehålla den service som finns idag och att säkerställa ortens utveckling och överlevnad. Beddinge strandväg/väg 9 går genom Beddingestrand och genomfartstrafiken utgör en barriär. Granhyddan som ligger direkt öster om planområdet var tidigare en viktig mötesplats i Beddingestrand och pekas ut i översiktsplanen som en framtida centrumfunktion för orten. I översiktsplanen har därför en polygon schematiskt ritats in över Granhyddan. Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till den polygonen. Översiktsplanen är förenlig med detaljplanens syfte.

Designdialog

Området som är utpekad som centrumfunktion var under hösten 2012 föremål för en designdialog. Syftet var att tillsammans med de boende i Beddingestrand och intressenter i Granhyddan och Pärulan föra en dialog kring centrala Beddingestrands framtid. Designdialogen resulterade



Föreslagen markanvändning i designdialogen

tidigare ställningstaganden

i en framtidsskiss och ett koncept för området. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-01-08 att designdialogen ska ligga till grund för fortsatta överväganden rörande exploatering i området.

Designdialogen belyser att bostadsutbudet i Beddingestrand är för ensidigt och att det krävs mer åretruntboende och en större variation i bebyggelsen om det ska finnas ett underlag för service och kollektivtrafik på orten. Området kring Granhyddan föreslås därför förtätas med radhus och flerbostadshus. Designdialogen identifierar också behovet av att reservera mark för framtida offentlig och privat service i Beddingestrand. I kommande detaljplaner, som är ett resultat av designdialogen, kommer mark för bland annat förskola och äldreboende reserveras.

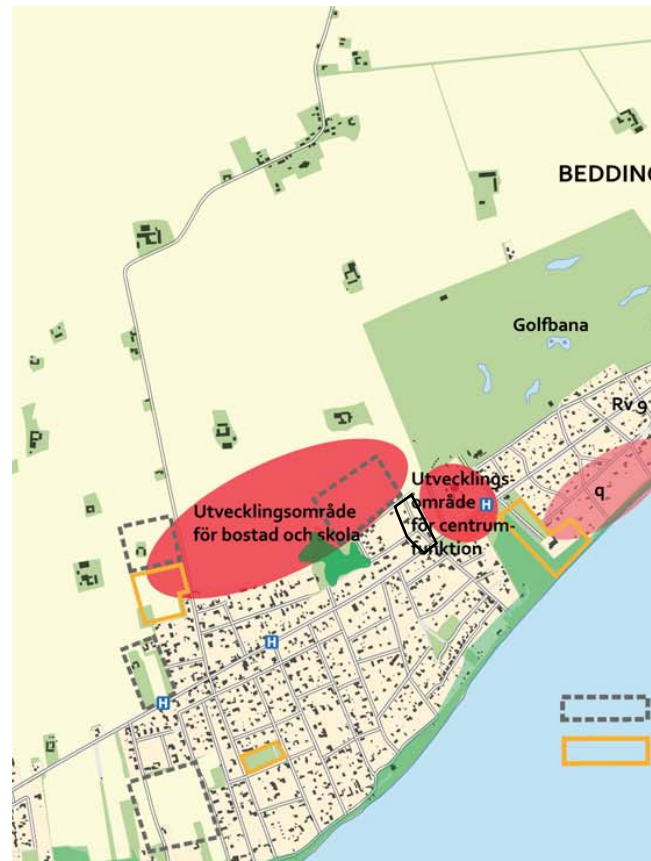
Detaljplan

Gällande detaljplan B 24 vann laga kraft 1975 och omfattar ett större område omkring planområdet, däribland Granhyddan och Pärulan. På den aktuella fastigheten medger detaljplanen bostadsändamål. En fristående byggnad och ett uthus får uppföras i högst en våning. En fjärdedel av fastigheten får bebyggas och högsta byggnadshöjd är 3 m. Tomterna inom planområdet är omkring 2000 m² vilket är väsentligt större än omkringliggande fastigheter som ingår i samma detaljplan.

Större del av tomterna består av prickmark och mot Fjällskivlingsvägen är det utfartsförbud. Prickmarken lades ut för att skapa en buffertzona mot Fjällskivlingsvägen som i gällande detaljplan var tänkt som en framtida större infartsväg till

Beddingestrand, från den förbifartsled som man då hade planer för.

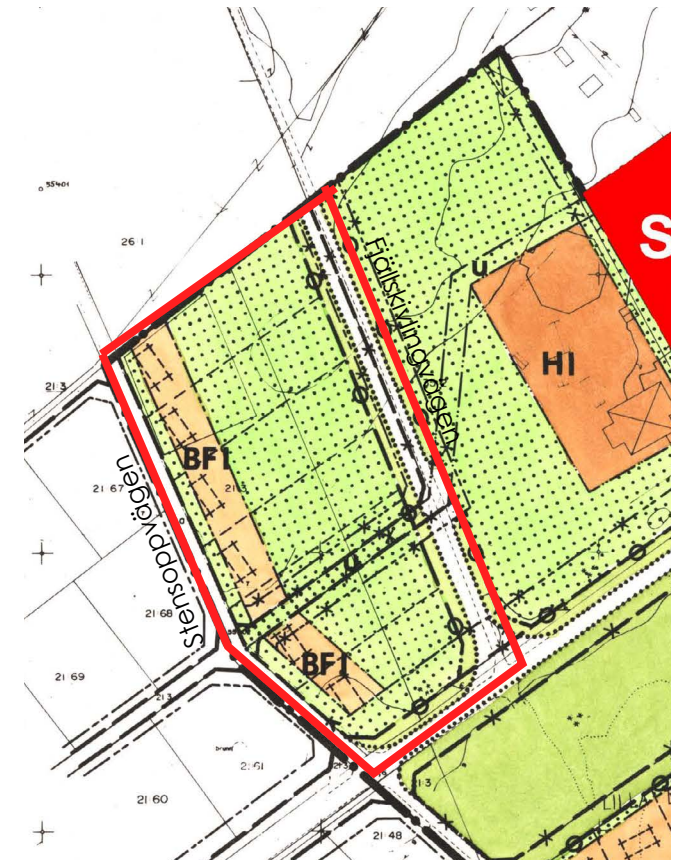
Planer för en förbifartsled utanför Beddingestrand och en infartsväg på Fjällskivlingsvägen är inte längre aktuella. Vägen är idag mycket sparsamt



Planområdet ligger direkt väster om den polygon som schematiskt pekar ut Granhyddan som en framtida centrumfunktion i översiktsplanen.

trafikerad. Prickmarken och utfartsförbudet anses därför inte längre vara motiverat.

Inom planområde finns också ett u-område för underjordiska allmänna ledningar.



Befintlig detaljplan B47, laga kraft 1976. Planområdet är rödmarkerat.

tidigare ställningstaganden

Natur- och kulturmiljöplan

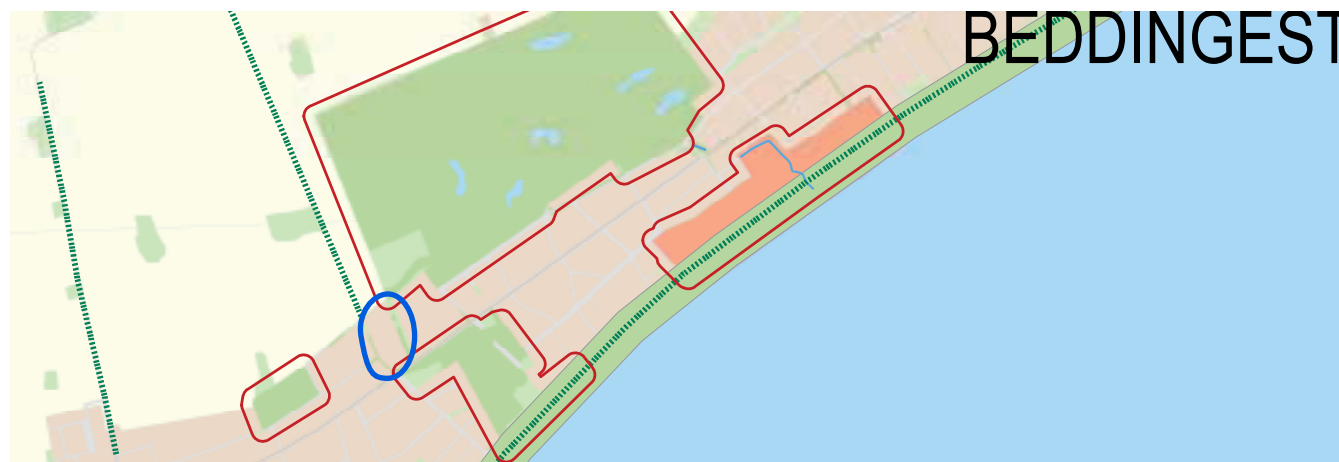
I kommunens Natur- och kulturmiljöprogram pekas Beddingestrand ut som särskilt karaktäristiskt. Orten präglas av sina stora tomter på vilka det finns väl uppväxt och ofta orörd natur som bland annat består av vildvuxet buskage, höga tallar, vilda blommor o.s.v. Få ytor är hårdgjorda och vägarna består till största delen av grus. Planområdet gränsar i öster till Granhyddan som har en historia som nöjeslokal och mötesplats. Idag används området omkring Granhyddan som camping. Planområdet ingår i Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne.

Fornlämningar

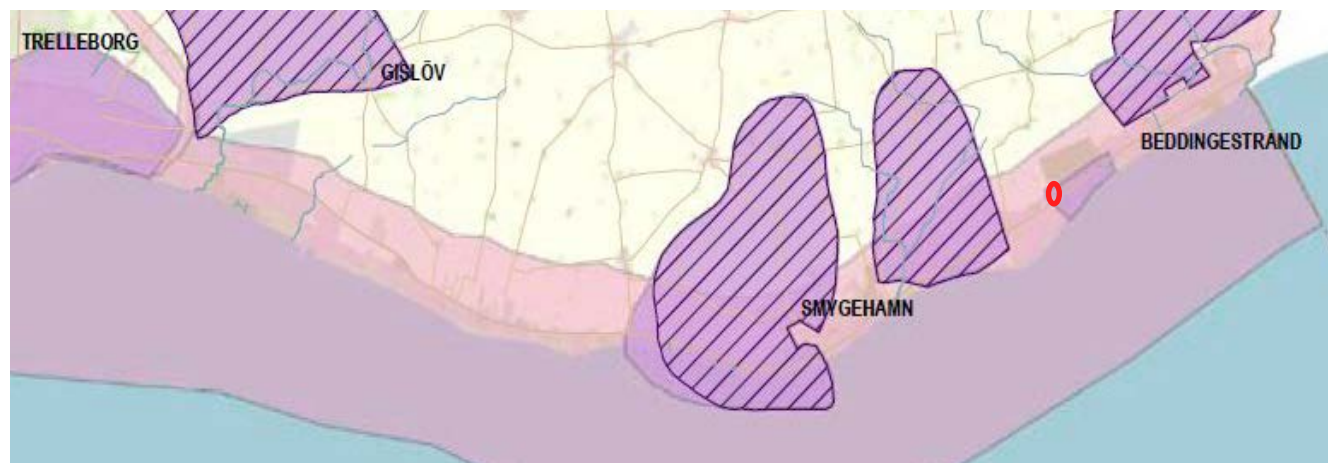
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen avbrytas omedelbart och länsstyrelsen underrättas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Exploatering får komma till stånd om det inte skadar områdets natur- och kulturvärden. Området är inte utpekad i kommunens översiktsplan eller kommunens Natur- och kulturmiljöplan som ett område med särskilda natur- eller kulturvärden och bedöms inte vara särskilt bevaransvärt. Planområdet består av privat mark som varken är eller kommer inte att bli tillgängligt



I Natur- och kulturmiljöplanen är golfbanan norr om planområdet utpekad som ett grönt område. Det går också ett grönt stråk från Stensoppvägen och norr ut. Planområdet ligger inom den blå markeringen.



Planområdet ligger inom länsstyrelsens kulturmiljöområden samt Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne. Planområdet är markerat med röd cirkel.

planförslag

för det rörliga friluftslivet eller turismen. Aktuell förtätning av bebyggelse i Beddingestrand anses vara förenlig med riksintresse för kustzonen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse

Beddingestrand består av en blandad bebyggelse från 1800-talet och framåt. Från 1940-talet har det främst skett en stark utbyggnad av fritidsbebyggelse. Denna är särskilt utmärkande för orten och utgörs av småskalig bebyggelse beklädd i liggande panel med lätta takkonstruktioner. Tendensen på orten har under senare tid har gått mot en allt högre grad av åretruntboende, både genom successiv konvertering av fritidshus och genom nybyggnation av småhus.

Syftet med planen är att medge normal småhusbebyggelse som lämpar sig för åretruntboende. Den högsta tillåtna byggnadsytan är anpassad efter de befintliga fastigheterna och innebär att byggnadsytan per fastighet tillåts vara 1/4 av fastighetsarean, dock högst 290m². Den minsta tomtstorleken är 800m².

Huvudbyggnad och uthus/garage får sammanbyggas samt får huvudbyggnader/uthus sammanbyggas i fastighetsgräns. Frontespiser och takkupor får uppföras på 1/3 av takets längd. För att bebyggelsen inte skall bli för hög och därmed skilja sig väsentligt från övrig inom planområdet begränsas huvudbyggnadens nockhöjd till 7 meter. Högsta



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

nockhöjd för uthus/garage eller dylikt är 4 meter. Huvudbyggnad skall ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns, det gäller dock ej mot vägen. Uthus/garage eller dylikt skall placeras minst 1,5 meter ifrån fastighetsgräns.

Tillgänglighet

Det aktuella planområdet anses vara tillgängligt då terrängen är plan.



Illustration av planförslaget

NATUR

Mark och vegetation

Fritidsbebyggelse på lummiga stora tomter är karakteristiskt för Beddingestrand. Få ytor är hårdgjorda och vägarna består till största delen av grus. Vegetationen består bland annat av vildvuxet buskage, höga tallar, vilda blommor o.s.v. Inom planområdet är tre av de totalt sex fastigheterna bebyggda. De fastigheter som inte är bebyggda har varierande andel vildvuxen vegetation och en del plana gräsytor. Det är av värde att låta så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen finnas kvar i området. I den sydöstra hörnan av planområdet finns den största andelen trädvegetation. I den södra delen av planområdet, längs med riksväg 9, finns höga tallar och björkar dessa föreslås skyddas i detaljplanen med bestämmelsen n. Det innebär att träd med större stamomkrets än 500 mm mätt en meter från medelmarknivån kräver marklov för att fällas. Bestämmelsen omfattar även träd som förefaller döda eller skadade

Geoteknik

Översiktlig markteknisk undersökning genom förd av (SWECO, 2014-04-16) visar att jordarterna i området är sand och grus ner till en nivå av mer än 5 m under markytan och infiltrationsmöjligheterna är goda. Det finns inga kända problem med översvämningar i området.



Vegetation i den östra delen av planområdet längs Fjällskivlingvägen



Stensoppvägen mot norr.



Fjällskivlingvägen mot norr.



Höga träd längs Beddinge strandväg i planområdets södra gräns.



Tomtmark med plan gräsyta längs Stensoppvägen och vegetation mot Fjällskivlingvägen

planförslag

Grundvatten

Mätning i grundvattenrören visade grundvattennivåer i RH2000 på +5,3 m (GW1) respektive +5,35 m (GW3), vilket motsvarar 2,85 respektive 1,94 m under markytan.

Grundvattennivån i området varierar naturligt under året. Hur mycket nivån varierar skiljer sig från plats till plats men generellt kan sägas att nivåerna är högst under tidig vår och lägst under hösten.

Hur grundvattennivån fluktuerar inom planområdet an ej fastställas utifrån ett mätillfälle, utan kräver en längre tids grundvattennivåobservation.

Grundvattenmätningen är dock utförd då en relativt hög grundvattennivå bör föreligga. Hur mycket högre grundvattennivå kan vara är svårt att säga men 0,5 m förefaller ej orimligt.

Källare är inte tillåtet p.g.a. de hydrologiska förhållandena i planområdet. Planbestämmelsen b1 säkerställer detta.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik

Planområdets västra fastigheter angörs via Stensoppvägen som ej ingår i planområdet. De nya byggrätterna angörs från Fjällskivlingvägen som får bestämmelsen LOKALGATA och föreslås ingå i vägsamfälligheten Lilla Beddinge S:4. I slutet av Fjällskivlingvägen ska det anläggas en vändplats, så att renhållningsbilen kan nå de tillkommande bostäderna.

Plankartan förses med prickmark 18 meter ut mot riksväg 9 samt utfartsförbud i plangränsen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns längs Beddinge strandväg/väg 9 omkring 150 meter öster om planområdet. Den trafikeras av busslinje 190 som går mellan Trelleborg och Ystad.

Gång och cykel

Separat cykelväg finns utmed riksväg 9. Fortsatt utbyggnad av cykelvägen utmed sydkusten planeras, så att bl. a. Beddingestrand och Smygehamn knyts samman.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm ska gälla, dvs. minst två bilplatser ska anordnas på varje småhusbebyggd tomt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. En VA-ledning korsar planområdet och berör fastigheten Lilla Beddinge 21:91. Ledningen skyddas också fortsatt av ett u-område.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägarna

inom planområdet ansvarar därmed själva för omhändertagandet av dagvattnet.

Dagvattenutredning är utförd av Sweco 2013-10-16, reviderad 2014-04-23. Eftersom markens permeabilitet i området är stor, rekommenderas infiltrationslösningar för omhändertagande av dagvatten. Att utnyttja en underjordisk lösning med exempelvis stenkistor är även det en fullgod lösning för takdagvatten och dräneringsvatten. Varje tomt behöver en stenkista på ungefär 4 m³ för att kunna omhänderta allt takdagvatten och dräneringsvatten från en byggnad med ytan 200 m². För att optimera omhändertagandet av dagvatten rekommenderas det att byggnaderna förläggs på tomtens högsta del och att stenkistorna placeras på tomtens lägsta del. Färdigt golv ska placeras 100-150 mm över markytan. För att dräneringsvatten från husgrunden ska kunna kopplas till eventuella underjordiska magasin krävs det att överkant på stenkistan ligger under lägsta vattengång på dräneringsledningarna. Ledningarna som leder dräneringsvatten bör ha minimumlutningen 3 %. Om självfall ej kan uppnås, måste dräneringsvattnet pumpas till stenkistan.

Dagvattensystemet skall dimensioneras utifrån ett regn med tio års återkomst. Specifik dagvattenlösning för var fastighet redovisas i bygglovsskedet och/eller byggsamrådet.

Dagvattenutredningen föreslår att Fjällskivlingvägen ska avvattnas mot ett dike. Diket föreslås i planförslaget placeras väster om Fjällskivlingvägen

och får bestämmelsen dike inom användningen LOKALGATA. Längs väg 9 finns ett befintligt dike som också skyddas med bestämmelsen "dike".

El-ledningar

Planområdet ligger inom E:ons nätområde. Inom planområdet går en elledning som skyddas genom ett u-område. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra bibehållande av elektriska starkströmsanläggningar. U-området betyder dock endast att området är reserverat för ledningar och att marken inte får bebyggas. Rättigheten måste säkras genom ledningsrätt eller servitut.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Enligt Trafikverkets bedömning klarar planområdet riksdagens riktvärden för buller men då har hänsyn inte tagits till prognostiserade trafikmängder.

Problem med buller förväntas inte uppstå. En eventuell ökad trafikmängd på riksväg 9 i framtiden skulle eventuellt kunna innebära att riksdagens riktvärden överstigs. Därför införs en bestämmelse på plankartan om att huvudbyggnaden ska utformas så att tyst (45 dBA) eller ljuddämpande (50 dBA) sida erhålls och att boende ska ha tillgång till uteplats som uppfyller ekvivalent nivå 55 dBA och max 70 dBA i närheten av boendet.

Planbestämmelsen v2 reglerar att husen ska vara genomgående, vilket innebär att var lägenhet har tillgång till en tyst sida.

Klimatförändringar

Planområdet ligger mellan 6 - 7,5 möh och norr om riksväg 9 och bedöms inte påverkas direkt av stigande havsnivåer.

Ett förändrat klimat, med högre temperaturen och ökad nederbörd kan eventuellt påverka grundvattnet, det är dock svårt att förutse hur och de studier som gjorts ger inte helt entydiga svar. Den ökade nederbörden bedöms generellt i Sverige kunna ge höjda grundvattennivåer med någon eller tiotals centimeter. I de sydöstra delarna av landet, där Beddingestrand ligger, kan grundvattennivåerna däremot komma att sjunka. Generellt är förändringarna av de högsta och lägsta nivåerna små och för södra Sverige bedöms även skillnader i extremnivåer vara liten. Vid extremvattenstånd kan havsnivån i närheten av planområdet vara runt 1,5 m högre än medelvattenståndet men detta är tidsbegränsat och bedöms ej påverka grundvattennivån inom planområdet.

I ett varmare klimat förutspås och den totala mängden nederbörd och antalet extrema regn att öka. I dagvattenutredningen har det gjorts beräkningar av mängden dagvatten som genereras vid extrema regnhändelser med 10 minuters varaktighet och en återkomsttid på 100 år.

För att undvika översvämningar vid ett sådant regn måste höjdsättningen av området vara väl genomtänkt ur ett avrinningsperspektiv. De befintliga höjderna i området medger en avrinningsriktning söderut. Vid ett extremt regn kommer dagvattenanläggningarna på var tomt att bli överfulla och vattnet kommer hitta nya vägar. Därför föreslår dagvattenutredningen en sekundär avrinningsväg så att dagvattnet inte skadar befintlig bebyggelse. Den naturliga avrinningsriktningen från planområdet är över Beddinge Strandväg och vidare sydost. För att dagvatten inte ska belasta ny och planerad bebyggelse föreslås att ett dike anläggs längst Beddinge Strandvägs norra sida. Två trummor krävs för att diket ska korsa de två vägarna. Väl framme i naturmarken infiltrerar vattnet i detta område.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet innebär att området fortsätter vara planlagt med 6 bostadsfastigheter som ansluts via Stensoppvägen där en stor andel av tomtmarken i öster är prickad med utfartsförbud mot Fjällskivlingvägen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att upp till sex stycken småhus kan tillkomma. Till följd av det kan trafikerörelserna komma att öka vid och inom planområdet. Ökningen är liten och dess påverkan på bullernivåer och luftkvalitet bedöms marginell. Fler permanentboende i Beddingestrand ger bättre

underlag för service och kollektivtrafik på orten. Bättre service och kollektivtrafik ger fler möjlighet att bosätta sig i Beddingestrand vilket är ett av översiktsplanens mål. Planförslaget innebär också att en större andel av marken kommer att hårdgöras till följd av att ny bebyggelse tillkommer. Det medför ett ansvar att ta hand om dagvattnet inom planområdet då det i Beddingestrand inte finns någon gemensam dagvattenlösning. Detaljplanen påverkar inte miljö kvalitetsnormerna för luft eller vatten.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas våren 2014.

Genomförandetid

Planområdet angränsar till den, i Designdialogen, föreslagna centrumutvecklingen vid Granhyddan som kommer att ge nya förutsättningar i Beddingestrand. Detaljplanens genomförandetid sätts därmed till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap inom allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna genom en gemensamhetsanläggning ansvarar för iordningsställande och drift av vägar, dagvatten samt grönområden inom planområdet. Detaljplanen ligger inom ett område där vägnätet och grönområde sedan tidigare och av tradition står under enskilt huvudmannaskap. Gällande detaljplan för området

har också enskilt huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp.

Vid enskilt huvudmannaskap behöver mark utlagd som allmän platsmark inte lösas in

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nödvändiga avstyckningar/regleringar av kvartersmarken görs för nya tomter. Nya fastigheter skall ingå i gemensamhetsanläggning Lilla Beddinge ga:2. Lilla Beddinge ga:2 utbredning ska omprövas så att den uppfyller syftet med planen. Några andra nya fastighetsrättsliga behov bedöms ej föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Det vilar på de enskilda fastighetsägarna att genomföra detaljplanen, inklusive att anlägga föreslagen vändplats.

Fastighetsägarna ska svara för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen utifrån den nytta de har av planen, dvs. planavgift ska erläggas i samband med bygglovsansökningar för de nya byggrätter som detaljplanen skapar. Utnyttjande av de byggrätter som finns i detaljplan B 24 från 1975 ska inte föranleda planavgift.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kajsa Rue Hallén, Plan & Bygg

Sanja Culjak, Miljö Hälsa Livsmedel

Erik Andersson, Mät & Karta

Cathrine Ek, Hållbar utveckling

Tekniska förvaltningen

Hans Lilja, Projektering

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ann-Katrin Sandelius

Kajsa Rue Hallén

Plan- och byggchef

Planarkitekt