



Detaljplan för Lilla Beddinge 76:22 m.fl. Beddingestrand, Trelleborgs kommun

Dp 181

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen 2012-10-09
Beslutet har vunnit laga kraft 2013-03-01

Syfte

Bakgrund

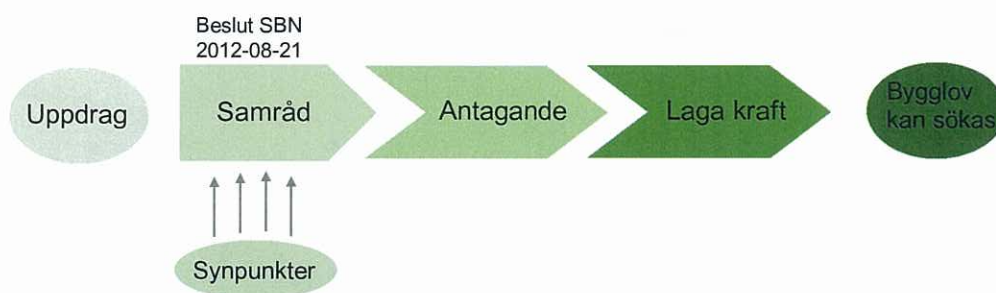
Huvuddrag

2

Planförfarande

PLANFÖRFARANDET OCH PLANPROCESS

Planen genomförs med enkelt planförfarande.



PLANDATA

Läge

Planområdet ligger nära golfbanan i Beddingestrand norr om väg 9. Det avgränsas av Östermarksvägen i väster, Svärmarevägen i söder, Guldvingevägen i öster och av åkermark i norr.



*Röd linje markerar
planområdet*

Areal

Planområdet är ca 3,5 ha.

Markägo- förhållanden

Planområdet består av de privatägda fastigheterna Lilla Beddinge 16:1, 58:45, 72:1-2, 73:1-2, 74:1-2, 75:1-2, 76:7-23 samt samfälligheterna S:4 och S:51. Lilla Beddinge 3:33 ägs av Trelleborgs kommun. Vägarna och grönområden belastas av gemensamhetsanläggningen GA:4.

Riksentressen	Planområdet berörs av riksentresset <i>Högexploaterad kustzon</i> . Området är exploaterat sedan tidigare och detaljplanen anses inte strida mot riksentresset.
Natur- och kulturmiljöplan	I kommunens <i>natur och kulturmiljöprogram</i> 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 osv. Få ytor är hårdgjorda och vägarna består till största del av grus.
Behovsbedömning/ MKB	Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11- 18 §§ miljöbalken och i 3 kap 8 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Detaljplanen omfattas av ett område som saknar större natur- och/eller kulturvärden. Planen syftar till att möjliggöra större byggrätter i ett sedan tidigare bebyggt område vilket inte bedöms påverka omkringliggande områden. Detaljplanen föranleder inte heller risker för människors hälsa och bedöms inte bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur Vegetation

Fritidsbebyggelse på lummiga stora tomter är karakteristiskt för Beddingestrand. Få ytor är hårdgjorda och vägarna består till största del av grus. Vegetationen består bland annat av vildvuxet buskage, höga tallar, vilda blommor osv.

Karaktären inom planområdet är delvis densamma. Men precis som i övriga Beddingestrand går utvecklingen inom planområdet mot att allt fler bosätter sig där året runt. Detta innebär att bebyggelsen har blivit allt större och att man har börjat hårdgöra allt mer av marken. För att lämna plats åt den större bebyggelsen så har allt fler träd börjat fällas och annan vegetation tas bort. Fortsätter denna utveckling kan delar av ortens karaktär gå förlorad.

Karaktärsarter inom planområdet är tall, gran, äkta fläder, kaprifol, björk, ljung, ginst och hagtorn m.m. De flesta växter är förmodligen självsådda, buskage och dungar som har fått utvecklas fritt. Det har skapat en ibland ogenomtränglig och risig vegetation, till glädje för fåglar, vilt och barn i grannskapet. Träden har stått nära och stressat varandra för att nå ljuset och de mittersta träden har därför nästan bara grenar i toppen. De små kustnära skogsdungarna är betydelsefulla för flyttande fåglar. Här kan de söka skydd och mat inför att de ska korsa havet och det är här de landar när de kommer tillbaka.



Utglesad skog med smala stammar med kläna kronor

För att försöka bevara den lummiga och uppväxta karaktär som finns i planområdet förslås skyddsbestämmelsen n_1 . Det innebär att träd med större omkrets än 600 mm mätt en meter från medelmarknivån kräver marklov för att fällas. Skyddet gäller även för träd som förefaller döda eller skadade. Skyddet införs inte för att skydda enskilda träd utan är ett sätt att försöka bevara sammanhängande miljöer av lummig vegetation och träd. Fastighetsägarna skall kunna använda sina fastigheter på ett rationellt sätt så delar av träden kommer att behöva fällas. Syftet med bestämmelsen är att skydda de träden som inte står i vägen för en normal exploatering av tomten. Träden får inte heller utgöra någon risk för bebyggelsen utan får fällas om det finns risk för att de rasar.

*Fastigheten Lilla Beddinge
76:16 där man bevarat och
integrerat tallarna med
byggnaden på ett
föredömligt sätt.*



Det är också viktigt för dagvattenhanteringen att bevara så mycket vegetation som möjligt, då röjning innebär att avrinning från mark sker betydligt snabbare. Dessutom går man miste om vegetationens förmåga att ta upp vatten ur marken.

I den gällande detaljplanen finns det ett område som har skyddsbestämmelsen "ÄNG" inom vilket det bl.a. finns restbiotoper av ljunghed, små fina grupper av ljunghed mellan glesa tallbestånd. Ljungheden är mycket bevarandsvärd då dessa sandiga torra områden har stor betydelse för insekter så som bin och fjärilar. I den södra delen av detta område har det sedan den förra detaljplanen tillkommit en transformatorstation och underjordiska ledningar vilka behöver skyddas i denna detaljplan, se vidare under avsnittet *Energi, El*. Ljungheden i den norra delen av området har fortsatt skyddsbestämmelsen "ÄNG" i den nya planen.



Ljungheden

Mark

Vägarna inom planområdet är grusbelagda och merparten av tomterna består av gräs. Så ser det ut i övriga Beddingestrand också och det är något som är karaktäristiskt för orten. På senare tid har det dock blivit vanligare att fastighetsägarna hårdgör större delar av sina tomter med betongplattor och asfalt.



*Grusvägar, karaktäristiskt
för Beddingestrand*



*Ängsliknande tomter,
karaktäristiskt för
Beddingestrand*



Den senaste tio år har det blivit vanligare att hårdgöra allt större delar av tomten.

För att bibehålla befintlig karaktär är det viktigt att undvika att för stor del av tomterna hårdgörs. Andelen hårdgjord tomtmark är också viktigt för att säkerställa dagvattenhanteringen i planområdet, se vidare under avsnittet *dagvatten*.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för hela planområdena har inte genomförts, men utifrån de bygglov som medgivits inom planområdet de senaste 20 åren kan man konstatera att marken består av ett lager matjord ovanpå sand. Det finns även områden med inslag av lera ovanpå sand. Sanden i området är normalt mycket genomsläpplig. Endast lokalt förekommer skikt av måttligt genomsläpplig siltig sand.

Grundvattennivåerna är inmätta under mars månad då grundvattenytan normalt står som högst. Grundvattennivån låg då på ca + 3,5. Normalt varierar grundvattennivån under året med ca 1 meter.

Förutsättningarna för infiltration anses vara mycket goda. De geotekniska förhållandena föreslås utredas mer grundligt i byggnamlningskedet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

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

Inom planområdet finns det ett fåtal fritidshus som uppfördes innan gällande detaljplan antogs. Byggnaderna på dessa fastigheter består av mindre volymer med sadeltak och främst klädda i träpanel. Till byggnaderna finns det ofta mindre garage och uthus som är uppförda i samma utförande.

*Fastigheten Lilla Beddinge
72:2 exempel på fritidshus
som är uppfört innan
gällande plan antogs.*



Det mesta av den befintliga bebyggelsen inom planområdet är dock modern, och är uppförd de senaste 10 åren. Delar av den moderna bebyggelsen ansluter dåligt till den traditionella fritidshusbebyggelsen i Beddingestrand vad avser storlek, proportioner, placering och material. Den modernare bebyggelsen består av betydligt större byggnadsvolymer. Både sadeltak, pulpettak och valmade sadeltak förekommer. Den varierar också i fråga om fasadmateriäl både tegel, puts och träpanel förekommer. På vissa av fastigheterna är huvudbyggnad och garage sammanbyggda, på andra är dessa fristående.

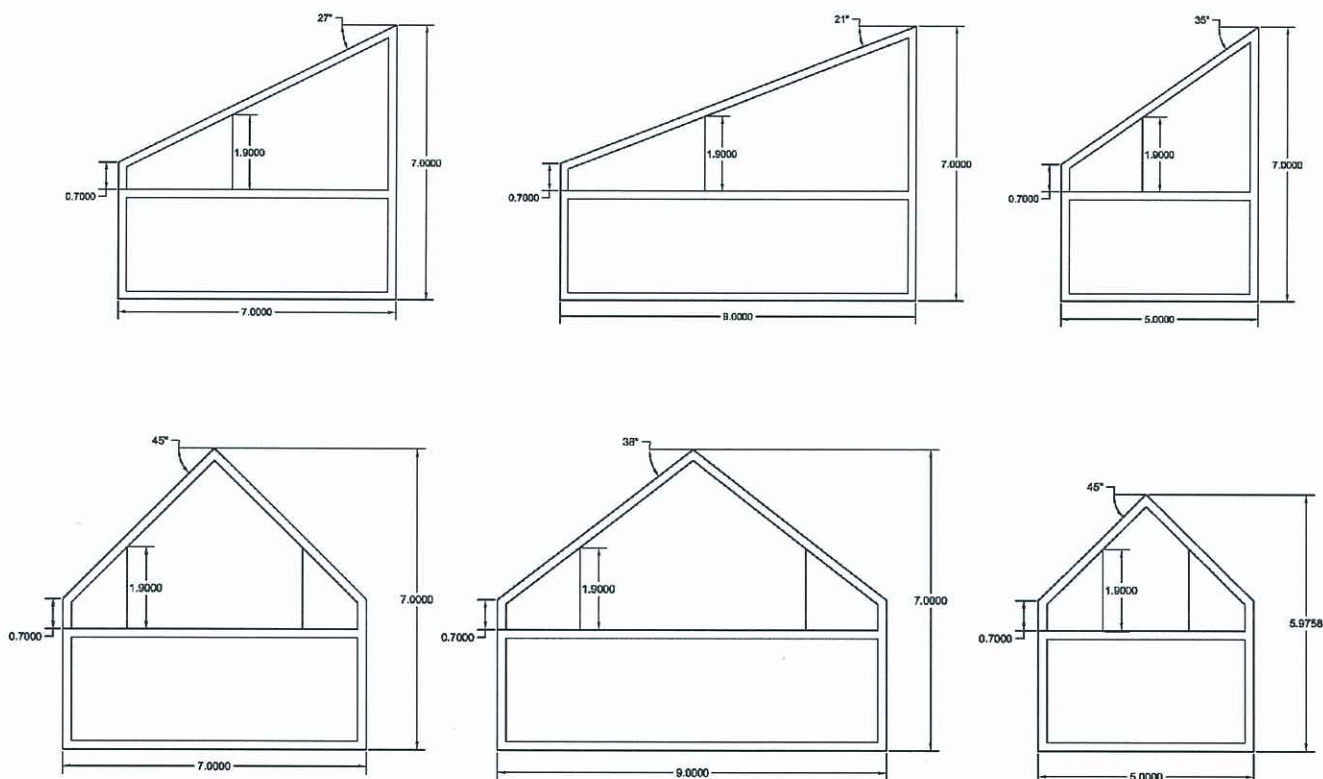
*Modern bebyggelse som har
uppförts efter att gällande
plan antogs*



Syftet med planen är att medge normal småhusbebyggelse som lämpar sig för åretruntboende. Planförslaget innebär att högsta tillåtna byggnadsyta är 1/5 av fastighetsarean dock högst 190 m². Detta anses vara en rimlig storlek för ett åretruntboende samtidigt som bebyggelsen anpassas något

till den skala och storlek som finns i övriga Beddingestrand.

Huvudbyggnad och uthus/garage får sammanbyggas. Byggnaden får upphöjas i en våning och vind får inredas. Frontespiser och takkupor får uppföras på 1/3 av takets längd. För att bebyggelsen inte skall bli för hög och därmed skilja sig från väsentligt från övrig i Beddingestrand, begränsas byggnadens nockhöjd till 7 meter. Högsta 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 1,5 meter ifrån fastighetsgräns. Källare är inte tillåtet p.g.a. de hydrologiska förhållandena i planområdet.



Typexempel på hus som möjliggörs i och med planförslaget.

För fastigheterna Lilla Beddinge 72:1, 72:2, 73:2, 73:1, 74:2, 74:1, 75:1 och 75:2 gäller att 1/5 av fastigheten får bebyggas.

För fastigheterna Lilla Beddinge 76:11, 76:12 och 76:14 gäller att högsta tillåtna byggnadsyta är 240 m². För fastigheten Lilla Beddinge 76:10 och 76:13 gäller att högsta tillåtna byggnadsyta är 190 m².

Rättelse enligt 26 § förvaltningslagen, av SBN:s beslut 2012-10-23, § 194

För Lilla Beddinge 76:10 ska högsta tillåtna byggnadsyta rätteligen vara 210 m²
För Lilla Beddinge 76:13 ska högsta tillåtna byggnadsyta rätteligen vara 195 m²
För Lilla Beddinge 76:12 ska högsta tillåtna byggnadsyta rätteligen vara 260 m².

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Guldvingevägen, Svärmarevägen och Östermarksvägen. Vägarna inom planområdet är allmän platsmark. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket innebär att fastighetsägarna svarar för iordningställande och drift av vägar inom planområdet

Grusvägen som leder upp till fastigheterna Lilla Beddinge 72:1, 72:2, 73:2, 74:2 och 75:1 (se karta nedan) är i gällande detaljplan (Dp 42) inte utmärkt som en väg utan som ett u-område. I denna detaljplan görs den om till en **LOKALGATA**. För att sopbilen, räddningsfordon och andra fordon skall kunna ta sig in till ovan nämnda fastigheter utan att behöva backa föreslås att grusvägen och Östermarksvägen byggs ihop genom en förlängning av Silvervingevägen öster ut. Detta innebär att delar av ängsmarken tas i anspråk för en ny väg. Alternativet är att bygga en vändplats i slutet av grusvägen. Detta bedöms vara ett större ingrepp i ängsmarken. I marken under den nya vägen ligger det sedan tidigare VA-ledningar. Dessa måste skyddas genom planbestämmelsen "u" som innebär att det kommer att finnas restriktioner på marken oavsett om det tillkommer en ny väg eller inte.

De befintliga vägarna inom planområdet sköts av Östra Beddingestrands vägförening (GA:4). De tillkommande vägarna förslås anslutas till denna. Det befintliga utfartsförbudet till Östermarksvägen kvarstår.



<i>Parkering</i>	Parkering skall ske inom kvartersmark och kommunens parkeringsnorm skall följas. Det innebär att det skall anordnas två parkeringsplatser per fastighet.
<i>Gång och cykel</i>	Separat cykelväg finns längs med delar av väg 9. Det finns en avsiktsförklaring mellan kommunen och Trafikverket om en utbyggnad av en gång- och cykelväg längs med väg 9 fram till 2015. Från planområdet kommer man då kunna cykla till Smygehamn, där det bl.a. finns skola.
<i>Kollektivtrafik</i>	Närmsta busshållplats ligger 400 meter från planområdet vid korsningen Blåvingevägen/Väg 9. Hållplatsen trafikeras av linje 190 som går mellan Ystad och Trelleborg.
Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Genom planområdet löper flera vatten- och spillvattenledningar. Åtkomsten till dessa skyddas genom u-områden på kvartersmark. Det vill säga att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
<i>Dagvatten</i>	Beddingestrand är inte en del av det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar därmed själva för omhändertagande av dagvattnet och samfälligheten S:51 ansvarar för dagvattnet på gatorna och i grönområdena. I dagsläget tas dagvattnet omhand lokalt inom området genom att vattnet infiltrerar i den sandiga marken. Dagvatten ska fortsatt fördröjas lokalt inom varje fastighet, då förutsättningarna för detta anses goda. För att säkerhetsställa att dagvattnet tas omhand lokalt ska varje enskild fastighet i bygglovskedet och/eller byggsamrådet redovisa hur man hanterar flödet från det regn med tio års återkomsttid som blir dimensionerande för den valda lösningen. Hur stor del av tomten som kan hårdgöras beror på vilken metod man använder för att ta hand om dagvattnet. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten är områdets höjdsättning viktig, både för att undvika att vatten från en fastighet rinner till intilliggande fastigheter eller gatumark och för att förhindra att vatten från gatorna rinner in på tomtmark. Fastighetsgränsen bör därmed ligga höjdmässigt över gatorna. I bilaga 2 i dagvattenutredningen anges en lägsta nivå för färdig golvhöjd för de obebyggda tomterna. Källare är inte tillåtet. Lägsta nivå för färdig golvhöjd regleras inte på plankartan och är därmed inte juridiskt bindande. Fastighetsägarna rekommenderas dock starkt att följa de angivna höjderna för att på så sätt minimera risken för skador till följd av översvämningar. I enlighet med dagvattenutredningen föreslås gatorna inom planområdet avvattnas till infiltrationsdike som leder vattnet mot områdets grönytor. De två grönytorerna får bestämmelsen n² vilket innebär att markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. I dessa ytor kan man anlägga stenkistor, eller välldrainerade växtbäddar som klarar av både torka och mycket vatten. Grönytorerna och gatorna skall höjdsättas i enlighet med plankartan och dagvattenutredningen som har tagits fram för detaljplanen.

Delar av planområdet ligger inom båtadsområdet till det idag kulverterade dikningsföretaget, den s.k. Maglemossen. Denna del av området får juridiskt sett avvattnas till dikningsföretaget med ett flöde som motsvarar avrinning från naturmarken. I detaljplanen avsätts ytor för översvänningsstråk inom vilka man kan leda bort de mest extrema regnen till dikningsföretaget. Ytorna består av tre meter breda stråk och finns på fastigheten Lilla Beddinge 76:22, i slutet av Östermarksvägen och i den norra delen av ängsmarken. Ytorna får bestämmelsen u² vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för avledning av dagvatten. Den får inte bebyggas eller på annat sätt förändras så att funktionen som översvänningsstråk upphör. De får höjdmässigt förändras men då behöver man anlägga en ledning för avledning av de mest extrema regnen.



Maglemossen dikningsföretag

Energi, El

Planområdet ingår i EON:s nätområde. Ledingarna som går i gatan på kvartersmark får bestämmelsen u vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. För att skydda befintliga ledningar som inte ligger i kvartersgatan tillkommer det två nya u-områden. Det befintliga u-området öster om fastigheterna Lilla Beddinge 76:21 och 76:20 breddas något. Inom ett u-område får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

Omkring transformatorstationen i planområdets nordvästra hörn skapas ett E-område, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för tekniska

anläggningar. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunal standard och anvisning.
Återvinningsstation finns omkring 4 km väster om planområdet.

**Konsekvenser av
planens
genomförande**

Planen möjliggör för permanentboende och detta medför troligtvis ökad biltrafik till och från området. Dock inte i en sådan omfattning att problem med buller eller försämrad luftkvalitet väntas uppstå.

Fler permanentboende i Beddingestrand innebär ett ökat underlag och ett ökat krav på service och kollektivtrafik. Det ger Beddingestrand möjligheten att utvecklas i den riktning som anges i översiktsplanen, där den är utpekad som en utvecklingsort. Det innebär också att barnfamiljer i större utsträckning har möjlighet att bosätta sig i området. Detta gör att den idag ensidiga befolkningssammansättningen i Beddingestrand kan blandas upp något. Det kan också uppstå ett behov av förskolor och lekplatser på orten.

Planen möjliggör väsentligt större byggrätter än vad som tidigare har varit tillåtet. Några av de skyddsvärda träden kommer att behöva tas bort om planförslaget genomförs. Detta eftersom fastighetsägarna skall kunna använda sina tomter på ett rationellt sätt. En större del av träden kommer dock att bevaras i och med att det krävs marklov för att fälla träd.

Planområdet ligger +4,5 meter ö.h. och ligger därmed inte inom riskzonen för stigande havsnivåer ur ett 100-års perspektiv. Planen redovisar hur dagvattnet skall tas om hand, översvämning till följd av extrema regn eller höga grundvattennivåer bör därmed inte uppstå.

Miljökvalitetsnormer

Beräkningar som Skånes Luftvårdsförbund har utfört med avseende på Kvävedioxid, PM10 och PM2,5 visar att gränsvärdena understigs med god marginal i Beddingestrandområdet. Detta bekräftas också av de mätningar som Trelleborgs kommun genomför.

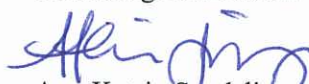
Inom området finns det inte något vatten som omfattas av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka ytvatten- eller grundvattenförekomster negativt.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

- Tidplan** Målsättningen är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2012.
- Huvudmannaskap** Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket innebär att fastighetsägarna svarar för iordningställande och drift av vägar och 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 ha också enskilt huvudmannaskap.
- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Ansvarsfördelning** Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" hålls fritt från bebyggelse eller andra anläggningar.
- Fastighetsrättsliga frågor**
- Fastighetsbildning* Berört utrymme för den tillkommande grusvägen föreslås fastighetsregleras från 72:2, 73:2, 74:2, 75:1 till S:51.
- Gemensamhetsanläggning* De tillkommande vägarna kan anslutas till Östra Beddingestrands vägförening (GA:4).
- Tekniska frågor** S:51 föreslås svara för anläggning och drift av dagvattensystem på vägarna, översvämningstråken och i grönområdena.
- S:51 förslås svara för anläggning av den tillkommande vägen.
- Planekonomi** Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppkommer vid genomförande av planen.

Trelleborg 2012-08-21



Ann-Katrin Sandelius
Plan & byggchef



Kajsa Rue Hallén
Planarkitekt