



Detaljplan för Lilla Beddinge 64:2 m.fl. Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 185

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen 2012-10-09
Beslutet har vunnit laga kraft 2013-06-19

PLANENS SYFTE, BAKGRUND & HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att medge normal småhusbebyggelse på Lilla Beddinge 64:2 m.fl., som tidigare har varit planlagt för fritidshus. Syftet är vidare att säkerställa områdets uppväxta lummiga karaktär samt dess dagvattenhantering.

Bakgrund

Gällande detaljplan för Lilla Beddinge 64:2 m.fl. (Dp 29) vann laga kraft 1992-01-09. Planens syfte var att möjliggöra fritidshusbebyggelse på rymliga skogsliknande tomter i likhet med befintlig bebyggelse i Beddingestrand.

Genom detaljplanen skapades 28 nya tomter om 800-1000 m² för ny fritidshusbebyggelse. I planområdets sydöstra hörn fanns sedan tidigare två tomter. Detaljplanen medger en huvudbyggnadsyta om maximalt 70 m² och komplementbyggnad om maximalt 50 m².

Av de 28 tillkomna tomterna är fem stycken bebyggda idag, de två befintliga tomterna i områdets sydöstra kant är bebyggda sedan tidigare. De senaste åren har bygglov beviljats för byggnader som avsevärt överstiger tillåten byggnadsyta. Samtidigt utgör dessa tidigare givna bygglov en referens vid nya förfrågningar. Distinktionen fritidsbebyggelse är inte relevant ur plan- och bygglagens perspektiv, då kommunen varken vid detaljplanläggning eller vid bygglovprövning kan åtskilja permanent- respektive fritidshus.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade därför, 2012-02-21, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen uppdraget att ändra detaljplanen Dp 29.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att:

- Det krävs marklov för att fälla träd.
- Högsta tillåtna byggnadsyta är 1/5 av fastighetsaren, dock högst 190 m².
- Fastigheterna Lilla Beddinge 64:26, 64:27 och 58:40 får bebygga sina fastigheter i enlighet med de bygglov som har beviljats.
- Dagvatten skall fördröjas inom varje fastighet.
- Dagvattnet från vägarna tas om hand och fördröjs i områdets gemensamma grönytor.
- Översvänningsstråk för avledning vid de mest extrema regnen tillskapas.

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 öster, Svärmarevägen i söder, ett grönt stråk och bebyggelse i väster och av åkermark i norr.



*Röd linje markerar
planområdet*

Areal

Planområdet är ca 3,3 ha.

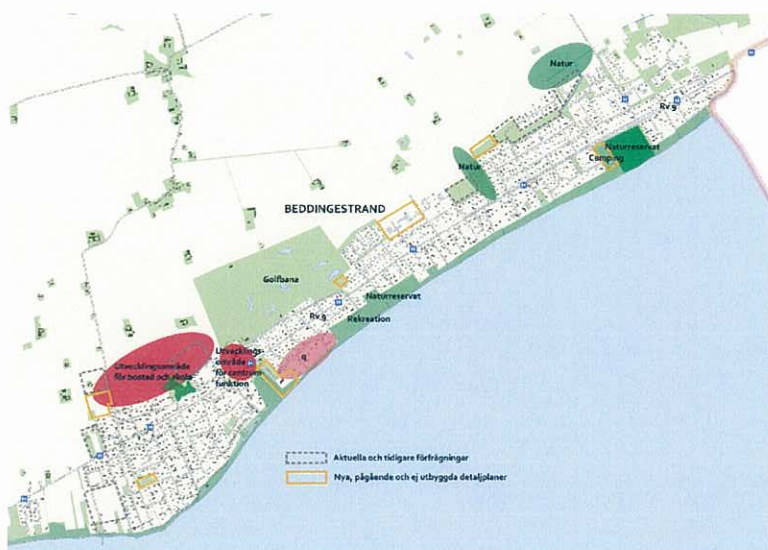
Markägo- förhållanden

Planområdet består av de privatägda fastigheterna Lilla Beddinge 58:36, 58:40, 64:2-29 samt samfälligheten S:52. Vägarna och grönområden ingår i gemensamhetsanläggningen GA:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

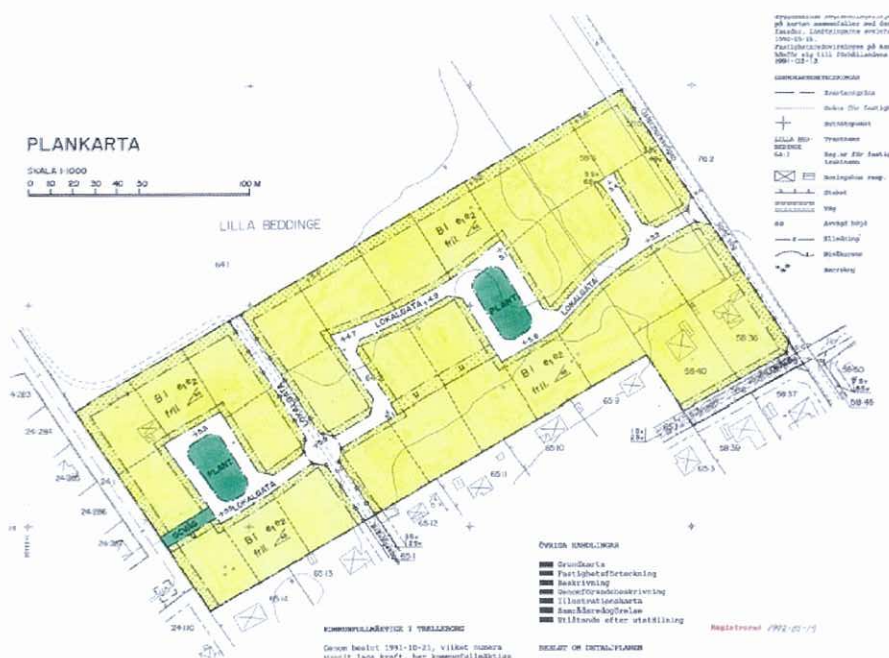
I *Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun* är Beddingestrand utpekat som en av kommunens utvecklingsorter. Orten har de senaste 10 åren utvecklats från ett område med övervägande del fritidhus till ett småhusområde med fler och fler permanentboende. Översiktsplanen belyser bristen på service och kollektivtrafik på orten samt dess ensidiga utbud av boendeformer. Vid framtida utbyggnad bör detta ses över och åtgärdas. Det aktuella planområdet är markerat som "Nya, pågående och ej utbyggda detaljplaner".



Utdrag ur översiktsplan
2010.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området, Dp 29, vann laga kraft 1992. Planen medger bostadsbebyggelse i en våning med maximalt 45° lutning på taken. Endast friliggande hus är tillåtet och byggnadsytan får inte överstiga 70 m² för huvudbyggnaden respektive 50 m² för komplementbyggnaden. Minsta tomtstorlek är 800 m². Byggnadernas höjd regleras inte i gällande detaljplan.



Dp 29

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset *Högexploaterad kustzon*. Området är exploaterat sedan tidigare och detaljplanen anses inte strida mot riksintresset.

Natur- och kulturmiljöplan

I kommunens *natur och kulturmiljöprogram* pekats 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.

MILJÖKONSEKVENSER

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 omkringsliggande områden. Detaljplanen föranleder inte heller risker för människors hälsa och bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Natur
Vegetation

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

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
64:6 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.

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.

*Grusade vägar,
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 säkerhetsställa 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 bygganmälningsskedet.

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 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.

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.



*Lilla Beddinge 58:36,
exempel på fritidshus som
är uppfört innan gällande
plan antogs.*

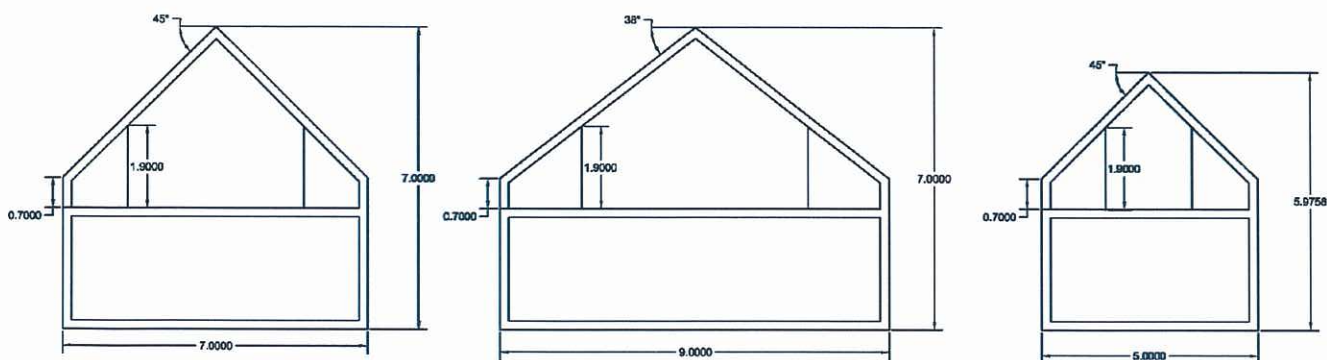
Det mesta av den befintliga bebyggelsen inom planområdet är dock modern, och är uppförd de senaste 10 åren. Delar av den moderna bebyggelsen ansluter dåligt till den traditionella fritidshusbebyggelsen i Beddingestrand vad avser storlek, proportioner, placering och material. Den modernare bebyggelsen 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.



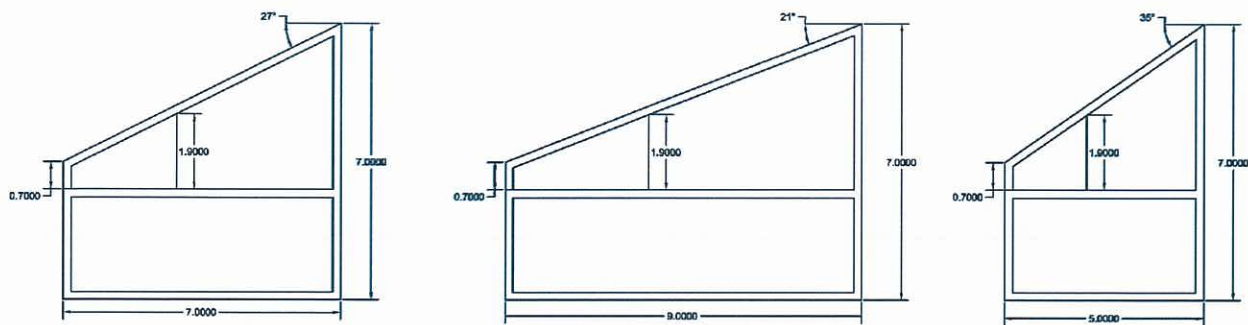
*Fastigheten Lilla beddinge
64:19, exempel på modern
bebyggelse som har
uppförts efter att gällande
plan antogs*

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.



Typexempel på hus som möjliggörs i och med planförslaget.

För fastigheten Lilla Beddinge 58:40 gäller att högsta tillåtna byggnadsyta är 220 m². För fastigheten Lilla Beddinge 64:26 gäller att högsta tillåtna byggnadsyta är 230 m². För fastigheten Lilla Beddinge 64:27 gäller att högsta tillåtna byggnadsyta är 260 m².

Gator och trafik

Gatunät

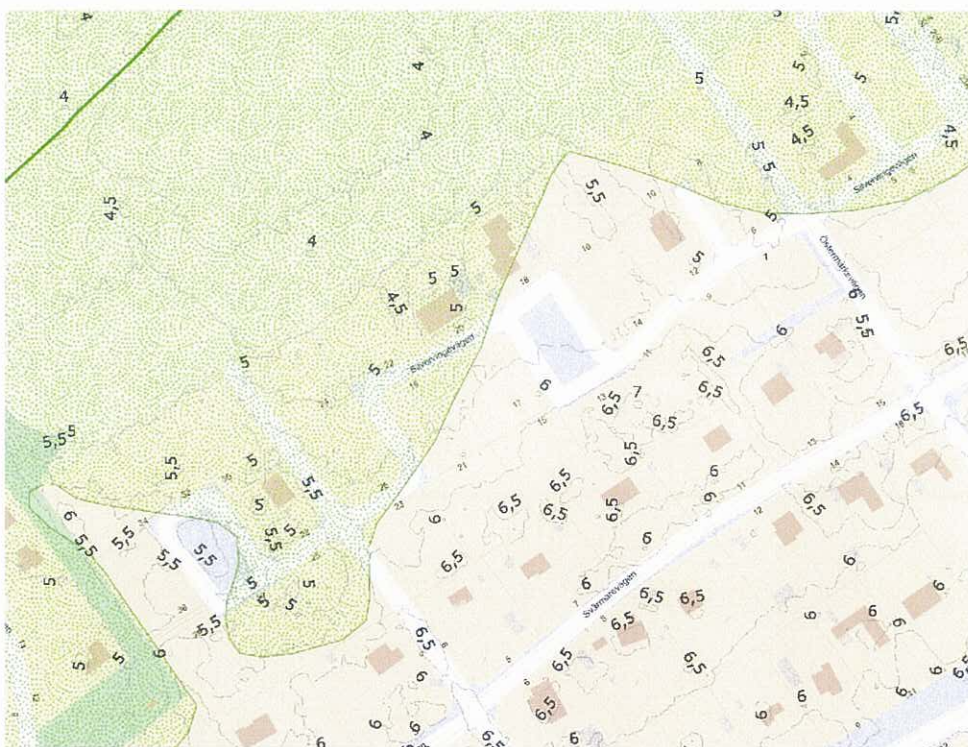
Planområdet nås från Östermarksvägen och från Blåvingevägen. Vägarna inom planområdet är samfälligheter som, sköts av Östra Beddingestrands vägförening (GA:4). Planen medför inga förändringar. Fastigheterna som angränsar mot Östermarksvägen och Blåvingevägen har idag ett utfartsförbud mot dessa, planförslaget medför inga förändringar utan utfartsförbuden ligger kvar.



<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 planområdets västra kant finns det en gång- och cykelväg som förbinder planområdet med bostadsområdet i väster.
<i>Parkering</i>	Parkering skall ske inom kvartersmark och kommunens parkeringsnorm skall följas. Det innebär att det skall anordnas två parkeringsplatser per fastighet.
<i>Kollektivtrafik</i>	Närmsta busshållplats ligger omkring 200 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:52 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 säkerställa 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 n^2 vilket innebär att markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. I dessa ytor kan man anlägga stenkistor, eller väl-dränerade växtbäddar som klarar av både torka och

mycket vatten. Grönytorna 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 fastigheterna Lilla Beddinge 64:4, 64:28 och i slutet av Blåvingevägen. 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 ett nytt u-område mellan fastigheterna Lilla Beddinge 58:40 och 58:36. 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.

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.

Miljö kvalitetsnormer

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.

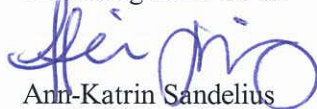
Inom området finns det inte något vatten som omfattas av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

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 har 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	Planen medför inga fastighetsrättsliga frågor.
Tekniska frågor	S:52 föreslås svara för anläggning och drift av dagvattensystem på vägarna, översvämningstråken och i grönområdena.
Planekonomi	Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppkommer vid genomförande av planen.

Trolleborg 2012-10-09



Ann-Katrin Sandelius
Plan & byggchef

Kajsa Rue Hallén
Planarkitekt