

DETALJPLAN FÖR  
**DEL AV LILLA BEDDINGE 24:1**

---

TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Nina Schwab

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan. Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	16
BAKGRUND	16
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	16
STAD OCH SAMHÄLLE	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	23
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	25
UNDERLAG TILL PLANARBETET	27



Planområdet ligger i västra  
Beddingstrand och omfattar cirka 4,5 hektar.

# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse (radhus och flerbostadshus) i västra delen av Beddingestrand. Den södra delen av området möjliggör även för centrumverksamhet och vård. Syftet är även att möjliggöra för expanderings av golfbanan västerut.

### *STADSBYGGNADSFÖRSLAGET*

Väster om planområdet har en detaljplan nyligen antagits (Dp 206). I den detaljplanen har det möjliggjorts för flerbostadshus, radhus och centrumverksamhet. Denna plan blir en fortsättning på den struktur och utformning som gjorts i den angränsande nya detaljplanen. Planområdet utgör en koppling mellan det nya området i väster och den befintliga bebyggelsen i öster. Den norra delen av planområdet utgör en utveckling av golfbanan västerut. Golfbanan har sedan länge varit en betydande del av landskapet i denna del av Beddingestrand.

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

### NATUR<sup>1</sup>

Naturområde. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de höga naturvärden som finns inom området bevaras.

### GATA<sup>1</sup>

Gata. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom planområdet.

### GÅNG<sup>1</sup>

Gång- och cykelväg. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en genomfart för gående och cyklisterna och att skapa en koppling till Granhyddan.

### P-PLATS<sup>1</sup>

Parkeringsplats. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att gemensam parkeringsyta finns inom planområdet.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

### B

Bostäder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse.

### BCD

Bostäder, centrum, vård. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter men även möjliggöra för vård så som äldreboende.

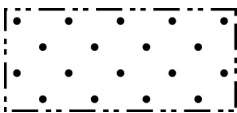
### E<sup>1</sup>

Teknisk anläggning. Transformatorstation. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en transformatorstation inom området.

### R<sup>1</sup>

Besöksanläggning. Golfbana. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av golfbana västerut.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



### e<sup>1</sup> 0,0%

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att visst utrymme finns mellan den gamla arrestbyggnaden och den tillkommande nya bebyggelsen.

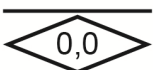
Största byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att reglera exploatering inom användningsytorna och därmed säkra en lämplig storlek på bebyggelsen inom området.

### I-IV

Högsta antal våningar. Syftet med bestämmelsen är att reglera våningsantal.

### f<sup>1</sup>

Endast radhus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast radhus får byggas inom området.



Högsta nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att

byggnadshöjderna inom planområdet följer liknande nivåer som inom DP 206 Granhyddan intill.

- f<sup>2</sup>** Endast flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus får byggas inom området.
- f<sup>3</sup>** Endast flerbostadshus eller radhus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus eller radhus får byggas inom området.
- f<sup>4</sup>** Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i norr. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte är frånvända från det allmänna rummet.
- f<sup>5</sup>** Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i söder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte är frånvända från det allmänna rummet.
- f<sup>6</sup>** Huvudentréer för bostäder och äldreboende ska placeras mot allmän plats i norr eller väster. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte är frånvända från det allmänna rummet men även att huvudentréerna är frånvända från drivmedelsstationen.
- f<sup>7</sup>** Max 5 p-platser (exklusive HCP-parkering) får finnas i marknivå inom användningsområdet. Resterade p-platser får finnas under mark eller i gemensamma ytor för parkering utanför användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa mängden parkering i marknivå för att minska mängden stående bilar inom området.
- f<sup>8</sup>** Centrumverksamhet ska finnas i bottenplan. Versamheten ska vara riktad mot väg 9 eller mot allmän plats i väster. Bestämmelsen syftar till att skapa liv och rörelse i området och stärka det lokala näringslivet.
- p<sup>1</sup>** Byggnad ska placeras max 3 meter från fastighetsgräns i norr. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadskroppen inte hamnar för långt ifrån gatan.
- p<sup>2</sup>** Byggnad ska placeras max 3 meter från fastighetsgräns i söder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadskroppen inte hamnar för långt ifrån gatan.
- r<sup>1</sup>** Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
- q<sup>1</sup>** Byggnaden är särskilt värdefull. Ändringar får inte förvanska dess karaktär. Underhåll ska utföras med för byggnaden ursprungliga material

	och metoder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>q<sup>2</sup></b>	Byggnadens planlösning bestående av två celler och vaktrum ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>q<sup>3</sup></b>	Ursprungliga celldörrar och äldre listverk ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>k<sup>1</sup></b>	Innertak och undertak skall vara synlig pärlspont. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>k<sup>2</sup></b>	Fasad skall vara stänkputs med slätputsade omfattningar avfärgade i bruten vit kulör. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>k<sup>3</sup></b>	Ändringar som syftar till att återskapa sedan tidigare förlorade såsom återgång till äldre tak av papp, introduktion av tidigare dörrar och fönster får utföras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
<b>b<sup>1</sup></b>	Friskluftsintag ska placeras på skyddad sida (riktas bort från drivmedelsstation i sydost) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader.
<b>b<sup>2</sup></b>	Inom 50 meter från drivmedelsstationen måste utrymningsväg finnas bort från drivmedelsstationen.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.





DP 256 LILLA BEDDINGE

DP 206 GRANHYDDAN

Illustrationsplan som visar den aktuella detaljplanen (till höger) intill illustrationsplan för DP 206 Granhyddan.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas kring årsskiftet 2023/2024.

Genomförandetiden är 5 år från att planen vinner laga kraft. Den rådande traditionen i Beddingestrand är att allmän plats har enskilt huvudmannaskap - så även i denna plan.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### *DAGVATTEN*

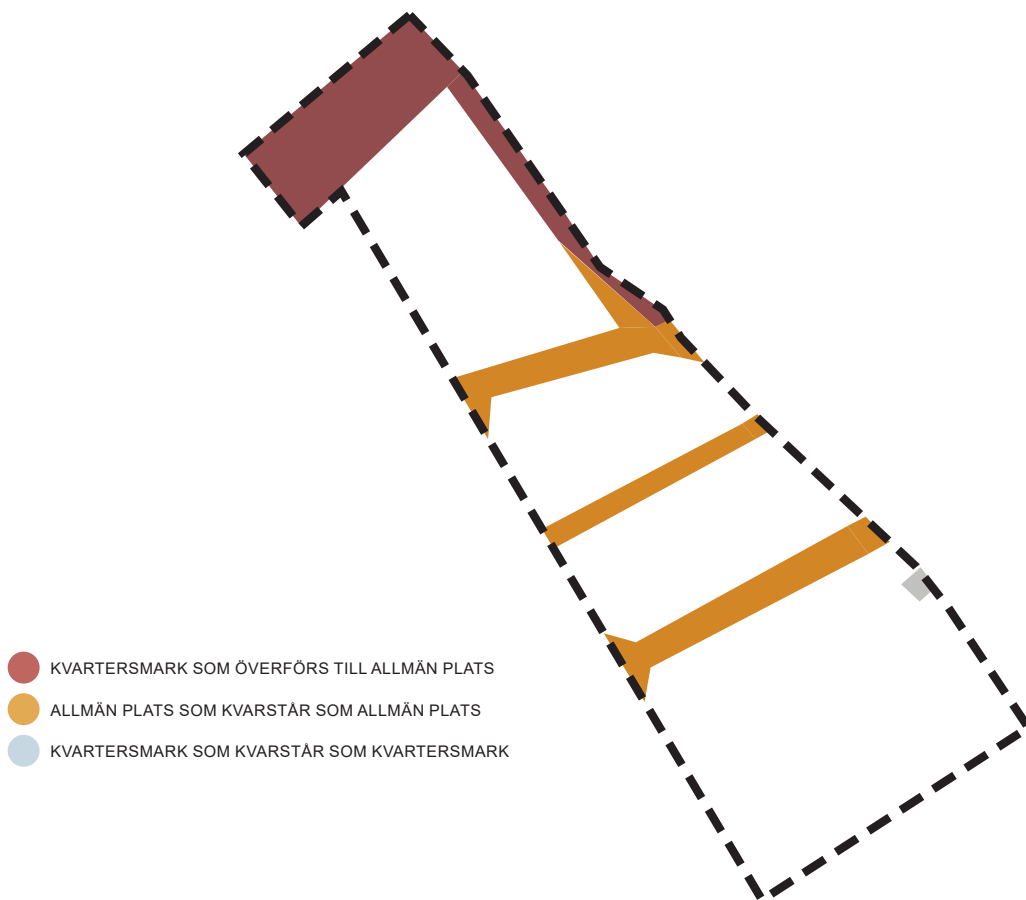
Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen föreslås hanteras genom nyttjandet av fördröjningsmagasin (kassetter) både inom kvartersmark och inom allmän plats. Marken har hög genomsläpplighet (sand) vilket innebär god möjlighet för dagvattnet att infiltreras. Genomsläppligheten i kombination med kassetter skapar goda förutsättningar för hantering av dagvatten inom planområdet. Takavrinning sker till kassetter inom kvartersmark och gatuavrinning sker genom rännstensbrunnar till kassetter i gatan. Ansamling av dagvatten sker därmed inom planområdet och påverkar inte omkringliggande bebyggelse eller räddningsvägar.

### *VA*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten - inte dagvatten. Trelleborgs kommun ska, efter ansökan från Exploatören, tillse att förbindelsepunkt för dricksvatten och spillvatten läggs vid fastighetsgräns till respektive nyttillkommande fastighet för vilket Exploatören betalar anslutningsavgift. Kommunen kommer samtidigt att flytta befintlig huvudledning för vatten vilken löper över planområdet. Exploatören ska bekosta nyss nämnda arbeten med flytt av befintlig huvudledning för vatten.

### *EL OCH ENERGI*

Planområdet ingår i E.ON:s koncessions-/nätområde. För elförsörjning samt framdragande av elnät ansvarar E.ON. Förbindelsepunkter läggs till respektive fastighet för vilket Exploatören bekostar genom anslutningsavgifter. Lämplig kabelförläggning är i gata.



*Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartsmark och allmän plats. Hela planområdet är del av fastighet Lilla Beddinge 24:1.*

### *AVFALLSHANTERING*

Avfall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan. Lokalgatorna utformas så att renhållningsbilen har god framkomlighet.

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Exploatören har ansökt om detaljplan och bekostar planavgift i enlighet med undertecknat planavtal, baserat på Trelleborgs kommuns framtagna plantaxa.

### *EXPLOATERINGSAVTAL*

Exploateringsavtal ska tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet skall reglera villkor för genomförande av detaljplanen, åtaganden och kostnadsansvar. Exploatören ansvarar för och bekostar att iordningsställa allmän platsmark och allmänna anläggningar för dagvatten. Exploatören ansvarar för genomförande och bebyggelse inom kvartersmark samt dess tillhörande kostnader. Vidare ska exploatören ansvara för och bekosta flytt av ledningar samt ledningsanslutningar (t.ex. VA-, el- eller teleledningar m.fl.) inom planområdet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, se vilka under Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

## FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Planområdet är beläget i sin helhet inom fastigheten Lilla Beddinge 24:1 och gemensamhetsanläggningen Lilla Beddinge ga:4. För att kunna genomföra detaljplanen måste följande fastighetsbildningsåtgärder ansökas och bekostas av Exploatören:

- Kvartersmark skall styckas av till lämpliga bostadsfastigheter i enlighet med Fastighetsbildningslagen.
- Ny gemensamhetsanläggning skall bildas för den allmänna platsmarken för Gata1, Gång1 och P-plats1 med rätt att ta väg över befintliga gemensamhetsanläggningarna Lilla Beddinge ga:4, Lilla Beddinge ga:14 och Lilla Beddinge ga:13 fram till allmän väg. Alternativt skall den allmänna platsmarken för Gata1, Gång1 och P-plats1 genom anläggningsbeslut omfattas av befintlig gemensamhetsanläggning Lilla Beddinge ga:4, men med förnyat ändamål för gata, gång och parkering. De nya bostadsfastigheterna skall ingå i den nya eller omgjorda gemensamhetsanläggningen. Bägge åtgärderna kan vara förknippade med ersättning till delägarna



Bild 1. Vy från norr till söder. Bild 2. Vy från söder till norr. Bild 3. Vy från Väg 9/ Golfbanevägen i söder.

- av gemensamhetsanläggningarna i enlighet med Anläggningslagen
- Gemensamhetsanläggning Lilla Beddinge ga:4 skall upphöra att gälla inom kvartersmarken. Åtgärden kan vara förknippad med ersättning till delägarna av Lilla Beddinge ga:4 i enlighet med Anläggningslagen.

#### *RÄTTIGHETER*

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt: 11287–1302.1 för ändamålet Vatten och Avlopp. Exploatören skall ansöka om och bekosta att ledningsrätten flyttas norrut för att hamna i allmän platsmark för gata istället för inom kvartersmark. Exploatören bekostar både förrättningskostnader och eventuella ersättningar för markupplåtelse.

#### *EKONOMI*

Om överenskommelse inte träffas aktualiseras frågan om ersättning för markupplåtelse i Fastighetsbildningslag (1970:988) och i Anläggningslag (1973:1149). Kostnader vid anläggningsförrättning/ledningsförrättning kan komma att belasta exploatören.



*Ortofoto av den norra delen av planområdet (utbyggnad av golfbana i direkt anslutning till befintlig golfbana).*

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Den 11 juni 2014 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att inleda planläggningsarbete för del av Lilla Beddinge 24:1 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Den 7 maj 2019 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att planlägga del av Lilla Beddinge 23:2 för att möjliggöra för golfbanan att expandera västerut. Bedinge golfklubb var sökande i begäran om planbesked för båda ansökningarna. Besluten om att planlägga för bostäder och golfbana i två separata ansökningar införlivas inom ramen för aktuellt planläggningsarbete.

### *PLANDATA*

Området ligger i västra delen av Beddingestrand, intill golfbanan. Den delen av planområdet som planläggs som golfbana är ungefär 36 000 m<sup>2</sup> stort och den delen som planläggs för bostäder är 10 500 m<sup>2</sup>. Sammanlagt är därmed planområdet ungefär 46 500 m<sup>2</sup>. Båda delarna som utgör planområdet ligger på Bedinge golfklubbs mark (privat ägare).

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse Högexploaterad kust. Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse högexploaterad kust innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse högexploaterad kust innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov. Inom den södra delen av planområdet



så påverkas riksintresset inte av föreslagen markanvändning i detaljplan då marken är omgärdad av befintlig bebyggelse och innebär en utveckling av tätorten Beddingestrand. Angående den norra delen av planområdet (utökning av golfbana) så bedöms inte denna expansion av golfbana påverka riksintresset nämnvärt i och med att riksintresset syfte är att värna om *kust*landskapet. Den norra delen av planområdet ligger norr om Beddingestrand - tätorten är en barriär mellan kustlandskapet och planområdet, detta innebär att kopplingen till kusten är svag. Transformationen från jordbruksmark till golfbana innebär att landskapsbildningen inte påverkas nämnvärt i och med att området förblir öppet och siktlinjerna kvarstår. Denna delen av Beddingestrand är redan präglad av golfbanan och dess utbredning. Denna föreslagna utveckling av golfbanan västerut kommer inte påverka landskapet i någon större utsträckning då området sedan länge har dominerats av golfbanans utbredning och dess kulturhistoriska signifikans.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### *PLATSENS HISTORIK*

De centrala delarna av Beddingestrand har länge haft en ganska skogig karaktär med många höga tallar. Historiskt sett så har Beddingestrand varit del av detta skogiga område. Från 1940-talet och fram till 2000 så har dock området förändrats mycket. Den gröna karaktär med höga träd och tätare växtlighet har med tiden bytts ut mot ett område präglad av en större minigolfbana, camping och gräsytor. Den södra delen av planområdet har bibehållit den historiska karaktären med höga tallar och tät växtlighet. Det område i norr som föreslås bli en utökning av golfbanan har sedan länge varit del av ett större jordbrukslandskap.

### *KULTURMILJÖ*

Det norra området som föreslås bli en utökning av golfbanan ligger intill en möjlig fornlämning L1989:9337 Boplats. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att en arkeologisk utredning behöver genomföras då det finns en möjlighet att boplatsen sträcker sig in inom planområdet. Arbetet är pågående. Inga fornlämningar har påträffats inom eller intill den södra delen av planområdet (bostadsområdet).

Lilla Beddinge skyttegille bildades år 1887 och lät uppföra en paviljong. Kring sekelskiftet år 1900 fungerade den som serveringslokal och hit flyttades också en dansbana. Besöksmängden motiverade byggandet



*Bild 1 och 2 visar arrestbyggnaden (buren) och bild 3 visar dansbanan Granhyddan cirka 50 meter bort.*

av restaurang Granhyddan (precis väster om planområdet). Byggnaden stod färdig år 1922 och kompletterades 1932 med en ny dansbana. Den gamla arrestlokalen, i folkmun kallad för "buren" uppfördes på platsen under början av 1900-talet och användes som arrestlokal för överförfriskade och slagskämpar som bevistade någon av de tillställningar som nöjesetablissemanget erbjöd. Den gamla festplatsen utvecklades successivt till campingområde.

Planområdet (bostadsområdet) sträcker sig från Beddinge strandväg i söder, Golfbanevägen i öster, en minigolfbaneanläggning i sydväst och en lagerbyggnad i norr. Området gränsar i väster till byggnaderna Granhyddan och dansrotundan som tillsammans med det aktuella planområdet utgjorde delar av den gamla festplatsen. Ett stängsel av Gunnebotyp delar idag de bägge fastigheterna. Marken är i majoritet gräsbeväxt och den södra delen återfinns en tät trädbevuxen och kuperad del där minigolfbanan är placerad. Minigolfbanan består av ett antal enklare rödmålade funktionsbyggnader i trä (kiosk, toalett m.m.) samt minigolfanläggningen som placerats i som del i den naturliga terrängen. Anläggningen innehåller bl.a. stödmurar av rundad och fogad natursten, enkla parkbänkar av trä på stolfundament av betong. Anläggningen omgärdas av ett ca 120cm högt stängsel av Gunnebotyp med överliggare i trä. Inom anläggningen återfinns enklare parkarmaturer med UFO-formad belysningsdel. Inom planområdet återfinns ett flertal träd där tall utgör majoritet, men även inslag av björk. Tallträden är koncentrerade kring områdets södra delar men sporadiska tallträd återfinns inom hela planområdet. I den norra delen av planområdet återfinns en gammal arrestlokal, en mindre kvadratisk spritputsad byggnad med valmat tak av plåt – se arrestlokalen nedan.

### ***Exteriör***

Byggnaden består av en rektangulär byggnadskropp i ett våningsplan med valmat flackt takfall. Byggnadens fasader består av murat tegel som försetts med en tunnslagen spritputs med slätputsade omfattningar i byggnadens hörn, dörr- och fönsteromfattningar. Taket bärs upp av ett synligt takbjälklag med enkelt figursågade takfotstassar och synligt undertak bestående av pärlsponspanel. Taket är belagt med sinuskorrugerad plåt på ett underlagstak bestående av röd takpapp. I fasad mot norr återfinns en enkel dörr av plåt centralt placerad. I fasad mot väster återfinns två fönsteröppningar som försetts med glasmosaik och på motsatt kortsida återfinns två överljus försedda med glasmosaik. Byggnadens spritputsade markerade omfattningar förefaller utgöra originalutförande, likaså takfotstassar och undertak av synlig pärlspons.

Sekundära tillägg utgörs av introduktion av glasmosaik och dörr av plåt i ursprungliga håltagningar. Takets sinuskorrugerade plåt och underlagspapp tycks också ha tillkommit i ett senare tillfälle.

### ***Interiör***

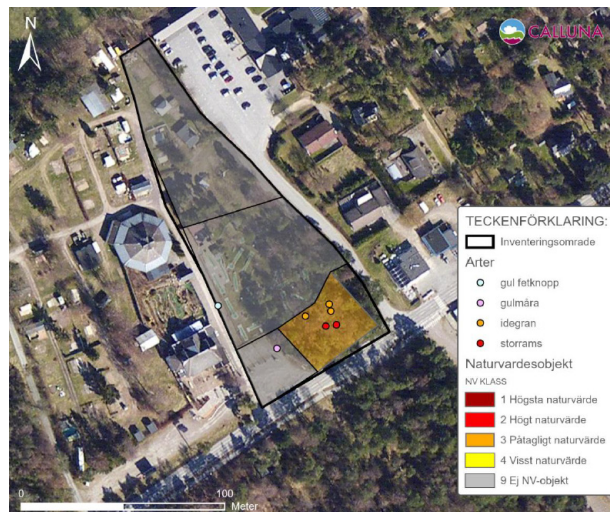
Byggnaden består av tre rum; vaktrum samt två celler. Golv består av cement målad i en grå kulör. Putsade väggar, bemålade. Synlig takkonstruktion bestående av takbjälklar ca 120x120mm som på utsidan övergår i synliga takfotstassar. I vardera hörn löper snedställda takbjälklar vilka sammanfogas i taknock för att bilda den valmade takkonstruktionen. Bjälklagskonstruktionen är belagd med ett undertak bestående av pärlspont med ungefärlig bredddimension om 100mm. Till vardera cell återfinns välbevarade celldörrar med karaktäristiska kikhål målade i en grön kulör. I vaktrummet återfinns ett handfat av äldre modell. Elinstallationer bestående av kapslade vridströmbrytare i svart bakelit, enkla takarmaturer i svart bakelit, utanpåliggande kuhlokabel med tillhörande klammer samt utanpåliggande kopplingsdosor i gjutjärn.

### ***Skydd***

Arrestlokalen (buren) bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde i och med den tydliga kopplingen till platsen och dansbanans viktiga roll i Beddingestrands historia. Arrensten skyddas därmed i planen med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### ***STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD***

Det område i norr som föreslås bli en utökning av golfbanan har sedan länge varit del av ett större jordbrukslandskap. en utökning av golfbanan har relativt lite påverkan på landskapsbilden då inga byggnader kommer placeras där. Planområdets södra område är beläget mellan en nyligen antagen detaljplan (DP 206 Granhyddan) och ett område med småhus, men även en del av golfbanans område i norr. Inom detaljplanen Granhyddan planeras en blandning av flerbostadshus och radhus. Inom ramen för det aktuella planområdet föreslås en vidareutveckling av planen för området Granhyddan. Strukturen för området blir en sammankoppling med området Granhyddan men även en länk mellan det nya området i väster och det befintliga småhusområdet i öster. Gatorna och omfattning/höjd på bebyggelsen föreslås vara liknande med området för Granhyddan.



Naturvärdesinventering (2021-10-21) som visar område med påtagligt naturvärde

### NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Området är obebyggt - förutom en mindre byggnadskropp (gamla häktet, se avsnitt om Kulturmiljö) och en minigolfbana med tillhörande försäljningsbod. Det finns en hel del grönska inom området - främst den södra delen intill Beddings strandväg/ väg 9. Inom denna delen finns en markant höjsskillnad i form av en grön kulle. Kullen är täckt av träd (främst tallar och rönn) men även andra arter. Under arbetet med detaljplanen har två naturvärdesinventeringar gjorts av Calluna AB (2021-10-21 och 2022-05-09) för att ta reda på vilka biologiska värden som finns inom planområdet. I rapporten pekats det södra området ut som ett område med "påtagligt naturvärde", klass 3. Motivering av naturvärdesklass: bärande träd i form av rönn och körsbär, skiktning, förekomst av ädellöv och äldre tallar ger visst biotopvärde. Kombinationen med nämnda naturvårdsarter ger påtagligt naturvärde. I och med biotopvärdet och den gröna upplevelsen av området så kommer detta område i söder bevaras. Ingen exploatering kommer ske inom det område med klassning påtagligt naturvärde som pekats ut i naturvärdesinventeringen. Området planläggs som natur i plankartan för att säkerställa att området bevaras.

### TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är generellt flackt med små höjdskillnader (mellan 6,5-7,5 möh), den enda del som skiljer sig är längst i söder där den gröna kullen finns (ca 8,5 möh). Området nås via Golfbanevägen till öster eller gatan längs med Rotundan i väster, i dagsläget har inga av dessa gator någon gång/cykelväg - dock är det låg trafikmängd inom detta område då den huvudsakliga trafiken består av golfbanans gäster och personal.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Direkt söder om planområdet längs med Beddinge strandväg/ Väg 9 finns busshållplats Granhyddan som trafikeras av regionbuss 190 (mellan Trelleborg och Ystad). Hållplatsen har avgångar 1 gång/ halvtimme under rusningstid och 1 gång/ timme resterande tid.

### GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet (bostadsområdet) nås via Golfbanevägen i öster och gatan intill rotundan i väster. De två nya gatorna kommer gå emellan dessa gator och bygga vidare på befintlig struktur och den struktur som skapats i den nyligen antagna detaljplanen väster om planområdet. Mellan de två bostadsområdena med radhusbebyggelse kommer en gång och cykelväg finnas.

### *PARKERING*

En mindre parkeringsyta finns i den sydvästra delen av planområdet (bostadsområdet). Vid genomförande av detaljplanen så kommer radhusen i det mellersta området att parkera inom egen fastighet och flerbostadshusen kommer ha gemensamma parkeringsytor (ovan eller under mark).

### *SAMHÄLLSSERVICE*

Området är beläget precis intill en busshållplats, Granhyddan. Ungefär 500 meter väster om planområdet finns en mindre livsmedelsbutik. I Beddingestrand finns en förskola belägen ungefär 200 meter söder om planområdet. Närmaste skolan finns ungefär 4,5 km väster ut i Smygehamn, Smygeskolan (F-6). En annan F-6 skola ligger nordväst i Klagstorp (cirka 5 km bort). Närmaste högstadieskola ligger i Anderslöv (ca 12 km nordväst) eller i Trelleborgs stad (ca 18 km västerut).

### *BARNPERSPEKTIV*

Barnchecklistan har fyllts i vid framtagandet av tjänsteskrivelsen för plabeskedet. Barnperspektivet är alltid en betydande faktor vid planläggning. Detaljplanen medger för bostäder i olika former; radhus och flerbostadshus. Detta skapar en ökad variation i bostadsbeståndet i Beddingestrand (som främst består av enfamiljshus). Området är lugnt och grönt med bra möjligheter för barn att kunna röra sig runt inom och emellan bostadsområdena. Närheten till förskolan (200 meter söderut) och närheten till havet (300 meter söderut) skapar goda förutsättningar för barnfamiljer.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

En fastighet med en drivmedelsstation är belägen ungefär 35 meter österut från planområdet. Emellan drivmedelsstationen och fastigheten för drivmedelsstationen ligger en restaurang (ca 3,5 meter hög). En riskutredning har tagits fram för att bedöma huruvida drivmedelsstationen medför en risk för människors hälsa och säkerhet inom planområdet. I riskutredningen beskrivs att de huvudsakliga riskkällorna är pumsstationen och påfyllnadscentralen. Men transporter av drivmedel kan också utgöra en mindre risk - därför räknas hela fastigheten för drivmedelsstationen som riskkälla (dock med olika risknivåer). Från fastighet till planområde är avståndet 35 meter - enligt riskutredningen

gäller ett acceptabelt avstånd från 32 meter. Enligt riskutredningen bör platser som människor uppehåller sig vara minst 50 meter från en riskkälla så som en drivmedelsstation - dock kan detta avstånd kortas ner om vissa åtgärder görs.

Åtgärder som föreslås:

- Friskluftsintag ska placeras på tak eller högt uppe på fasad, så långt ifrån drivmedelsstationen som det är möjligt (detta gäller för hela planområdet).
- I byggnader inom 50 meter från fastigheten med drivmedelsstationen ska möjlighet till säker utrymning finnas - huvudentreer ska inte vara vända mot drivmedelsstationen och det ska finnas möjlighet att utrymma i riktning bort från drivmedelsstationen.

Enligt riskutredningen bedöms planläggning av aktuell fastighet vara acceptabel ur riskhänsyn, detta har säkerställts genom planbestämmelser.

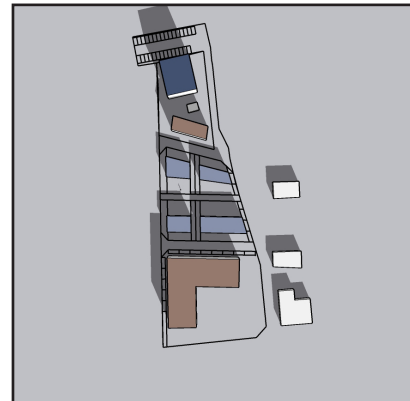
Detaljplanen medger för bostäder, centrumverksamhet och vård på den södra delen av planområdet (den delen som ligger nämast drivmedelsstationen. Avståndet mellan planområdesgräns och fastighetsgräns är 35 meter. Men avståndet mellan bygggräns och fastighetsgräns är kring 50 meter. Den huvudsakliga uteplatsen kommer angöras på taket av byggnaden för att klara av bullerriktvärden. Detta innebär att avståndet mellan där människor uppehåller sig och riskkällan (drivmedelsstationen) är från cirka 50 meter. Planbestämmelser gällande friskluftsintag och utrymningsmöjlighet bortvänt från drivmedelsstationen för byggnader inom 50 meter finns i plankartan.

#### SOL OCH SKUGGA

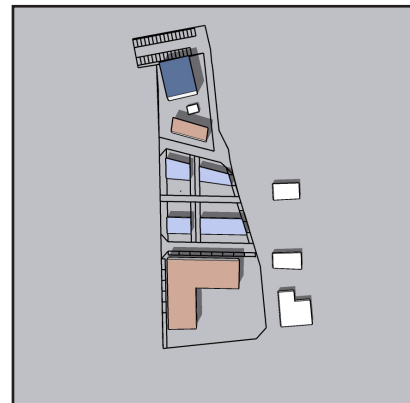
En sol- och skuggstudie har genomförts. Inom planområdet visas att goda förutsättningar finns för dagsljusinsläpp. Bostadsområdena påverkar inte varandra nämnvärt gällande skuggning. Alla områden inom planområdet har goda förutsättningar gällande skuggning. Kringliggande bebyggelse påverkas inte nämnvärt av den föreslagna bebyggelsen (se utdrag ur sol-skuggstudien intill).

#### LUFTKVALITET

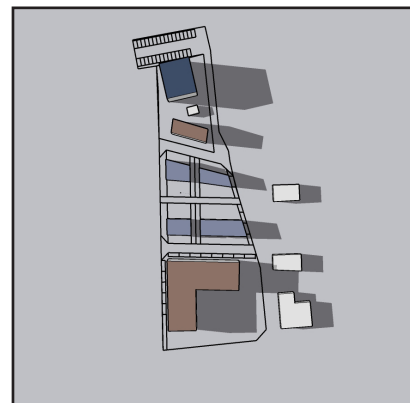
Enligt Årsrapport för Trelleborgs Kommun 2021 - Kontroll av Luftkvalitet inom Samverkansområdet Skåne har Beddingestrand goda luftförhållanden. Förslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på luftkvaliteten eller att miljö kvalitetsnormer överskrids.



20 mars kl. 09.00



20 juni kl. 12.00



20 september kl. 16.00

### VATTENKVALITET

I och med att området kommer bebyggas med radhus, flerbostadshus, parkering och gator (vilket kommer leda till ökad trafik inom området) så kan vattenkvaliteten påverkas något. Men eftersom planområdets storlek utgör en så liten del av recipientens avrinningsområde så bedöms exploateringens påverkan vara minimal. Trots detta bör byggmaterial som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas.

Förslaget bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

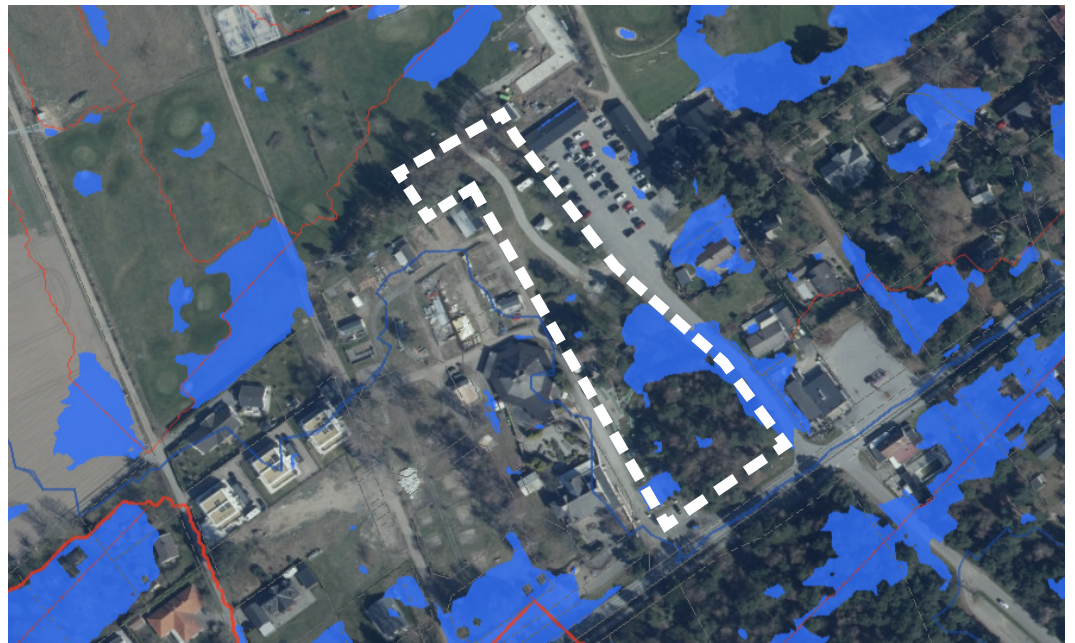
### SKYFALL

Enligt den skyfallskartering som kommunen tagit fram för hela kommunen visas att den sydöstra delen av bostadsområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn. En mindre del i den sydvästra delen kan också översvämmas vid ett 100-års regn.

Dagvattnet föreslås hanteras genom fördröjningsmagasin (kassetter) både inom kvartersmark och allmän plats i gatan. Hantering av skyfall kommer även den att hanteras genom fördröjningsmagasin. Vid detaljprojektering/bygglov tydliggörs mera utförligt hur både dagvatten och skyfall kommer hanteras. Det finns goda förutsättningar för att hantera skyfall inom samma lösning som för dagvattenhantering. Marken inom området har god genomsläpplighet - vilket underlättar dagvatten- och skyfallshanteringen.

### MARKFÖRORENINGAR

Vid uppmätning av markradonstrålningen på den intilliggande tomten



*Skyfallskartering. Blåa ytor visar vart det är risk för översvämning vid 100-årsregn.*



(Granhyddan) uppmättes värden dels i intervallet för lågriskmark (0-10 kBq/m<sup>3</sup>), dels i den undre delen av normalriskmarkintervallet (10-50 kBq/m<sup>3</sup>). Sammantaget bedömdes marken tillhöra intervallet för normalriskmark (undre delen). Eftersom de geologiska förhållandena är likvärdiga kan detta antas gälla även för denna tomt.

Kadmium har inte påvisats i de analyserade proven. Alla prover uppfyller Naturvårdsverkets riktvärde för MRR (Mindre än Ringa Risk).

### *OMGIVNINGSBULLER*

En bullerutredning har tagits fram för att studera hur området påverkas av trafikbuller. Den huvudsakliga bullerkällan är trafikbuller från väg 9/ Beddinge strandväg. Utifrån den utredning som gjorts är det endast den byggrätt närmast väg 9 som på något sätt påverkas av trafikbuller inom planområdet. Utredningen innefattar dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer vid befintlig trafikmängd samt vid prognostiserade trafikflöden år 2040. De beräknade ljudnivåerna för dagens trafikflöde och det prognostiserade trafikflödet överstiger inte grundriktvärdet 60 dBA vid fasader vända mot väg 9. Bullernivåer för fasader på den byggnad närmast väg 9 beräknas år 2040 uppgå till  $\leq 59$  dBA dygnsekvivalent nivå. Riktvärdena vid uteplats uppfylls endast vid ett litet område för 3-våningshuset mot Väg 9 (och takytan). Om en gemensam uteplats anläggs utanför område där riktvärden uppfylls behöver den bullerskydd i form av exempelvis lokalt bullerplank. Detsamma gäller om man endast har privata uteplatser mot Väg 9. Övriga tomter uppnår riktvärdena för uteplats utan vidare åtgärder.

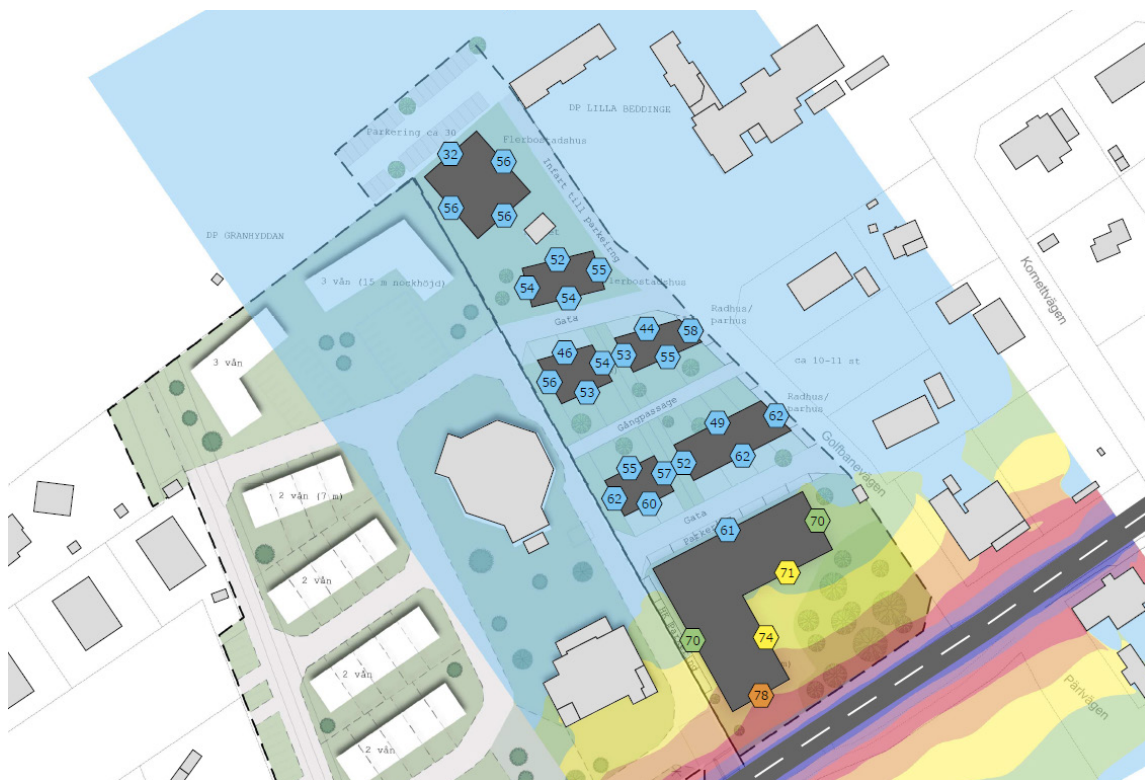
3-våningshuset längs med väg 9 planerar att anlägga en gemensam huvudsaklig uteplats på taket av byggnaden, inom denna yta uppfylls riktvärdena. Om exploatören väljer att anlägga huvudsaklig uteplats för denna byggnad på taket så behövs inget bullerskydd.

Därmed finns goda möjligheter att uppfylla samtliga bullerriktvärden för området.

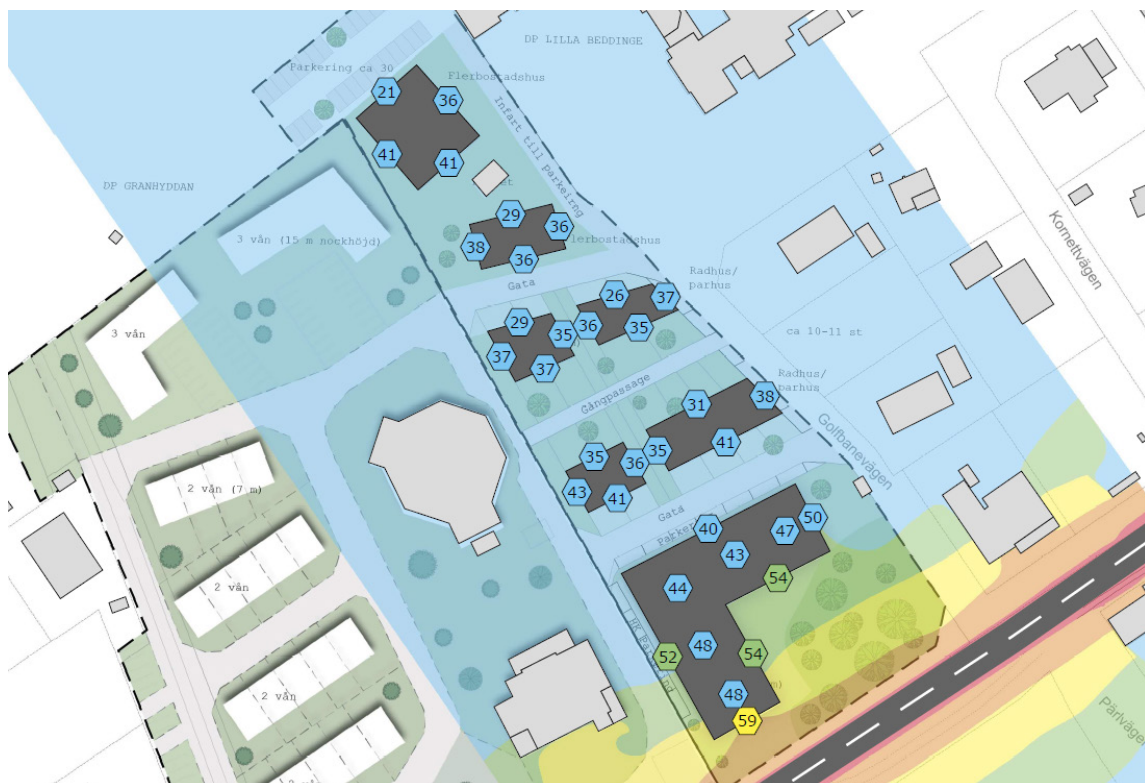
## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### *MARKBESKAFFENHET*

Jordlagren inom området för bostädsbebyggelse utgörs överst av matjord (matjordshaltig sand) med en tjocklek varierande mellan 0,4 och 0,55 m. Humushalten uppgick (vid glödning) till 2,42 respektive 2,75 % TS (torrsubstans). Fyllning med omrörd jord kan förväntas i befintliga ledningsgravar och i anslutning till befintliga byggnader, etc. Matjorden



Maximal ljudnivå 2040, resultatet visar ljudnivåer vid fasad vid det våningsplan med högst ljudnivå.



Dygnskvivalent ljudnivå 2040, resultatet visar ljudnivåer vid fasad vid det våningsplan med högst ljudnivå. Inom det södra området finns även beräkningar från taknivån.

underlagras av naturlig relativt grov sand och grusig sand till mer än undersökt djup, =4,0 m.

Förekommande jordlager tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 motsvarande icke tjälfarlig jord enligt klassificering i anläggnings AMA.

Vid sonderingarna har en låg till medelhög relativ fasthet registrerats i den övre delen till djup mellan 1,5 och 2,5 m medan underliggande jord har en hög relativ fasthet.

I borrhålen inmättes vattenytan på 2,2-3,4 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan +3,9 och +4,5 med sydlig gradient.

Grundvattenytan kan förväntas fluktuera ca ±0,5 m beroende på årstid och nederbörds mängd.

De geotekniska förhållandena bedöms som gynnsamma för uppförande av de före-slagna husen med upp till 4 våningar. Grundläggningen av husen bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt med hel- eller kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning.

Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Matjord (matjordshaltig sand), rötter och stubbar samt "otjänlig" fyllning ska utskiftas under husen liksom äldre grundkonstruktioner.

Va-ledningar och gator kan utföras/förläggas i mark på sedvanligt sätt.

#### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Området för utökning av golfbanan ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten eller dricksvatten. Resterande del av planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten men inte dagvatten.

## UNDERLAG TILL PLANARBETET

#### *ÖVERSIKTSPLAN*

I Översiktsplan 2028 för orter och landsbygd är den södra delen av planen (bostadsområdet) i enlighet med markanvändningskartan - området är markerat som nytt bebyggelseområde. Parkeringsytan i norr har ingen kategorisering. Den norra delen av planen som möjliggör för utökning av golfbanan är markerad som jordbruksmark i markanvändningskartan. Planen tas fram med utökat förfarande.

#### *DESIGNDIALOG*

2013 genomfördes en designdialog med allmänheten i Beddingstrand. Syftet var att tillsammans skissa på de gemensamma framtida miljöerna när det gäller ort- och bebyggelseutveckling kring Granhyddan och



Illustration från *Designdialogen* som visar på ett förslag på struktur för området Granhyddan m.m.

PärLAN. Workshopen genomfördes under tre olika tillfällen under 2013. Cirka 50 personer deltog och av rapporten kan man koppla följande punkter till föreliggande planförslag när det gäller ytan öster om Granhyddan längs med Golfbanevägen:

- Flerbostadshus i norr och radhusbebyggelse i det mittersta området
- Gatustrukturen visar på en gata i norr och en i söder för att särskilja de olika områdena och koppla samman till kringliggande områden.
- I det södra området visas förslag på publika byggnader (inte bostäder).
- Bevarandet av gröna ytor

Detaljplanen följer förslaget i *designdialogen* i stora drag så som strukturen med tre huvudområden med fokus på flerbostadshus och radhus. Detaljplanen medger för en mera flexibel användning i den södra delen (bostäder, centrumverksamhet och vård). Detaljplanen säkerställer bevarandet av grönområden då den sydöstra ytan planläggs som natur.

#### GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

För området utökning av golfbanan finns ingen gällande detaljplan. För större delen av resterande planområde gäller sedan tidigare DP 113 (laga kraft 2002-12-24). För en mindre del av planområdet gäller sedan tidigare

B 49 (laga kraft 1985-11-19).

#### **UTREDNINGAR**

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning - Beddinge GK, Afry, 2023-01-12*
- » *Bullerutredning, Efterklang, 2023-02-16*
- » *Georapport (MUR), Geoexperten i Skåne AB, 2022-11-24*
- » *Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2021-10-21*
- » *Naturvärdesinventering 2, Calluna AB, 2022-05-09*
- » *Riskutredning drivmedelsstation, Afry, 2022-10-14*
- » *PM Kulturmiljö, Byggnadsantikvarie Trelleborgs kommun, 2023-02-24*

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska förvaltningen medverkat.

- Lina Jönsson, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Sofi Lott, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Jakob Lundberg, mark- och exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Jan-Åke Persson, tekniska serviceförvaltningen

