

DETALJPLAN FÖR
DEL AV LILLA BEDDINGE 24:1

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Nina Schwab

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

Granskningsredogörelse

Undersökning om miljöbedömning

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.

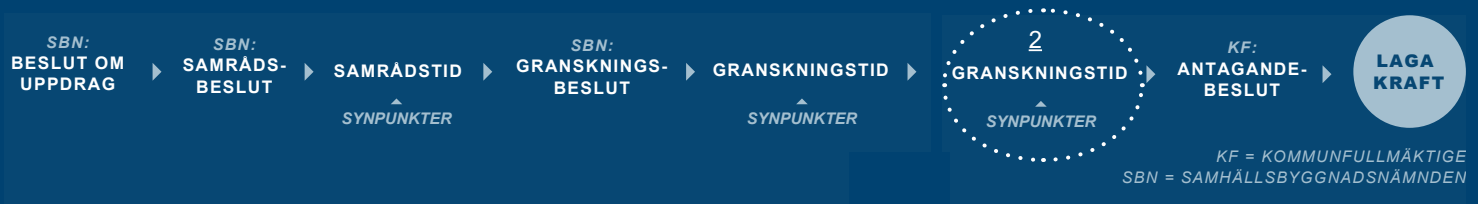
Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

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 utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	9
GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
BAKGRUND	18
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	19
STAD OCH SAMHÄLLE	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	31
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	35
UNDERLAG TILL PLANARBETET	37



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 äldreboende. Syftet är även att möjliggöra för expanderings av golfbanan västerut.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Väster om planområdet har en detaljplan nyligen antagits (Dp 206). Den detaljplanen möjliggör 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 delen av Beddingestrand.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

- NATUR¹** Naturområde. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de höga naturvärden som finns inom området bevaras.
- GATA¹** Gata. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom planområdet.
- GÅNG¹** Gång- och cykelväg. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en genomfart för gående och cyklister och att skapa en koppling till Granhyddan.
- P-PLATS¹** 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.
- BCD¹** Bostäder, centrum, äldreboende. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter men även möjliggöra för äldreboende.
- E¹** Teknisk anläggning. Transformatorstation. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en befintlig transformatorstation inom området. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att visst utrymme finns mellan transformatorstationen och tillkommande bebyggelse.
- R¹** Besöksanläggning. Golfbana. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av golfbana västerut.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- träd¹** Tall med större stamomkrets än 500 mm mätt en meter från medelmarknivån kräver marklov för att fällas. Bestämmelsen omfattar även träd som förefaller skadade.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



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.

e¹ 0,0%

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.

f¹

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.

f²

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

f³

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

f⁴

Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i norr. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte är frånvända från det allmänna rummet.

f⁵

Huvudentréer ska placeras mot allmän plats i söder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte är frånvända från det allmänna rummet.

f⁶

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.

f⁷

Centrumverksamhet ska finnas i bottenplan vid byggnation av bostäder. 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.

f⁸

Plank får inte uppföras mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att reducera uppförandet av plank mot allmänna ytor så som gator och gång/cykelvägar.

p¹

Byggnad ska placeras max 3 meter från användningsgräns i norr. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadskroppen inte hamnar för långt ifrån gatan.

p²

Byggnad ska placeras max 3 meter från användningsgräns i söder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadskroppen inte hamnar för långt ifrån gatan.

r¹

Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.

q¹

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.

q²

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.

- q³** Ursprungliga celldörrar och äldre listverk ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
- k¹** Innertak och undertak skall vara synlig pärlspont. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
- k²** Fasad skall vara stänkpuds med slätputsade omfattningar avfärgade i bruten vit kulör. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de höga kulturhistoriska värden inom området inte går förlorade.
- k³** Ändringar som syftar till att återskapa sedan tidigare förlorade så som 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.
- b¹** Friskluftsintag ska placeras på skyddad sida (riktas bort från drivmedelsstation i sydost och väg) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader.
- b²** Inom 50 meter från drivmedelsstationen måste utrymningsväg finnas bort från drivmedelsstationen. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b³** Inom 52 meter från drivmedelsstationen får uteplats inte anordnas (inklusive balkong och terrass). Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b⁴** Inom 32 meter från drivmedelsstationen får ingen bebyggelse uppföras. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b⁵** Inom 27 meter från väg 9 får uteplats inte anordnas (inklusive balkong och terrass). Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b⁶** Källare under grundvattennivå ska utföras med vattentät konstruktion. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk för att grundvatten tränger in i källaren.
- b⁷** Utrymningsväg ska finnas bort från väg 9. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b⁸** Fasader mot väg 9 ska utföras i brandteknisk klass EI30 eller motsvarande. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- b⁹** Fönster mot väg 9 ska utföras i brandteknisk klass EW30 eller motsvarande. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.

b¹⁰ Fönster inom 39 meter från drivmedelsstationen ska utföras i brandteknisk klass EW30 eller motsvarande. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.

b¹¹ Huvudentréer ska vara vända bort från drivmedelsstationen och väg 9. Syftet med planbestämmelsen är att reducera risk kopplat till människors hälsa och säkerhet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

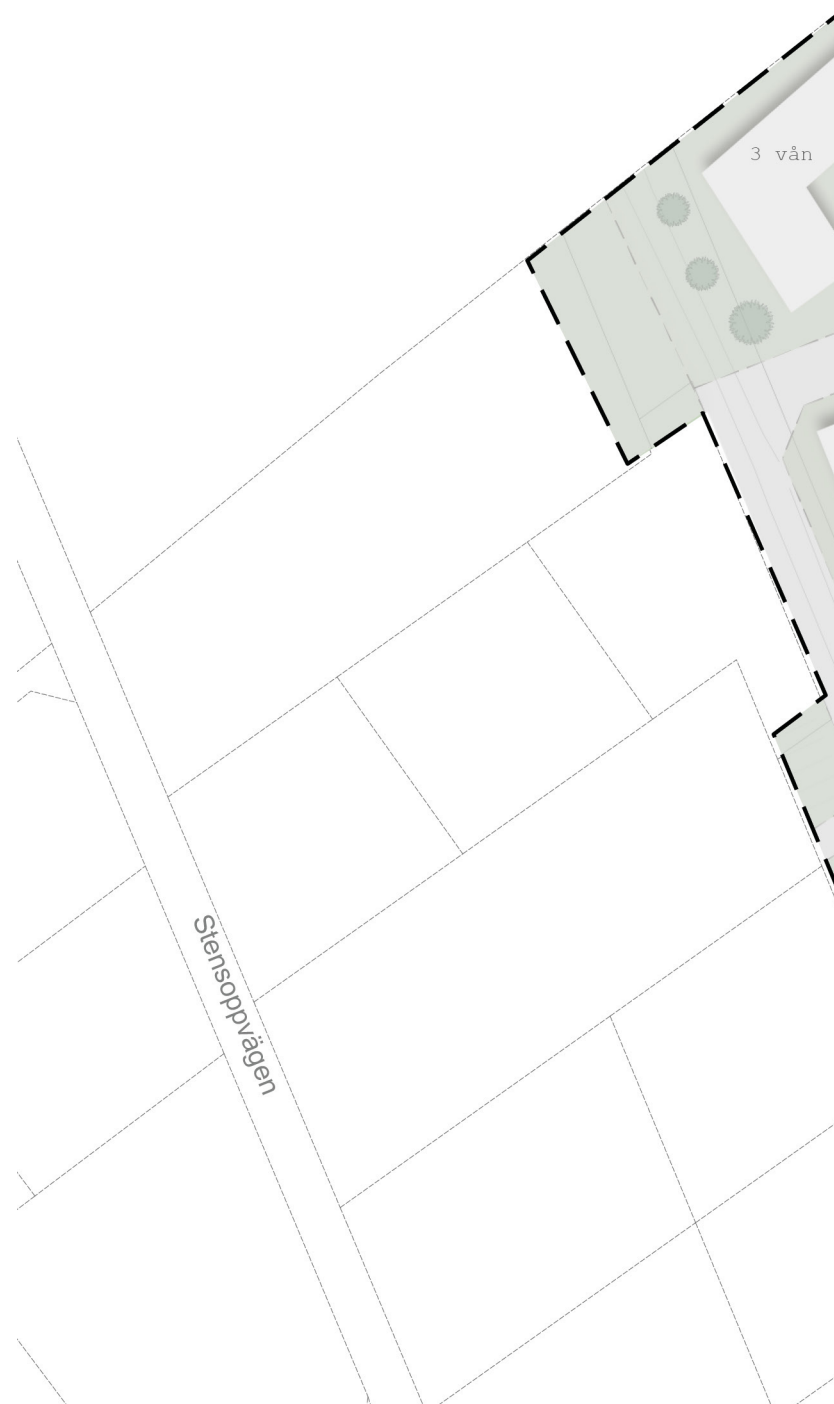
a³ Marklov krävs även för hårdgöring av mark på allmän plats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig genomsläpplighet av mark för dagvattenhantering.

g¹ Markreservat för gemensamhetsanläggningar. Allmän plats.

a² Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.





DP 256 LILLA BEDDINGE

Parkering

Flerbostadshus
eller radhus

4 vån (15 m)

Häktet

Flerbostadshus
eller radhus

2-3 vån (11 m)

3 vån (15 m)

Gata

Radhus

2 vån

2 vån (7 m)

Gångpassage

Radhus

2 vån

2 vån (7 m)

DP 206 GRANHYDDAN

2 vån

2 vån

Gata
Parkering

Bostäder/ Äldreboende/
centrumverksamhet

Golfbanevägen

2 vån

3 vån (12 m)

2 vån

2 vån (12 m)

Illustrationsplan som visar den aktuella detaljplanen (till höger) intill
illustrationsplan för DP 206 Granhyddan. Illustrationerna visar en
möjlig utformning av området.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under första halvåret 2025.

Genomförandetiden är 10 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 hanteras genom nyttjandet av dagvattenkassetter och/eller öppet förstärkningslager i kvartersmark och inom allmän plats i enlighet med dagvattenutredningen. Marken har hög genomsläpplighet (sand) vilket innebär god möjlighet för dagvattnet att infiltreras.

Genomsläppligheten i kombination med dagvattenkassetter och/eller öppet förstärkningslager skapar goda förutsättningar för hantering av dagvatten inom planområdet. Takavrinning sker till kassetter och/eller öppet förstärkningslager inom kvartersmark och gatuavrinning sker genom rännstensbrunnar till kassetter och/eller öppet förstärkningslager 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 nytillkommande 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.



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

AVFALLSHANTERING

Avfall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan. Lokalgatorna har utformats 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

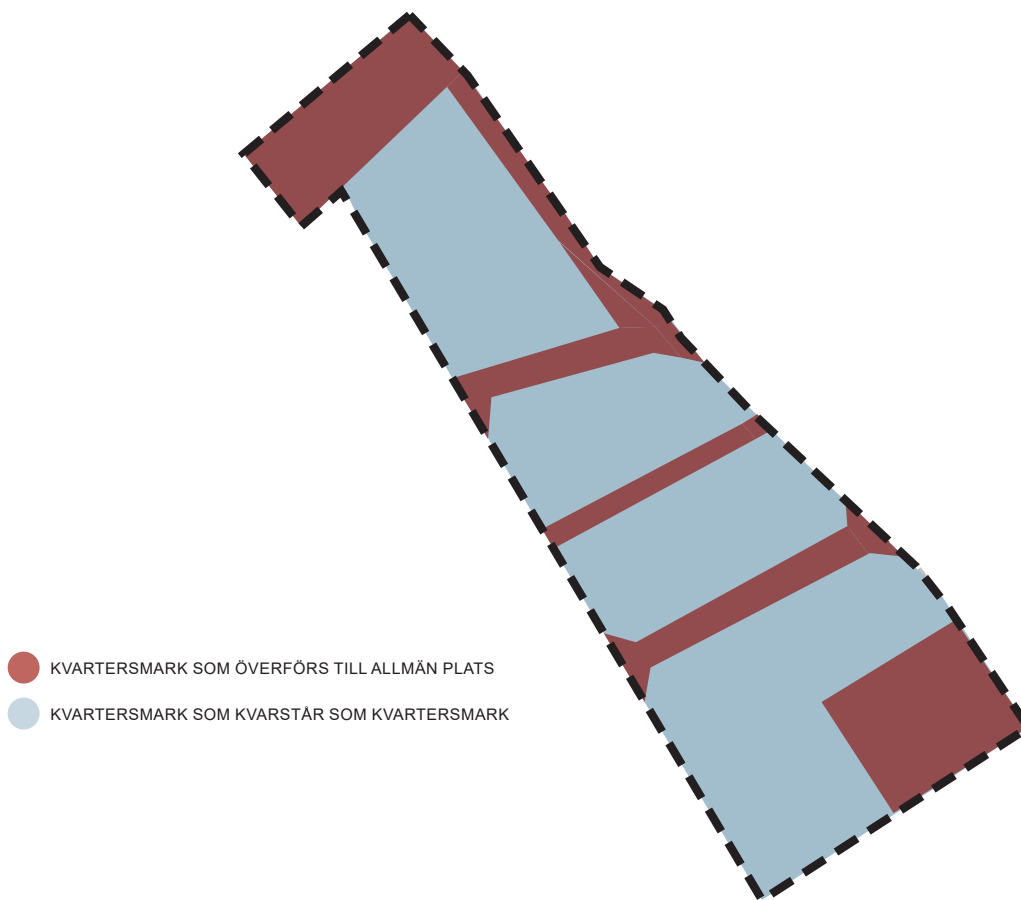
Exploateringsavtal ska tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet skall reglera villkor för genomförande av detaljplanen, åtaganden och kostnadsansvar. Exploatören ansvarar för och bekostar att iordningsställa allmän platsmark och allmänna anläggningar för dagvatten (dagvattenkassetter med tillhörande anordningar och/eller öppet förstärkningslager i gatan). 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 teleledning m.fl.) inom planområdet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, se vilka under Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

För att säkerställa utförandet av utbyggnaden av allmän platsmark kräver kommunen en säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtal med enskilt huvudmannaskap. I det fall exploatören inte fullföljer sina åtaganden riskerar framtida boende att belastas ekonomiskt. Kommunen avser därför att ta ut en skälig säkerhet för att säkerställa att området ska fungera på ett tillfredsställande sätt även om kommunen inte är huvudman för allmänna platser och anläggningar. Ett skäligt säkerhetsbelopp för gällande exploatering som exploateringsavtalet berör bedöms vara 50% av den kostnad kommunen bedömt att utbyggnaden av allmän platsmark uppgår till, vilket även motsvarar kommunens gällande riktlinjer för exploateringsavtal.

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



Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats. Hela planområdet är del av fastighet Lilla Beddinge 24:1. Området för utökning av golfbanan har ingen gällande detaljplan.

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 eller 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. Om val av dagvattenlösning för gatan är dagvattenkassetter som förläggs i vägen, behöver även "dagvattenkassetter och tillhörande anordningar" ingå i det förnyade ändamålet. Om val av dagvattenlösning är öppet förstärkningslager i gatan så ska även "dagvatteninfiltration" ingå i det förnyade ändamålet. De nya bostadsfastigheterna skall ingå i den nya eller omgjorda gemensamhetsanläggningen. Bägge åtgärderna kan vara förknippade med ersättning till delägarna av gemensamhetsanläggningarna i enlighet med Anläggningslagen. Bägge åtgärderna innebär också att ersättning för drift och underhåll bekostas av de anslutna bostadsfastigheterna till den gemensamhetsanläggning de blir delaktiga i.

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 från fastighetsägaren vars belastning frigörs.

Kvartersmark benämnt R1 berörs inte av några fastighetsrättsliga åtgärder.

Allmän platsmark benämnt Natur1 ska fortsatt ingå i gemensamhetsanläggning Lilla Beddinge ga:4.

Kvartersmark benämnt E1 berörs inte av några fastighetsrättsliga åtgärder, då de utgörs av befintliga nätstationer för fiber och elnät samt markupplåtelse mellan gemensamhetsanläggning, markägare och nätstationsägare.

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.



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

EKONOMI

Om överenskommelse gällande markupplåtelse inte träffas aktualiseras frågan om ersättning till berörda fastighetsägare för den mark som upplåts till gemensamhetsanläggningar i enlighet med Fastighetsbildningslag (1970:988) och i Anläggningslag (1973:1149).

Om bostadsfastigheterna inträder i befintliga gemensamhetsanläggningar kommer prövning av Lantmäteriet ske huruvida bostadsfastigheterna ska betala ersättning för det de får tillträde till genom inträdet.

Om gemensamhetsanläggning helt eller delvis tas bort från en fastighet, prövar Lantmäteriet huruvida fastigheten kan behöva betala ersättning för den belastning som frigörs.

Kostnader vid anläggningsförrättning/ledningsförrättning kommer att belasta exploitören.

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 (nu 24:1) 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.

Den 11 april 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut planförslaget för samråd. Samrådsperioden pågick mellan den 25 april - 23 maj 2023. Ett öppet samrådsmöte hölls den 10 maj i Bedinge GK klubblokaler i Beddingestrand. Representanter från kommunens planavdelning, markägare och exploatör var på plats. Cirka 15 personer från allmänheten närvarade på mötet. Under samrådsperioden inkom 30 yttranden, varav 23 med synpunkter.

Den 4 april 2024 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut planförslaget på granskning. Granskningstiden pågick mellan den 23 april - 21 maj 2024. Under granskningstiden inkom 12 yttranden, varav 6 med synpunkter.

PLANDATA

Området ligger i västra delen av Beddingestrand, intill golfbanan. Den delen av planområdet som planläggs som golfbana är ungefär 36 000 m² stort och den delen som planläggs för bostäder är 10 500 m². Sammanlagt är därmed planområdet ungefär 46 500 m². 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. Riksintresset är inte ämnat att försvåra för tätorters naturliga expansion om en exploatering görs med omsorg och att allmänhetens intressen tillvaratas. 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 påverkas riksintresset inte negativt av föreslagna markanvändning i detaljplan då området är omgärdat av befintlig bebyggelse och innebär en utveckling av tätorten Beddingestrand. Enligt SCB bedöms en tätort vara sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare, i Beddingestrand bor det cirka 1523 personer (2022). Andra aspekter som kan styrka definitionen av en tätort är tillgången till service, kollektivtrafik m.m. Beddingestrand har länge främst bestått av fritidshusbebyggelse där människor inte ansett sitt boende i Beddingestrand som deras huvudsakliga boende. Detta har dock förändrats successivt de senaste decennierna då fler och fler året-runt-boende personer bor i tätorten. Denna förändring har under tid förändrat behovet av service i orten då människor inte bara är i Beddingestrand under sommarhalvåret utan hela året. Intresset för att bo i Beddingestrand har ökat de senare åren - vilket ökar trycket på service så som förskolor men även sådant som äldreboende. För att kunna möta detta behov har kommunen planlagt för förskolverksamhet söder om aktuellt planområde. Och inom aktuellt planområde möjliggörs för äldreboende i södra delen av området. Beddingestrand har i dagsläget bland annat två förskolor, en livsmedelsbutik och välfungerande kollektivtrafik som kopplar samman orten med Trelleborg och Ystad. I den gällande översiktsplanen har Beddingestrand valts ut som en av kommunens livskraftiga orter - vilket innebär att kommunens riktade insatser gällande serviceutbud m.m. är i dessa orter (utöver Trelleborgs stad).

Riksintressets kärnvärden handlar om att värna om kustlandskapet och natur- och kulturvärden inom denna zon samt att säkerställa allmänhetens tillgång till kusten. Aktuellt område är beläget i centrala Beddingestrand,

norr om väg 9. Väg 9 går längs med södra kuststräckan av kommunen och vidare mot Ystad. Denna väg markerar för många en tydlig markör för vart det genuina kustlandskapet tar sin början. Områden söder om väg 9 har en närmare koppling till kustlandskapet, både fysiskt och upplevelsemässigt. Denna upplevelse är ännu mera cementerad inom tätorterna längs med kusten (så som Beddingestrand). Längs med väg 9 inom Beddingestrand är det bebyggelse nästan längs hela vägen på båda sidorna om väg 9 med ytterst få siktlinjer ner mot havet. Kopplingen till havet och det genuina kustlandskapet upplevs som svag i och med aktuellt område är beläget på norra sidan om väg 9. Inom den södra delen av det föreslagna bostadsområdet har det legat en minigolfbana sedan slutet av 1980-talet. Området för minigolfbanan (cirka 3000 kvm stort) har sedan dess varit inhägnat och avgiftsbelagt - därmed otillgängligt för allmänheten att röra sig inom. Den fysiska tillgången till denna del av planområdet för allmänheten förändras inte vid en exploatering av denna del.

Norr om det inhägnade området innehar en varierande upplevelse av tillgång för allmänheten. Under dansrotundans glansdagar så var även detta området inhägnat som del av området för dansrotundan i och med arrestlokalen. Därefter har området nyttjats bland annat för campingändamål (främst husvagnar). Området är planlagt som kvartersmark N - Friluftsområde (laga kraft 24 december 2002). *Detta ändamål avser områden för friluftsliv av alla slag och de anläggningar som är avsedda för friluftslivet. Hit hör t.ex. campingplatser, övernattningsstugor, raststugor, motionsanläggningar, skidbackar och s.k. sommarland.* Områden som planlagts med denna bestämmelse kan bli inhägnade och avgiftsbelagda då de inte är allmän plats. Vid ett genomförande av aktuell detaljplan blir betydelsefulla delar av planen allmän plats (utan risk för inhägnader/avgifter) så som det skogiga området i söder, samt viktiga gatukopplingar mellan det äldre området i öster och det nya området väster.

Det senaste decenniet har aktuellt område främst utgjorts av en gräsbeklädd yta som är svår att bedöma huruvuda den är allmänt tillgänglig eller inte. Områdets direkta anslutning till golfbanan gör att den kan upplevas som del av golfbanans privata mark. Vid en exploatering av området tydliggörs det allmänna och privata med gator och gångstråk. Vissa gröna ytor går förlorade vid en exploatering men kopplat till riksintresset och dess kärnvärden så bedöms riksintresset inte påverkas negativt. Kopplingen till kusten och kustlandskapet är svag i och med barriären med väg 9, inga siktlinjer finns ner till havet samt att tätorten i sig skapar en barriär. Den fysiska och upplevda tillgängligheten till



Bild 1 & 2. Den inhägnade minigolfbanan. Bild 3. Området norr om minigolfbanan samt del av golfbanans parkering, vy mot nordväst.

planområdet är i delar obefintlig och har varit så under lång tid - vilket kopplar an till områdets kulturhistoria med dansbanan och minigolfbana. Planen bedöms inte påverka kultur- och naturvärden negativt.

I Översiktsplan för Orter och Landsbygd 2028 beskrivs att den tillkommande bebyggelsen i Beddingestrand föreslås vara 20-30 bostäder fram till 2028. Siffrorna bedöms som inaktuella och ska revideras. Kommunen har påbörjat ett arbete med ny översiktsplan som planeras gå ut på samråd maj-juni 2025. För att tydliggöra att antal tillkommande bostäder i den aktuella detaljplanen ska täcka en längre period än den gällande översiktsplanen så är genomförandetiden av detaljplanen 10 år. Det framtida bostadsbehovet i Beddingestrand är inte alltid helt lätt att bedöma då Beddingestrand har ett stort antal byggrätter som inte har bebyggts (cirka 160 stycken). Dessa består nästan helt av ensamma lucktomter spridda över hela Beddingestrand. Detta innebär att det kan uppfattas som om att det finns ett överflöd av outnyttjade byggrätter och att kommunen inte behöver planera för mer bebyggelse i tätorten. Dessa lucktomter i äldre detaljplaner för småhus har kommunen ingen rådighet över, de tillhör privatpersoner som av olika anledningar inte vill sälja/bebygga. Samtidigt finns det en stor efterfrågan på bostäder i Beddingestrand. Kommunen vill uppmantra till ett varierat bostadsutbud i Beddingestrand och möjliggör därmed för flerbostadshus, radhus och äldreboende i aktuell detaljplan. Ett varierat bostadsutbud skapar förutsättningar för ett boende inom orten i livets olika stadier - från yngre till äldre. Kommunens lokalföröpföringsplan visar på ett behov av äldreboenden i kommunen. De befintliga outnyttjade byggrätterna är i stort sett endast villatomter (förutom inom del av DP 200 sydväst om planområdet där möjligheten till radhus eller ett flerbostadshus finns). I översiktsplanen föreslås tillkommande bebyggelse vara småskaliga flerbostadshus riktade till villaförsäljare och äldre. Bostadsområdet är utpekade i översiktsplanen som ett förtättningsområde i Beddingestrand. Planförslaget innebär en tätortsnära utveckling avseende centrumfunktioner och bostäder i olika boendeformer med tillhörande allmän plats samt ett naturområde. Planförslaget är ett led i Beddingestrands naturliga utveckling och medför inga direkta inskränkningar för allmänheten att nyttja kustzonen.

Den samlade bedömningen är att Beddingestrand är en tätort och att undantagsregeln tätortsutveckling bör appliceras på aktuellt planförslag. Kommunen gör även bedömningen att riksintressets kärnvärden inte

påverkas negativt vid en exploatering av området utifrån platsens faktiska förutsättningar, historiskt och idag.

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 *kustlandskapet*. 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 landskapsbilden inte påverkas nämnvärt i och med att området förblir öppet och siktlinjerna kvarstår. Denna del 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. En utveckling av golfbanan innebär även en utveckling av det lokala näringslivet. Golfbanan har en lång historia i Beddingestrand och dess betydelse för orten, turismen och boende är signifikant.

Området berörs inte av strandskydd.

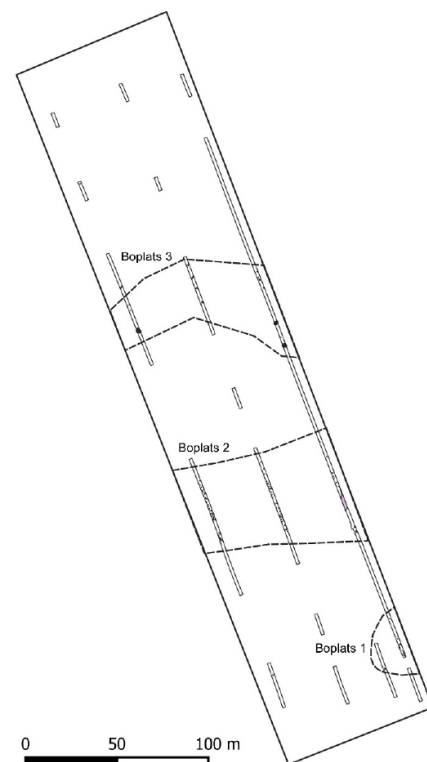
STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

De centrala delarna av Beddingestrand har länge haft en ganska skogig karaktär med många höga tallar. 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 bibehållt den historiska karaktär 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. Vid utredningen påträffades fornlämningar inom 3 områden. I dessa områden påträffades boplatslämningar i form av stolphål, gropar, härdar, kulturlager m.m. Samtliga ingrepp eller markförändrade åtgärder



Påträffade fornlämningar inom området för utbyggnad av golfbana.

inom fornlämningsområdena kräver Länsstyrelsens tillstånd. Påvisade under mark dolda fornlämningar ska i första hand bevaras. Detta kan göras genom att hela fornlämningsområden sås in med gräs. Några markingrepp medges inte utan tillstånd, varken för träd, för buskar eller dylikt. Om ett långsiktigt bevarande av fornlämningarna inte är möjligt måste de arkeologiskt dokumenteras. Först i form av en förundersökning som innebär ett antal schakt eller ytor öppnas med grävmaskin för att ta reda på omfattning, bevarandegrad och framför allt vetenskapligt värde för kvarvarande lämningar. Därefter, om nödvändigt, en arkeologisk (slut) undersökning där fornlämningarna slutgiltigt dokumenteras och tas bort.

Plankartan har kompletterats med prickmark för hela området för golfbanan (inga byggnader får uppföras inom området). Den föreslagna åtgärden är utbyggnad av den befintliga golfbanan västerut - detta innebär stora grästäckta ytor. Om utbyggnaden sker med hänsyn till fornlämningarna (dessa ytor täcks av gräs) finns möjlighet för fornlämningarna att ligga kvar. Men om ingrepp behöver göras förutom att så gräs behöver en vidare undersökning göras enligt Länsstyrelsens bedömning.

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 av restaurang Granhyddan. 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 nöjesetablissemangen erbjöd. Den gamla festplatsen utvecklades successivt till campingområde i och med Beddingestrand ingick från år 1952 i Klagstorps kommun. År 1967 slogs Klagstorp samman med Trelleborgs stad, som år 1971 blev Trelleborgs kommun. Beddingestrand har under de senaste decennierna blivit en växande tätort genom att allt fler fritidshus längs sydkusten gjorts om till permanentboende.

Planområdet sträcker sig från Beddinge strandväg i söder, Golfbanevägen i öster, en minigolfbanealäggning 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 området 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 i bild 1 & 2.

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 X återfinns en enkel dörr av plåt centralt placerad. I fasad mot Y återfinns två fönsteröppningar som försetts med glasmosaik och på motsatt kortsida återfinns två överljus försedda med glasmosaik.

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 pärlspons 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.



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

Ändringar sedan uppförandet

Byggnadens spritputsade markerade omfattningar förefaller utgöra originalutförande, likaså takfotstassar och undertak av synlig pärlspont. 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. Under plåten skymtar ett papptak i röd kulör.

Dokumentvärde

Samhälls- och socialhistoriskt värde

- Området ingår som del i den gamla fritidsanläggningen och festplatsen med kontinuitet på platsen sedan slutet av 1800-talet.
- Byggnaden arresten ingår som en beskrivande del i festplatsen vars historiska funktion som arrestlokal fortsatt är avläsbar.
- Minigolfbanan som anläggning utgör med sina enkla träbyggnader ett exempel på platsens vidare utveckling där området successivt utvecklades till en plats för rekreation och camping.
- Områdets gräsbevuxna vegetation liksom förekomsten av planterad tallskog stärker området kustnära identitet som rekreation- och fritidshusområde, samtidigt som det ger platsen naturvärden.

Upplevelsevärde

Byggnads- och byggnadsteknikhistoriska- och arkitektoniska värden

- Byggnaden arresten är välbevarad där dess spritputsade fasad, karaktäristiska valmade takform och ursprungliga fönsteröppningar och flera enskilda konstruktiva och dekorativa byggnadsdetaljer såsom takbjälklag inkl. takfotstassar, undertak av pärlspont, celldörrar och äldre elinstallationer utgör karaktäristiska exempel på tidig 1900-talsarkitektur.

Miljöskapande värde

- Byggnadens historiska funktion är tätt förknippad med övriga byggnader som sammankopplas med festplatsen vilket skänker ökade miljövärden.

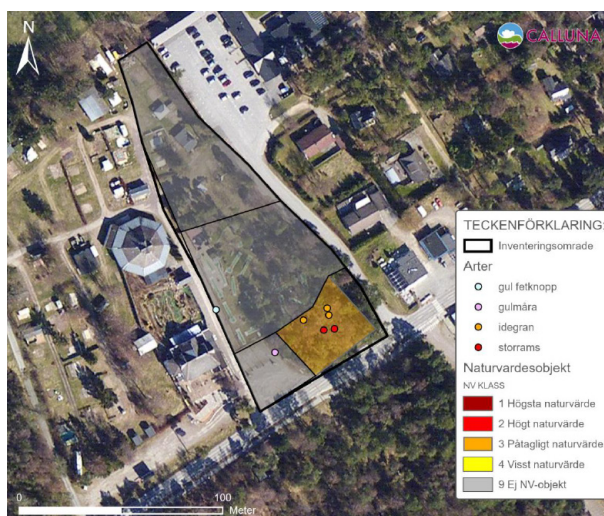
Skydd

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 liten 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 arrestlokalen "buren", 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 del finns en markant höjdskillnad 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 pekas 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. En planbestämmelse om marklov vid

fällning av träd har även lagts till i plankartan för ökat skydd av träd inom naturområdet.

I en kompletterande utredning fastställdes att inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd återfanns inom det aktuella planområdet.

JORDBRUKSMARK

Enligt miljöbalken (se 3 kap. 4 § MB) får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den norra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark. Planförslaget möjliggör för en expanderings av den befintliga golfbanan västerut. Golfbanan är en signifikant del av Beddingestrands kulturhistoria under många år. Golfklubben bildades 1931, men det var under 1980-talet som golfbanans nuvarande plats och omfattning fastställdes.

Att ta jordbruksmark i anspråk ska inte göras lättvindigt, vid byggnation av nya bostadsområden och liknande på jordbruksmark bör ett restriktivt förhållningssätt tillämpas då jordbruksmarken och dess användningsområde går förlorade för evigt. Vid anläggning av en golfbana på jordbruksmark finns dock lite mera svängrum. Jordbruksmark som blivit golfbana kan återgå till att vara jordbruksmark. Detta är ett förfarande som skett på ett flertal platser runt om i landet - vilket innebär att även om marken under en period prioriteras för golfbana (vilket stärker det lokala näringslivet) så kan marken återställas till jordbruksmark framöver.

TILLGÅNGLIGHET

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. Den befintliga minigolfbanan som finns inom områdets södra del har sedan den anlades kring slutet på 1980-talet varit avgiftsbelagd och inhägnad. Minigolfbanan är sedan några år tillbaka stängd men området är fortfarande inhägnat och otillgängligt för allmänheten. Vid ett genomförande av planen tillgängliggörs delar av denna ytan för allmänheten då en gata och gångbana tillskapas. Hela det södra planområdet (område för bostadsändamål och äldreboende) är planlagt som kvartersmark. Vid ett genomförande av planen tillskapas allmän plats i form av gator och gångbana samt att naturområdet i söder bevaras. Tillgängligheten till området säkerställs och tydliggörs gentemot allmänheten.



3-vägskorsningar på tvåfältsvägar 60 km/h i Trafikverket VGU Råd (2022)

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 bostadsområden med radhusbebyggelse kommer en gång och cykelväg finnas.

Planförslaget möjliggör för såväl radhus som lägenheter men även äldreboende. En trafikstringsberäkning har gjorts med Trafikverkets beräkningsmodell för just radhus och lägenheter, vilka sammantaget omfattar ungefär 7 000 kvm BTA. Trafikstringsverktyget (Trelleborg kommun, ort på landsbygden) ger att bostäderna genererar cirka 377 bilresor per dygn, med en uppskattning av antalet bilar till 277 bilar ÅDT.

Trafikmängderna på Beddinge strandväg uppgår till runt 2 100 fordon per dygn ÅDT. Under sommarmånaderna kan dock det teoretiska medeldygnsfloppet antas till strax under 4 000 fordon per dygn. Trafikmängderna på Golfbanevägen är ej uppmätta men kommunens bedömning är att trafikmängderna är små. Gatan trafikeras idag i huvudsak av de fåtal hushåll som finns längs gatan samt av bilburna golfspelare eller restaurangbesökare som besöker Beddinge golfklubb. Det är rimligt att anta att trafikflödet på Golfbanevägen inte överskrider 500

fordon per dygn, även efter att planområdet byggts ut.

Baserat på de tämligen låga trafikflödena på såväl Beddinge Strandväg som på Golfbanevägen – och med tanke på att vägarna är skyltade till låga hastigheter om 40 km/h – finner kommunen inga skäl att anta att trafikvolymerna som alstras skapar några större negativa konsekvenser för trafikflödet på Beddinge Strandväg. Köbildning kan givetvis uppstå i korsningspunkten i rusningstid, då främst på sekundärvägen, något som får anses acceptabelt.

Figur ovan (3-vägs korsningar på tvåfältsvägar 60 km/h) i Trafikverket VGU Råd (2022), kan ge en tydligare indikation om huruvida de altrade trafikvolymerna kan innebära någon större negativ konsekvens för korsningspunkten eller för trafikflödet längs Beddinge Strandväg. En tolkning av figur 5.7.3 föranleder ingen oro för att planförslaget skapar någon särdeles hög belastningsgrad i korsningspunkten eller ett behov av en större korsningslösning.

PARKERING

En mindre parkeringsyta finns i den sydvästra delen av planområdet. 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 västerut 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:

- Skyddsavstånd – det bör inte upprättas någon bebyggelse inom ett avstånd om 32 meter från drivmedelsstationen
- Vidare bör stadigvarande utomhusvistelse inte uppmuntras inom ett avstånd om 52 meter från drivmedelsstationen respektive 27 meter från Riksväg 9.
- Inom det södra bostadsområdet ska utrymningsväg finnas bort från väg 9.
- Inom 50 meter från drivmedelsstationen ska utrymningsväg finnas bort från väg 9.
- Inom det södra bostadsområdet ska brandklassade fönster och fasader uppföras.
- Friskluftsintag ska placeras skyddad sida bort från drivmedelsstationen och väg 9.
- Brandskyddsglas i fönster – vid bebyggelse inom avståndet 32 till 39 meter från drivmedelsstationen
- 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 byggrätt 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.

Då planområdet ligger i närheten av en drivmedelsstation så innebär det att farligt gods (brandfarlig vätska) transporteras längs med väg 9, intill planområdet. Väg 9 är inte en rekommenderad farligt godsled och enligt riskutredningen förväntas farligt gods (brandfarlig vätska) endast transporteras längs vägen var 12:e dag. Detta innebär att individrisk eller samhällsrisk gällande farligt gods bedöms som låg och att planområdets utformning är acceptabel.

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 bebyggelseng (se utdrag ur sol-skuggstudien intill).

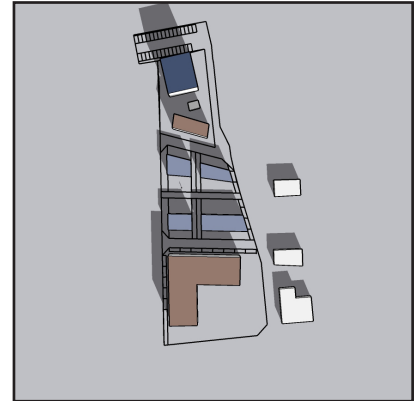
LUFTKVALITET

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 miljökvalitetsnormer överskrids.

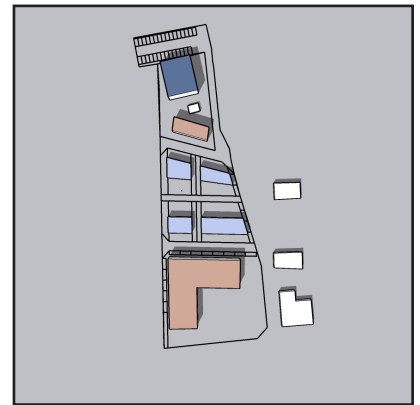
VATTENKVALITET

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.

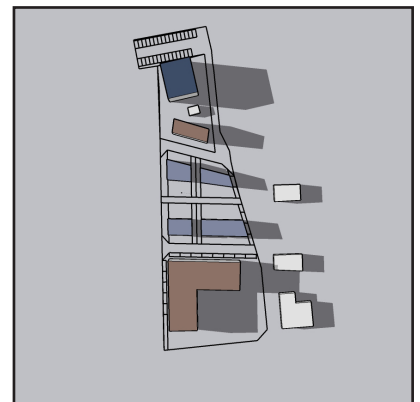
Förslaget bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.



20 mars kl. 09.00



20 juni kl. 12.00



20 september kl. 16.00



Kommunens skyfallskartering visar viss risk för översvämning vid 100-årsregn inom området.

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 i enlighet med dagvattenutredningen. 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

Miljöfirman Konsult Sverige AB har utfört en miljöteknisk markundersökning inom aktuellt planområde. Provtagning av jord utfördes med spade och handskruv. Prov togs i nivå 0-0,25, 0,25-0,5 samt 0,5 m under markytan. Prover uttogs i fyra punkter. Totalt 12 jordprover togs och av dessa har 8 prover analyserats på laboratorium med avseende på metaller, olja PAH och PCB.

Inga föroreningar har påvisats i jorden. Baserat på utförd undersökning uppfylls riktvärdena för känslig mark och mindre än ringa risk.

Eftersom inga föroreningar påvisats i marken finns det inga risker för människor eller miljö, inför planerad byggnation. Eftersom inga föroreningar påvisats anses inga åtgärder nödvändiga.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet. Jord klassad som mindre än ringa risk kan fritt återanvändas.

Vid uppmätning av markradonstrålningen på den intilliggande tomten (Granhyddan) uppmättes värden dels i intervallet för lågriskmark (0-10 kBq/m³), dels i den undre delen av normalriskmarkintervallet (10-50 kBq/m³). Sammantaget bedömdes marken tillhöra intervallet för normalriskmark (undre delen). Eftersom de geologiska förhållandena är likvärdiga kan detta antas gälla även för denna tomten.

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 ≤ 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 uppnås riktvärdena för uteplats utan vidare åtgärder.

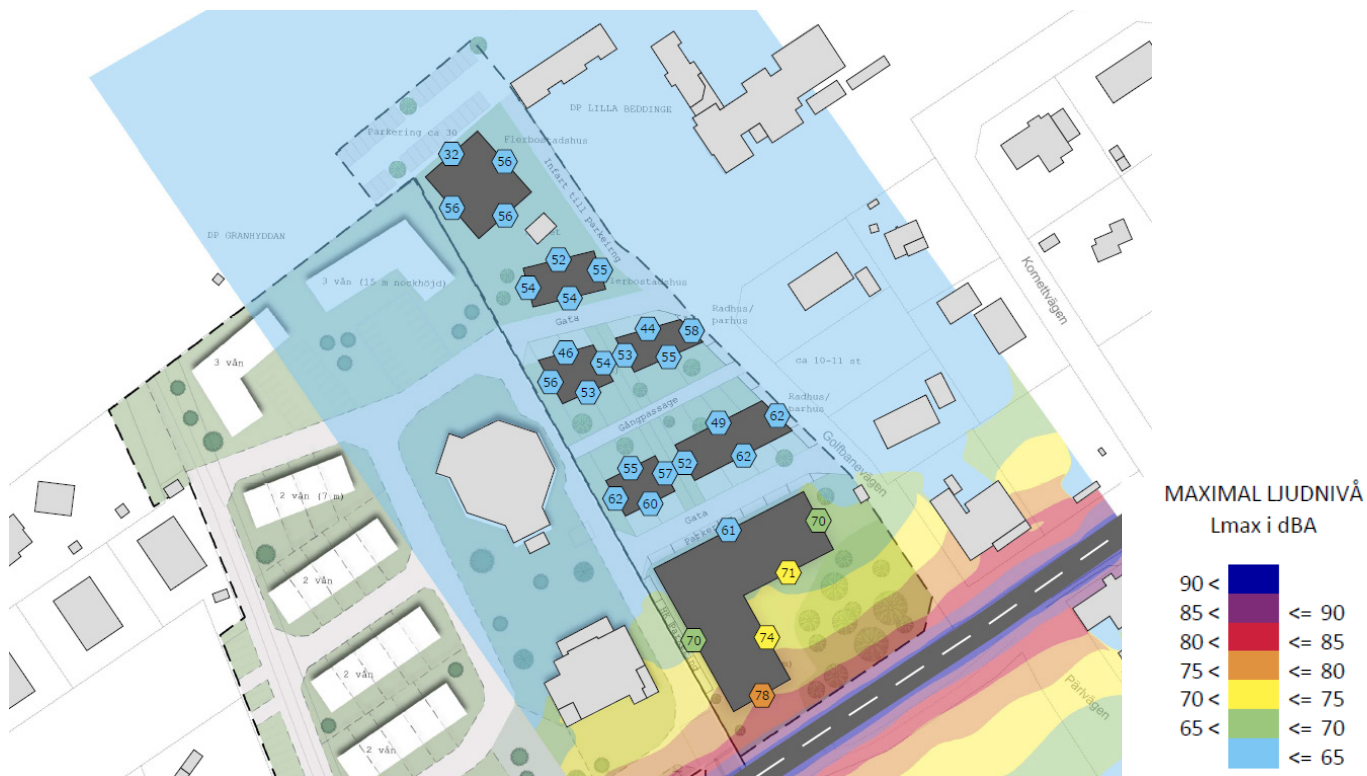
3-våningshuset längs med väg 9 planerar att anlägga en gemensam huvudsaklig uteplats på taket av byggnaden, inom denna yta uppfylls riktvärdena. Om exploatören väljer att anlägga huvudsaklig uteplats för denna byggnad på taket så behövs inget bullerskydd.

Därmed finns goda möjligheter att uppfylla samtliga bullerriktvärden för området.

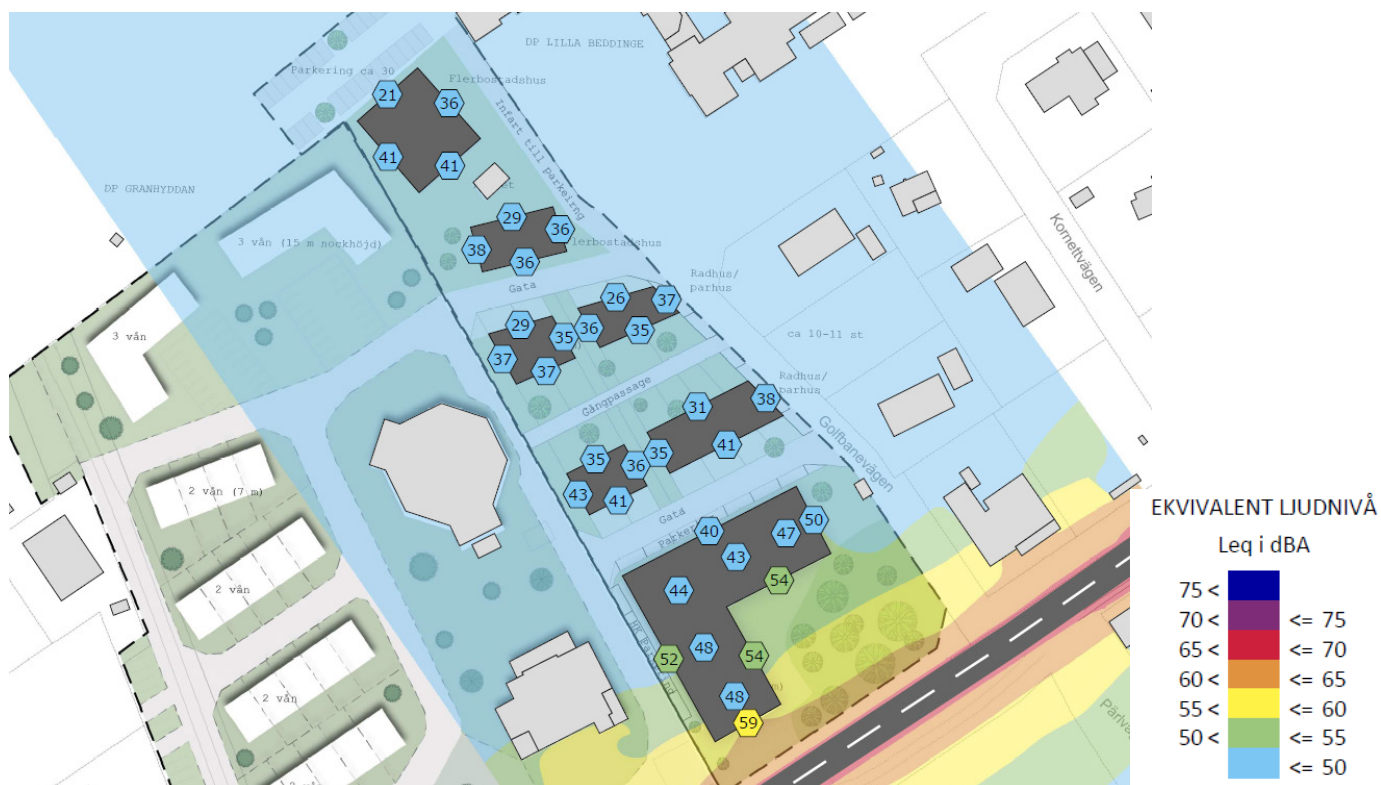
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

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 vattenytor 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 $\pm 0,5$ 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 grund-plattor 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 därmed fram med utökat förfarande då delar av området inte är förenlig med markanvändningskartan.

DESIGNDIALOG

2013 genomfördes en designdialog med allmänheten i Beddingestrand. Syftet var att tillsammans skissa på de gemensamma framtida miljöerna



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

när det gäller ort- och bebyggelseutveckling kring Granhyddan och 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 - Bedinge GK, Afry, 2023-01-12*
- » *Bullerutredning, Efterklang, 2023-02-16*
- » *Georapport (MUR), Geoexperterna i Skåne AB, 2022-11-24*
- » *Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2021-10-21*
- » *Naturvärdesinventering 2, Calluna AB, 2022-05-09*
- » *Riskutredning DP Lilla Beddinge 24:1 (1), Afry, 2023-01-10*
- » *PM Kulturmiljö, Byggnadsantikvarie Trelleborgs kommun, 2023-02-03*
- » *Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2023-10-24*
- » *Riskutredning komplettering, Afry, 2023-10-01*
- » *Dagvattenutredning - Bedinge GK revidering, Afry, 2024-10-01*
- » *Naturvärdesinventering Generellt biotopskydd, Calluna AB, 2023-09-19*
- » *Resultat av arkeologisk utredning, fornlämning L1989:9337, Länsstyrelsen Skåne, 2023-03-20*
- » *Riskutredning DP Lilla Beddinge 24:1 (2), Afry, 2024-03-18*
- » *Svar på LST yttrande, Afry, 2024-11-12*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från andra förvaltningar medverkat.

- Nina Schwab, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Lina Jönsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Sofi Lott, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Hans Desser, bygglovsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Karl Ekberg, byggnadsantikvarie, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Jakob Lundberg, mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Frans Nilsson, mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Jan-Åke Persson, Tekniska serviceförvaltningen (dagvatten- och skyfallsfrågor)

