

DETALJPLAN FÖR DEL AV  
**VÄSTRA TORP 7:18**  
"BÖSTE VÄSTRA" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Oskar Anselmsson

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

## 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	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	7
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	14
STAD OCH SAMHÄLLE	15
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	22
UNDERLAG TILL PLANARBETET	23



# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra och komplettera Böste med småskalig bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till platsens kulturhistoria och karaktär gällande struktur, skala och materialval.

## STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en byutveckling av det tidigare fabriks- och idrottsområdet som ligger i västra delen av Böste. Platsen är idag i stort sett en outnyttjad yta som har stor potential till att stärka den västra entrén till Böste fiskeläge. Planförslaget ska upplevas som en naturlig förlängning av fiskeläget.

Den övergripande strukturen har anammat den brokiga och småskaliga karaktären i Böste. Detta genom att skapa en västlig förlängning av karaktären av bygata med bebyggelse mot Böste strandväg. De nya gatorna i söder får icke-parallell dragning likt de befintliga gatorna och de södra tomterna blir långsmala mot kusten såsom tomterna historiskt sett ut i Böste.

Utformningen av den nya bebyggelsen förhåller sig till skalan och volymerna i den befintliga bebyggelsen. Merparten av bebyggelsen i Böste ligger med långsidan mot söder, det ska den nya också göra. Ljusa putsade fasader, papp- eller plåttak är de karaktäristiska materialen som också den nya bebyggelse kommer att uppföras med.

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- CYKEL<sub>1</sub>** Cykelväg med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa befintlig cykelväg i detaljplan.
- GATA<sub>1</sub>** Gata med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur och att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till kusten.
- NATUR<sub>1</sub>** Naturområde med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att skapa rekreativa gröna värden samt att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandskyddat område.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för 8 st enfamiljshus.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

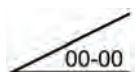


Marken får inte förses med byggnad förutom med komplementbyggnad i en våning och till en yta om max 20 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa huvudbyggnads placering i den norra delen av tomten. Samt möjliggöra för att kunna uppföra en viss andel komplementbyggnader.

- e<sub>1</sub>** Största byggnadsarea för huvudbyggnad 100 kvadratmeter per fastighet. Syftet är att endast tillåta en småskalig bebyggelse som anspelar på befintlig bebyggelse och kulturhistoria.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas volymer. Nockhöjden är satt utifrån hur det i huvudsak ser ut i befintlig bebyggelse i Böste.



Minsta respektive största tillåtna takvinkel. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en varierad bebyggelse. Genom att variera takvinkeln i kombination med en högsta nockhöjd ges förutsättningar för att de olika byggnaderna inom området att få en varierad takfot/fasadhöjd. Detta för att efterlikna befintlig bebyggelse i Böste.

- f<sub>1</sub>** Endast frilligande hus. Syftet att inom planområdet i huvudsak möjliggöra för frilligande hus.
- f<sub>2</sub>** Endast parhus. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation av enfamiljshus samt att skapa bullerdämpande byggnader mot Böste strandväg.

- f<sub>3</sub>** Huvudbyggnads husdjup är max 7,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att styra volymen och byggnaders gavelbredder och för att få till en bebyggelse som är anpassad utifrån den karaktär som finns i befintlig bebyggelse i Böste. Gavelmotivet skapas genom denna bestämmelse tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd samt takvinkel.
- f<sub>4</sub>** Fasadmaterial endast ljus puts, gavelpartier får uppföras i trä. Takmaterial endast papp, valsad plåt eller pannplåt. Syftet med denna bestämmelse är den nya bebyggelsen ska uppföras i de material som är karaktäristiska för Böste. Det är eftersträvarsvärt att de olika byggnaderna inom området får en varierad gestaltning utifrån tolkningen av bestämmelsens olika takmaterial och kulörval.
- d<sub>1</sub> 0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att varje bostadskvarter ska kunna delas in i flera fastigheter av lämplig storlek. För det södra kvarteret är det särskilt viktigt att skapa långsmala tomter mot kusten med hänsyn till den befintliga fastighetsstrukturen i Böste.
- p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot söder eller mot område med användning NATUR1. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att placering av bebyggelsen sker på ett sätt som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen.
- b<sub>1</sub>** Huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +3,0 meter över havet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen ta höjd för framtida höjda havsnivåer.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

**Huvudmannaskap** Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

- a<sub>1</sub>** Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföroreningar avhjälppts. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.



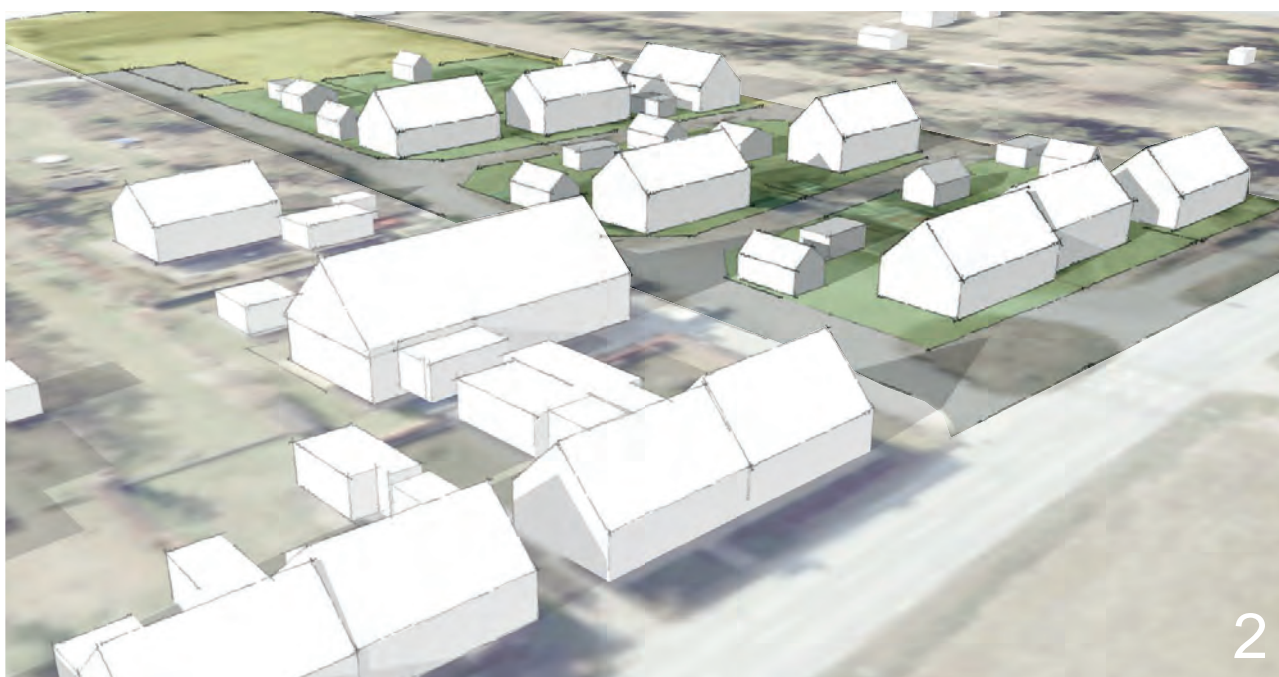
ILLUSTRATIONSPLAN: Illustrationsplanen är endast en illustration om hur utbyggnaden av området kan ske.



SKALA 1:1000



1



2



3

ILLUSTRATION  
VOLYMSTUDIE

1. Vy från sydväst
2. Vy från nordost
3. Vy från nordväst

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2020. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

Att planlägga den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap motiveras utifrån att det inom kommunen av tradition ser ut så i byarna. Angränsade gata, Löjtnants Flinths väg, utgörs av en samfärdig väg. Ett annat skäl är att området fortsatt bör ha en landsbygdskaraktär.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för iordningställande av gator och naturområden inom planområdet.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### DAGVATTEN

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Enligt Trelleborgs kommuns dagvattenpolicy (2013) ska dagvatten tas om hand så nära källan som möjligt. Således bör dagvatten så långt möjligt infiltreras. Enligt dagvattenutredningen finns goda möjligheter till infiltration inom hela planområdet.

En översiktlig dagvattenutredning är framtagen, denna kommer att förtydligas inför granskning och då kommer också plushöjder för gatorna inom planområdet läggas till i plankartan.

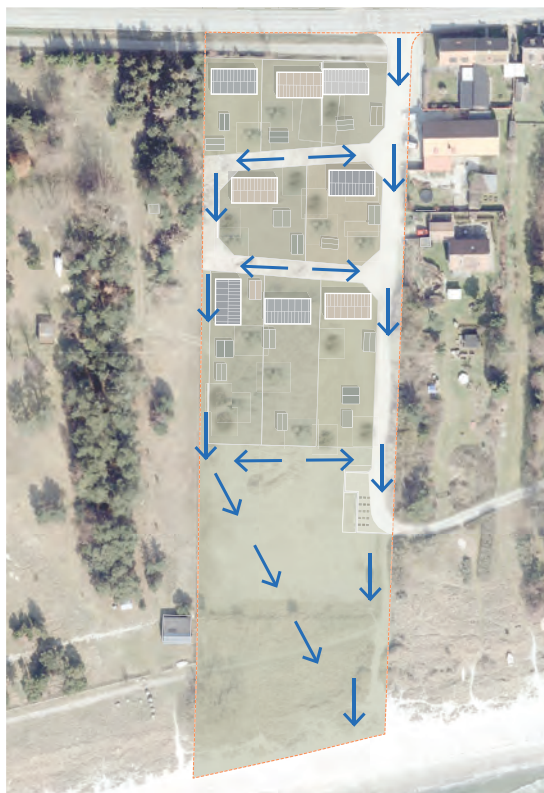


ILLUSTRATION: Princip för hantering av dagvattnet inom planområdet utifrån skiss i den översiktliga dagvattenutredningen

#### VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

#### EL OCH ENERGI

Inom och i anslutning till planområdet finns elledningar. På grannfastigheten Västra Torp 64:1 finns en befintlig transformatorstation som om möjligt kan användas. Inför granskning av detaljplanen ska detta preciseras.

#### AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan. För bebyggelsen inom planområdet gäller det att anordna sophantering på den egna fastigheten, gatan är utformad så att avfallsfordons tillgänglighet är säkerställd.

I södra delen av planområdet skapas det en möjlighet för att hantera viss sophantering för befintliga hushåll i Böste då man idag har en speciell och ineffektiv lösning då Löjtnant Flinths väg är för smal för avfallsfordon att köra på.

### EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

#### EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av Samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Då det är enskilt huvudmannaskap åtar sig exploatören att inordningsställa allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

#### MARKSANERING

En förutsättning för planens genomförande är att marken ska saneras. Läs mer om utförd markundersökning under rubriken Hälsa och säkerhet på sida 18.

## FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### FASTIGHETSBILDNING

Idag består planområdet i huvudsak av en fastighet, Västra Torp 7:18. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål. För att hantera utfarten mot Böste strandväg på ett ändamålsenligt och trafiksäkert sätt krävs att en mindre del av Böste 10:8 planläggs som gata.

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Då detaljplanen har enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning inrättas för gata och natur, samt övriga anläggningar som kommer att nyttjas gemensamt av de boende inom exploateringsområdet.

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Se fastighetskonsekvenskarta nedan.

### RÄTTIGHETER

Det finns ledningsrätt och avtalsservitut för vatten och avlopp samt en nyttjanderätt för teleledning. Ledningsrätten löper i den södra delen av planområdet och påverkas inte av genomförande av detaljplanen då marken planläggs som naturmark.

För el-ledningar inom planområdet finns inga servitut eller rättigheter. Kostnader för eventuell flytt av dessa får diskuteras vidare mellan exploatör och ledningsägare.





1. Vy från Böste strandväg, precis vid busshållplatsen, befintlig bebyggelse på fastigheten Böste 10:6.
2. Vy från planområdet mot grannfastigheten Böste 10:8.
3. Befintlig äldre industribebyggelse inom planområde, vy från öster.
4. Befintlig äldre industribebyggelse sett från Böste strandväg.
5. Befintlig gata inom planområdet som sluttar ner mot kusten och fortsätter i Löjtnant Flinths väg. Till vänster i bild syns infart till grannfastigheten Böste 10:4.
6. Cykelväg längs Böste strandväg, som ligger inom planområdet.
7. Södra delen av planområdet består redan idag av natur- och strandmark.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Fastighetsägaren för Västra Torp 7:18 ansökte om planbesked i mars 2017. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2017 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Västra Torp 7:18 enligt förvaltningens skrivelse med samma datum. I enlighet med skrivelsen tas detaljplanen fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### *PLANDATA*

Planområdet ligger i de västra delarna av Böste fiskeläge i östra delen av Trelleborgs kommun. Marken är privat ägd och är cirka 1,3 hektar stor. Marken avgränsas i norr av Böste strandväg, i söder av kustlinjen och i väster och öster av angränsande fastigheter.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen och för friluftsliv. Strandskydd finns inom planområdet. Ingen bostadsbebyggelse tillåts inom strandskyddat område utan där föreslås att marken planläggas som natur.

Längs hela Skånes kust ligger en bred zon som är område av riksintresse för kustzonen. Ny bebyggelse inom kustzonen ska restriktivt prövas så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Om exploatering inom riksintresse kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan den tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov.

Inom planområdet berörs riksintresset för friluftsliv som löper längs kuststräckan Trelleborg - Simrishamn (FM17). Riksintresset motiveras utifrån att området har särskilt goda förutsättningar för att uppleva natur- och kulturmiljöer och för vattenanknutna aktiviteter.

Riksintresseområdet har en tilltalande landskapsbild och är omväxlande. Vattenkvaliteten är god och det finns lämpliga stränder för bad och båtliv. Möjligheterna för promenader, vandring, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske och fågelskådning är också goda. Området är lättillgängligt.

Trots intrånget i riksintresseområdena kommer kustområdet även fortsatt vara väl tillgängligt för allmänheten och innebära stora möjligheter för promenader och naturupplevelser. Allmänhetens tillgänglighet bibehålls då planläggningen av bostäder håller sig inom strandskyddsgränsen. Att mark planläggs som allmän plats gata samt natur stärker tillgänglighet sett till dagens situation då det saknas detaljplan.

Marken inom planområdet är redan idag ianspråktagen genom tidigare industri- och fritidsändamål därför kan planförslaget ses som en förtätning av området och en vidareutveckling av befintlig ort. Siktlinjen ner mot kusten är idag bruten då marken för den tidigare industrin delvis är upphöjd i förhållande till omgivande vägar. I befintlig väg ner mot kusten kommer dagens siktlinje att bibehållas och säkerställas genom planförslaget.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### *PLATSENS HISTORIK*

Någon gång på 1930-talet byggdes ett cementgjuteri på platsen, byggnaderna är idag oanvända och i dåligt skick. Under årens lopp har delar av byggnaderna fungerat som försäljningslokaler. På södra delen av fastigheten anlades på 50-talet en fotbollsplan för Böste IF, fotbollsplanen slutade användas någon gång 2010-talet och är idag en öppen yta som fungerar som upplag och parkeringsplats sommartid. Spår av idrottsverksamheten finns idag kvar genom enkla omklädningsbyggnader som står oanvända.

### *KULTURMILJÖ*

Inom planområdet finns ingen ur kulturmiljöhänsyn bevaransvärd bebyggelse.

För Böste fiskeläge i övrigt finns stora kulturhistoriska värden genom sin välbevarade struktur och arkitektur. Den står i särklass bland fiskelägena längs Sydkusten. Den befintliga bebyggelsestrukturen med smala släppor, tångvägar och långsmala trädgårdar är karakteristisk. De långsmala öppna ytorna samt de ålderdomliga fastighetsförhållandena är stort sett bevarade. Bebyggelsen består av små vitkalkade huvudbyggnader som ligger tätt tillsammans med långsidan mot söder och komplementbyggnaderna är låga och små.

Stor del i bevarandet har varit att det för området gäller områdesbestämmelser för Böste Fiskeläge. De bygger en bevarandeplan som togs fram 1980.

#### *LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSESTRUKTUR*

Idag är södra delen av planområdet öppen ner mot kusten, planförslaget säkerställer detta genom att ytan mellan kustlinje och gräns för strandskydd planläggs som naturmark.

Siktlinjen ner mot kusten är idag bruten då marken för den tidigare industrin delvis är upphöjd i förhållande till omgivande vägar. I befintlig väg ner mot kusten kommer dagens siktlinje att bibehållas och säkerställas genom planförslaget.

Den befintliga bebyggelsestrukturen i Böste med smala släppor, tångvägar och långsmala trädgårdar är karakteristiskt. Likaså bebyggelsen med små huvudbyggnader som ligger tätt tillsammans med långsidan mot söder och med små och låga komplementbyggnader.

Den övergripande strukturen har anammats den brokiga och småskaliga karaktären i Böste. Detta genom att skapa en västlig förlängning av karaktären av bygata med bebyggelse mot Böste strandväg. De nya gatorna i söder får icke-parallell dragning likt de befintliga gatorna och de södra tomterna blir långsmala mot kusten såsom tomterna historiskt sett ut i Böste.

Utförningen av den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen gällande skala, volym, placering och materialval.

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Inom planområdet finns ett större träd som troligen inte går att bevara då det hamnar på kvartermark för bostadsändamål. Befintliga marknivåer kommer att behöva justeras för att hantera dagvatten och för att säkerställa att ny bebyggelse hamnar inom rätt nivå i förhållande till framtida höjda havsnivåer.

I övrigt finns inga naturvärden. Öppenheten i den södra delen av planområdet och allmänhetens tillgänglighet till kusten kommer att säkerställas genom att den planläggs som allmän plats.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

Idag upplevs planområdet tillgängligt via förlängningen av Löjtnant Flinths vägnorrut. Dock ligger denna väg på en privatfastighet. Planförslaget innebär att denna planläggs som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Därmed säkerställs allmänhetens tillgänglighet till kusten.

#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Planområdet ligger i anslutning till busshållplats Böste läge på Böste strandväg. Linje 190 går mellan Ystad och Trelleborg med en turtäthet på två avgångar varje timme i högrafik. Det tar ca 11 minuter till Trelleborg C med buss vilket är detsamma som med bil.

I anslutning till området löper även den regionala cykelvägen Sydkustleden.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Idag finns endast en förlängning av Löjtnants Flinths väg norrut mot Böste strandväg, denna säkerställs som allmän gata med enskilt huvudmannaskap i planförslaget. Även cykelvägen längs Böste strandväg planläggs som allmän plats.

Ny bebyggelse i planförslaget kräver en tillgänglighet med bil och för avfallsfordon. Den nya villagatan får en icke-parallell dragning likt de befintliga gatorna. Gatorna har gjorts smala för att ge förutsättningar för låga hastigheter. Samtliga gator innebär blandtrafik där alla, gående som cyklister och billister, får samsas i gatumiljön.

Planförslaget innebär möjlighet till fortsatt låga hastigheter och trafikflöden i området.

Kommunens gatuavdelning har i arbete med detaljplanen säkerställt så att framkomlighet kan ske trafiksäkert. Därför finns ett antal höravskärningar för att skapa fri sikt och att vändradier för avfallsfordon är tillräckliga.

Då all gatumark planläggs med enskilt huvudmannaskap är det upp till exploatören att ansvara för gestaltning och iordningställande. För att knyta an till det befintliga Böste är ambitionen att gatorna ska uppföras som enkla grusvägar. Skötsel av en gata med enskilt huvudmannaskap löses via en gemensamhetsanläggning.

#### *PARKERING*

Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsplatser för den nya bebyggelsen ska ordnas på den egna fastigheten.

Idag har den södra delen av planområdet fungerat som en oreglerad parkeringsplats för badgäster sommartid. Denna har dock inte varit iordningställd. Genom planförslaget omöjliggörs detta då marken planläggs som natur.

#### *SAMHÄLLSSERVICE*

I Smygehamn ca 4,5 km österut finns tillgång till service så som livsmedelsbutik, F-6 skola och förskola. Modeshögs förskola finns ca 3,5 km västerut.

#### *BARNPERSPEKTIV*

Detaljplanen möjliggör för att den södra delen av planområdet planläggs som natur. Ett större naturområde nära kusten fritt från biltrafik kan bidra till en bostadsnära natur för alla att upptäcka och röra sig fritt, i synnerhet för barn.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

#### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

Planområdet omgärdas av bostadsbebyggelse. Varken befintlig eller planerad bebyggelse bedöms innebära några störningar.

För bebyggelsen i planförslaget är risken kring höjda havsnivåer bedömd som hanterad då krav i detaljplanen ställs på att bostäder ska ha en färdigt golvnivå på minst +3.0 meter över havet.

#### *LUFTKVALITET*

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

#### *VATTENKVALITET*

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för överskrids.

#### *SKYFALL*

Genomförd dagvattenutredning konstaterar att då naturmarken inom den södra delen av planområdet ej kommer att bebyggas i framtiden. Naturmarken är väl lämpad att användas som ett tillfälligt magasin för att hantera så kallade 100-årsregn och ytterligare åtgärder kommer inte att behövas för denna typ av händelser.

Dagvattenutredningen kommer att förtydligas inför granskning och då kommer också plushöjder för gatorna inom planområdet läggas till i plankartan.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

I framtiden miljöteknisk markundersökning (2019-09-05) har provtagning av jord i totalt 9 punkter inom undersökningsområdet, kv Västra Torp 7:18, utförts. Totalt 63 jordprover uttogs inom aktuellt område och av dessa har 16 prover analyserats på laboratorium.

Ytliga föroreningar av PAH har påvisats i fem punkter. Påvisade föroreningar finns ner till 0,65 m som djupast. I underliggande jordprover

påvisades inga föroreningar i dessa punkter. Utbredningen i plan är okänd, men då föroreningar endast påvisats i 5 av 9 analyserade prover bedöms det vara troligt att utbredningen i plan är begränsad till mindre ytor.

Inga föroreningar påvisades i den naturliga jorden.

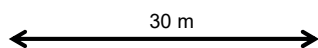
Baserat på utförd undersökning anses marken generellt sett ej vara förorenad.

Vid framtida exploatering inom området behöver jord med halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Detta utförs förslagsvis genom schaktsanering.

En planbestämmelse har lagts till i plankartan. a<sub>1</sub> - Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföroreningar avhjälpes. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.



SITUATIONSPLAN 1:500



#### Förklaring

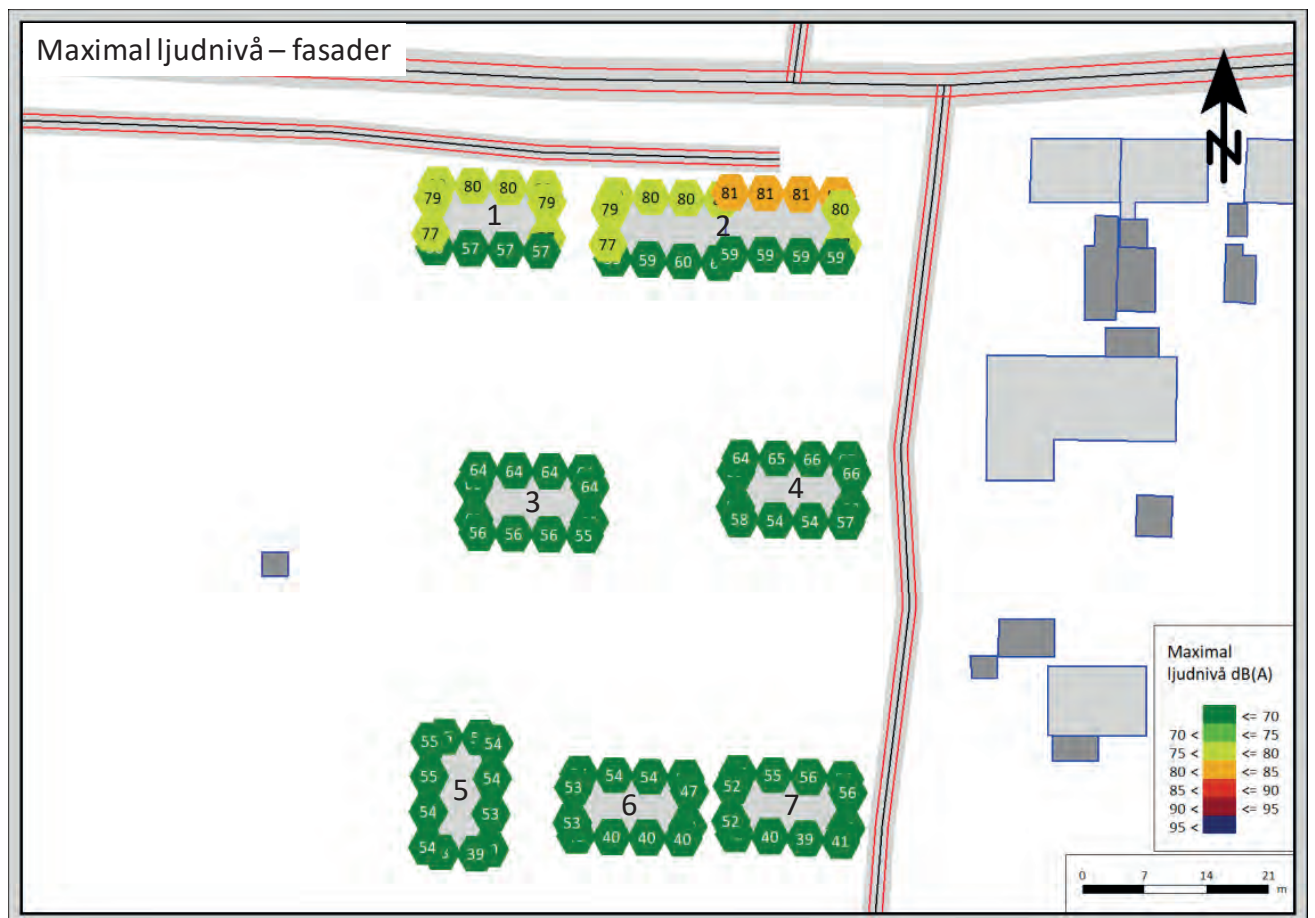
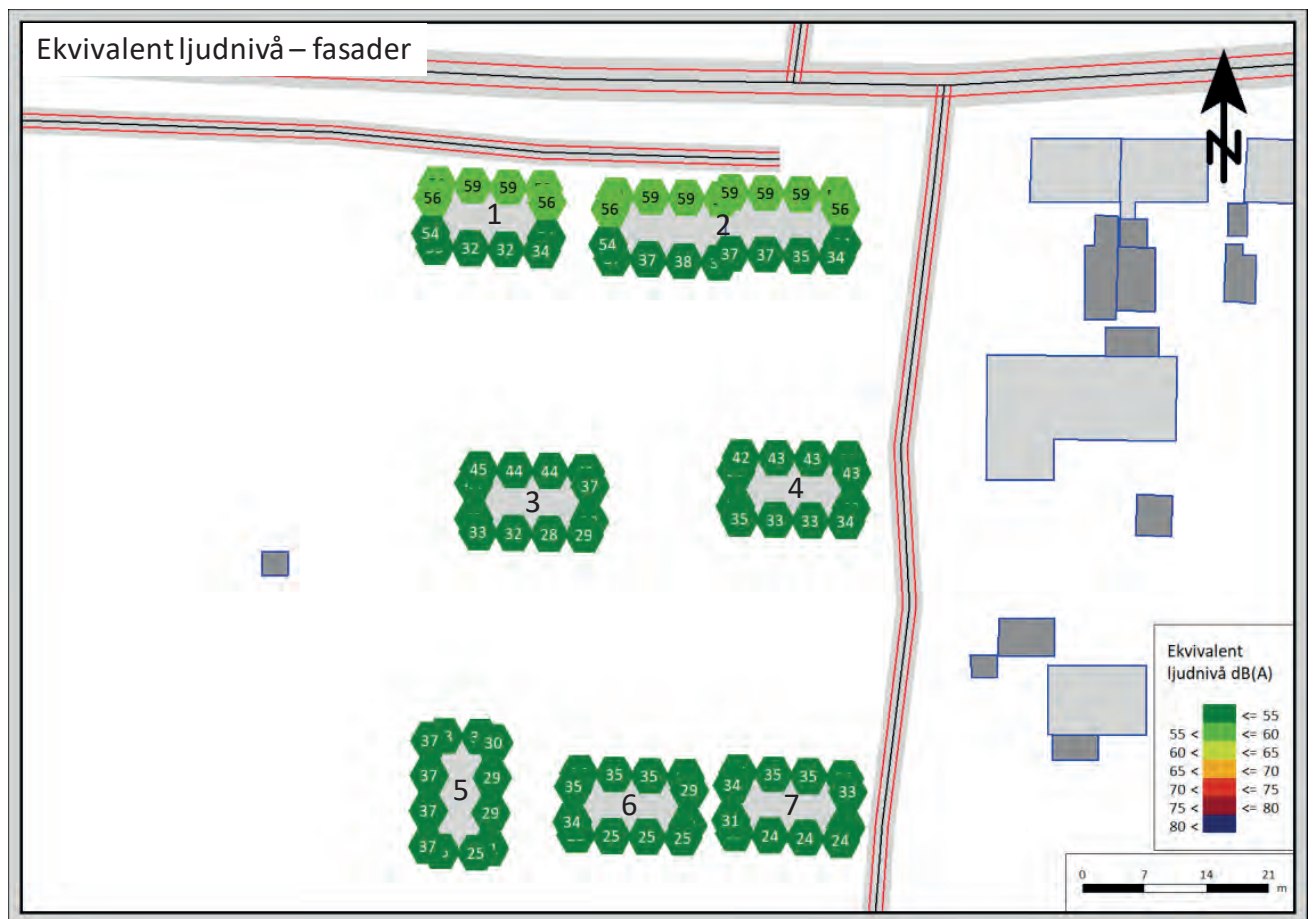
Undersökningar utförda i 9 punkter, markerade i figur ovan (ungefärliga lägen).

Klassning av prover:

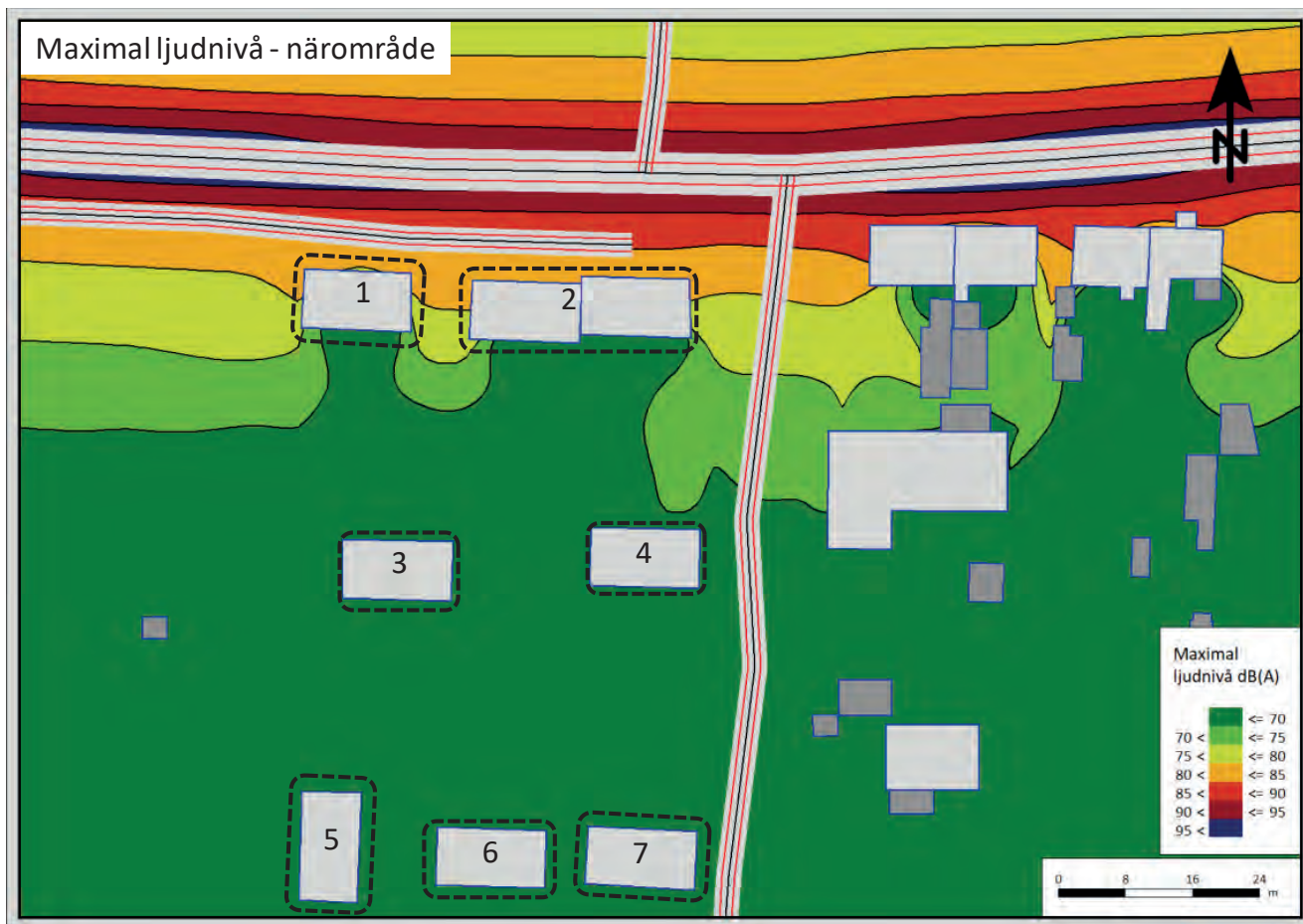
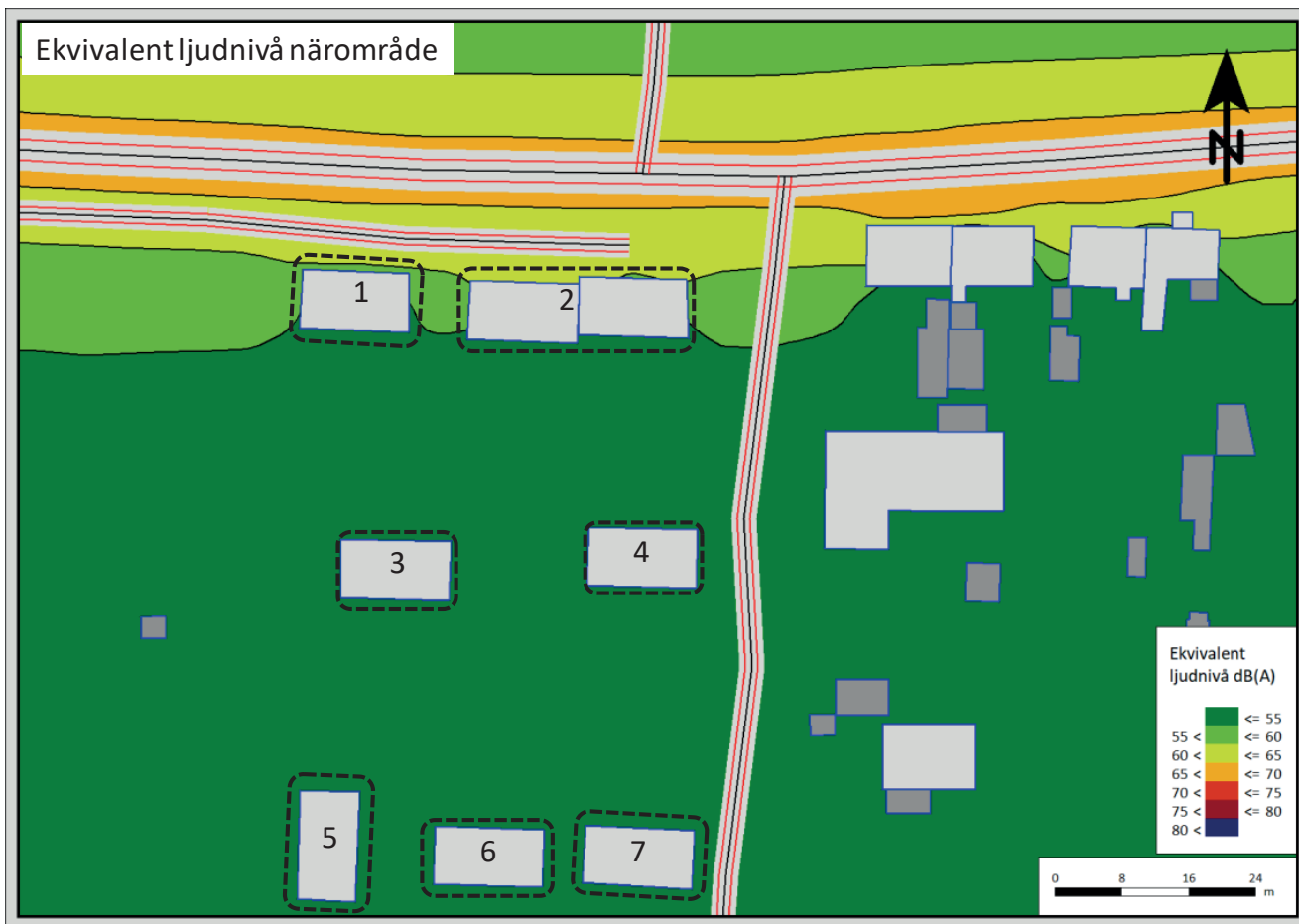
● KM ● MKM ● IFA ● FA

Högsta föroreningsklass per punkt redovisas.

Utdrag ur miljöteknisk markundersökning



Utdrag ur bullerutredning, angivet bullervärde är frifältsvärden



Utdrag ur bullerutredning, bullerutbredningskartorna innehåller reflexer från bostadshus.

#### *OMGIVNINGSBULLER*

En trafikbullerutredning (2019-10-21) är framtagen, nedan sammanfattas denna. Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dB(A)) klaras utmed samtliga planerade bostadshus. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte finns några hinder för den planerade byggnationen.

Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dB(A)) och maximal ljudnivå 70 dB(A) klaras utmed samtliga fasader utom vid hus 1 och 2 där de endast klaras utmed de södra långsidorna.

Vid hus 1 och 2 ska därför uteplatser lokaliseras utmed husens södra fasader. Om så sker kan även ytterligare uteplatser lokaliseras utmed andra fasader då det normalt räcker med att en uteplats klarar förordningens krav.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### *MARKBESKAFFENHET*

En markteknisk undersökningsrapport (2019-09-04) är framtagen.

Berggrunden inom området utgörs av kalkberg.

Jordlagren utgörs av fyllning bestående av matjord, sand, matjordshaltig sand och sten med inslag av betong/cement.

I de upptagna provtagningshålen hade det i anslutning till borrhningarna inte utbildats några vattenytor. Grundvattenytan bedöms dock ligga i nivå med havsnivån och relativt snabbt förväntas följa vattenståndsförändringarna i havet.

I lägena för de planerade husen bedöms de geotekniska förhållandena som gynnsamma för uppförande av enfamiljshus. Grundläggningen av husen bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt. Även VA-ledningar och gator kan utföras på sedvanligt sätt.

#### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## UNDERLAG TILL PLANARBETET

### *ÖVERSIKTSPLAN*

Då planbeskedet som föranleder denna detaljplan beslutades i augusti 2017 gällde Översiktsplan 2010 för området. Där ingick området Böstes by i zonen längs kusten där bostads- och rekreationsintressena var prioriterade.

Sedan dess har Översiktsplan för orter och landsbygd 2028 tagits fram och antagits. Denna pekar ut planområdet som befintlig bebyggelse. Förtätning inom dessa befintliga områden kan ske i det som pekats ut som livskraftiga orter, längs kusten är dessa exempelvis Beddingestrand, Smyghamn och Simremarken. Böstes by pekas ut som ett fiskeläge inom den stadsnära landsbygden. För dessa områden anger översiktsplanen att tillkommande bostadsbebyggelse i fiskelägen endast ska ske i undantagsfall och med stor varsamhet. Gällande havsnivåhöjning och erosion säger översiktsplanen att inga nya detaljplaner föreslås under gränsen för +3 meter över havet. Det innebär till exempel att inga nya detaljplaner söder om väg 9, längs med kusten, föreslås.

Planförslaget innebär en förtätning på redan ianspråktagen mark och med ett varsamt förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens kulturhistoria och karaktär. Det återspeglas i den nya bebyggelsens struktur, skala och materialval. Detaljplanen säkerställer att inga byggrätter för bostäder hamnar under gränsen +3.0 meter över havet.

Sammantaget kan dock detaljplaneförslaget inte anses vara förenligt med gällande översiktsplan och tas därför fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### *GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER*

För planområdet gäller Områdesbestämmelser för Böstes fiskeläge, laga kraft 1997-01-23. Syftet med bestämmelserna är att bevara Böstes unika struktur och arkitektur. För planområdet pekas då rådande befintliga situation ut, med industribyggnaderna och fotbollsplanen, något som inte finns kvar idag. Genom denna detaljplan släcks områdesbestämmelserna ut inom planområdet. Detaljplaneförslagets skiss på struktur och bestämmelser gällande byggnaders storlek, volym och utformning tar sin utgångspunkt i det befintliga Böstes karaktär och därmed befästs en av intentionerna i områdesbestämmelserna.

#### UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Västra Torp 7:18 "Böste Västra", Mark och VA Teknik AB, 2019-11-29*
- » *Bullerutredning för del av fastigheten Västra torp 7:18 i Trelleborg kommun, Dp 252, MiljöInvest AB, 2019-10-21*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Västra Torp 7:18 i Böste, GeoExpert AB, 2019-09-04*
- » *Miljöteknisk markundersökning kv Västra Torp 7:18 Böste, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2019-09-05*

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska serviceförvaltningen och kommunledningsförvaltningen medverkat.

- Oskar Anselmsson, planarkitekt
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör
- Natali Georgievski, exploateringsingenjör
- Jan-Åke Persson, projektledare

