

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



PLANARKITEKT	David Sundqvist
PLANHANDLINGAR	Denna planbeskrivning Plankarta Illustrationskarta Samrådsreogörelse

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
FASTIGHETSRÄTTLIGA 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. Den nya gatan mellan bebyggelsen 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. Vitputsade fasader, papp-, strå- eller plåttak är de karaktäristiska materialen som också den nya bebyggelse kommer att uppföras med.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata med kommunalt huvudmannaskap. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur och att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till kusten.

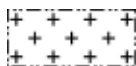
P-PLATS Parkeringsplats med kommunalt huvudmannaskap. Syftet är att möjliggöra för pendlar- och besöksparkering.

GATA₁ Gata med enskilt huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa framkomlighet för boende och besökare.

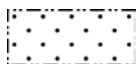
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för 6 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 toften. Samt möjliggöra för att kunna uppföra en viss andel komplementbyggnader.

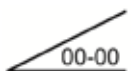


Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa ett bebyggelsefritt område mellan GC-vägen längs med Böste strandväg och de tillkommande fastigheterna i planområdet.

e₁ 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.

- f₁** Endast friliggande hus. Syftet att inom planområdet i huvudsak möjliggöra för friliggande hus.
- f₂** Endast parhus. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation av enfamiljshus samt att skapa bullerdämpande byggnader mot Boste strandväg.
- f₃** 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 Boste. Gavelmotivet skapas genom denna bestämmelse tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd samt takvinkel.
- f₄** Fasadmaterial endast vit puts, gavelpartier får uppföras i trä. Takmaterial endast papp, strå, mörk falsad plåt eller mörk pannplåt. Syftet med denna bestämmelse är den nya bebyggelsen ska uppföras i de material som är karaktäristiska för Boste.
- f₅** Huvudbyggnad ska avvika från direkt närliggande huvudbyggnad avseende takvinkel och/eller takmaterial. Syftet med denna bestämmelse är att de olika byggnaderna inom området får en varierad gestaltning utifrån möjligheterna till olika takmaterial och takvinkel.
- d_{1 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 Boste.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot söder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att placering av bebyggelsen sker på ett sätt som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen.
- b₁** Huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +4,0 meter över havet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen ta höjd för framtida höjda havsnivåer och erosionsproblematik.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, GATA, och enskilt för allmän plats, GATA ₁
a₁	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.



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



SKALA 1:1000



ILLUSTRATION -
VISUALISERING

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2021. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen GATA har kommunalt huvudmannaskap, allmän platsmark GATA₁ har enskilt huvudmannaskap.

Att planlägga den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap motiveras utifrån behovet att säkerställa allmänhetens tillgång till kusten och den kustnära naturen samt den planerade parkeringsytan i planområdets södra del. Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap motiveras utifrån att det inom kommunen av tradition ser ut så i byarna. Angränsade gata, Löjtnants Flinths väg, utgörs av en samfällid väg. Ett annat skäl är att området fortsatt bör ha en landsbygdskaraktär.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för iordningställande av gata 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 har tagits fram av Mark och VA Teknik AB (2020-07-16). Detaljplaneområdets totala yta är 0.7 ha och den yta som bidrar till avrinningen (den reducerade ytan) är före exploatering 0.16 ha. Efter exploateringen ökar den reducerade ytan till 0.26 ha. Detta föranleds främst av ökad yta för tak och hårdgjorda ytor och kommer att öka aktuella dagvattenflöden.

Under nuvarande förhållanden utgör tak ca 4 % av den totala arean, grusade ytor 17 %. Grönytor förekommer i mycket stor omfattning med ca 79 %. Hårdgjorda ytor utöver grusytor förekommer inte. Grönytorna inom området minskar till ca 52 % och grusade ytor ökar till 33% samt takytorna ökar till ca 10 % av den totala ytan.

Enligt dagvattenutredningen, med en bedömd ökning av nederbörden med 20 % på grund av klimatförändringar, uppgår det dimensionerande flödet från 34 l/s till 59 l/s. Efter detaljplanens genomförande beräknas ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet generera ett dagvattenflöde på 72 l/s från området.

Enligt dagvattenutredningen är infiltration möjlig i ytliga jord- och fyllnadslager p.g.a. underliggande jordlagers höga permeabilitet (genomsläpplighet). Dagvatten från hustak och husgrundsdränering omhändertas av infiltrationsmagasin, pumpbrunn av plastkassetter eller makadam (stenkistor) med en effektiv volym av minst 1.3 m³ per 200 m² takyta. Takavvattningen kan förslagsvis ske via stuprörsutkastare och t.ex. skålformade betongplattor för infiltration i grönytor alternativt till infiltrationsmagasin (stenkistor). För övriga ytor och funktioner bedöms infiltration i översilningsytor vara tillräcklig.

Huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +4.0 m.ö.h. Färdigt golvnivå i nya byggnader förlägges >0.5 m över lågpartier i anslutande trafik- och grönmarsytor för att undvika skador på byggnader vid extrema nederbörds mängder. Dränering av husgrunder skall utföras och anslutes till utloppsledning via pumpbrunn.

Normal dränering av gator, vägar och parkeringsplatser kommer inte att behövas inom området på grund av markens (sand) höga genomsläpplighet. Dagvatten från lokalgator kan därför avvattnas till omgivande mark, trafiken på de lokalgator som planeras i området bedöms bli begränsad och därmed föroreningen av det dagvatten som avrinner från dem. För att underlätta avrinningen bör om möjligt kantstenar inte sättas längs lokalgatorna. Gång- och cykelstråk kan avvattnas till intilliggande grönytor.

Då naturmarken söder om planområdet ligger inom strandskyddsområde och ej kommer att bebyggas i framtiden är marken väl lämpad att användas som ett tillfälligt magasin för att hantera s.k. 100-årsregn. Därför kommer ytterligare åtgärder inte att behövas för denna typ av händelser.

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 kan användas. I upprättad fastighetsförteckning för detaljplanen syns inga servitut eller rättigheter för el-ledningar inom planområdet. Ledningar bör kunna förläggas i gatan mellan bostadskvarteren.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens

avfallsplan. För bebyggelsen inom planområdet ut mot Böste strandväg gäller det att anordna sophantering på den egna fastigheten. Fastigheterna ut med den mindre lokalgatan kommer att samordna sin sophantering på kvartersmark ut mot gatan i nord-sydlig riktning, som är utformad så att avfallsfordons tillgänglighet är säkerställd.

I södra delen av planområdet, på parkeringsytan, 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. För de delar 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 25.



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.
7. Södra delen: numera utanför planområdet. Består av natur- och strandmark.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Idag består planområdet av en fastighet, Västra Torp 7:18. Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av och bildas för bostadsändamål.

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. För den delen av detaljplanen som avser gata med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning bildas för dess skötsel och underhåll.

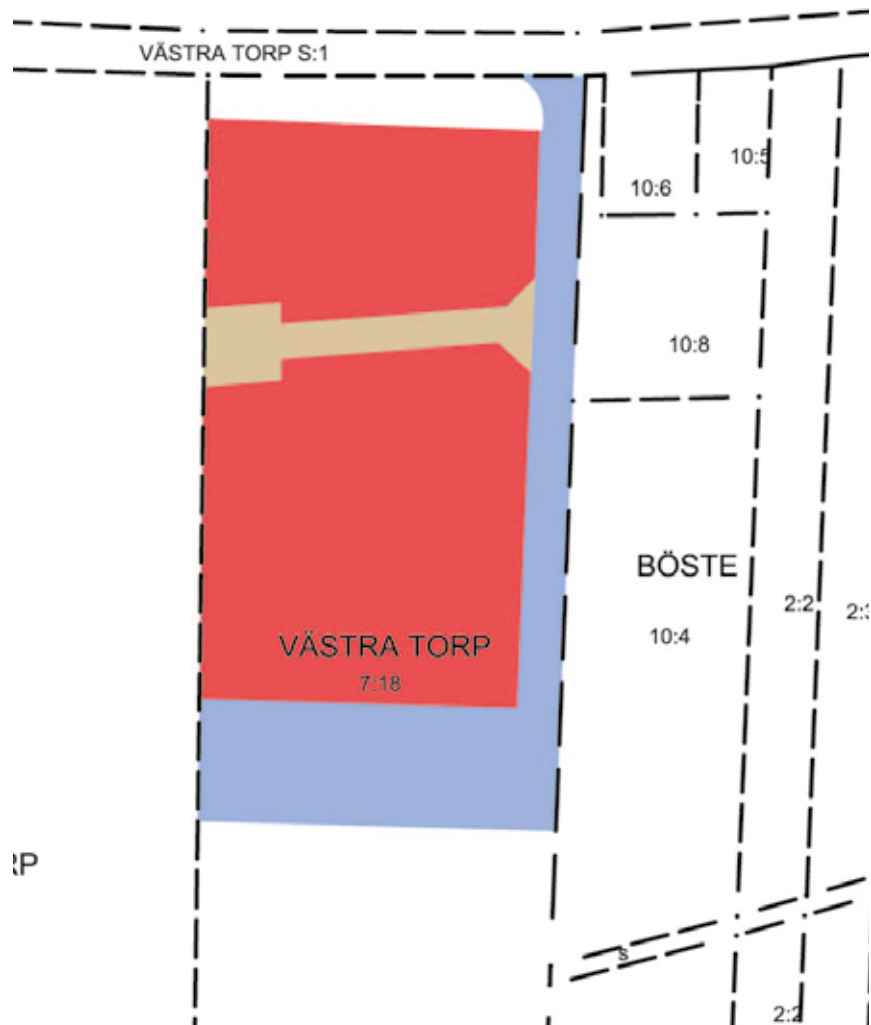
Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Se fastighetskonsekvenskarta nedan.

RÄTTIGHETER

Det finns ledningsrätt och avtalsservitut för vatten och avlopp samt en nyttjanderätt för teleledning för Skanova. Ledningsrätten löper söder om planområdet och påverkas inte av genomförande av detaljplanen. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Huvuddelen av ledningen kommer att ligga under mark som planläggs som kommunal gata, resterande del av ledning ansluter till befintlig byggnad som avses rivas vid ett genomförande av planförslaget.

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

7:18



Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.

- KVARTERSMARK SOM ÖVERFÖRS TILL ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP
- KVARTERSMARK SOM ÖVERFÖRS TILL ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
- KVARTERSMARK SOM KVARSTÄR SOM KVARTERSMARK
- BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER

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 0,73 hektar stor. Marken avgränsas i norr av Böste strandväg, i söder av strandområdesgräns, 100 meter från dagens strandlinje 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 § miljöbedömningsförfordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet gränsar i söder till strandskyddsområdet. Tillgängligheten till kusten för allmänheten säkerställs genom planförslaget via kommunal gata mellan kuststrand och Böste strandväg samt via kommunal parkeringsplats i södra delen av planområdet. Strandskyddet i anslutning till planområdet är 100 meter.

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. Likaså om exploatering kan ske på ett sätt som inte skadar områdenas natur- och kulturvärden. För riksintresse kustzon finns ingen platsspecifik värdebeskrivning.

I Översiktsplanen för orter och landsbygd 2028 beskrivs riksintresset för kustzonen. Kuststräckan Gislövs läge till Skateholm är idag redan hårt exploaterat. Enstaka tillskott av bostadshus i befintlig bebyggelsestruktur kan accepteras med krav på varsam placering och för platsen anpassad gestaltning. Det är viktigt att befintliga gatustruktur och gröna mellanrum inte förändras eller byggs igen då de bland annat utgör viktiga kopplingar mellan kustbandet och Söderslätt. Den visuella kontakten med havet från Söderslätt och Kustvägen är ett särdrag som är viktigt att bevara och bygga vidare på.

Inom planområdet berörs riksintresset för friluftsliv som löper längs kuststräckan Trelleborg - Simrishamn (FM17). Riksintresset utgörs av ett varierat kustlandskap med långa sandstränder, sanddynområden delvis planterade med tall, betesmarker och odlingslandskap.

Kustområdet är bitvis mycket smalt men bedöms vara väl tillgängligt för allmänheten. Ett antal fritidshusområden finns inom riksintresset. Kuststräckan mellan Trelleborg och Ystad består av sandiga, öppna strandhedar i slänterna ner mot havet. Möjligheterna att vandra längs stränderna är goda, vilket lockar både turister och vardagsmotionärer.

Utblickarna över det öppna havet och det böljande odlingslandskapet inåt land har stort landskapsestetiskt värde. Riksintresseområdet är mycket välbesökt, inte minst sommartid. Det är lätt att sitta i bil eller kollektivtrafik till knutpunkter inom området. En förutsättning för bevarande och utveckling av områdets värden är att naturvärdena vårdas och består. Bebyggelseexploatering ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt bebyggelseexploatering inklusive förtätning av befintliga fritidshusområden. Hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet kan skada värdena påtagligt. Potential finns att ytterligare utöka tillgängligheten till områdets mindre kända delar genom exempelvis bättre möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik samt informationsspridning. Stränderna längs kusten omfattas till största delen av strandskydd, delvis utökat på land till upp till 300 meter, strandskyddet i anslutning till planområdet är 100 meter.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE

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 håller sig utanför strandskyddsområdet. Att marken mellan strandvägen och kusten planläggs som allmän plats gata säkerställer allmänhetens tillgänglighet.

RIKSINTRESSE KUSTZON

Enligt tätortsavgränsningen (2018) från SCB, som baseras på registerdata, definieras och ingår hela Böste som en del av tätorten Trelleborg, se kartbild nedan. Planförslaget kan därför ses som en tätortsutveckling av befintlig tätort och därmed en av undantagsbestämmelserna för exploatering inom riksintresseområdet kustzon. Vidare är marken inom planområdet redan idag ianspråktagen genom tidigare industri- och fritidsändamål därför kan planförslaget ses som en förtätning av området och en vidareutveckling av befintlig ort.



SCB tätortsavgränsning.

Gul färgmarkering avser tätortsutbredningen. Orange färg markerar planområdet

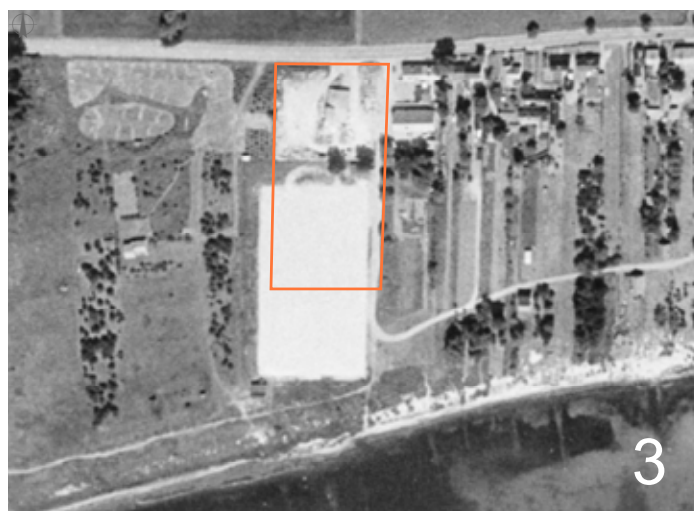
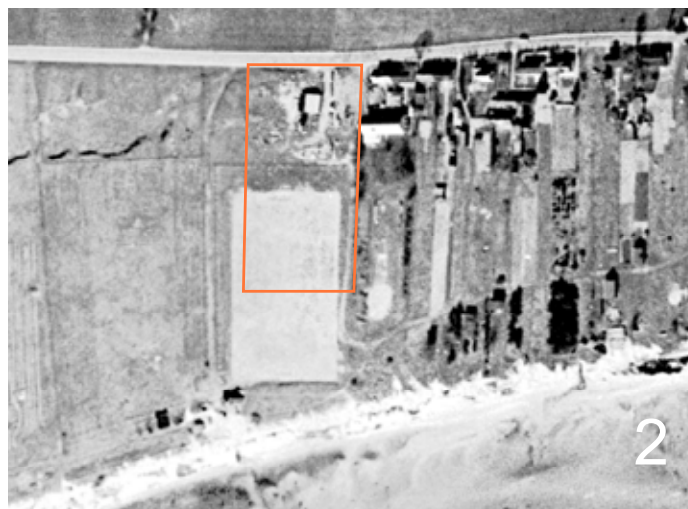
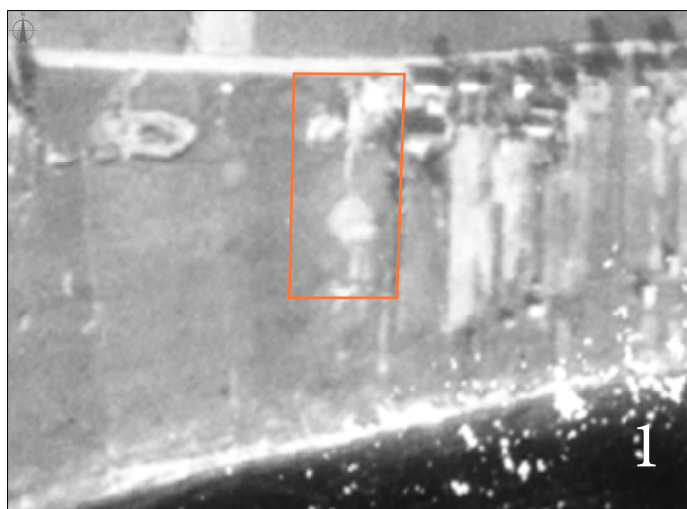
RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Siktlinjen ner mot kusten är idag bruten då marken för den tidigare industrin delvis är upphöjd i förhållande till omgivande vägar. Planförslagets exploatering innebär att befintlig högsta punkt kan komma att sänkas så att marken sluttar jämt neråt från norr vid Boste strandväg och söderut. 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 Boste 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.



Historiska ortofoton

1. 1939-40
2. 1960
3. 1970
4. 2003
5. 2019

ARKEOLOGI

Planområdet ligger i en fornlämningsstätt trakt där det finns lämningar från samtliga förhistoriska perioder. I direkt anslutning mot väster finns en fornlämning i form av ett gravfält, Lilla Isie 20:1, inom vilken det har påträffats både urnegravar och skelettgravar.

En arkeologisk utredning har gjorts inom aktuellt planområde och genomfördes med sökschaktning av strandvallen. Den visade att stora delar av området som ska exploateras med nybyggnation är påverkat genom yngre aktiviteter som har samband med cementfabriken, fotbollsplanen och anläggandet av befintlig väg. Dessa områden har enligt förundersökningens resultat ingen potential kvar för bevarade arkeologiska lämningar. I en yta på ca 612 m², väster om cementfabriken, som anses opåverkad av yngre aktiviteter fanns det bevarat lämningar efter den äldre strandvallen och gravfältet och inom strandvallen kunde det konstateras fynd av råmaterial från tillverkningen av flintredskap som visar att strandvallen har använts som råvarutäkt. I det här området hittades även ett rös med en gravurna från bronsålder. Dessutom några enkla sotfläckar som tolkades som rester efter härdar.

Markingrepp eller markförändrande åtgärder vid en eventuell exploatering kräver tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns ingen ur kulturmiljöhänsyn bevaransvärd bebyggelse.

För Boste 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 Boste Fiskeläge. De bygger en bevarandeplan som togs fram 1980.

LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

Idag är naturen söder om planområdet öppen ner mot kusten. Planförslaget säkerställer allmänhetens tillträde till denna genom att planlägga allmän platsmark gata med kommunalt huvudmannaskap mellan strandvägen och

strandskyddsområdet, söder om planområdet.

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 anammat den brokiga och småskaliga karaktären i Böste. Detta genom att skapa en västlig förlängning av karaktären av bygata med bebyggelse mot Böste strandväg. Den nya gatan, med enskilt huvudmannaskap, mellan bebyggelsen får icke-parallell dragning likt de befintliga gatorna och de södra tomterna blir långsmala mot kusten så som tomterna historiskt sett ut i Böste.

Utformningen av den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen gällande skala, volym, placering och materialval. Böste fiskeläge är en del av kustlandskapet vars nyckelkaraktärer beskrivs i översiktsplanen att ha varierande och småskalig bebyggelse från äldre fiskar-, gårds- och fritidsbebyggelse till ny villabebyggelse och kontrasten mellan intima och vindskyddade gaturum i fiskelägen och vida vyer över hav och slätt. En bärande kvalitet som kräver särskild hänsyn till är fiskelägets småskaliga och täta bebyggelsestruktur parallellt med kusten. Planförslaget har tagit stor hänsyn till kustlandskapets och Böste fiskeläge unika karaktär. Förslagets utformning kommer vara en fortsättning på den redan befintliga bebyggelsen i Böste med dess särpräglade utformning.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

En naturvärdesinventering har tagits fram i samband med planarbetet och en fältinventering utfördes 2020-09-10. Vegetationen domineras av skräppor, brännässlor, kvickrot, rölleka och åkertistel. Det förekommer även sly av tall, tysklönn, alm, oxel, salix och poppel. Det framkommer dock ej några naturvärdesobjekt eller naturvårdsarter.

Ett skyddsvärt träd i form av en poppel med två stammar återfinns i mitten av planområdet, som troligen inte går att bevara då det hamnar på kvartersmark för bostadsändamål. Det har ett särskilt värde för den biologiska mångfalden men den samlade bedömningen är att området har litet värde för den biologiska mångfalden. Omgivande landskap med angränsande strandängar har påtagligt större betydelse för den biologiska mångfalden och hyser mer lämpliga biotoper för både växter och djur. Om planområdet bebyggs har det ingen eller ringa negativ påverkan på den

biologiska mångfalden. I övrigt finns inga naturvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Idag upplevs planområdet tillgängligt via förlängningen av Löjtnant Flinths väg norrut. Dock ligger denna väg på en privat fastighet. Planförslaget innebär att denna planläggs som allmän plats gata. 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 högtrafik. 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. Den gamla fotbollsplanen i den södra delen av fastigheten används idag delvis som en pendlarparkering. I framtiden kan parkeringsytan som planförslaget möjliggör fungera som pendlarparkering.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Idag finns endast en förlängning av Löjtnants Flinths väg norrut mot Böste strandväg, denna säkerställs som allmän gata med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget.

Ny bebyggelse i planförslaget kräver en tillgänglighet med bil och för avfallsfordon. Den nya villagatan med enskilt huvudmannaskap 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 bilister, 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.

För den gatumark som 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 fungerar den gamla fotbollsplanen och marken söder om planområdet, i strandskyddsområdet, som en oreglerad parkeringsplats för badgäster sommartid. Denna har dock inte varit iordningställd. Genom planförslaget blir det möjligt att uppföra en parkeringsyta som kan fungera som en pendelparkering i ett kollektivtrafiknära läge och parkering för badgäster under sommaren. En reglerad parkeringsplats kan även öka trafiksäkerheten i området och gynna Böste som ett besöksmål.

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 säkerställer att allmänhetens tillgång till kusten och stranden bibehålls. I och med anordnandet av en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap och anordnandet av parkeringsplatsen i planområdet södra del samt närheten till kollektivtrafik kommer kusten och stranden vara tillgängliga både för de boende i Böste samt även för besökare. Det kan hjälpa att bidra till en 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 huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +4.0 m.ö.h.

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Dagvattnet i planområdet leder ut till recipienten V sydkustens kustvatten i Södra Östersjön. Recipienten ska uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk status till 2015. Idagsläget uppnår recipienten måttlig ekologisk

status och ej god kemisk status.

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids. Den förväntade låga trafikmängden inom området kommer inte att försämra grundvattenkvaliteten och andra föroreningskällor kommer ej att finnas.

SKYFALL

Dagvattenutredningen visar att efter detaljplanens genomförande beräknas ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet generera ett dagvattenflöde på 72 l/s från området. Vid extrema regnscenarier där infiltrationsmagasin och avloppsledningar, såväl inom som utanför planområdet, går fulla kommer dagvatten att avrinna ytledes över hårdgjorda ytor och grönmark. Dagvattnet kommer följa marklutningen och skapa så kallade sekundära avrinningsvägar.

Genom att vid detaljprojekteringen av området skapa lågt belägna ytor, översvämningsområden, som kan fungera som ytmagasin för dagvattnet förhindras skada på såväl inom som utanför planområdet belägna byggnader vid katastrofscenarier.

Genomförd dagvattenutredning konstaterar att naturmarken, söder om planområdet, 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. Huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +4.0 m.ö.h. Färdigt golvnivå i nya byggnader förlägges >0.5 m över lågpartier i anslutande trafik- och grönmarksytor för att undvika skador på byggnader vid extrema nederbördsmängder.

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.

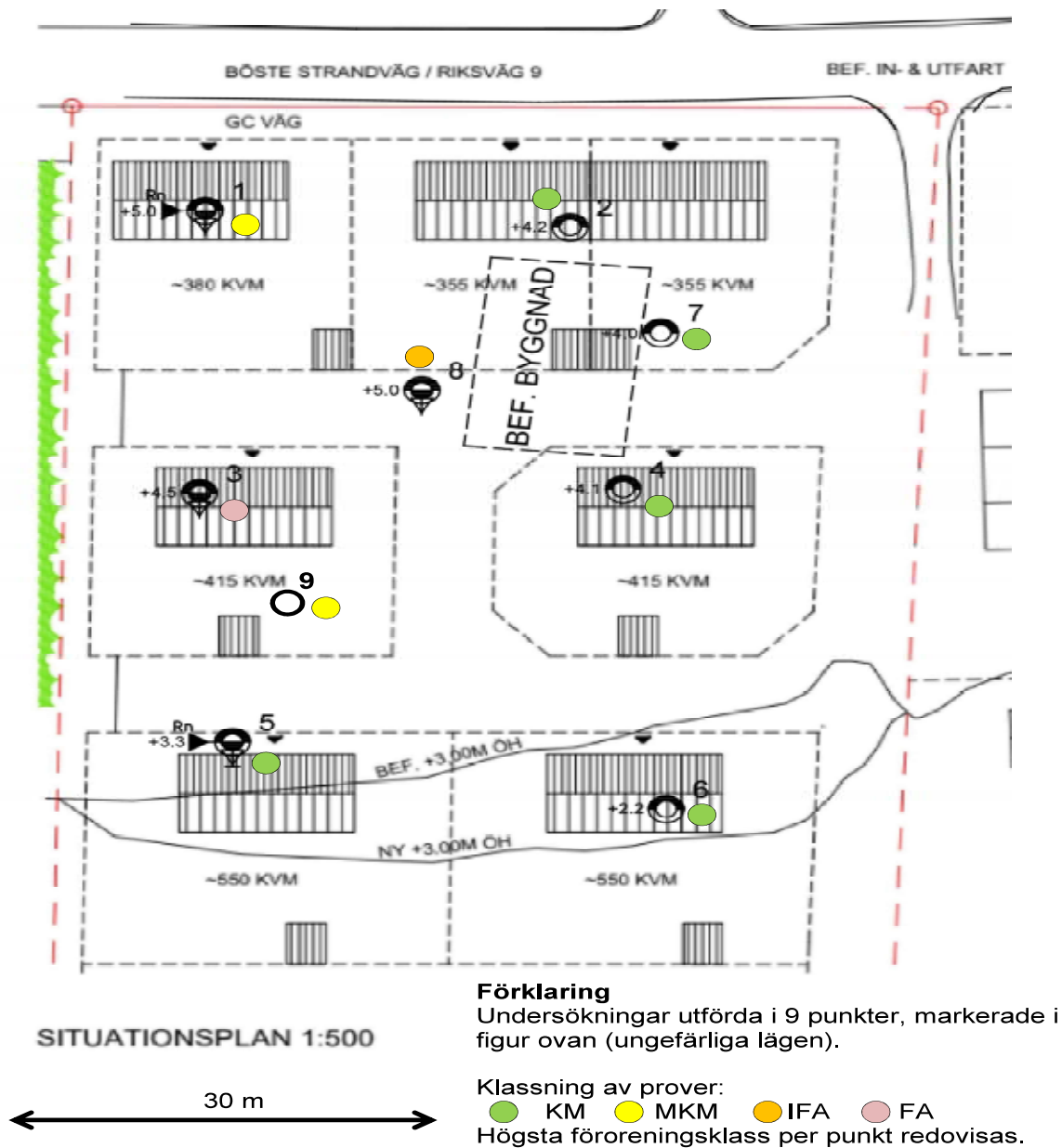
Inga föroreningar påvisades i den naturliga jorden.

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. a₁ - Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföroreningar avhjälpts. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.



Utdrag ur miljöteknisk markundersökning

OMGIVNINGSBULLER

Inför samrådet genomfördes en trafikbullerutredning (2019-10-21) för att undersöka eventuella bullerstörningar och behov av åtgärder. Efter samrådet har planförslaget ändras och antalet bebyggelsekvarter ut mot Böste strandväg har minskat från tre till två. Kommunen bedömer att bullerutredningen är fortfarande giltig då granskningsförslaget innebär i princip samma bebyggelsestruktur samt samma avstånd mot Böste strandväg.

Trafikmängder har inhämtas från Trafikverket genom NVDB och räknas upp med prognosår 2040. Prognosen är 5300 fordon (ÅDT) varav 7% tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 40 km/h.

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.

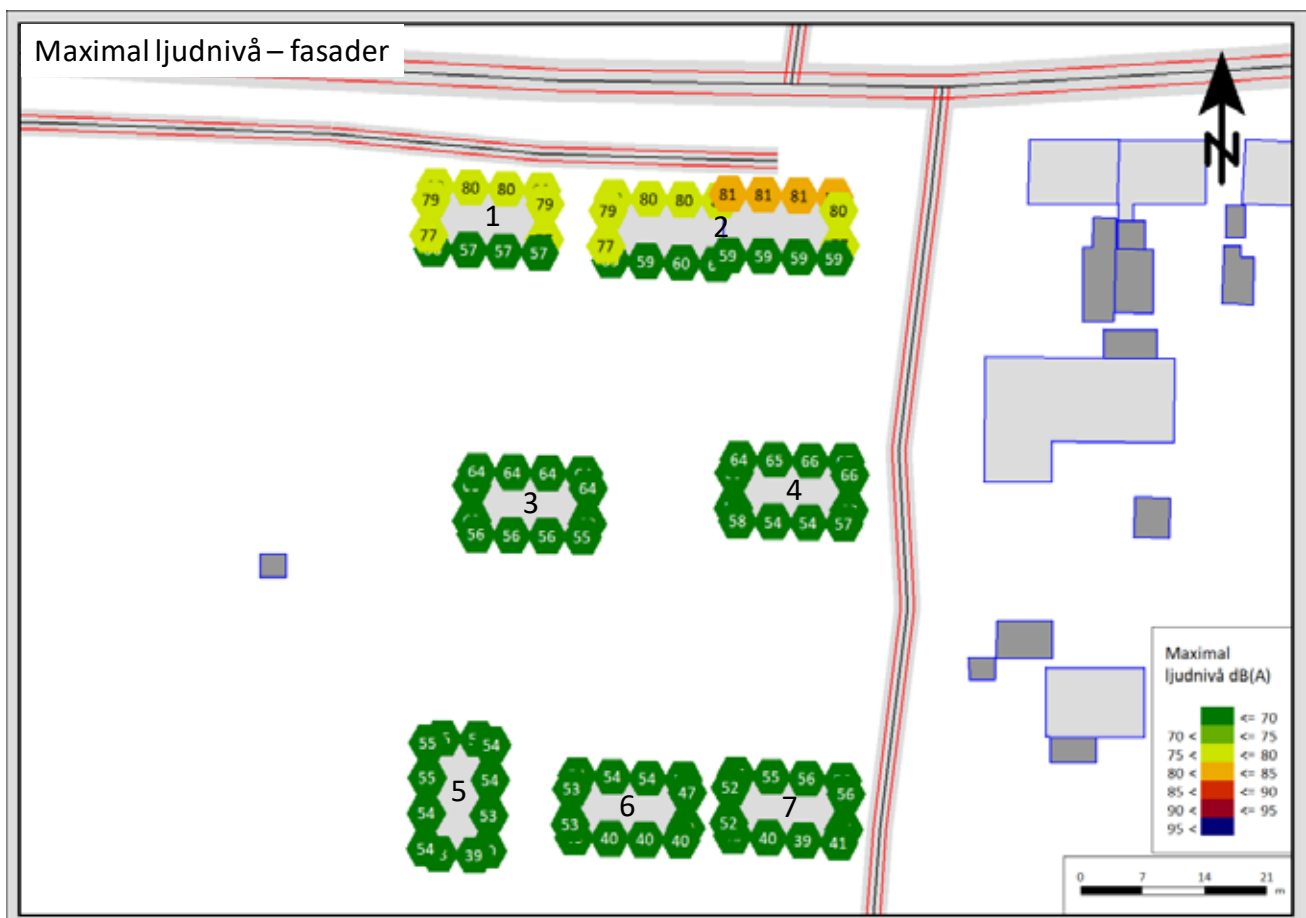
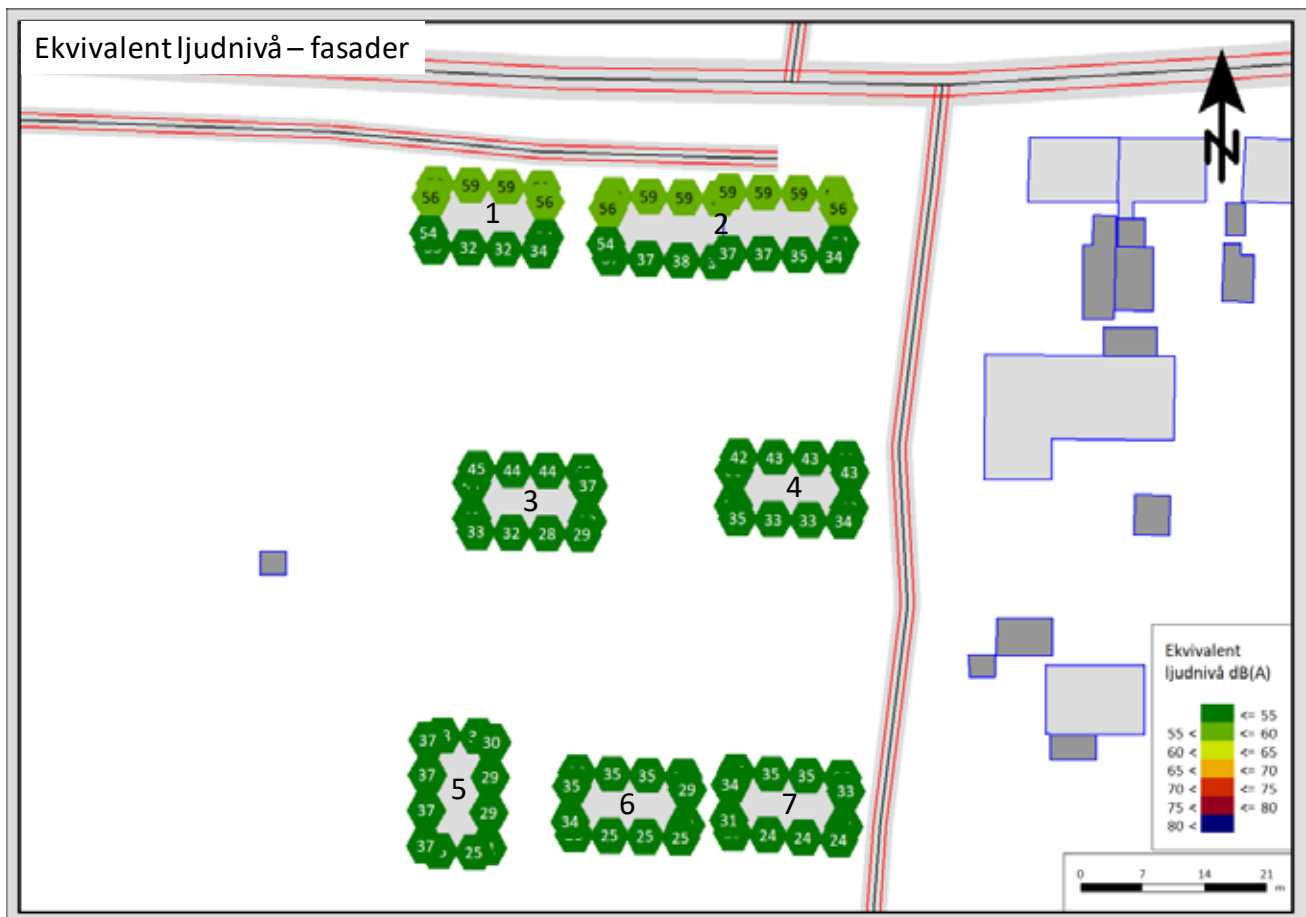
Vid hus 1 och 2 ska därför uteplatser lokaliseras utmed husens södra fasader. Om så sker kan även ytterligare uteplatser lokaliseras utmed andra fasader då det normalt räcker med att en uteplats klarar förordningens krav.

I trafikbullerförordningen (2015:216) finns bestämmelser att rikvärden för buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

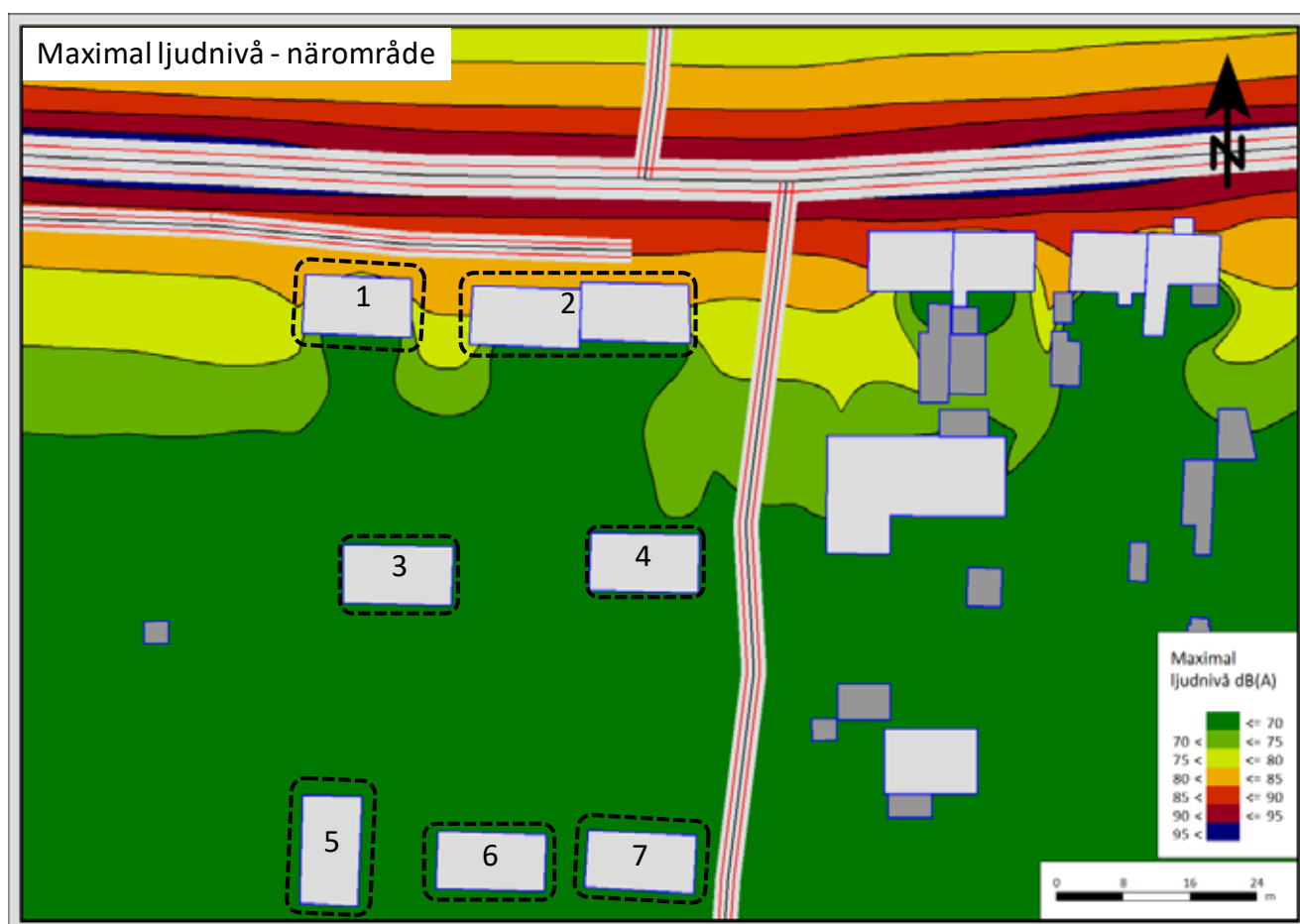
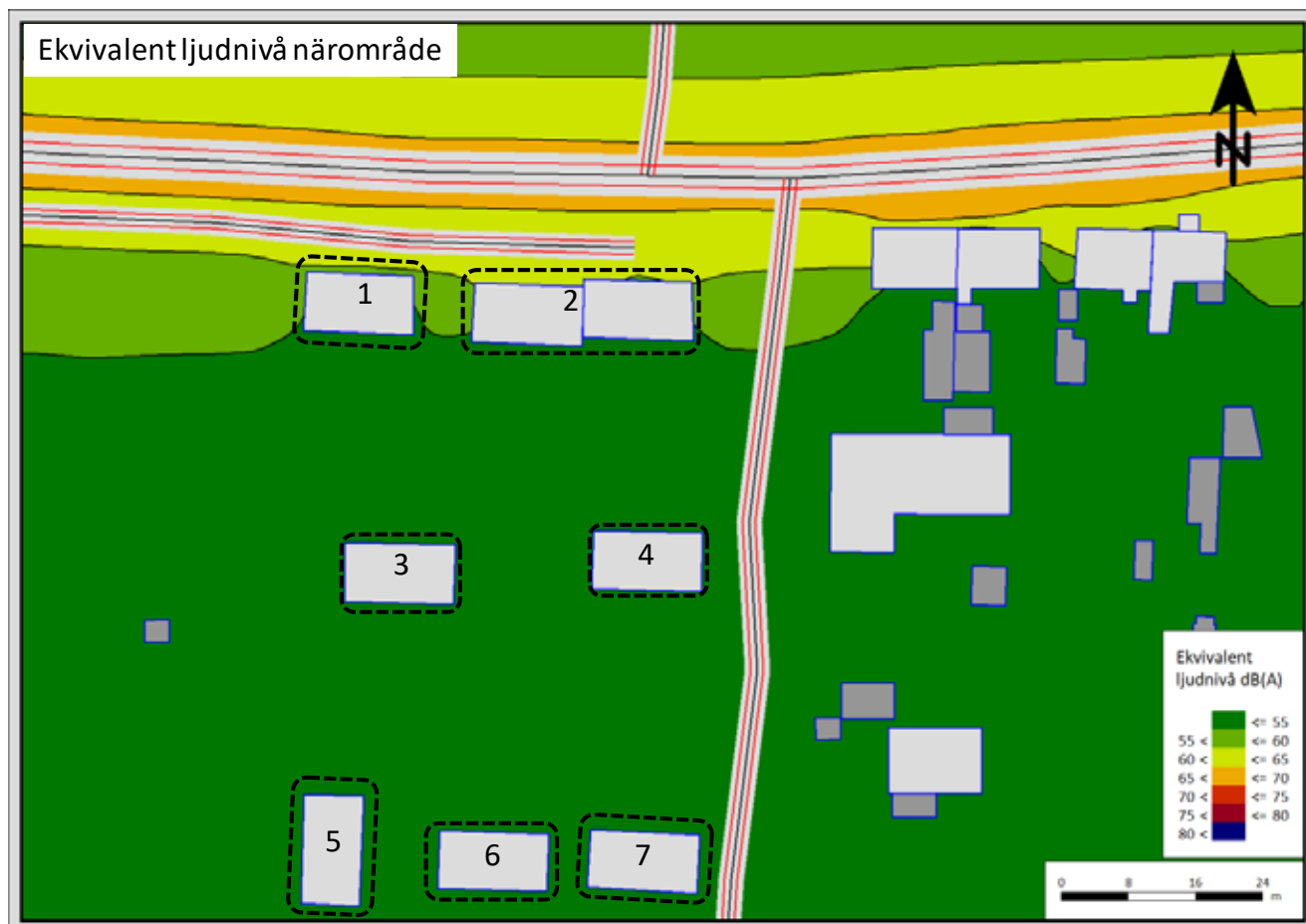
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om ljudnivån vid fasad överskrids gäller enligt förordningen följande:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Utdrag ur bullerutredning, angivet bullervärde är frifältsvärden



Utdrag ur bullerutredning, bullerutbredningskartorna innehåller reflexer från bostadshus.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Inför samrådet togs en markteknisk undersökningsrapport (2019-09-04) fram som sedan har kompletterats med geoteknisk undersökning (2020-08-27) och PM grundvattenshöjning (2020-08-27). Nivåer är angivna i höjdsystem RH2000.

Markytan vid de utförda undersökningspunkterna i den geotekniska undersökningen ligger på nivåer mellan +4,1 meter och +5,0 meter. Berggrunden utgörs av kalkberg som ligger på 3,5-4,5 meter djup under nuvarande markyta motsvarande nivåer mellan -0,3 meter och +1,0 meter. Jordlagren utgörs av fyllning bestående av matjord, sand, matjordshaltig sand och sten med inslag av betong/cement.

Färdig golvnivå i husen kommer att ligga på nivåer +4,0 meter vilket medför att marken runt husen kommer att ligga på nivåer + 3,8 meter och grundläggningsnivån för husen på nivåer +3,3 meter motsvarande på ca 0,5 meter djup under omgivande mark. I lägena för de planerade husen bedöms de geotekniska förhållandena som gynnsamma för uppförande av enfamiljshus i 1-2 plan. Grundläggningen av husen bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt. Även VA-ledningar och gator kan utföras på sedvanligt sätt.

I de upptagna provtagningshålerna hade det i anslutning till borrhningarna inte bildats några vattenytor. Grundvattenytan bedöms dock ligga i nivå med havsnivån och relativt snabbt förväntas följa vattenståndsförändringarna i havet. Vid höjning av medelvattenytan i havet kan grundvattenytan inom planområdet förväntas stiga i motsvarande omfattning. Vattenståndet vid ett 100-års regn är dock kortvariga och förväntas inte hinna generera motsvarande höjning av grundvattenytan. Med hänsyn till jordlagrens fasta sammansättning bedöms den förväntade höjningen av grundvattenytan, också i ett perspektiv fram mot år 2150, inte påverka jordlagrens bärighets- och sättningsegenskaper.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

EROSION

Kusten vid Böstes beskrivs i Översiktsplanen 2028 vara särskilt utsatt för erosion såsom stora delar av kuststräckan i Trelleborgs kommun. Enligt SGU råder det i dagsläget växelvis erosion / ackumulation men i huvudsak råder det balans. Havsbotten framför planområdet utgörs av finsand

och är en stark dynamisk botten. SGU bedömer även att en framtida havsnivåhöjning på 1 meter kommer sannolikt leda till en ökad erosion. Historisk sett har det skett små förändringar av strandlinjen. SGU bedömer ingen förändring mellan 1940-2010.

Trelleborgs kommun har tagit fram två utredningar, DHI (2007) och Sweco (2012), för att undersöka påverkan och effekten av erosion längs med kommunens kuststräcka.

Enligt rapporten från DHI är kuststräckan utanför Böste en sträcka med anhopning. Sediment vid Simremarken, väster om Böste, transporteras österut och bidrar till ansamlingen. Stranden i Böste bedöms i rapporten därför vara i jämvikt. Rapporten utgår från en medelhavsnivåhöjning på 77 cm.

Swecos rapport beräknar vid 1 meter havsnivåhöjning en strandlinjeförskjutning på **upp till** 95 meter om inga åtgärder vidtas, dock har rapporten inte beaktat ackumulationen.

Den föreslagna bebyggelsen i det aktuella planförslaget ligger som närmast på cirka 155 meter från nuvarande strandlinje. Utifrån rapporter och SGU:s underlag förväntas planområdet inte påverkas av erosion fram tills 2100. Kommunen gör bedömningen att planområdet och föreslagna byggnader sannolikt inte kommer påverkas av erosion fram tills år 2120.

Den förväntade livslängden på den planerade bebyggelsen inom det aktuella planområdet bedömer kommunen ligger på 50 år. Det avser dels byggnadernas förväntade tekniska medellivslängd som ligger på mellan 20 till 50 år för småhus. Tidsintervallet på 50 år motsvarar även Skatteverkets ekonomiska avskrivningstid för byggnaders värde. Kommunen bedömer att planområdet är lämplig som plats för bostadsbebyggelse i ett tidsintervall på 100 år. I ett tidsperspektiv längre än 100 år bedömer kommunen att det finns ytor inom och utanför planområdet för att vidta åtgärder för att säkra markens lämplighet.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Då planbeskedet som föranleder denna detaljplan beslutades i augusti 2017 gällde Översiktsplan 2010 för området. Där ingick området Böste 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. Böste 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. Bebyggelsen ska lokaliseras till befintliga byar, i luckor alternativt utmed landsväg och anpassas till byarnas specifika bebyggelsestruktur vid komplettering och tillägg samt förhålla sig till fördjupade analysen av riksintresseområden och befintliga områdesbestämmelser.

Sträckan från Böste till Smygehamn är utpekad i gällande översiktsplanen som en mycket känslig miljö och beskrivs ha en ursprunglig karaktär med hedvegetation med intressant flora samt vara en viktig rast- och övervintringslokal för fågellivet som bör i sin helhet bevaras.

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, strandvägen, föreslås. Kusten vid Böste är även särskilt utsatt för erosion och runt stora delar av kuststräckan i Trelleborgs kommun kan det komma att krävas olika former av mjuka och hårda skyddsåtgärder för att skydda bebyggelse och avloppsledning.

Planförslaget innebär en förtätning på redan ianspråktagen mark. Med ett varsamt förhållningssätt till den närliggande bebyggelsens kulturhistoria och karaktär är det lämplig plats för framtida bebyggelse. 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 samt bedöms inte påverkas av erosion.

En naturvärdesinventering fann att en framtida exploatering kommer ha ingen eller ringa betydelse för den biologiska mångfalden inom planområdet. Till de naturvärden inom strandskyddsområdet säkerställer detaljplanen allmänhetens tillträde genom allmän platsmark i form av gata från strandvägen ner till kusten.

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 Böste 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, rev 2020-11-06*
- » *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, GeoExperten AB, 2019-09-04*
- » *PM: Geoteknik (komplettering) Västra Torp 7:18 i Böste, GeoExperten AB, 2020-08-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning kv Västra Torp 7:18 Böste, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2019-09-05*
- » *Naturvärdesinventering i Böste, Trelleborgs kommun, Ekoll AB, september 2020*
- » *Stranderosion i Trelleborgs kommun, Sweco, 2012-03-22*
- » *Kuststudie Trelleborgs kommun, Kusttekniska undersökningar, DHI, september 2007*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- David Sundqvist, planarkitekt
- Oskar Anselmsson, planarkitekt
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör
- Natali Georgievski, exploateringsingenjör
- Mattias Hägg, enhetschef, Mark och Exploatering
- Jan-Åke Persson, projektledare

