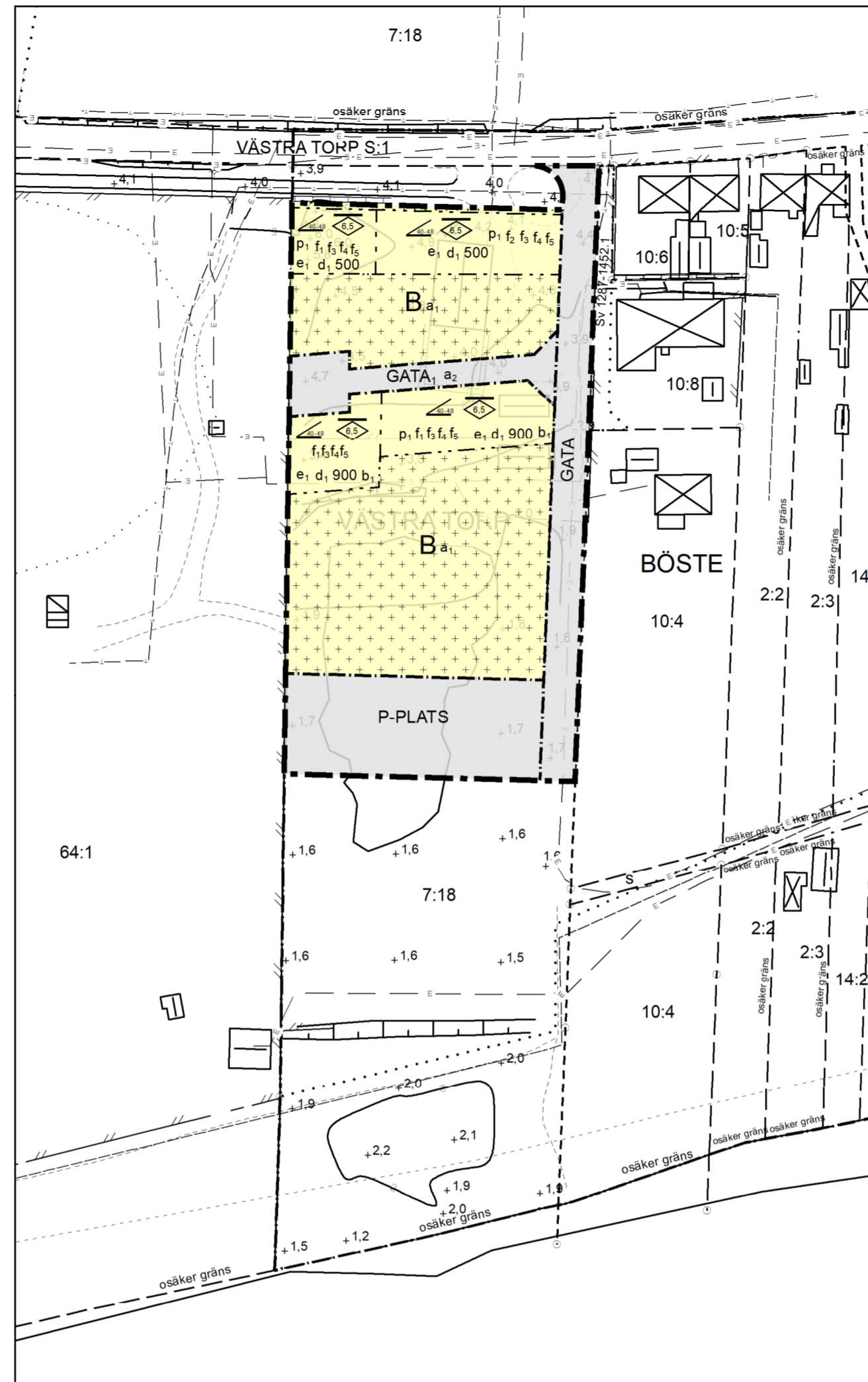




ILLUSTRATION 0 12,5 25 50 Meter

Skala 1:1000 (A2) 1:2000 (A4)



PLANKARTA 0 12,5 25 50 Meter

Skala 1:1000 (A2) 1:2000 (A4)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

P-PLATS Parkeringsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁ Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får endast förses med komplementbyggnad i en våning och till en yta om max 20 kvadratmeter byggnadsarea., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

0,0-0,0 Minsta respektive största tillåtna takvinkel., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ Endast friliggande hus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Endast parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Huvudbyggnads husdjup är max 7,5 meter., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄ Fasadmateriel endast vit puts, gavelpartier får uppföras i trä. Takmateriel endast papp, strå, mörk falsad plåt eller mörk pannplåt., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅ Huvudbyggnad ska avvika från direkt friliggande huvudbyggnad avseende takvinkel och/eller takmateriel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

d_{1,0} Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot söder., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Huvudbyggnad för bostäder ska uppföras med minsta färdigt golvhöjd på +4,0 i RH2000, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₁ Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförordningar avhjälppts.. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Huvudmannaskap

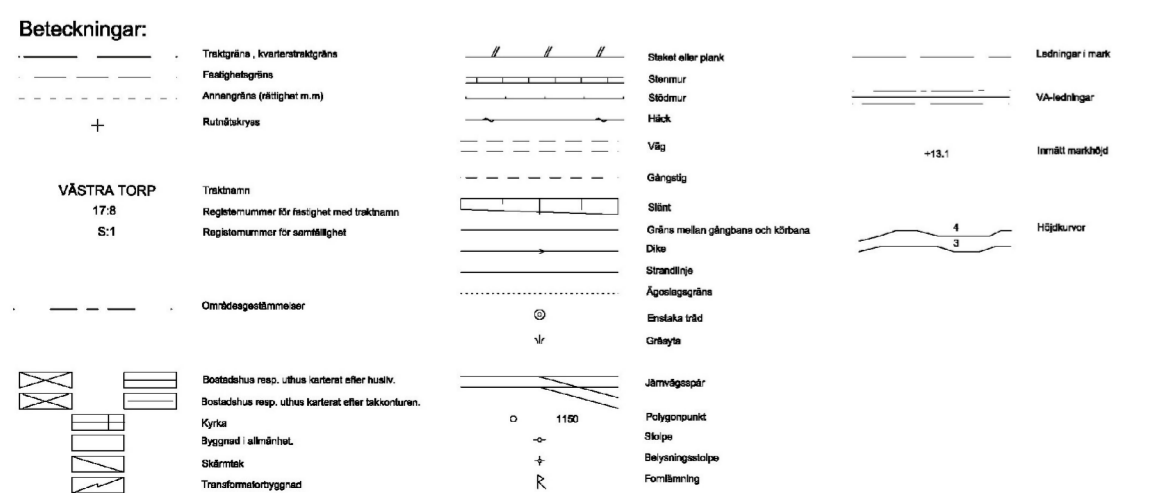
a₂ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2021-09-27
Beslutet har fått laga kraft: 2021-12-27
Beslutet intygas:

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Grundkartan upprättad 2019-10-14
Höjdsystem RH 2000
Plansystem Sweref 99 1330



ORIENTERINGSKARTA



PLANHANDLINGAR

- Planprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta (denna handling)
- Illustration (denna Handling)
- Utlåtande

GRANSKNINGSSHANDLING 2021-05-19

UTÖKAT FÖRFARANDE

Detaljplan för del av
Västra Torp 7:18
Böste västra

Upprättad 2021-03-17

Sandra Gustafsson
Planchef

David Sundqvist
Planarkitekt



TRELLEBORGS KOMMUN

DP 252

PL-2019-51

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2021-09-27
Beslutet har fått laga kraft:	2021-12-27
Beslutet intygas:	

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:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
GENOMFÖRANDE	11
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
BAKGRUND	17
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	17
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	17
STAD OCH SAMHÄLLE	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	30
UNDERLAG TILL PLANARBETET	34



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra och komplettera Boste 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 Boste. Platsen är idag i stort sett en outnyttjad yta som har stor potential till att stärka den västra entrén till Boste fiskeläge. Planförslaget ska upplevas som en naturlig förlängning av fiskeläget.

Den övergripande strukturen har anammats den brokiga och småskaliga karaktären i Boste. Detta genom att skapa en västlig förlängning av karaktären av bygata med bebyggelse mot Boste 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 Boste.

Utformningen av den nya bebyggelsen förhåller sig till skalan och volymerna i den befintliga bebyggelsen. Merparten av bebyggelsen i Boste 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.

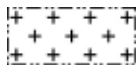
P-PLATS Parkeringsplats med kommunalt huvudmannaskap. Syftet är att möjliggöra för pendlar- och besöksparkering.

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

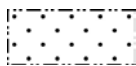
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Detaljplanen medger byggrätt för 6 st enfamiljshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

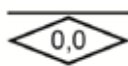


Marken får inte förses med byggnad förutom med komplementbyggnad i en våning och till en yta om max 20 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa huvudbyggnads placering i den norra delen av tomten. Samt möjliggöra för att kunna uppföra en viss andel komplementbyggnader.

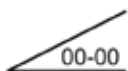


Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa ett bebyggelsefritt område mellan GC-vägen längs med Böste strandväg och de tillkommande fastigheterna i planområdet.

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.
- d₁₀** 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, GATA₁
- a₁** Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföroreningar avhjälpats. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.
- a₂** Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.



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 ordningställande 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. Grönytor inom området minskar till ca 52 % och grusade ytor ökar till 33% samt takytor 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 (genomsläplighet). 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 genomsläplighet. 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. I upprättad fastighetsförteckning för detaljplanen syns inga servitut eller rättigheter för el-ledningar inom planområdet. På grannfastigheten Västra Torp 64:1 finns en befintlig transformatorstation som kan användas. 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.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTNING

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

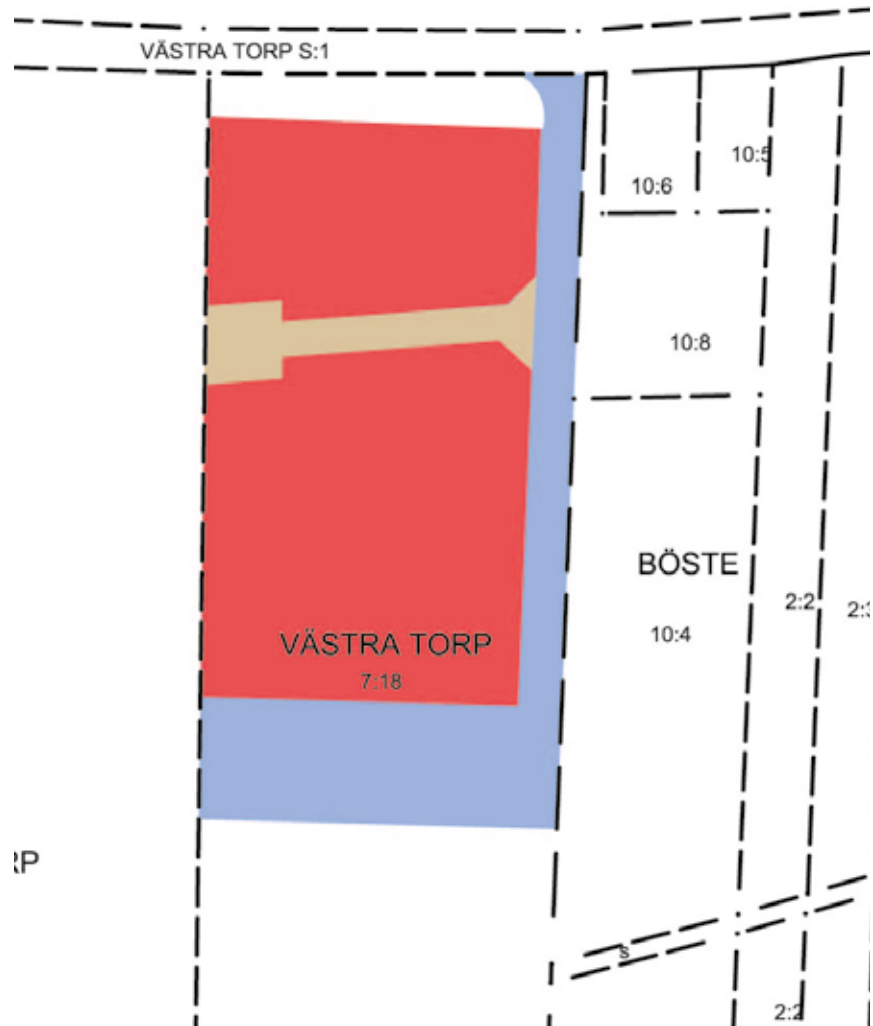
Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. För den delen av detaljplanen som avser gata med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning bildas för dess skötsel och underhåll.

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 § miljöbedömningsförordningen (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 platspecifik 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 sig med 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

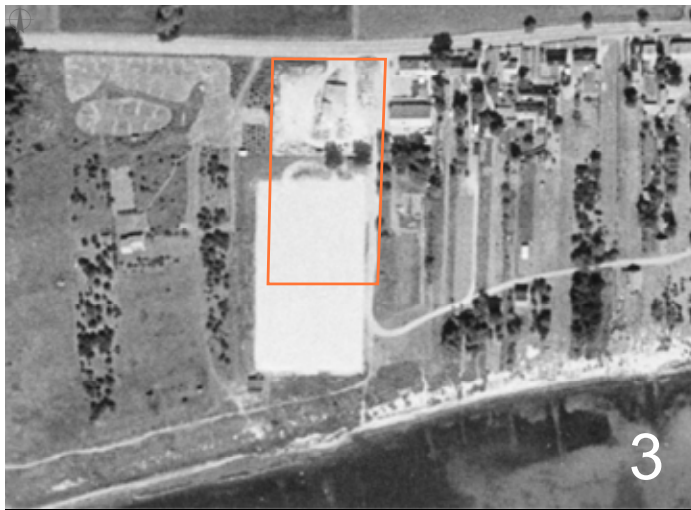
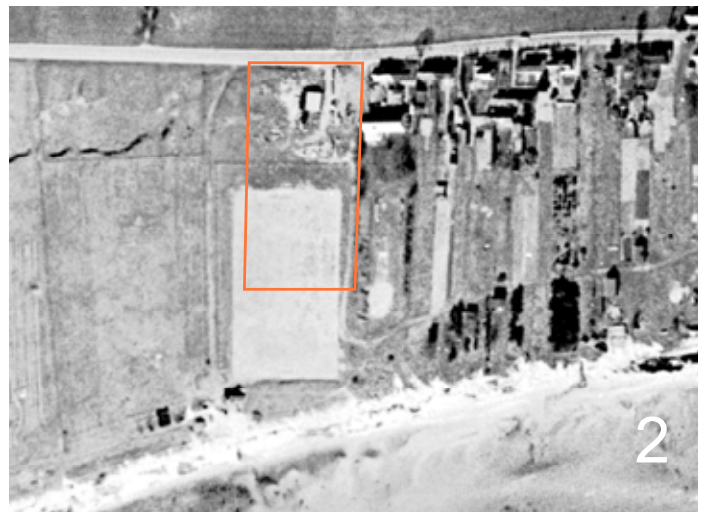
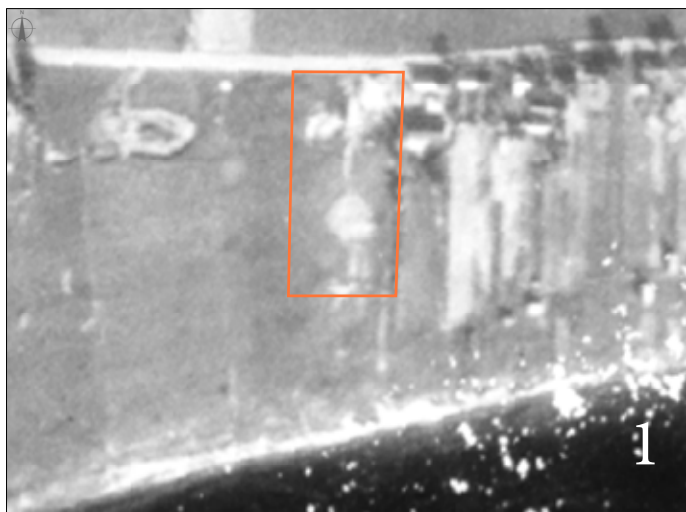
RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

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 Böste 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 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.



Historiska ortofoton

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

ARKEOLOGI

Planområdet ligger i en fornlämningstät 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 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 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 dragnings 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. Kommunen kan välja att genomföra gröna åtgärder, exempelvis plantering av träd, inom eller utanför planområdet för att kompensera förlusten av poppel.

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 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.

För den gatumark som planläggs med enskilt huvudmannaskap är det upp till exploitören 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 kollektivtrafikhärläge 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 avloppsledning, 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, översvämningssområden, som kan fungera som ytmagasin för dagvattnet förhindras skada på såväl inom som utanför planområdet belägna byggnader vid katastrofscenarier.

Markhöjder inom planområdet närmast Böste Strandväg, på ca +4,5 m till +4,6 m. Söder om lokalgatan, som går parallellt med Böste Strandväg, är markhöjden +4,5 m förutom längst till väster där den är +3,4 m. Markhöjden sjunker efter byggrätterna söder om lokalgatan till +3,6 m för att sjunka ytterligare till ca +1,5 m närmast kusten. Den nord-sydliga gatan är +4,5 m närmast Böste Strandväg och +3,9 m vid korsningen till den parallella lokalgatan för att sjunka till en markhöjd på +1,7 m där den övergår till den planerade parkeringen. Gatorna och parkeringsplatsen inom planområdet kommer att utföras grusade. 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 nederbörds mängder.

Vid en översvämning av ett 100-års regn kommer det vara möjligt att avleda vatten via sekundära rinnvägar från de tilltänka fastigheterna inom planområdet genom att nyttja markhöjderna och avleda vattnet via lokalgatorna och parkeringsplatsen. Även vid ett scenario där de enskilda

fastighetsägarna hårdgör sina fastigheter till fullo kommer dagvattnet avledas på grund av höjdskillnader till grusade markytor inom planområdet med hög infiltrationsförmåga. 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.

En kompletterande utredning av grundvattensituationen vid förhöjd havsvattennivå (Geoexperten AB, 2020-08-27) genomfördes inför granskningen av detaljplanen. Utredningen visar på att medelhavsytan i havet kommer att 2100 ligga på 1.0 meter över nuvarande medelhavsytan, d.v.s från nuvarande +0,16 m till +1,16 m. 100 - års hög vattenstånd anges till +2,79 m och "Backafloden" till +3,35 m år 2100. Grundvattenytan förväntas ligga i nivå med eller något över vattenytan i havet. Vattenstånden vid ett 100-års regn och "Backafloden" är relativt kortvariga och förväntas inte hinna generera motsvarande höjning av grundvattenytan. Utredningen konstaterar att med hänsyn till jordlagrens fasta sammansättning inom planområdet bedöms den förväntade höjningen av grundvattenytan, också i ett perspektiv fram mot år 2150, inte påverka jordlagrens bärighet- och sättningsegenskaper samt att med sedvanliga funktskyddande åtgärder under och runt husen bedöms den föreslagna bebyggelsen kunna genomföras på ett betryggande sätt.

Kommunen bedömer att marken inom planområdet är lämplig med avseende på risk för översvämning från höjning av grundvattenytan i ett perspektiv till år 2100 och även i avseende på jordlagrens bärighet- och sättningsegenskaper i ett perspektiv till år 2150. Vidare bedömer kommunen att det är möjligt att hantera dagvattenmängder via sekundära rinnvägar på allmän platsmark och att tillgängligheten till föreslagna huvudbyggnader kommer vara framkomlig.

MARKFÖRORENINGAR

I framtagen 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.

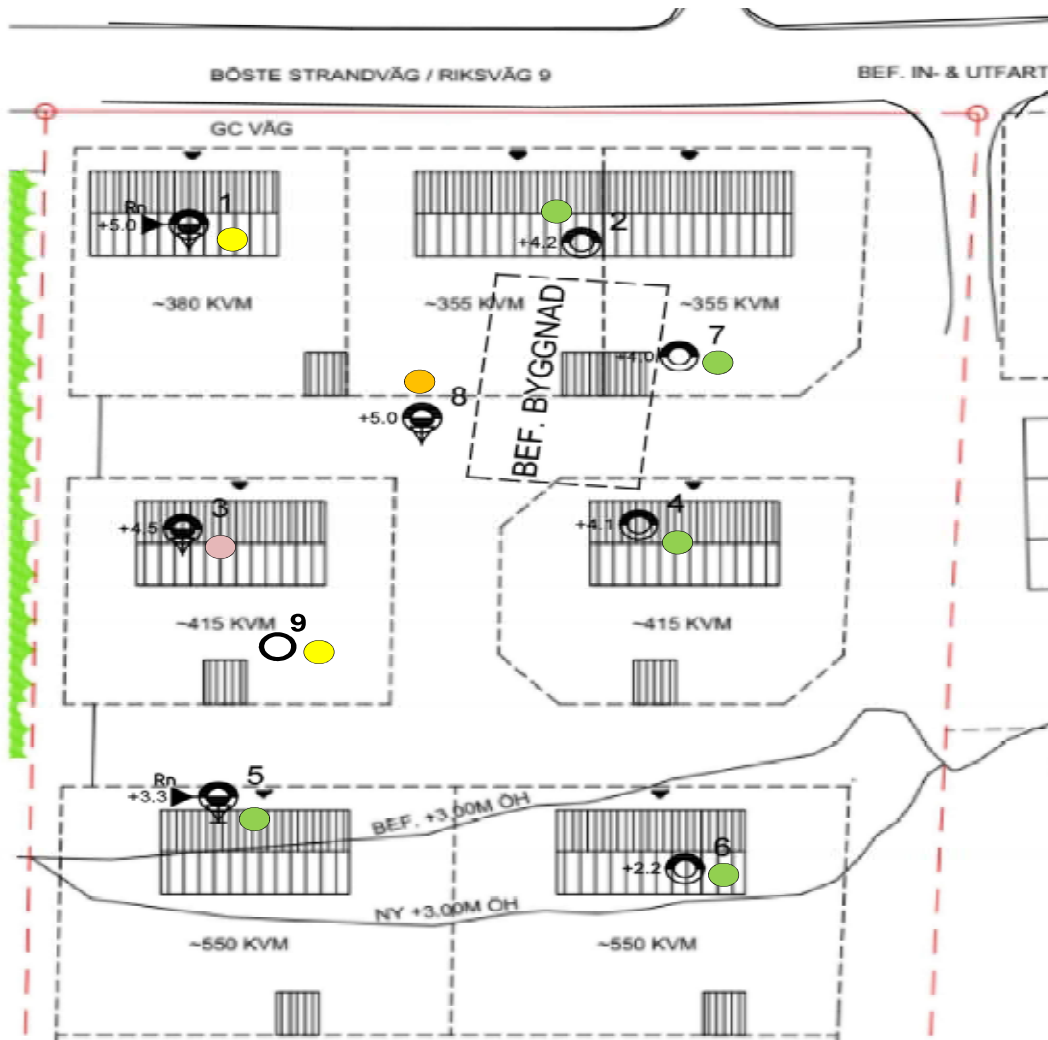
Baserat på utförd undersökning anses marken generellt sett ej vara förorenad.

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

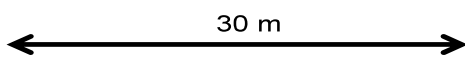
En planbestämmelse har lagts till i plankartan. a₁ - Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföroreningar avhjälpes. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.

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



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

Böste strandväg har minskat från tre till två. Kommunen bedömer att bullerutredningen är fortfarande giltig då förslaget 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:

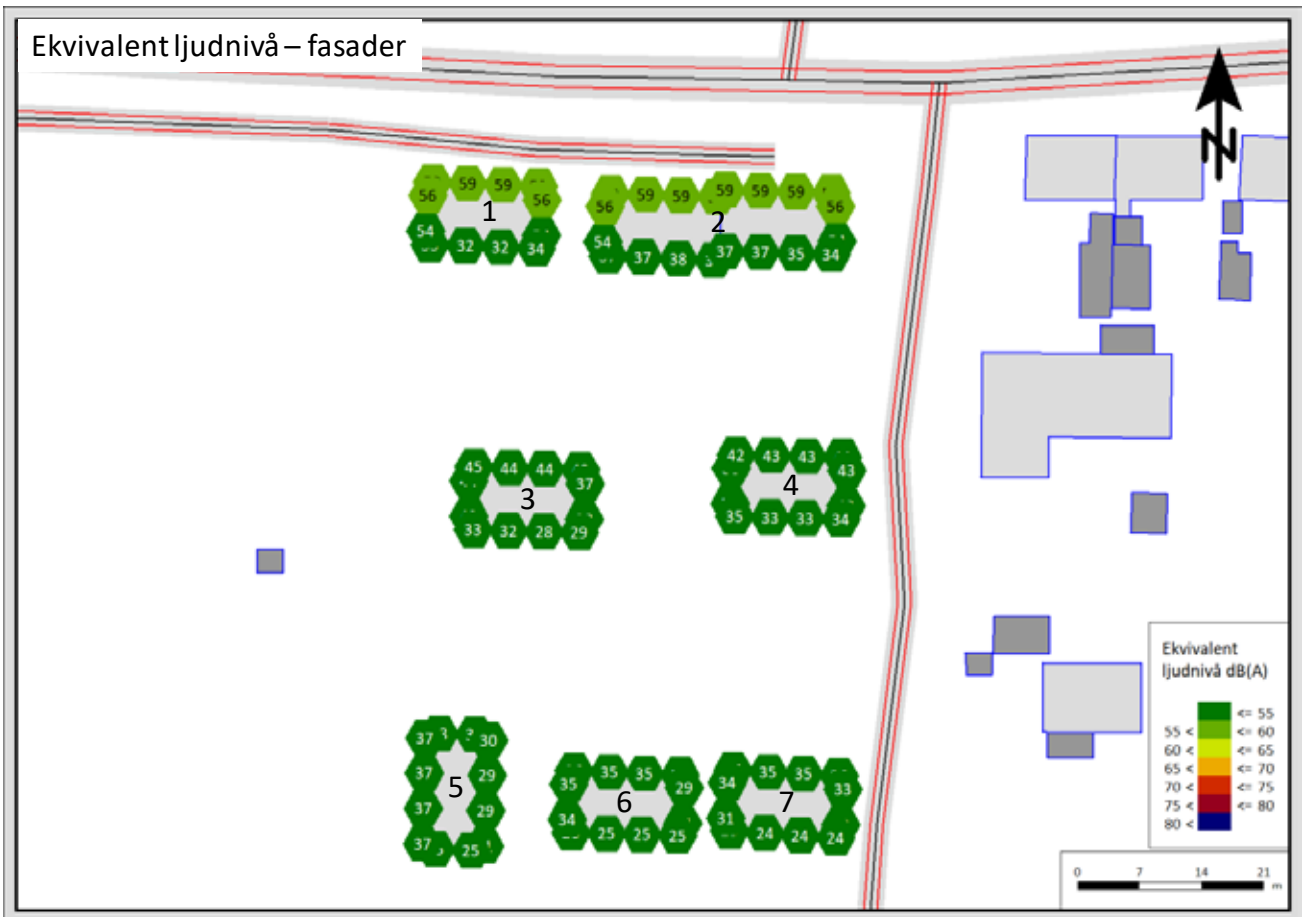
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrid mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

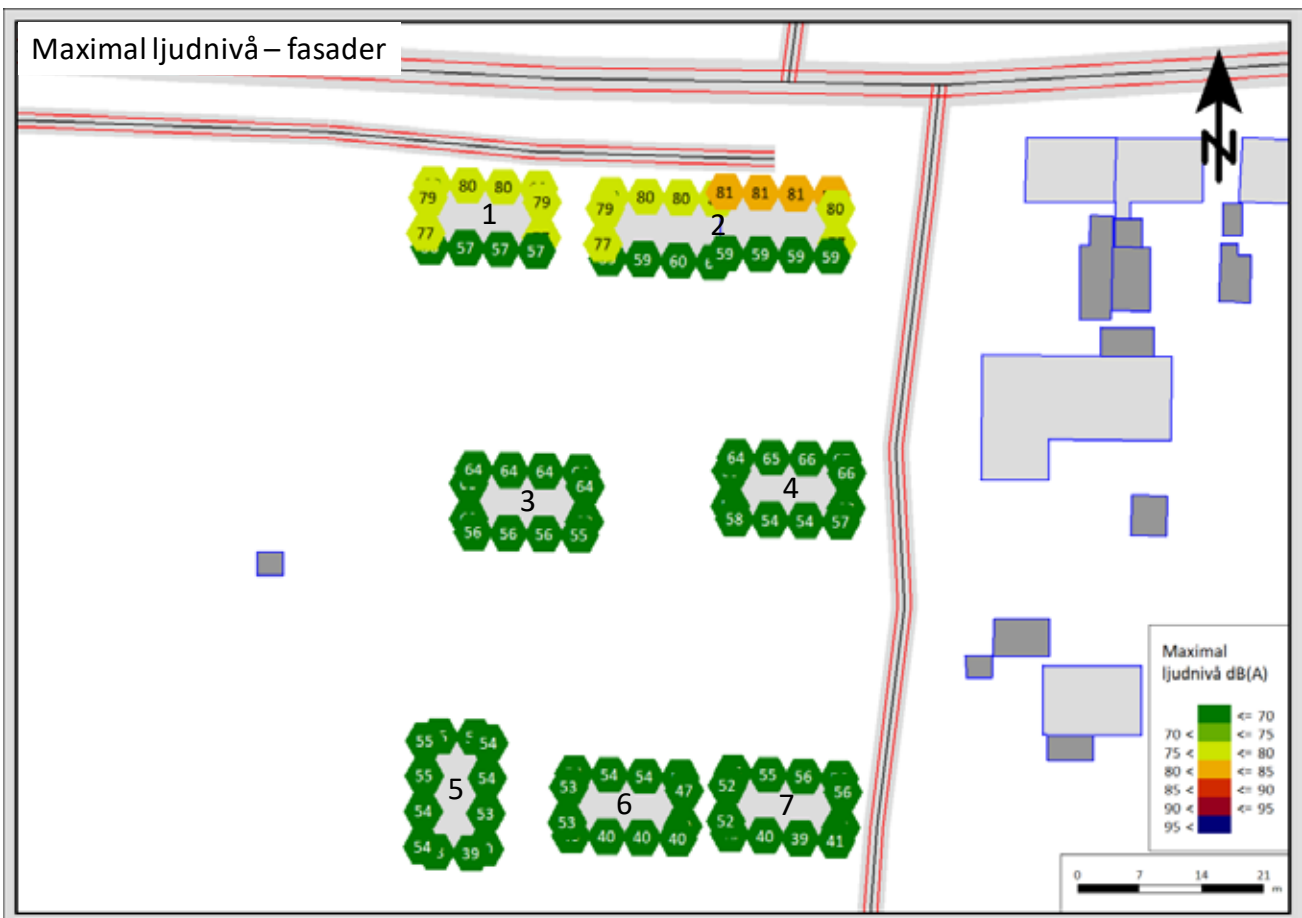
MARKBESKAFFENHET

Inför samrådet togs en markteknisk undersökningsrapport (2019-09-04) fram som sedan har kompletteras med geoteknisk undersökning (2020-

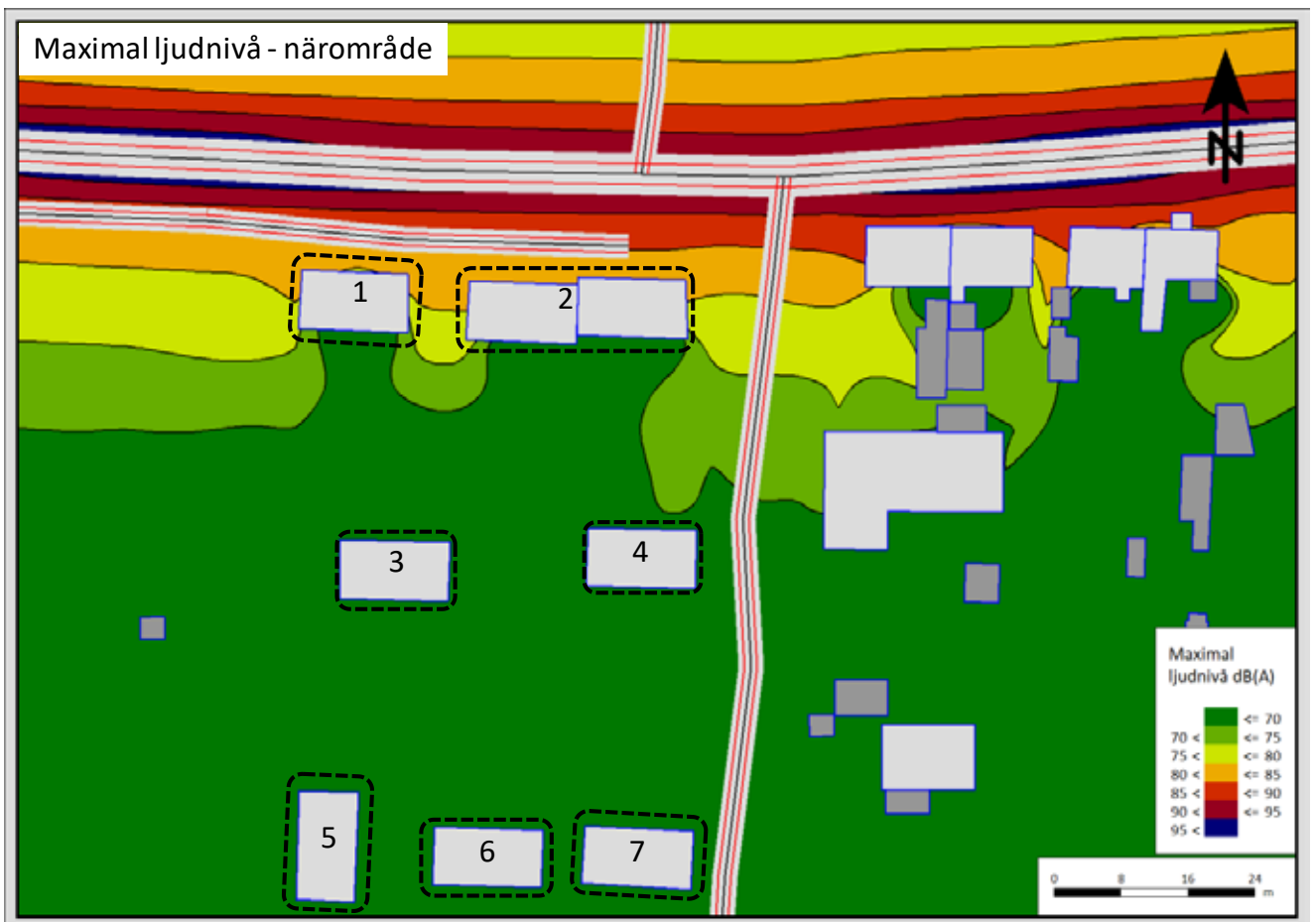
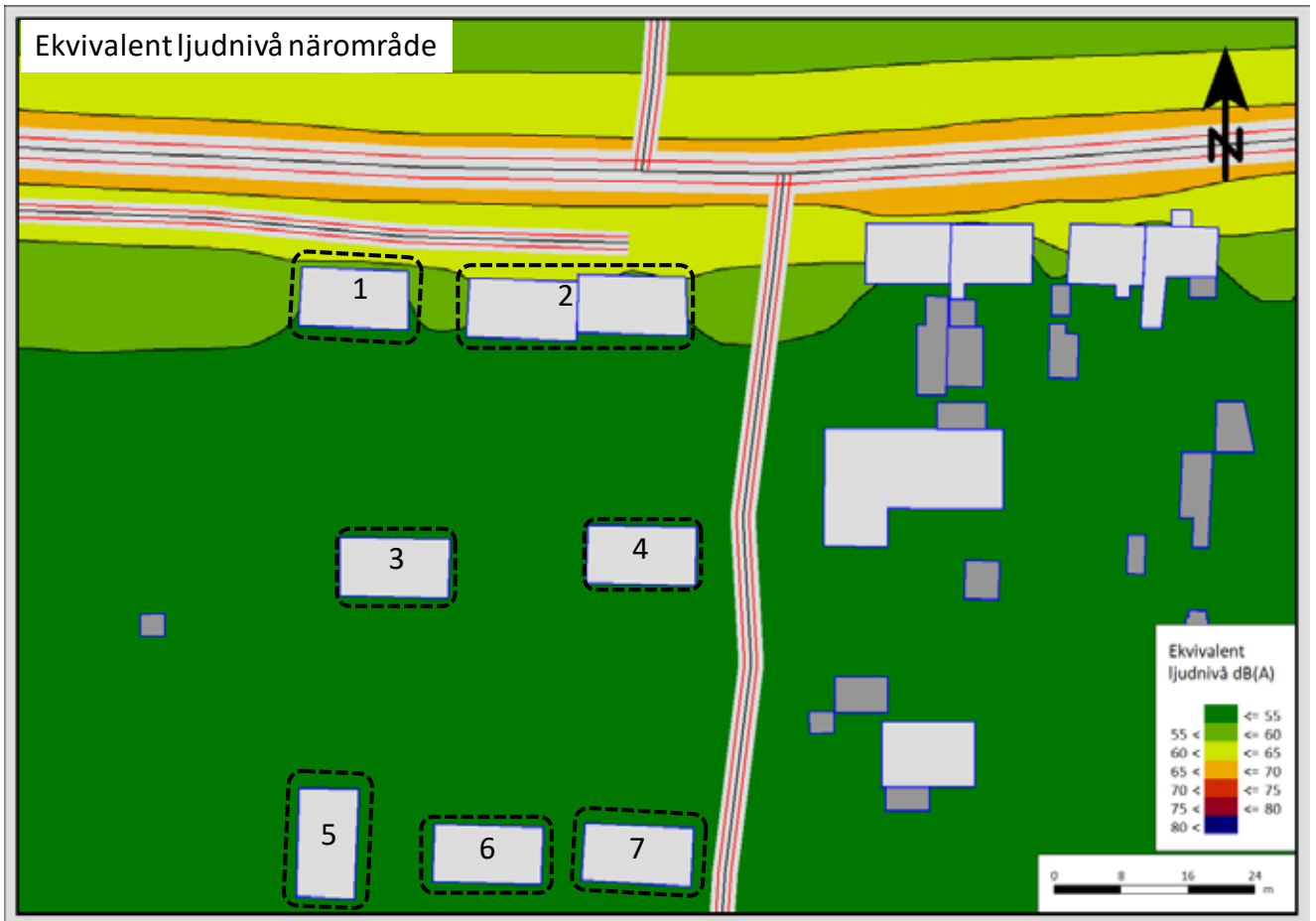
Ekvivalent ljudnivå – fasader



Maximal ljudnivå – fasader



Utdrag ur bullerutredning, angivet bullervärde är frifältsvärden



Utdrag ur bullerutredning, bullerutbredningskartorna innehåller reflexer från bostadshus.

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 Böste 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. Historiskt 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 ackumuleringen.

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.

Byggnadernas förväntade tekniska medellivslängd 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 avloppsledningar.

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 utökad 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

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2021-09-27
Beslutet har fått laga kraft:	2021-12-27
Beslutet intygas:	

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



PLANARKITEKT

David Sundqvist

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med utökadförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING	4
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIET	8
TRAFIKVERKET	9
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	9
TEKNISKA SERVICE NÄMNDEN	9
MILJÖAVDELNINGEN	10
SAKÄGARE OCH ANDRA	10
E.ON	10
FÖRENINGEN BÖSTE LÄGE	11
FASTIGHETSÄGARE VÄSTRA TORP 64:1	12
FASTIGHETSÄGARE BÖSTE 17:2	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	18

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING

Detaljplan för del av Västra Torp 7:18, Böste Västra, Trelleborgs kommun, DP 252 har varit föremål för granskning under tiden 2021-04-15 till 2021-05-13. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 11 yttranden har inkommit, varav 2 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

- Socialnämnden, Trelleborgs kommun
- Bildningsnämnden, Trelleborgs kommun

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

- Länsstyrelsen Skåne
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- E.ON
- Miljöavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen Trelleborgs kommun
- Tekniska Service nämnden, Trelleborgs kommun
- Fastighetsägare Böste 17:2
- Fastighetsägare Västra Torp 64:1
- Föreningen Böste Läge

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Tekniska Service nämnden bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

FÖRENINGAR OCH PRIVATPERSONER

Inga föreningar bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Inga privatpersoner bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Enligt PBL 2 kap 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl. a översvämning och erosion. Det saknas motivering till att föreslagen bebyggelse är lokaliserad till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning i ett tidsperspektiv som motsvarar bebyggelsens förväntade livslängd.

KOMMENTAR

Dagvattenutredningen som har genomförts för detaljplanen visar på att dagvattenmängderna av ett så kallat 100-årsregn kan hanteras inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med en utredning om grundvattensituationen vid en framtida förhöjning av grundvattennivån. Enligt utredningen kommer medelhavsytan beräknas stiga med 1 meter, till + 1,16 m till år 2100 där grundvattenytan kommer stiga i motsvarande omfattning samt beräknas 100-års hög vattenstånd till + 2,79 och "Backafloeden" till + 3,35 m. Utredningen konstaterar även att den förväntade höjningen av grundvattenytan inte kommer påverka jordenlagrens bärighets- och sättningsegenskaper i ett perspektiv fram mot år 2150. Kommunens bedömning är att marken är lämplig med hänsyn till risken för översvämning i ett tidsperspektiv som motsvarar bebyggelsens förväntade livslängd.

Färdigt golv för bostadshus regleras på plankartan till + 4,0 m i RH2000. Däremot framgår det inte av planhandlingarna hur marken är lämplig i övrigt t. ex att tillgängligheten till byggnaderna säkerställs vid situationer som kan ge upphov till översvämning. Ytterligare en aspekt är hur grundläggningsförhållanden kommer att påverkas av en förhöjd grundvattennivå. När grundvattennivån stiger är det generellt olämpligt med källare. Översvämningsrisken kan således inte endast hanteras med bestämmelser om utförande.

Utifrån planbeskrivningen bedömer länsstyrelsen att föreslagen dagvattenhanteringen är en rimlig lösning för att undvika översvämning. Ansvarsfrågan är däremot inte löst. Länsstyrelsen tolkar det som att det är enskilda fastighetsägares ansvar att lösa frågan på tomtmark. Säkerställandet kan ske med stöd av PBL 4 kap 14§ punkt 1. Kommunen kan vidare överväga om det finns behov av reglering enligt PBL 9 kap 12§ punkt 3.

KOMMENTAR

Utredningen om grundvattensituation vid en förhöjning av grundvattennivån beräknar ett 100-års högsta vattenstånd till +2,79 m och ett vattenstånd liknande "Backafloeden" till +3,35 m. Vidare konstaterar utredningen att 100-års hög vattenstånd är relativt kortvariga och genererar inte motsvarande höjning av grundvattenytan. Färdig golvnivå för huvudbyggnaderna regleras med planbestämmelse till +4,0 m. Golvnivå föreslås enligt dagvattenutredningen att förläggas >0,5 m över anslutande trafik och grönytor för att undvika skador på byggnader vid översvämning. Färdig golvnivå är en lägsta tillåtna höjd. Befintlig mark där huvudbyggnaderna kommer uppföras ligger runt +4,6 till +4,5 med något enstaka fall på + 3,4 m. Sannolikheten att jordmassor där marken idag är över +4 m schaktas bort är liten. Tillgängligheten till byggnader kommer vara säkrad i framtiden.

Planområdet kännetecknas av topologiska skillnader i markhöjd. Marken längst norrut ligger på +4,6 till + 4,5 m och längst söder ut närmst kusten på + 1,5 m. Lokalgatorna inom planområdet och parkeringsytan kommer att uppföras grusade. Det kommer vara möjligt att utforma rinnvägar för att avleda vattnet både till gatorna och parkeringsplatsen för infiltration men även rinnvägar längs med gatorna till naturmarken söder om planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande kring markens lämplighet och kommunens bedömning avseende tillgänglighet till byggnader och grundläggningsförhållande vid förhöjd grundvattennivå.

Kommunen bedömer att det kommer vara möjligt att hantera de dagvattenmängder som kan uppstå inom planområdet med hjälp av skillnader i markhöjd via sekundära rinnvägar och markens höga infiltrationsförmåga. Kommunen bedömer tillgängligheten till huvudbyggnaderna kommer vara säker och risken kopplade till översvämning från dagvatten och höjning av grundvattenytan som låg.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning i avsnittet om erosion att bebyggelsens förväntade livslängd är 50 år inom det aktuella planområdet. När bebyggelse väl etablerats på en plats kommer den som regel att finnas kvar där under åtskilliga hundra år. Det är inte rimligt att ett småhus som i de flesta fall underhålls skrivs av efter 50 år. Senare i samma avsnitt gör kommunen bedömningen 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. Med hänsyn till dagens kunskapsunderlag bedömer länsstyrelsen att sannolikheten är liten för att föreslagen bebyggelse kommer att drabbas av erosion under den förväntade livslängden.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har justerats efter Länsstyrelsen yttrande. Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att sannolikheten är liten för att föreslagen bebyggelse kommer att drabbas av under den förväntade livslängden.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risk för översvämning och erosion enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

KOMMENTAR

Kommunens bedömning är att marken är lämplig med hänsyn till risken för översvämning och erosion i ett tidsperspektiv som motsvarar bebyggelsens förväntade livslängd.

LANTMÄTERIET

ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns endast en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap och det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Enligt Boverkets nya föreskrifter för detaljplaner ska enskilt huvudmannaskap alltid regleras genom en särskild egenskapsplanbestämmelse. Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att det huvudmannaskapet ska regleras som en administrativ bestämmelse. Eftersom rubriken inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande

redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap införs bland planbestämmelserna.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

Det finns inte redovisat att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken, som kommunen är huvudman för, utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

KOMMENTAR

Plankartan har justerats efter lantmäteriets yttrande och en administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har tillförts gatan mellan de två bostadskvarteren.

Huvudregeln är att mark som ska användas till allmän plats i en detaljplan där kommunen ska vara huvudman får lösas in av kommunen enligt 6:13 1 st. 1 p. PBL. Kommunen har ingått i ett exploateringsavtal med fastighetsägaren som kommer att godkännas i samband med att detaljplanen antas. Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.

TRAFIKVERKET

Trafikverket tolkar samrådsredogörelsens svar på vårt förra yttrande att det i praktiken kommer att vara 2+1 meter mellan kant på gång- och cykelvägen och närmsta byggnadsfasad. Om detta inte är korrekt uppfattat så vill vi att kommunen hör av sig till undertecknad.

KOMMENTAR

Det är ett avstånd på 3 meter mellan kant på gång- och cykelbanan och föreslagen byggrätt i detaljplanen.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA SERVICE NÄMNDEN

Planen har justerats efter de flesta av tekniska servicenämndens synpunkter, men lokalgatans anslutning till Rv9 bör fortfarande ses över av trafiksäkerhetsskäl.

Samtliga gator och parkering bör, i enlighet med övriga gator i Böste,

utföras med enskilt huvudmannaskap. Ur driftsynpunkt är ingående i befintlig vägförening att föredra.

KOMMENTAR

Trafiksäkerheten kommer i anslutningen till Rv9 tillgodoses och goda sikt- och trafiksäkerhetsförhållande kan uppnås om vegetationen/ häcken klipps ner eller tas bort. Detta kan ske via ett tillsynsärende via kommunens bygglovsavdelning. Därav bedöms ingen anpassning av planförslaget.

Ett kommunalt huvudmannaskap för den nord-sydliga gatan och parkeringsplatsen i planområdets södra del motiveras av att säkerställa allmänhetens tillgång till kusten och den kustnära naturen samt behovet att lösa parkering för besökare och pendlare till kusten och Böste. Därav bedöms ingen anpassning av planförslaget.

MILJÖAVDELNINGEN

Den större poppeln inom området ger en tydlig karaktär till området och är i sig skyddsvärd. Avdelningen inser att den kan komma att tas ned för att möjliggöra detaljplanens intentioner, men anser att man i så fall skall kompensera med andra gröna åtgärder inom området.

KOMMENTAR

Kommunen kan välja att vid genomförande av planen kompensera med gröna åtgärder, exempelvis inom den kommunala parkeringsplatsen i planområdet södra del. Planbeskrivningen har uppdaterats med text om den här möjligheten. Det föranleder ingen anpassning av planen.

SAKÄGARE OCH

ANDRA

E.ON

E.ON noterar kommunens kommentar i samrådsredogörelsen som lyder: "I upprättad fastighetsförteckning för detaljplanen syns inga servitut eller rättigheter för elledningar inom planområdet. Därför får kostnader för eventuell flytt av dessa diskuteras vidare mellan exploatör och ledningsägare.[...]".

För våra lågspänningsanläggningar grundar vi vår rätt med de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Därav yrkar E.ON på att eventuella flyttningar eller ändringar av E.ONs anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

E.ON yrkar således att ni tar bort meningen under "teknisk infrastruktur, el och energi" "I upprättad fastighetsförteckning för detaljplanen syns inga servitut eller rättigheter för el-ledningar inom planområdet" samt under rubrik "rättigheter" " För el-ledningar inom planområdet finns inga servitut eller rättigheter. Kostnader för eventuell flytt av dessa får diskuteras vidare mellan exploatör och ledningsägare., "och ersätter denna med "eventuella flyttningar eller ändringar av E.ONs anläggningar bekostas av exploatören".

För övrigt ingen erinran.

KOMMENTAR

Fastighetsförteckningen för detaljplanen visar inte på några servitut eller rättigheter för el-ledningar inom planområdet. Enligt ovanstående yttrande regleras förhållandet mellan ledningsägare och exploatör genom avtalsvillkor. Yttrandet föranleder därför inga ändringar av planen.

FÖRENINGEN BÖSTE LÄGE

Vi ställer oss positiva till de förändringar som gjorts i detaljplanen för att området skall bli en naturlig del av Boste Läge.

Det har i den nya detaljplanen tillkommit planer på en parkeringsyta i områdets södra del. Vi skulle önska en mer detaljerad beskrivning för hur

denna yta kan komma att se ut.

Vid utformning av parkeringsplatsen förmodar vi att hänsyn är tagen till intentionerna i bevarandeplanen och att denna parkeringsplats smälter väl in i den unika miljön som finns i omgivningen. Vi tänker särskilt på val av ytbeläggningar och val av belysning i området. Vad finns det för krav på en reglerad parkeringsplats i en miljö som Böste läge?

KOMMENTAR

Parkeringsplatsen kommer att, på samma sätt som lokalgatorna inom planområdet, att uppföras grusad. I och med detaljplanen kommer parkeringsytan få kommunalt huvudmannaskap och det är Tekniska serviceförvaltningen som står för drift och underhåll. Utformning av belysning och andra faciliteter som kan komma att krävas för parkeringsytan kommer att hanteras av Tekniska serviceförvaltningen i det kommande arbetet.

FASTIGHETSÄGARE VÄSTRA TORP 64:1

ALLMÄNT

Vår fastighet gränsar till Västra Torp 7:18 hela vägen från havet i söder till landsvägen i norr. Vi kommer därför att beröras av detaljplanen i flera avseenden. Vi anser det positivt att området nu får en allmän "uppräckning" och att de fallfärdiga byggnaderna på norra delen av fastigheten och det upplag av byggmassor söder om dessa, på den gamla fotbollsplanen (nedan benämnd fotbollsplanen), ersätts med planlagda tomter och bebyggelse. Vi förutsätter att bygglov mm beviljas i överensstämmelse med den bevarandeplan som gäller för Böste läge så att miljön smälter in i befintlig bebyggelse.

KOMMENTAR

I arbete med detaljplaneförslaget har områdesbestämmelserna legat till grund för planbestämmelser gällande omfattning, utformning och placering. Därmed säkerställs områdesbestämmelsens syfte och Böstes unika karaktär trots att en ny detaljplan upprättas.

PARKERINGSPLATSER

I det ursprungliga förslaget fanns inte några parkeringsplatser planerade

medan det i nuvarande förslag planeras för 40 kommunala parkeringsplatser söder om bebyggelsen. Under årens lopp har fotbollsplanen använts som parkering i huvudsak för badgäster under sommarsäsongen. Antalet bilar har successivt ökat de senaste åren bland annat beroende på att Google-map har markerat platsen som parkering. Vi har också sett en stor ökning av antalet husbilar som parkerar där allt från ett dygn till längre perioder. Byborna i Böste läge använder parkeringen på fotbollsplanen i liten omfattning. Detsamma gäller parkering för pendling. Att anlägga en så stor parkering framstår därför som omotiverat med hänvisning till dessa behov. Med det ökande antalet dagsbesökare på sommaren har tyvärr också nedsmutsningen i omgivningen ökat. Vår fastighet och grannfastigheten öster om fotbollsplanen används som allmän toalett. Vi hittar använda blöjor, bajs, toalettpapper mm i stor mängd på vår fastighet eftersom den ligger i anslutning till badplatsen och folk som stannar en hel dag naturligtvis måste "gå på toaletten". Det är lätt att smyga sig in bakom våra uthus och våra buskar som ligger i anslutning till fotbollsplanen längst ner mot stranden och göra sina behov. Vid åtskilliga tillfällen har vi också konstaterat att man gör "sina behov" i vattnet vilket inte är trevligt men det innebär också att kolibakterier sprids i badvattnet. Vi har under årens lopp påtalat detta för både kommunen och den privata markägaren till fotbollsplanen men några åtgärder har inte vidtagits trots detta. Vi ställer oss mycket frågande till att man nu via kommunala åtgärder avser att permanenta dessa miljöproblem. En parkeringsplats med 40 platser innebär att det under en fin sommardag, om man räknar med tre personer i snitt per bil, kommer att vara 120 personer bara från de bilburna badgästerna som måste utträta sina behov i omgivningen och då är tyvärr vår fastighet den närmast belägna och enklaste platsen att göra detta på. Vi anser inte att en kommun kan agera på detta sätt. (vi vill understryka att det är allt annat än trevligt att behöva städa upp mänsklig avföring och bajsblöjor efter andra människor på vår tomt). Om man vill ha kommunala parkeringsplatser där är det vår absoluta uppfattning att kommunen har en skyldighet att anlägga en permanent toalett i anslutning till denna (och inte ställa upp tillfälliga Bajamajor). Även när det gäller vanligt skräp/sopor uppstår stora olägenheter när folk besöker Böste och parkerar på fotbollsplanen. Visserligen har kommunen ställt en soptunna där men denna är helt otillräcklig. Som närmaste fastighetsägare har vi ett otal gånger måst städa upp efter besökande på grund av att soptunnan "svämmat över". Man har också när soptunnan varit överfull kastat in soporna på vår fastighet. Om parkeringsplatsen ska permanentas genom kommunens försorg är det vår bestämda uppfattning att kommunen måste ansvara för att det finns tillräckligt med soptunnor vidbadplatsen så att vi fortsättningsvis slipper

sanera där själva.

KOMMENTAR

Illustrationen av den framtida bebyggelsen är endast illustrativ, det ska inte tas för givet att det kommer anläggas 40 parkeringsplatser. Nedskräpning och skötsel av den föreslagna kommunala parkeringen kommer att ansvaras och hanteras av Tekniska serviceförvaltningen vid genomförande av planen. I anslutning till föreslagen parkeringsyta kan sophantering och eventuell toalett anordnas för besökare till platsen. Antalet parkeringsplatser kan komma att minska då yta tas i anspråk för sophantering och andra faciliteter.

SAMMANFATTNING

Enligt vår uppfattning måste kommunen om man ska anlägga en kommunal parkeringsplats på fotbollsplanen ombesörja att det finns permanenta toaletter när folk kommer på besök och att det också finns soptunnor i tillräcklig omfattning. Det är en underbar miljö i Böste och naturligtvis ska folk få njuta av denna. Det får dock inte vara på bekostnad av att naturen (och granntomterna) skräpas ned med människoavföring och annat avfall eller att vattnet förorenas med kolibakterier i önödan. Vi hoppas nu att kommunen tar till sig våra synpunkter och i första hand kompletterar ifrågavarande förslag till detaljplan med permanenta toaletter och fungerande sophantering och ett mindre antal parkeringsplatser (max 20 stycken). I andra hand, om detta inte är möjligt, yrkar vi att man tar bort parkeringsplatserna helt från detaljplanen. Det sistnämnde skulle ha det positiva med sig att ängsmarken ner mot havet bli större.

KOMMENTAR

Se kommentar ovan.

FASTIGHETSÄGARE BÖSTE 17:2

Vi som ägt fastigheten Böste 17:2, Löjtnant Flinths väg 44B sedan 1960-talet har följande frågor och synpunkter angående förslaget till detaljplan:

1. Det är bra att antalet nya fastigheter minskats. Fem av de sex föreslagna huvudbyggnaderna följer bestämmelsen att ha långsidan åt söder. Varför avviker den sjätte huvudbyggnaden genom att ha kortsidan åt söder?

KOMMENTAR

Den sjätte huvudbyggnaden, i det södra kvarteret längst åt väster, tillskillnad från de andra huvudbyggnaderna, regleras inte med placeringsbestämmelse "p₁ - huvudbyggnad ska placeras med långsida mot söder" i plankartan. Det innebär inte att den aktuella huvudbyggnaden kommer att placeras som i illustrationen på plankartan.

2. Det är bra att kommunen tar ansvar för vägen mot stranden och att den ska fortsätta vara grusbelagd. Kommunen bör sätta standarden för rätt hastighet för fordon som kör ned denna väg och genom läget genom att begränsa hastigheten till Gångfartsområde.

KOMMENTAR

Det är Tekniska serviceförvaltningen som kommer att ansvara och hantera den kommunala vägen inom planområdet, även hastigheter på vägen. Förutom skyltad hastighet kan även sådant som vägmateriäl och en upplevelse av en mindre väg bidra till att reducera hastigheterna.

3. Det är viktigt att även planerad parkering är grusad för att stämma med karaktären i läget.

KOMMENTAR

Föreslagen parkeringsyta kommer att uppföras grusad.

4. 40 parkeringsplatser är alldeles för många av tre skäl: många barnfamiljer kommer dit för att bada, många bilar som parkerar är breda (speciellt tyska och andra husbilar) och det är begränsat utrymme att svänga in och ut från p-platserna.

KOMMENTAR

Illustrationen av den framtida bebyggelsen i planhandlingarna är endast illustrativ, det ska inte tas för givet att det kommer anläggas 40 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser kommer att påverkas av utrymmet som krävs för att svänga in och ut, anläggningar och andra faciliteter som kan komma att krävas, t.ex för sophantering.

Tekniska serviceförvaltningen kommer att ansvara för anläggandet och underhållet av den kommunala parkeringen.

Då parkeringsplatsen får kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen kommer det i framtiden vara möjligt för kommunen att med exempelvis skyltning begränsa sådant som campingbilar.

5. Flera fastigheter (t ex vår) saknar väg till fastigheten och egen parkering. Dessa bör erbjudas att reservera varsin p-plats på nya p-platsytan. I tidigare planförslag för läget fanns förslag att anlägga fler p-platser inom läget, men så skedde aldrig.

KOMMENTAR

Utformning och tillgänglighet av parkeringsplatser inom den kommunala parkeringen kommer att hanteras av Tekniska serviceförvaltningen i det fortsatta arbetet.

6. Det är mycket viktigt att kommunen verkar aktivt för att Länstrafiken ska fortsätta ha väl fungerande busshållplatser på riksväg 9 i anslutning till nedfarten i området. Busshållplatsen är till exempel viktig för skolbussar. Om det är en önskan från kommunen att detta även ska vara en pendlarparkering så är det ännu ett starkt skäl.

KOMMENTAR

Frågan kring kollektivtrafik är viktig. Busshållplatsen ligger detta utanför planområdet och bör vara en fråga för Skånetrafiken och Trafikverket som är ansvariga för kollektivtrafiken respektive är väghållare för Böstes strandväg. Ingen av dessa har lyft denna fråga i samrådet eller granskningen för denna detaljplan. Med anledning av denna detaljplanen så är förhoppningen om att fråga åter kommer upp på agendan.

7. Sedan många år finns ett stort sanitärt problem vid nuvarande grusplan. Många turister gör sina behov på angränsande fastigheter och lämnar toapapper mm på marken. Om kommunen nu medverkar till att fler ska kunna parkera är det viktigt att samtidigt lösa behovet av toalett på ett lämpligt sätt.

KOMMENTAR

Nedskräpning och skötsel av den föreslagna kommunala parkeringen kommer att ansvaras och hanteras av Tekniska serviceförvaltningen vid genomförande av planen. I anslutning till föreslagen parkeringsyta kan sophantering och eventuell toalett anordnas för besökare till platsen.

8. Det är mycket bra att möjlighet skapas till hantering av sorterade sopor, eftersom vi på västra delen av Löjtnant Flinths väg saknar möjlighet till fastighetsnära insamling.

KOMMENTAR

Den aktuella detaljplanen kommer att möjliggöra att i anslutning till föreslagen parkeringsyta kan sophantering anordnas för befintlig bebyggelse.

9. Utökad lovplikt gäller för många ändringar av fastigheterna i Böste läge enligt områdesbestämmelserna. Innebär förslaget att "släcka" områdesbestämmelserna att denna utökade lovplikt inte ska gälla dessa sex nya fastigheter? I så fall anser vi att områdesbestämmelserna istället ska utsträckas till att gälla dessa nya fastigheter, som tydligt ingår i det markerade området för nuvarande områdesbestämmelser.

KOMMENTAR

Det går inte enligt lagstiftningen att ha både områdesbestämmelser och detaljplan inom samma område.

I arbete med detaljplaneförslaget har områdesbestämmelserna legat till grund för planbestämmelsergällande omfattning, utformning och placering. Därmed säkerställs områdesbestämmelsens syfte och Böstes unika karaktär trots att en ny detaljplan upprättas.

Den utökade lovplikten i de nuvarande gällande områdesbestämmelserna syftar till att reglera rivning, till- och ombyggnad, nybyggnation eller utvändig ändring samt skyltar och ljusanordning. Det här regleras i och med detaljplanen och behovet av en utökad lovplikt är inte längre nödvändig.

10. Det bör också göras tydligare att man vid byggnation behöver ta hänsyn till den tradition som gäller i byn vad gäller spröjsade fönster, vissa vedertagna färger på fönster och dörrar med mera som kan prövas med stöd av den utökade lovplikten.

KOMMENTAR

Att detaljreglera material på fönster, dörrar och grund skulle innebära onödigt detaljerade bestämmelser i förhållande till detaljplanens huvudsyfte. Till exempel innebär spröjsade fönster inte per automatik att Boste-karaktern uppnås, det handlar mer om fönsterplacering och proportioner, något som är i princip omöjligt att reglera på ett lämpligt sätt i detaljplan.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

PLANKARTA

- En administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har tillförts plankartan på gatan mellan de två bostadskvarteren.

PLANBESKRIVNING

- Under rubriken Stad och samhälle har avsnittet Naturmiljö och biologiska värden uppdaterats med en text om att kommunen kan genomföra kompensation av gröna åtgärder tillförts.
- Avsnittet Skyfall under rubriken Hälsa och säkerhet har uppdaterats med utredning om grundvattensituation vid framtida förhöjning av havsnivå samt en utförligare beskrivning av hantering av dagvattenmängder och kommunens bedömning av risk för översvämning.
- Avsnittet Erosion under rubriken Tekniska förutsättningar har formulering om den föreslagna bebyggelsen förväntade livslängd utgått.

