

KS au § 67

Dnr KS 000288/2019 - 200

Exploateringsavtal med option, del av Torekov 98:1

Beskrivning av ärendet	<p>Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. är under färdigställande. Efter att den har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras. Genomförandet sker i två etapper på grund av rådande förutsättningar på platsen.</p> <p>Detaljplanearbetet har bekostats av ägaren till fastigheten Sunnan 10, Promus Livsmedel AB (numera Båstad Sunnan Fastighets AB), i vidare text omnämnd exploatören. Exploatören har genom tidigare upprättat planavtal med tillägg erhållit option att förvärva del av kommunens fastighet Båstad Torekov 98:1. I tillägg till planavtal har villkor som köpeskillning för marken, -och upplåtelseform för kommande bostäder fastlagts.</p> <p>Förevarande förslag till exploateringsavtal med option reglerar exploatörens och kommunens ansvar i genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet styr villkoren för överlåtelse av del av Båstad Torekov 98:1. Exploateringsavtalet med option omfattar endast etapp I.</p> <p>Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och att sanering av marken sker till nivå känslig markanvändning. Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut avseende försäljningspris ska fattas. Kommunen kan teckna avtal med exploatören men även anvisa marken i ett öppet förfarande.</p>
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från exploateringsingenjör Susanna Almqvist, 2019-03-29 Förslag till exploateringsavtal med option
Förvaltningens förslag	Godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.
Föredragande	Exploateringsingenjör, Susanna Almqvist, föredrar ärendet.
Notering	Mats Sjöbeck (C) avstår från att delta i beslutet.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta: Godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.



Datum: 2019-03-29.
Handläggare: Susanna Almqvist
Dnr: KS 000288/2019 – 200

Till: Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med option, del av Torekov 98:1

Förslag till beslut

Teknik och service föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. är under färdigställande. Efter att den har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras. Genomförandet sker i två etapper på grund av rådande förutsättningar på platsen.

Detaljplanearbetet har bekostats av ägaren till fastigheten Sunnan 10, Promus Livsmedel AB (numera Båstad Sunnan Fastighets AB), i vidare text omnämnd exploatören. Exploatören har genom tidigare upprättat planavtal med tillägg erhållit option att förvärva del av kommunens fastighet Båstad Torekov 98:1. I tillägg till planavtal har villkor som köpeskilling för marken, - och upplåtelseform för kommande bostäder fastlagts.

Förevarande förslag till exploateringsavtal med option reglerar exploatörens och kommunens ansvar i genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet styr villkoren för överlåtelse av del av Båstad Torekov 98:1. Exploateringsavtalet med option omfattar endast etapp I.

Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och att sanering av marken sker till nivån känslig markanvändning. Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut avseende försäljningspris ska fattas. Kommunen kan teckna avtal med exploatören men även anvisa marken i ett öppet förfarande.

Under förutsättning att förslag till exploateringsavtal med option godkänns av kommunstyrelsen och exploatören uppfyller vissa villkor i avtalet kommer ett eller flera överlåtelseavtal upprättas av kommunen. Exploatören medges överlåta vissa rättigheter och skyldigheter i avtalet men endast under förutsättning att kommunen tecknat ny överenskommelse med övertagande part.

Bakgrund

2011 startades projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat leaderprojekt som tillkom med syfte att stärka orten Torekov.

Som et resultat av projektet påbörjades en detaljplan för fastigheterna sunnan 10 m.fl. efter beslut i kommunstyrelsen den 12 september 2012. Ett planavtal tecknades med Promus Livsmedel AB, ägare till fastigheten Båstad Sunnan 10. Det tecknades också ett tilläggsavtal som gav Promus Livsmedel AB option att under vissa villkor få förvärva del av fastigheten Båstad Torekov 98:1. (2014-05-07, KS 1447/12-315)

Fastigheten Båstad Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun. Bolaget Promus Livsmedel AB har sedan dess ändrat namn till Båstad Sunnan Fastighets AB.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Genom att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option tryggas ett styrt genomförande av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. Aktuell detaljplan skapar möjligheter att förtäta Torekovs samhälle med nya bostäder och förbättra kvalitén på allmänna ytor i ett mycket centralt läge. Det är förvaltningens förhoppning att de nya bostäderna kommer att attrahera människor att bosätta sig i Torekov, liksom främja en flyttkedja inom samhället.

Verksamhet

Båstads kommun kommer enligt förslag till exploateringsavtal med option att ansvara för projektering och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet på exploatörens bekostnad. Kommunen kommer även att ansvara för projektering och utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar inom området. För detta åtagande måste resurser avsättas.

Ekonomi

I genomförandet av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl finns åtgärder som inte kan anses nödvändiga för exploateringen (PBL 6 kap.) utan är att kategorisera som standardförbättringar/försköning av allmän plats. Teknik och service anser att kostnaden för dessa åtgärder fördelas mellan exploatör och kommun. Kommunens exploateringsverksamhet kommer belastas med ungefärligen 2 mkr, exklusive moms, en kostnad som måste lyftas till budget 2020-2021. Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar finansieras genom uttag av anslutningsavgift.

Kommunen kommer få uppskattningsvis 3,5 mkr i intäkter från försäljning av mark i etapp ett under åren 2020 och 2021. Försäljning av mark etapp två uppskattats generera 3-4 mkr i intäkter.

Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar i området kommer att finansieras genom uttag av anläggningsavgift.

Teknik och service

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Beslutet ska expedieras till:

Båstad Sunnan Fastighets AB, Fredrik Brodin
NSVA, Sara Borglin & Lina Falk
Avdelningen för samhällsbyggnad, Roger Larsson
Bjäre Kraft, Ida Hagetorn

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Förslag till exploateringsavtal med option

Samråd har skett med:

Samråd har skett med avdelningen för samhällsbyggnad, gata/park och NSVA

Exploateringsavtal med markoption

Parter

Båstads kommun (212000-0944), nedan kallad kommunen

Båstad Sunnan Fastighets AB (556919-3732), nedan kallad exploatören

Bakgrund

2011 startades projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat leaderprojekt som tillkom med syfte att stärka orten Torekov.

Som et resultat av projektet påbörjades en detaljplan för fastigheterna sunnan 10 m.fl. efter beslut i kommunstyrelsen den 12 september 2012. Ett planavtal tecknades med Promus Livsmedel AB, ägare till fastigheten Båstad Sunnan 10. Det tecknades också ett tilläggsavtal som gav Promus Livsmedel AB option att under vissa villkor få förvärva del av fastigheten Båstad Torekov 98:1. Fastigheten Båstad Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun. Bolaget Promus Livsmedel AB har sedan dess ändrat namn till Båstad Sunnan Fastighets AB.

Avtalsförutsättningar

Kvartal 2 2019 förväntas kommunstyrelsen anta detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. och under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft ska den genomföras. Detta avtal reglerar medverkande parter ansvar i genomförandet och under vilka villkor kommunen överlåter del av Båstad Torekov 98:1 till exploatören. Avtalet omfattar även villkor som syftar till att tillskapa och bibehålla ett bestånd av hyresrätter i området.



Illustration
etapp I

Detaljplanen för Sunnan 10 m. fl. genomförs i två etapper, detta avtal avser genomförande av etapp I.

Kommunen har möjlighet att ingå ett nytt avtal med exploatören avseende etapp II när ett genomförande möjliggjorts. Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och bensinstationstomten saneras till nivån KM¹.

Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut tas avseende försäljningspris.

Det är i båda parterers intresse att området utformas i enlighet med framarbetad detaljplan jämte tillhörande illustrationer och kvalitetsprogram. Exploateringsområdet är beläget mitt i Torekov och är av stort intresse för samhället.

Villkoren i detta avtal har formulerats att kunna göras gällande mot både exploatör och nya parter som kan tillkomma under utbyggnadsprocessen.

1. Genomförande

1.1 Iordningställande av allmän plats

Inom detaljplaneområdet är kommunen huvudman för allmän plats och allmänna Va-anläggningar. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats (såsom gata, torg, återvinningsstation och gröna ytor) och exploatören bekostar iordningställande av allmän plats.

Kommunen kommer också att ansvara för projektering och utbyggnad av de temporära parkeringsplatser som redovisas under p 10.4, på exploatörens bekostnad.

Samtliga åtgärder som har identifierats inför avtalstecknande framgår av bilaga 2. Bilaga 2 kommer att revideras under projekterings-, och upphandlingsfas.

1.2 Iordningställande av kvartersmark

Exploatören, eller annan som förvärvar fastighet av exploatören, ansvarar för att uppföra byggnation för bostadsändamål i enlighet med erhållet bygglov samt att iordningställa tillhörande kringytor/funktioner inom kvartersmark. I detta åtagande ingår också att iordningställa all teknisk infrastruktur inom kvartersmark fram till anvisade anslutningspunkter. De anläggningar som byggs med syfte att brukas av fler än de boende inom en fastighet ska besiktigas och när de godkänts ska de överlämnas till för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning (sista stycket p 5).

2. Kostnader

Exploatören ska betala de faktiska kostnader som uppkommer till följd av kommunens åtagande i p 1.1.

- A. Kommunens kostnad för eget administrativt projektstöd uppskattas uppgå till 70 000 kronor exklusive moms.
- B. Kostnaden för iordningställande av allmän plats uppgår till uppskattningsvis 4,7 mkr kronor exklusive moms. Denna kostnad omfattar projektering, utbyggnad samt besiktning.
- C. Kostnaden för iordningställande av temporära parkeringsplatser uppgår till uppskattningsvis 1 mkr exklusive moms. Denna kostnad omfattar projektering, utbyggnad samt besiktning.

Exploatören debiteras upparbetade kostnader i ovanstående poster halvårsvis med 30 dagars betaltid.

¹ Känslig markanvändning

2.1 Övriga kostnader

2.1.1 Samfinansiering

För sådana åtgärder inom området som enligt 6 kap. PBL inte kan anses nödvändiga för exploateringen utan är att kategorisera som standardförbättringar/försköning av allmän plats, ska kommunen svara till viss del. Åtgärderna uppskattas belasta kommunens exploateringsverksamhet med ca 2,1 mkr, exklusive moms.

2.1.2 Vatten och avloppstjänster

Kommunens kostnader för projektering och utbyggnad av Va (vatten, -och avloppstjänster) finansieras genom uttag av anläggningsavgift. Kostnaden för projektering och utbyggnad av Va, samt upparbetade timmar för projektledare, ska särredovisas för att särskiljas från de kostnader som omfattas av p 2.

Det utgår anslutningsavgift för vatten, -och avloppstjänster i enlighet med för anslutningstillfället gällande Va-taxa när Va-anmälan gjorts.

2.1.3 Avgift för el, -fiberanslutning

Avgift för anslutning till el, -fiber och andra nyttigheter utgår i enlighet med för tillfället gällande taxa. Kostnad för projektering och utbyggnad omfattas inte av p. 2.

2.1.4 Bygglov mm.

Exploatören betalar samtliga avgifter som är förenade med eventuella tillstånd som ska sökas och erhållas till följd av åtgärder inom kvartersmark.

3. Säkerhet

För att säkerställa att kommunen kan genomföra vad kommunen åtagit sig i p 1.1 utan att stå egen risk ska exploatören ställa säkerhet i form av en bakgaranti eller spärmedel till kommunen om 7,3 mkr.

Bankgarantin ska vara kommunen tillhanda senast 30 dagar efter att detta avtal godkänts av kommunstyrelsen och detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har vunnit laga kraft.

- A) 70 000 kronor, exklusive moms, utgör säkerhet för kostnad relaterad till kommunens administrativa projektstöd, p 2.A
- B) 5,9 mkr utgör säkerhet för kostnad relaterad till iordningställande av allmän plats, p 2.B
- C) 1,3 mkr utgör säkerhet för iordningställande av temporära parkeringsplatser, p. 2.C

Bankgarantin skrivs successivt ner i takt med att anläggningarna färdigställts, fakturerats och betalats för att återlämnas när området har färdigställts.

5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om- och exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Lantmäteriförrättning söks när detaljplanen vunnit laga kraft och detta avtal ska läggas till grund för beslut vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildningen omfattar;

1. Avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål, figur 2,3 & 4 i bilaga 3.
2. Överföring av mark med planbestämmelse "CH" - *Centrum och handel*, från fastigheten Båstad Torekov 98:1 till fastigheten Båstad Sunnan 10. Figur 1 i bilaga 3.

3. Upplösande av Torekov ga:1, då kommunen blir ny huvudman för torgytan som Torekov ga:1 ansvarar för. Figur 5 i bilaga 3.

(Samtliga åtgärder redovisas i bilaga 3).

Gemensamhetsanläggning

Exploatören ska vidare, när bygglov erhållits för planerad byggnation, ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för anläggningar (parkering, miljöhus mm.) som är av gemensam nytta inom kvartersmark.

6. Fastighetsöverlåtelse

Exploatören har genom option givits rätt att förvärva mark av kommunen, se bilaga 1. Marköverlåtelse sker genom att parterna ingår ett eller flera köpeavtal jämte en överenskommelse om fastighetsreglering.

6.1 Villkor för fastighetsöverlåtelse

För att kommunen ska upprätta nämnda köpeavtal ska exploatören ha ställt erforderlig säkerhet för kommunens åtagande, p.3, samt sökt bygglov för planerad byggnation inom den fastighet som berörs av överlåtelse.

Överenskommelse om fastighetsreglering, avseende mark med planbestämmelse "CH" - *Centrum och handel* som förs från fastigheten Båstad Torekov 98:1 till fastigheten Båstad Sunnan 10, upprättas så snart detta avtal har ingåtts och detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har vunnit laga kraft.

6.2 Prissättning

Exploatören ska för marken betala en ersättning motsvarar värdet av antal kvm "ljus BTA" inom det överlåtna objektet. Värdet av "ljus BTA" har genom beslut i kommunstyrelsen bestämts till 1 000 kronor/kvm i förevarande fall. Köpeskillingen ska beräknas utifrån den bygggrätt som redovisas i erhållet bygglov.

Följande tolkning av begreppet "ljus BTA" ska tillämpas i detta avtal.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA.
Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

För den kvartersmark, avsedd för centrum och handel (figur 1 i bilaga 3), som ska överföras från Båstad Torekov 98:1 till Båstad Sunnan 10 genom fastighetsreglering betalar exploatören en ersättning till kommunen om 285 kr/kvm. Denna ersättning motsvarar det marginaliserade värdet av det uppräknade marktaxeringsvärdet för fastigheten Båstad Sunnan10.

7. Byggnation

Exploatören ansvarar för att etapp I bebyggs med ledning av bilagd illustration, bilagt kvalitetsprogram och enligt detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Etapp I omfattar 18 hyresrätter, hustyp 2, och 19 bostäder i radhus, hustyp 3.

7.1 Bygglov

Byggnation av flerbostadshus prioriteras av kommunen varför exploatören förbinder sig att ansöka om bygglov senast 6 månader efter det att kommunstyrelsen godkänt detta avtal och detaljplanen vunnit laga kraft.

Innan bygglov söks ska kommunen, genom kommunens exploateringsingenjör, godkänna de handlingar som ligger till grund för ansökan om bygglov och ges insyn i planerad lägenhetsfördelning.

Detta godkännande är inte en garanti för att bygglov kommer att lämnas. Beslutande nämnd är myndighetsnämnden.

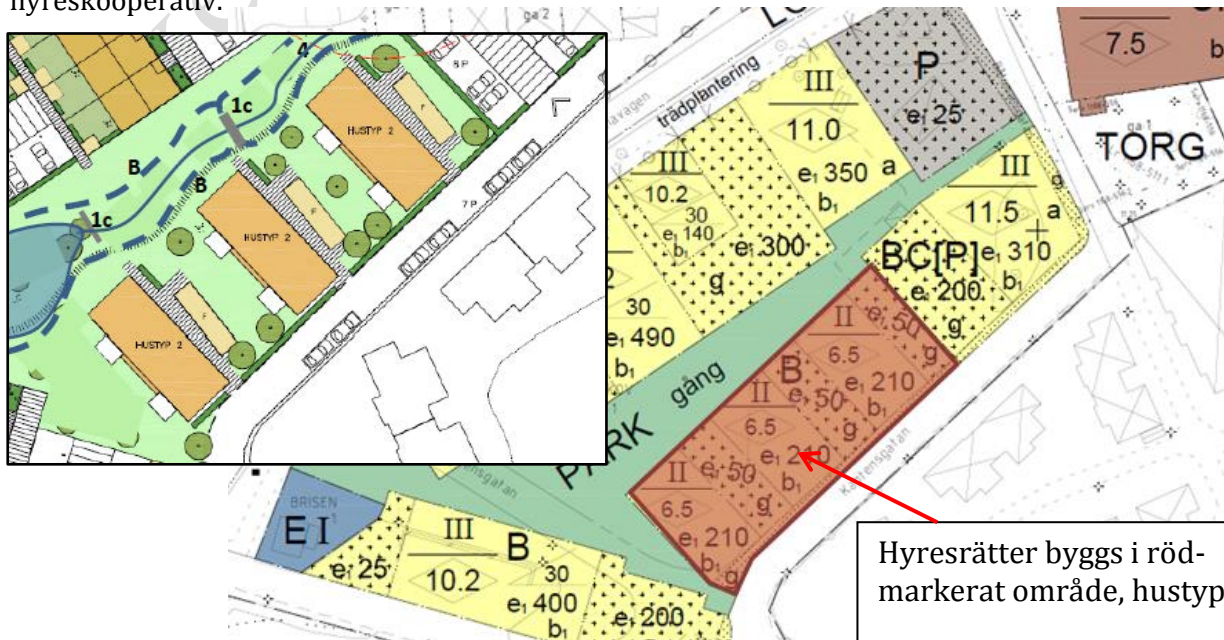
7.2 Byggnadsskyldighet

Exploatören förbinder sig att påbörja byggnation av hustyp 2, som enligt p 8.1 ska innehålla hyresrätter, senast 9 månader efter startbesked beviljats. För att byggnation skall anses påbörjad skall bottenplatta ha färdigställts.

Exploatörens tillträde till marken är avhängt att temporära parkeringsplatser tillgängliggjorts, se p. 10.4. Skulle kommunen inte ha iordningställt parkeringsplatserna när startbesked lämnas, ska exploatörens byggtid enligt p. 11.2 förlängas proportionellt mot orsakad försening. Parkeringsplatserna ska anses iordningställda när ytan fyller sin funktion, ytan behöver inte vara asfalterad.

8. Upplåtelseform

Att nya bostäder med olika upplåtelseform byggs i kommunen är viktigt för en hållbar samhällsutveckling. Det finns få hyresrätter i samhället Torekov och kommunen är angelägen om att de som byggs också förblir hyresrätter över tid. En hyresrätt behöver inte bara vara en klassisk samhällsnytta utan kan också utgöras av exempelvis kategoriberoende eller ett hyreskooperativ.



8.1 Hyresrätter

Exploatören ansvarar för att det inom exploateringsområdet uppförs enbart hyresrätter i området som markerats med röd färg i nedan redovisad bild under p 8.

8.2 Omvandling av upplåtelseform

De hyresrätter som uppförs får inte omvandlas till bostadsrätter under en period om 10 år, räknat från det datum då slutbesked lämnats för hyresrätterna.

8.3 Lägenheter till kommunen

När hyresrätterna uppförts ska kommunen vid första uthyrningstillfället erbjudas hyra två lägenheter. Erbjudandet ska ställas till kommunens exploateringsingenjör för vidare hantering.

9. Överlåtelse av villkor till annan part

Exploatören äger rätt att överlåta rättigheter och åtaganden enligt detta avtal till annan part med undantag för option eller betalningsansvar enligt p. 2.

Exploatören förbinder sig att inför ett sådant överlåtande inhämta kommunens godkännande. Godkännande har lämnats när ny överenskommelse innehållande tillämpliga villkor från detta avtal tecknats mellan kommunen och tillkommande part.

10. Övriga villkor

10.1 Markundersökningar och markberedning

Det ankommer på exploatören att utföra kompletterande markundersökningar i det fall det anses påkallat med hänsyn till omfattningen av de utredningar som gjorts i detaljplanearbetet, innan byggnation påbörjas.

Exploatören äger rätt att på egen risk och på egen bekostnad utföra sådana undersökningar redan när detta avtal ingåtts.

Båstads kommun överlåter marken som omfattas av detta avtal utan att iordningställa den för byggnation.

10.2 Markföroreningar

Båstads kommun känner inte till några andra markföroreningar inom området än de som sannolikt kan påträffas inom området där Torekovs Byamack AB driver bensinstation. Enligt miljöbalken 10 kap. § 2 är den som drivit verksamhet som orsakat förorening också skyldig att ansvara för efterbehandling. En mark och miljöteknisk utredning har genomförts bensinmackstomten.

10.3 Allmänna anläggningar

Båstads kommun tillser att allmänna anläggningar såsom vatten och avlopp, el och fiber byggs ut fram till fastighetsgräns. Nordvästra Skånes vatten AB (NSVA) anvisar förbindelsepunkter för ren-, spill-, och dagvatten. Bjäre kraft AB anvisar förbindelsepunkt för el och fiber.

10.4 Parkeringsplatser

På grund av att detaljplanen inte genomförs i sin helhet utan delas upp i två etapper, måste temporära parkeringsplatser ordnas för befintlig handel och service i centrum.

Kommunen ansvarar för att dessa parkeringsplatser iordningställs på exploatörens bekostnad.

Exploatören får inte ianspråka den yta som för närvarande används som parkering till i området innan kommunen hunnit iordningställa de temporära.



11. Sanktioner

11.1 Optionen upphör

I det fall exploatören inte sökt bygglov i enlighet med villkoret i p 7.1 upphör exploatörens option till det markområde som utvisas i bilaga 1.

Optionen upphör även i det fall startbesked inte har lämnats senast 4 månader efter att bygglov givits och detta kan hänföras till exploatören. I det fall optionen upphör, upphör även exploatörens betalningsansvar enligt p 2.

Exploatören har inte rätt till kompensation för nedlagda kostnader kopplade till ingånget planavtal avseende detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

11.2 Färdigställande av bostadsbebyggelse

I det fall samtliga hyresrätter inte har färdigställts senast 30 månader efter att startbesked erhållits utgår vite med 30 000 kronor per månad till dess slutbesked erhålls.

Vite utfaller inte i det fall försening av byggnation kan härledas till händelser som är utom exploatörens rådighet, ex. vid förekomst av markförorening med efterföljande saneringsarbete. Det åligger exploatören att bevisa att händelsen är utom dennes kontroll.

11.3 Omvandling av upplåtelseform

I det fall uppförda hyresrätter omvandlas till bostadsrätter i strid med vad som överenskommit i p 8.2, ska kommunen ersättas med 3 000 kr/uppförd BOA.

11.4 Otillåten överlåtelse

Skulle exploatören inte vidhålla villkoren i p 9, innebärande att rättigheter och åtaganden i detta avtal överläts utan att ny överenskommelse tillkommit, är exploatören skyldig att erlagga vite till kommunen. Vitet ska beräknas utifrån det antal kvm BTA som den otillåtna överlåtelsen omfattar. Vitesbeloppet motsvarar 3 000 kronor/BTA.

12. Giltighet

Detta avtal är endast bindande mellan parterna under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner det, samt att detaljplan för Sunnan 10 m fl. antags och vinner laga kraft.

13. Tvist

Tvist om villkor i detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

14. Bilagor

- Mark med option, bilaga 1
- Identifierade åtgärder/anläggningar, bilaga 2
- Fastighetsbildningsåtgärder, bilaga 3
- Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. med tillhörande "kvalitetsprogram för Torekov 98:1", bilaga 4

Båstad 2019-
För Båstad Sunnan Fastighets AB

.....

.....

Båstad 2019-
För Båstads kommun

.....

Johan Swanstein

.....

Jan Bernhardsson

KS au § 65

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. i Torekov - Beslut om antagande

Beskrivning av ärendet	Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har varit ute på granskning under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06. Efter granskningen har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts. Detaljplaneförslaget reglerar hela området med både etapp 1 och 2. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har dock förmedlat att de i ett första skede bara kommer genomföra etapp 1.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, 2019-04-11 Bilaga 1 - Plankarta Bilaga 2 - Illustration Bilaga 3 - Planbeskrivning Bilaga 4 - Granskningsutlåtande
Förvaltningens förslag	Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Notering	Mats Sjöbeck (C) avstår från att delta i beslutet.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta: Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.



Datum: 2019-04-11

Till: KS

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: B15-178

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har varit ute på granskning under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06. Efter granskningen har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts. Detaljplaneförslaget reglerar hela området med både etapp 1 och 2. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har dock förmedlat att de i ett första skede bara kommer genomföra etapp 1.

Bakgrund

2012-10-10 § 283 beslutade kommunstyrelsen att detaljplan för Sunnan 10 m.fl. fick upprättas samt att samråd fick hållas. Samrådet har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06 och granskning har genomförts under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06.

Aktuellt

Inkomna synpunkter under granskningen redovisas i granskningsutlåtandet (bilaga 4). Inför antagandet har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts.

Aktuellt planförslag reglerar hela området för att uppnå planens syfte att skapa förutsättningar för fler helårsboende i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Genomförandet av detaljplanen kommer dock ske i två etapper där den första etappen omfattar bebyggelsen utanför bensinmackens skyddsområde. I denna etapp ligger macken kvar och skyddsområdet bebyggs med parkeringsplatser. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har förmedlat att de i detta skede bara kommer genomföra etapp 1. För att genomföra etapp 2 måste bensinmacken flyttas vilket medför att nuvarande arrendeavtal först måste löpa ut. Det blir därmed tidigast 2024-06-01 som etapp 2 kan genomföras och således även upp till då styrande politiker att besluta om detta.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Detaljplanen bidrar till att fler bostäder i anslutning till befintliga centrumnoder och kollektivtrafik tillskapas vilket utgör goda förutsättningar för fler helårsboende i Torekov. Totalt kan planen bidra till ca 55 nya lägenheter där minst hälften kommer upplåtas med hyresrätt. I etapp 2 möjliggörs även för två nya verksamhetslokaler mot torget i tillkommande byggnad.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören.

Henrik Eliasson, Samhällsbyggnad
Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:

Carina Ericsson och Henrik Eliasson – Samhällsbyggnad, Plan

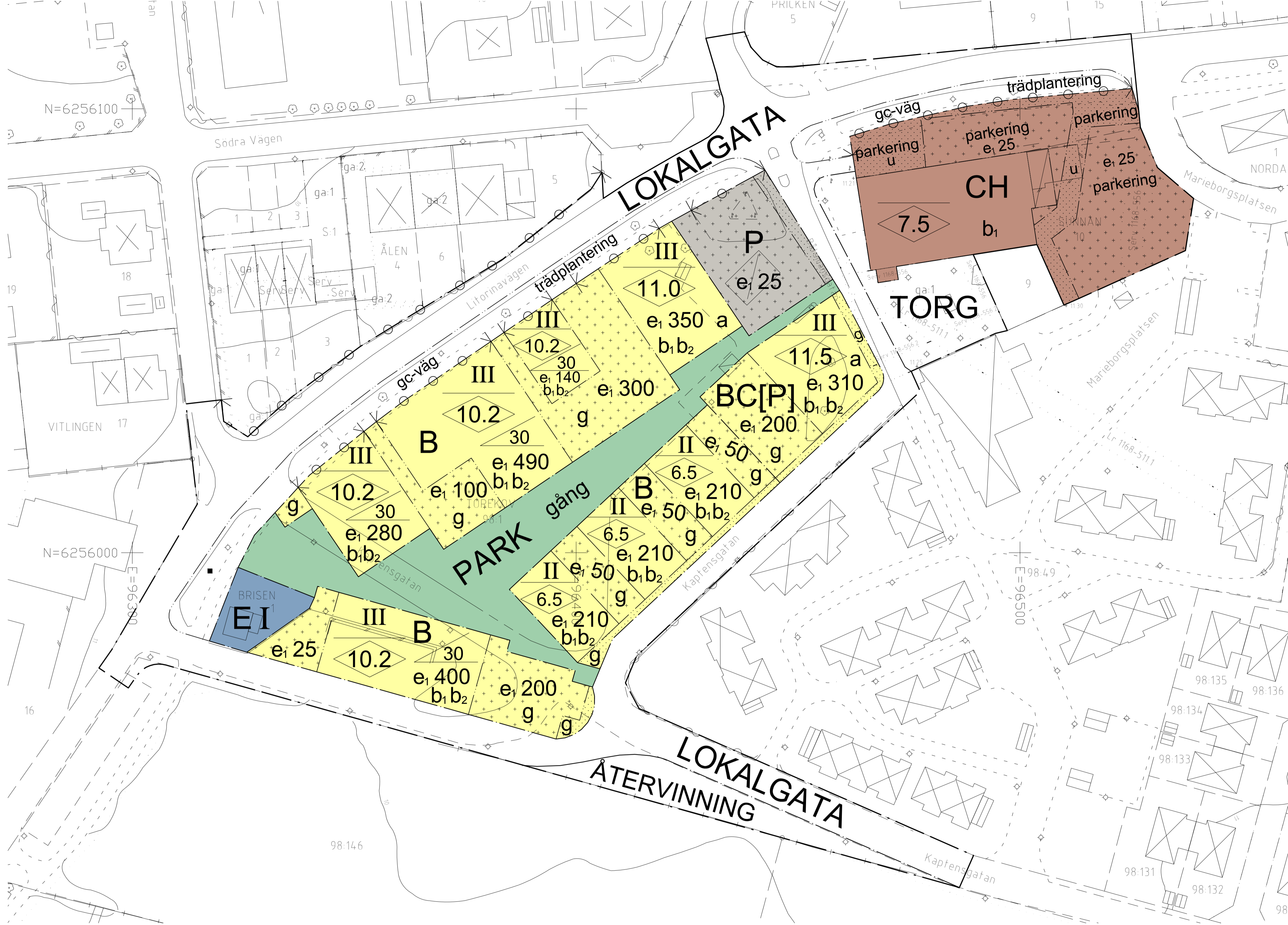
Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Plankarta, 2019-04-11
2. Illustrationskarta, 2019-04-11
3. Planbeskrivning, 2019-04-11
4. Granskningsutlåtande, 2019-04-11

Samråd har skett med:

Susanna Almqvist, Exploateringsingenjör

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- ÅTERVINNING: Återvinningsstation

Kvartersmark

- B: Bostäder
- BC[P]: Bostäder och centrum. Centrumfunktioner såsom kontor och handel skall finnas i det nedre våningsplanet mot torget. Det nedre våningsplanet skall ha minst 2,7 meter i rumshöjd. Dessförinnan parkering fram till 2024-06-01.
- CH: Centrum och handel
- E: Tekniska anläggningar
- P: Parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får, med undantag av uthus, garage, miljöhus och kundvagnsgarage till en maximal byggnadshöjd av 2,5 meter, inte förses med byggnader
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende infarter, parkeringar och miljöhus
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång: Gångväg
 - gc-väg: Gång- och cykelväg
 - trädplantering: Trädplantering längs med gatan
- Dagvatten skall fördröjas inom planområdet med 400 m² reducerad hårdgjord yta

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e. 000: Största byggnadsarea i m²

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- parkering: Parkeringsplats skall finnas
- Utfart, stängsel: Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- I, II, III: Högsta antal våningar
- 0,0: Högsta nockhöjd i meter
- 30: Minsta taklutning i grader

Utseende

- Friliggande en- och tvåbostadshus tillåts ej

Byggnadsteknik

- Endast källarlösa hus
- b₁: Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande
- b₂: Lägsta höjd på färdigt golv skall vara minst 0,3 meter över anslutande gata

STÖRNINGSKYDD

- Bullerskydd skall anordnas så att gällande riktlinjer för buller uppfylls för bostäderna

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid: Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor: Bygglöv krävs för murar och plank som överstiger 0,8 meter och ligger inom 4 meter från gata samt för murar och plank som överstiger 1,8 meter på övrig tomtmark. För stödmurar högre än 0,8 meter krävs bygglöv inom all tomtmark.
- a: Bygglöv för byggnader får inte ges förrän bensiinstationen har rivits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställts (känslig markanvändning)

Planinformation

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Behovsbedömning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Fastighetsföreteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande



ANTAGANDEHANDLING 2019-04-11

Detaljplan för
Sunnan 10 m.fl.
Torekovs centrum
Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Beslutsdatum	Instans
Antagande	
Laga kraft	

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Olof Sellidén
Planchef

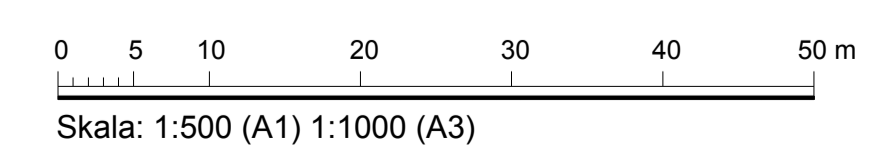
ÖVERSIKTSKARTA



TECKENFÖRKLARING Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, forminne etc
- Koordinatkruss
- Namn på fastighet
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägorslagsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i april 2013 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Kartan aktualiserades i mars 2018 med nytt platsbesök. Kartan är upphämdad på nytt ur Båstads kommuns databas februari 2015. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i september 2018. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000



ILLUSTRATIONSKARTA

ETAPP 1

Bensinmack och parkering mot torget, bostäder utanför skyddszonen

ETAPP 2

Parkering och flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot torget



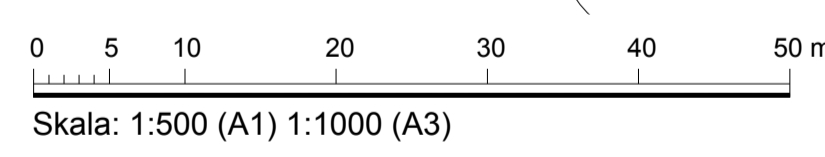
TECKENFÖRKLARING Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, forminne etc
- Koordinatkräns
- Namn på fastighet
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägoslagsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barsskog resp lövskog
- Barträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Stänt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe

TECKENFÖRKLARING Illustration

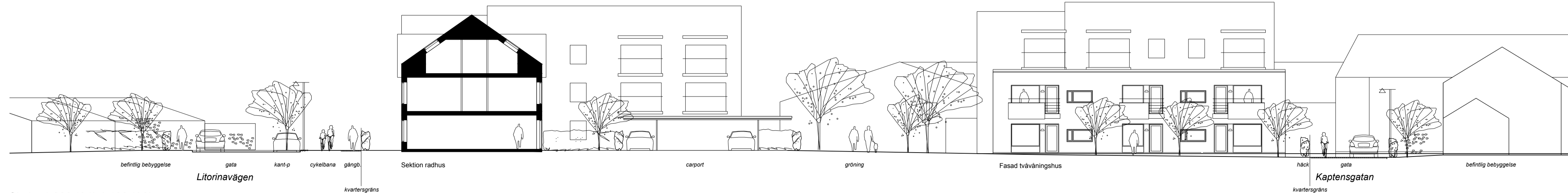
- TORG
- UPPHÖJD GATA FÖR GÄNDE OCH CYKLISTER
- NATUR
- TRÄD
- GÄNGVÄG
- FÖRRÅD
- MILJÖHUS
- INFART

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i april 2013 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Kartan aktualiserades i mars 2018 med nytt platsbesök. Kartan är upphämtad på nytt ur Båstads kommuns databas februari 2015. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i september 2018. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Höjdsystem: RH 2000



Skala: 1:500 (A1) 1:1000 (A3)

SEKTION GENOM KVARTERET ETAPP 2



Skala: 1:200 (A1) 1:400 (A3)

PERSPEKTIV SYDVÄST ETAPP 1



PERSPEKTIV NORDOST ETAPP 1



PERSPEKTIV SYDVÄST ETAPP 2



PERSPEKTIV NORDOST ETAPP 2



- Till planen hör:
- Planprogram
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Behovsbedömning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Fastighetsföretekning
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande



ANTAGANDEHANDLING 2019-04-11

Illustration tillhörande detaljplan för
Sunnan 10 m.fl.
Torekova centrum
Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun
Illustrationer av Jais Arkitekter

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Olof Sellén
Planchef

Beslutsdatum	Instans
Antagande	
Laga kraft	

Detaljplan för
Sunnan 10 m.fl.
Torekovs centrum, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B15-178

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2019-04-11
- Illustrationskarta, 2019-04-11
- Planbeskrivning, 2019-04-11 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2019-04-11
- Samrådsredogörelse, 2018-08-09
- Fastighetsförteckning, 2018-09-26
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2018-09-25

Följande handlingar ingår också och finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret:

- Miljöteknisk markundersökning - PM, Sigma Civil, 2019-03-20
- Buller vid Sunnan 10 m fl, Trivector Traffic, 2019-02-05
- PM Brand - Skyddsavstånd kopplade till nyetablering av bensinstation, FSD Malmö AB, 2015-11-19
- Kvalitetsprogram, Jais Arkitekter, 2015-02-10
- Behovsbedömning, 2014-11-18
- Radonundersökning, J&W Samhällsbyggnad, 2001-06-11
- Geoteknisk undersökning, Kjessler & Mannerstråle, 1980-04-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)	9
Detaljplan	9
Kulturmiljöprogram	9
Miljöprogram	9
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	10
Riksintressen	10
Miljökvalitetsmål	10
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Behovsbedömning	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Bebyggelse	12
Kommersiell, offentlig och social service	12
Verksamheter	13
Mark och vegetation	13
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljöer och fornlämningar	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15

8.	PLANFÖRSLAG.....	16
	Utgångspunkter	16
	Bebyggelse.....	16
	Mark och vegetation.....	20
	Gator och trafik.....	21
	Hälsa och säkerhet.....	24
	Teknisk försörjning	26
9.	KONSEKVENSER.....	28
10.	GENOMFÖRANDE.....	29
	Organisatoriska frågor.....	29
	Fastighetsrättsliga frågor.....	29
	Ekonomiska frågor	31
	Tekniska frågor.....	31
11.	FORTSATT ARBETE	33
12.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	33

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönsstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument kallas för planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. I samrådsskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler helårsboenden i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Torekovs centrum är idag uppdelat mellan torget och den gamla fabriken inom fastigheten Vitlingen 16. Vid torget finns en ICA-butik, en verksamhetslokal samt en bensinmack. I den gamla fabriken finns bl.a. restaurang och konditori etablerade. I planen knyts dessa båda centrumnoder samman och möjliggör att Torekovs centrum kan fortsätta utvecklas.

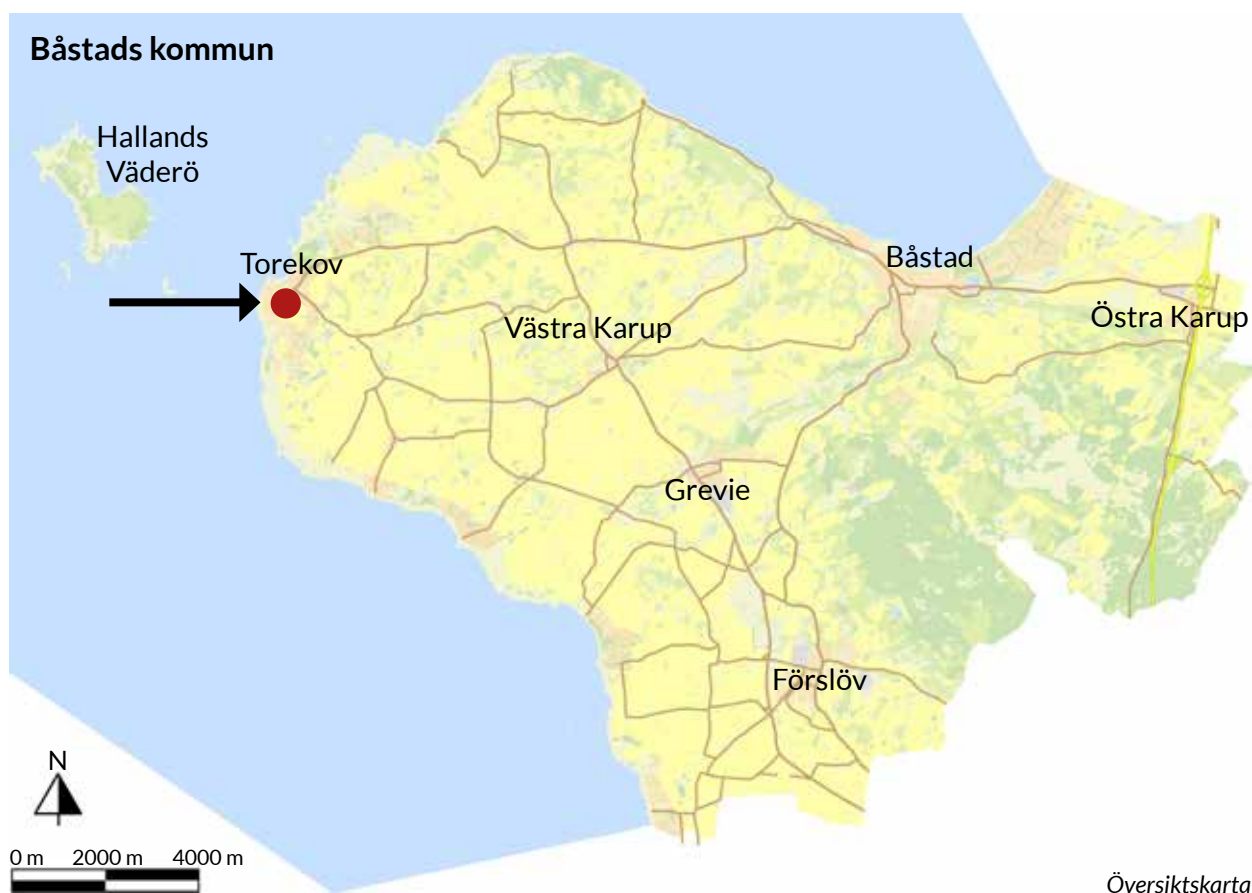
Planområdet ligger i Torekov och är cirka 20000 m² stort.

Kommunen bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver göras.

3. PLANDATA

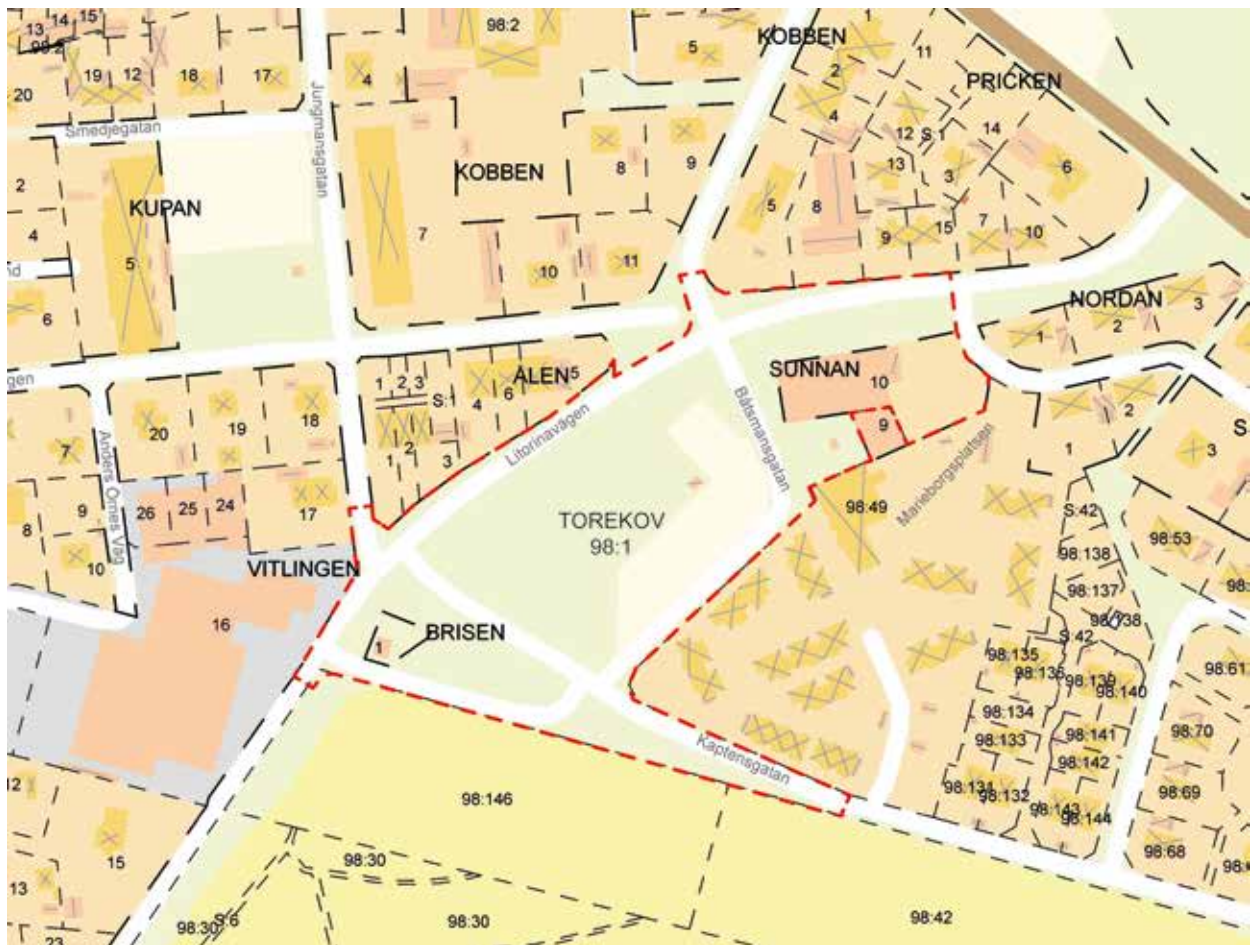
Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Torekov, 15 km från Båstads centrum. Området omfattar fastigheterna Sunnan 10, Brisen 1 samt del av Torekov 98:1 och är ca 2 hektar (20000 m²) stort. Marken består främst av en större gräsyta som omges av vägar och parkeringsytor. Torget med ICA-butik och bymack är beläget inom planområdet. Fabriken (Vitlingen 16) och dess verksamheter finns direkt sydväst om planområdet. Området avgränsas av Litorinavägen i väster och i norr, den östra avgränsningen följer Marieborgsplatsen samt fastigheten Torekov 98:49. I söder avgränsas området av fastigheten Torekov 98:146.



Ägoförhållanden

Fastigheten Sunnan 10 ägs av Båstad Sunnan Fastighets AB. Brisen 1 ägs av Bjäre Kraft. Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun.



Röd streckad linje visar planområdets avgränsning

4. BAKGRUND OCH SYFTE

2011 startade projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat Leaderprojekt för att gynna landsbygdsutveckling. Projektets målsättning var att skapa ett åretruntlevande Torekov med uthållig samhällsservice och tydlig långsiktig utveckling av byn. Invånarantalet i Torekov har under flera år minskat och utgångspunkten i projektet var därför att skapa förutsättningar för ett växande samhälle och bryta den nedåtgående trenden med utflyttande helårsboende genom att i första hand inspirera unga familjer att etablera sig i Torekov, både som boende och som företagare. I nuläget bor det ca 1000 personer i Torekov. Det är angeläget att öka andelen åretruntboende för att säkra servicen och ett levande samhälle i Torekov. Ett av projektets utvecklingsområden var att arbeta fram underlag till en detaljplan för en framtida centrumutveckling. 2013 avslutades Leaderprojektet och därefter påbörjades detaljplanearbetet för att konkretisera de tankar som projektet mynnade ut i.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler helårsboenden i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Torekovs centrum är idag uppdelat mellan torget och den gamla fabriken inom fastigheten Vitlingen 16. Vid torget finns en ICA-butik, en verksamhetslokal samt en bensinmack. I den gamla fabriken finns bl.a. restaurang och konditori etablerade. I planen knyts dessa båda centrumnoder samman och möjliggör att Torekovs centrum kan fortsätta utvecklas.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

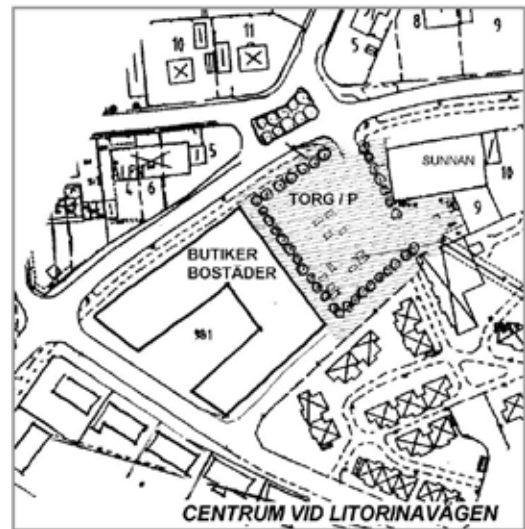
Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-10 § 283 att detaljplanen får upprättas samt att samråd får hållas för Sunnan 10 m.fl. 2018-01-10 § 9 beslutade kommunstyrelsen även vilka förutsättningar det fortsatta planarbetet ska utgå från gällande våningsantal och upplåtelseform.

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som befintlig markanvändning. Ett grönt stråk föreslås genom bebyggelsen från nordost till sydväst.

En FÖP (fördjupad översiktsplan) avgränsas till en del av kommunen och ger exempel på hur olika områden kan utvecklas. Den exakta utformningen fastställs i detaljplanen.

Den fördjupade översiktsplanen för Torekov antogs 2007. I denna anges att kvaliteter i den befintliga miljön ska tillvaratas och utvecklas. Viktiga utgångspunkter i FÖP:en är bl.a. att möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse och att stärka kopplingen mellan de gamla delarna av Torekov med tillkommande bebyggelse öster om Litorinavägen. En utvidgning av Torekovs centrum föreslås mot söder över den befintliga gräsytan med torg, parkering, bostäder och butiker.



Utsnitt ur FÖP Torekov

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1393 (laga kraft 1982-05-18) och detaljplan 1542 (laga kraft 2001-07-30). Planerna har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Tp" - Parkering, "Ch" - Centrumbebyggelse, "Es" - Transformatorstation, "Park eller plantering" samt "Lokalgata". Centrumbebyggelsen får uppföras i en våning utan källare och taklutningen får max vara 22 grader.



Utsnitt ur detaljplan 1393

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne* och tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Per Albin-linjen är en försvarslinje innehållande betongvärn och skyddsrum. Dessa uppfördes 1939-1942 och sträcker sig längs hela Skånes kust. Några värn finns inte inom planområdet.

Miljöprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. I programmet anges bl.a. att hållbar förtätning ska prioriteras före utbredning vid exploatering och nybyggnation.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Marken ska användas till det ändamål den är mest lämpad med hänsyn till läge, beskaffenhet samt föreliggande behov. Genom att förtäta i direkt anslutning till service, infrastruktur och befintliga bostäder anses god hushållning uppnås. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv eller kustzonen negativt då området saknar rekreationsvärden.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då ingen rekreation förekommer i området.

Miljö kvalitetsmål

Planförslaget omfattas av miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet är: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas." Planförslaget bedöms bidra till att miljö kvalitetsmålet kan uppfyllas då projektet utgör en förtätning i ett område med väl utbyggd infrastruktur.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljö kvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Eftersom det är mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag. Normerna är uppdaterade och fastställda under 2017.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv negativt då aktuellt område saknar rekreativvärden
- Ett genomförande av planen kan leda till ökade trafikrörelser, situationen ska dock ses över och lämpliga åtgärder prövas i planen
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar
- Planförslaget kommer inte omfattas av någon verksamhet som berörs av PBL 4 kap 34 §. Den befintliga verksamheten (bensinstationen) kommer flyttas och blir då föremål för miljöutredning enligt MB 10 kap 2 §. Planförslaget medför inte någon betydande miljöpåverkan och således föreligger inget behov av att upprätta en MKB.

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Torekov växte upp under medeltiden i anslutning till den naturliga hamn som fanns på Bjärehalvöns nordvästra spets. I mitten av 1800-talet brann stora delar av fiskeläget ner och därefter byggdes byn upp på nytt efter en rutnätsplan. Stora delar av områdena kring hamnen är välbevarade från den här tiden.

Torekovs läge medför att samhället är befriat från genomfartstrafik. Hamnen, stranden och serviceutbudet i den centrala delen är de huvudsakliga målen för extern trafik. Ursprungligen har bebyggelsen växt upp längs med de två större vägarna, väg 115 samt väg 1700, men i mitten av 1900-talet började bebyggelsen spridas allt mer längs kusten. I slutet av 1970-talet planlades även områdena omkring hotellet för tätare stugbebyggelse, området har byggts ut i etapper mellan 1980 och 2000. På 1980-talet omvandlades delar av Torekov då detaljplan 1393 tillkom, vilken bl.a. omfattar nu aktuellt planområde. Området utgörs framförallt av flerbostadshusbebyggelse i två till tre våningar.

Torekov är det samhälle i Båstads kommun som tydligast har präglats av problematiken mellan fritids- och permanentboende. Torekov har varit ett populärt turistmål ända sedan början av 1900-talet då turerna till Hallands Väderö började. I dagsläget används ungefär tre fjärdedelar av husen i Torekov till fritidsboende, efterfrågan är hög och tillsammans med en hög prisnivå leder det till att det blir svårt för familjer med vanliga inkomster att förvärva bostäder på orten. Antalet invånare i Torekov var som högst under 1990-talet då över 1250 invånare bodde på orten. Idag bor ca 1000 personer året runt i Torekov, förutsättningarna för service, handel, kollektivtrafik osv. blir därmed begränsade under större delen av året. Turistnäringen är viktig för Torekov men orten behöver fler invånare för att kunna utöka serviceunderlaget.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

De äldre delarna av Torekov har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Aktuellt planområde ligger dock avskilt från den historiska delen och omges främst av bebyggelse från 1970- och 80-talet utan några utpekade arkitektoniska eller kulturhistoriska värden.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består av flerbostadshus och villor. Bebyggelsen är uppförd i två till tre våningar med tegel-, trä- och putsfasader. Flertalet uppfördes under 1970- och 80-talet, bebyggelsen norr om planområdet uppfördes omkring år 2000.



Bostadsområde öster om planområdet

Kommersiell, offentlig och social service

Service i området är god, runt torget finns en ICA-butik, mäklare, bensinmack och Båtsmansgården servicehem. Precis utanför planområdet i sydväst finns den gamla fabriken som innehåller bl.a. post, affär, restaurang och konditori.



Torget med ICA-butik, mäklare och servicehem

Verksamheter

Nolato, beläget ca 1 km sydöst om planområdet, är en större arbetsplats med stor regional betydelse.

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs främst av en grönyta som till största delen är planlagd som parkering. Topografiskt är marken inom planområdet belägen ca 11 meter över havet. Planområdet är relativt platt förutom den centrala grönytan som ligger i en sänka ca 2 meter ner. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap. MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan eller naturvårdsprogram.



Grönytan, till vänster i bakgrunden syns fabriken

Parker och torg

Planområdet korsas av ett parkstråk längs med Litorinavägen med gång- och cykelbana. I den östra delen av planområdet finns ett torg med bl.a. ICA-butik och bensinmack i anslutning. I den södra delen finns en nätstation och en återvinningsstation.



Återvinningsstationen bredvid nätstationen

Allmän plats

Mark planlagd för gata, park och torg är allmän plats. Större delen av grönytan i mitten är dock planlagd som kvartersmark - parkering.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan (1393) togs fram genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning (Kjessler & Mannerstråle 1980-04-28) som visade att marken utgör god byggnadsgrund för normal bebyggelse. Viss begränsning av utnyttjandet kunde uppstå dels genom förekomsten av ytligt berg och dels genom en hög grundvattennivå med flytbenäget material. En kontroll av dessa faktorer bör därför göras innan grundläggningen detaljutformas.

En radonundersökning har genomförts för Torekov 98:1 strax öster om planområdet (J&W Samhällsbyggnad 2001-06-11). Mätningen genomfördes på 0,7-0,8 meters djup på 6 olika punkter och resultatet visade en relativt stor variation mellan de olika mätpunkterna. J&W klassar området som normalradonmark och rekommenderar att bostadshus ska utföras i radonskyddat utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne* och tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Per Albin-linjen är en försvarslinje innehållande betongvärn och skyddsrum. Dessa uppfördes 1939-1942 och sträcker sig längs hela Skånes kust. Några värn finns inte inom planområdet.

Inga kända fornlämningar finns registrerade i området.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Litorinavägen via Slättarödsvägen (väg 1700) vars årsmedeldygnstrafik, ÅDT (det genomsnittliga trafikflödet per dygn utslaget över hela året) år 2012 uppgick till ca 1200 fordon. Slättarödsvägen tillsammans med Ängalagsvägen är de två huvudsakliga infartslederna till Torekov. En trafikmätning har gjorts för Litorinavägen i februari 2015 som resulterade i ca 500 fordon/dygn (250 fordon i vardera riktningen). Litorinavägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h men har ett brett gaturum vilket kan inbjuda till högre hastigheter. Vid trafikmätningen i februari 2015 mättes även hastigheterna och de flesta körde mellan 35 och 50 km/h, men ett fåtal körde betydligt snabbare än så. Inom planområdet ingår även delar av Kaptensgatan och Båtsmansgatan som är hastighetsbegränsade till 30 km/h.



Litorinavägen



Kaptensgatan



Båtsmansgatan

Parkering

Befintlig parkering för verksamheterna i området sker i anslutning till Båtsmansgatan/Kaptensgatan. Enligt gällande detaljplan är större delen av den centrala ytan planlagd för parkering men det är enbart en mindre del av ytan som är asfalterad. Inom området finns 48 parkeringsplatser plus 2 handikapp-platser. Bakom ICA-butiken finns även ett fåtal parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 505 mot Förslöv och nr 523 mot Båstad. Närmsta hållplats är lokaliserad till Jungmansgatan ca 100 meter från planområdet. Buss 505 har avgångar varje timme medan buss 523 har 6 avgångar/vardag anpassade efter skolans tider.

Närmsta tågstation är belägen i Förslöv ca 13 km från planområdet. Till Båstads nya tågstation är avståndet ca 17 km.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Litorinavägen. I *Cykelplan Båstads kommun* (Reinertsen 2013-12-18) redovisas ett åtgärdsförslag med ett cykelstråk längs med Kaptensgatan och Jungmansgatan som kan förbättra tillgängligheten till centrala Torekov.

Teknisk försörjning

El, telefoni och bredband

Bjäre Kraft och Skanova har kabelanläggningar inom planområdet. Inom Brisen 1 har Bjäre Kraft en nätstation.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns placerad inom planområdet vid korsningen Litorinavägen/Båtsmansgatan. Ytterligare brandposter finns dels öster om planområdet längs med Kaptensgatan samt nordväst om planområdet vid korsningen Jungmansgatan/Södra Vägen.

Dricks-, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Längs med Båtsmansgatan finns ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering.

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvattnet. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Avfallshantering

Avfallshantering sker av Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR). Inom planområdet finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Antalet helårsboende i Torekov är idag ca 1000 personer, förutsättningarna för service, handel, kollektivtrafik osv. blir därmed begränsade under större delen av året. Turistnäringen är viktig för Torekov men orten behöver fler invånare för att öka serviceunderlaget. Som ett led i detta planeras markområdet i direkt anslutning till Torekovs centrum för bostadsbebyggelse. Området är beläget mellan torget med bl.a. en ICA-butik och den gamla fabriken med bl.a. restaurang och konditori. I planen ska dessa två centrumnoder bindas samman med ett centralt stråk vilket kommer omges av bostäder i form av både flerbostadshus och stadsradhus. Tack vare det centrala läget i Torekov med etablerade verksamheter och utbyggd infrastruktur utgör området en perfekt möjlighet till förtätning vilket kan bidra till fler helårsboende och därmed ett utökat serviceunderlag under hela året.

Planområdet har idag en öppen karaktär med breda vägar, stora parkeringsytor och en bensinmack vilket ger ett intryck av att bilen står i fokus. I planen ska detta förändras genom att förtäta och fokusera på områdets centrumfunktioner. Torget med befintlig ICA-butik förstärks med fler omgivande verksamheter och bostäder, på så sätt kan en bättre helhet skapas där de bilorienterade funktionerna samlas i periferin och fotgängare kan röra sig fritt i de centrala delarna av planområdet.

Planområdet kommer byggas ut i etapper med anledning av bensinmackens placering. Bebyggelse som planeras inom 25 meter från påfyllningsledningens mynning är inte möjlig att uppföra så länge macken finns kvar. Marken arrenderas ut av kommunen fram till 2024-06-01 och därefter avses macken flyttas till en annan plats i Torekov. Mackens nya placering är inte bestämd med det finns ett antal alternativ längs med de större infartsvägarna till Torekov. Eventuellt kan detta kompletteras med en pump i hamnen för tankning av båtar.

Som en del i detaljplanearbetet har ett kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa ambitionsnivån i projektet (Jais Arkitekter, 2015-02-10). För att skapa en bra helhet ska byggnader och offentliga rum utformas med hög arkitektonisk nivå och ett varierat och intressant uttryck. Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval. Målen och ledorden för projektet kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Hög kvalitetsnivå och ambition gällande både hus och markbehandling
- Höga boendekvaliteter/modern arkitektur/design-status
- Tydliga gränser privat-offentligt
- Tydliga entrérum/känsla av hemvist
- Utsikt/sol
- Inre grönskande rum

Bebyggelse

Användning

I detaljplanen föreslås bostäder och centrumfunktioner med framförallt handel. Torget i den östra delen av planområdet utökas och föreslås omges av bostäder med centrumfunktioner i bottenvåningen som exempelvis kan inrymma handel och/eller kontor. Den centrala delen av planområdet planläggs som PARK och ska utgöra ett centralt stråk som binder samman områdets centrumnoder. Parken kommer omges av både radhus i 2,5 våningar och flerbostadshus i 2-3 våningar.

I den södra delen av planområdet finns idag en nätstation och en återvinningsstation. Nätstationen kommer ligga kvar på befintlig plats men återvinningsstationen flyttas österut och placeras i anslutning till korsningen vid Kaptensgatan för att göra plats för bostäder.

Placering

Byggnadernas placeringar är anpassade efter de funktioner som planområdet ska fylla. Befintliga förutsättningar utgörs av torget i öster och fabriken i väster och dessa båda noder ska bindas samman med ett centralt stråk. Bostadsbebyggelsen placeras utefter Litorinavägen, Båtsmansgatan och Kaptensgatan, med undantag av den befintliga infarten som tas bort. Istället kommer vägen söder om nätstationen öppnas upp och utgöra en ny infart för planområdet samt bakomliggande bebyggelse. I illustrationsbilderna nedan visas skillnaderna mellan etapp 1 och etapp 2, före och efter bensinmacken har flyttats.



Illustration av planförslaget etapp 1 (Jais Arkitekter)



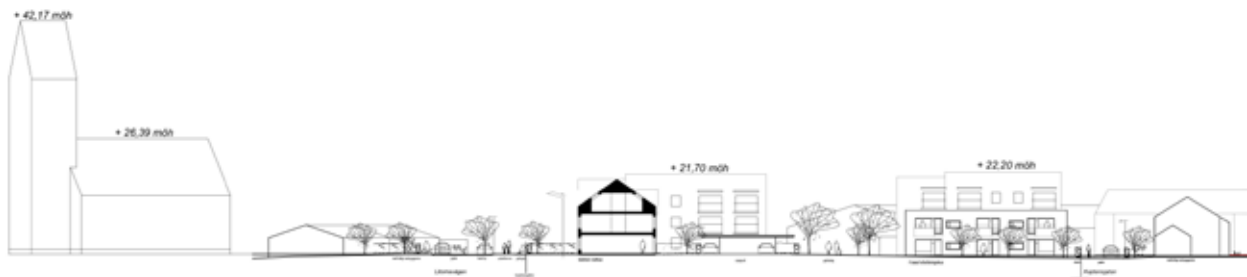
Illustration av planförslaget etapp 2 (Jais Arkitekter)

Utformning

Befintlig bebyggelse i området utgörs främst av flerbostadshus i två till tre våningar med trä- och tegelfasader. Öster och väster om dessa finns lägre enbostadshus. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anknyta till omgivningen och placeras i en öppen karaktär runt det centrala parkstråket. Då det saknas både kulturhistoriska och arkitekturhistoriska värden i området införs inga bestämmelser om utseende på tillkommande byggnader. Det är dock önskvärt med en variation i material och kulör men där helheten ändå ger ett sammanhållet intryck. Detta möjliggörs genom en flexibilitet i planen gällande utformningen.

I planförslaget föreslås byggnader i två till tre våningar. De två flerbostadshusen i öster närmast torget tillåts vara tre våningar höga men där huset närmast torget ska möjliggöra för verksamhetslokaler i bottenvåningen och får således vara en halvmeter högre. De tre flerbostadshusen i sydöst föreslås bli två våningar höga. Resterande byggnader föreslås utformas som radhus i 2,5 våningar. I detaljplanen regleras dessa till tre våningar då eventuella takkupor kan göra att de definieras som trevåningsbyggnader. För att radhusen ändå ska uppfattas som maximalt 2,5 våningar höga regleras att taklutningen ska vara minst 30 grader.

I nedanstående sektion visas hur hög bebyggelsen maximalt kan bli i etapp 2 i förhållande till befintliga byggnader. Som referens syns även höjden på Torekovs kyrka bredvid. Höjderna anges i antal meter över havet. I detaljplanen regleras höjderna i antal meter över omgivande gator.



Sektion genom kvarteret från norr till söder med Torekovs kyrka som referens

Ambitionen med torget är att det ska utökas för att binda samman befintliga verksamheter med de tillkommande. För att inte hindra renhållningsfordon från att ta sig fram planläggs Båtsmansgatan som lokalgata. Tillgängligheten för personbilar bör dock begränsas vilket kan åstadkommas genom att höja upp gatan till samma nivå som torget.



Perspektiv över planförslaget från nordost då planområdet är fullt utbyggt (Jais Arkitekter)

Solstudie

Såväl befintlig som ny bebyggelse skapar skuggor vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden för etapp 2 vid olika tidpunkter under vårdagjämningen och sommarsolståndet. Vårdagjämningen infaller den 20 mars och sommarsolståndet infaller den 20-21 juni.

Eftersom planerad bebyggelse föreslås få i princip samma höjder som bebyggelsen i omgivningen kommer den planerade bebyggelsen inte påverka befintliga sol- och skuggförhållanden i större utsträckning.



Vårdagjämningen kl. 9:00



Vårdagjämningen kl. 12:00



Vårdagjämningen kl. 15:00



Vårdagjämningen kl. 18:00



Sommarsolståndet kl. 09:00



Sommarsolståndet kl. 12:00



Sommarsolståndet kl. 15:00



Sommarsolståndet kl. 18:00

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planens syfte är dels att förtäta med bostäder och dels att förstärka befintliga centrumnoder. Som en del i detta skapas en central gröning som binder ihop de båda målpunkterna - fabriken och torget. Gröningen formas till en karaktärsfull oas som kan bli en viktig mötespunkt för de boende i kvarteret. På grund av planens uppdelning mellan allmän platsmark och kvartersmark är det viktigt med tydliga och väldefinierade gränser. Kvalitetsprogrammet betonar att grönska ska dominera intrycket men att gränserna även kan utgöras av murar eller staket/plank. Mellan fastigheter och gator ska häckar planteras. Flerfamiljshusens parkeringsgårdar ska avskärmas med murar eller plank. Mellan grannar placeras murar, plank eller staket, gärna med växtlighet, och till en maximal höjd av 1,8 meter. Den centrala gröningen ska upplevas som en grön miljö, häckar ska därför planteras i tomtgräns.

Allmän plats

Andelen allmän plats minskar med ca 2000 m² i förhållande till gällande detaljplan (1393). Större delen av den befintliga gräsytan är idag planlagd för kvartersmark - parkering och saknar rekreativvärden. Den minskade andelen allmän platsmark kompenseras med en kvalitetshöjning i området med både den centrala gröningen som ges höga rekreativvärden samt en förbättring av den offentliga torgmiljön.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan (1393) togs fram genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning (Kjessler & Mannerstråle 1980-04-28) som visade att marken utgör god byggnadsgrund för normal bebyggelse. Viss begränsning av utnyttjandet kunde uppstå dels genom förekomsten av ytligt berg och dels genom en hög grundvattennivå med flytbenäget material. En mer ingående geoteknisk utredning bör göras inför projekteringen.

En radonundersökning har genomförts för Torekov 98:1 strax öster om planområdet (J&W Samhällsbyggnad 2001-06-11). Undersökningen resulterade i en klassning som normalradonmark, byggnader inom planområdet ska därför uppföras i radonskyddat utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne* och tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Planförslaget har ingen påverkan på detta då det inte finns några skyddsvärn inom planområdet.

Inga fornlämningar finns registrerade i området. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med kulturmiljölagen (2 kap. 10§).

Gator och trafik

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nyttillkomna bostäder och centrumdamål beräknas tillskottet bli cirka 200 fordon årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Uppskattningen är beräknad med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg och baseras bl.a. på närheten till dagligvarubutik och service samt kollektivtrafikstråk i direkt anslutning. Det finns alltid en viss osäkerhet när det gäller den här typen av beräkningar men enligt verktyget kan resultatet fastställas med ca 70% säkerhet.

För att medverka till låga hastigheter ska körytorna ha så små dimensioner som möjligt. Litorinavägen har idag ett brett gaturum som kan inbjuda till högre hastigheter än tillåtna 40 km/h. För att skapa en mer stadsmässig karaktär bearbetas gatumiljön med markbeläggning, träd, häckar, belysning och parkeringar. Enkla men tydliga beläggingsmaterial eftersträvas och föreslås utformas enligt följande:

- Körytor/parkering - asfalt
- Kantsten - natursten
- Trottoarer/gångväg - gatsten/marktegel/betong
- Cykelväg - Asfalt/hårt packad stenmjöl
- Radsättning vid kantsten - kullersten
- Runt alléträd - kullersten



Utformning mot Litorinavägen med gång- och cykelbana i anslutning (Jais Arkitekter)

För att skapa goda siktförhållanden längs med gatorna införs planbestämmelser om bygglovsplikt för murar och plank som överstiger 0,8 meter och är placerade inom 4 meter från gata. Inom övrig tomtmark tillåts murar och plank upp till 1,8 meter, annars krävs bygglov. För stödmurar gäller en maximal höjd av 0,8 meter inom all tomtmark, annars är det bygglovspliktigt.

Definitionen av ett plank är att genomsikten är mindre än 50% rakt framifrån. Är genomsikten 50% eller mer räknas det som ett staket. Detta innebär att mellanrummet mellan brädorna måste vara minst lika brett som brädan är bred.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för kunder och besökare ökar något i planförslaget. Idag finns 50 p-platser i området plus gatuparkeringar längs med Kaptensgatan. I planförslaget optimeras placeringar och utformningar av p-platserna för bättre utnyttjande av marken. Eftersom ICA inte har någon egen parkeringsyta för kunder idag reglerar planen att 21 p-platser ska finnas kvar mot torget, placeringen av dessa skiljer sig dock åt mellan etapp 1 och etapp 2. Norr om ICA placeras även 16 p-platser. Dessa 37 p-platser kommer reserveras till ICA genom planläggning som kvartersmark som fastighetsregleras till Sunnan 10. Utöver dessa anordnas 12 p-platser längs med Litorinavägen samt 3 handikappplatser i anslutning till torget. Parkeringsplatserna längs med Kaptensgatan är inte medräknade i detta då dessa kommer vara möjliga att nyttja på samma sätt både idag som efter byggnationen. Till etapp 1 är det möjligt att anordna 22 p-platser till genom ett mer effektivt markutnyttjande inom bensinmackens skyddsområde.

Boendeparkeringar anordnas inom kvartersmark för bostäder. I aktuellt förslag finns totalt 54 lägenheter. Kommunen saknar p-norm och reglerar således inte hur många parkeringar som måste finnas men för aktuellt område bedöms det vara rimligt med 1 p-plats per bostadsenhet. Närheten till service och kollektivtrafik är aspekter som kan motivera ett minskat antal parkeringsplatser. Kvalitetsprogrammet framhäver följande angående boendeparkeringar i området:

- Samlade parkeringsgårdar ska avskärmas med plank eller mur. Carportar och parkering bör aldrig bli dominerande.
- Uppdelade och småskaliga lösningar prioriteras. Infart sker från omgivande befintliga gator vid varje hus eller liten husgrupp.
- Parkeringsgårdar till bostäderna skall kännas "hemma", trygga och tillhöriga de boende.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ger möjlighet till 54 nya lägenheter, underlaget för befintlig kollektivtrafik kommer således öka.

Torekov trafikeras idag av busslinje 505 och 523. Efter sista hållplatsen, Torekov busstation, vänder bussarna runt nätstationen och återvinningsstationen och kör ner längs Jungmansgatan igen. Eftersom den befintliga infarten vid Kaptensgatan tas bort i planförslaget föreslås en ny linjesträckning där både busslinje 505 och 523 kör Litorinavägen istället för Storgatan. Förslaget innebär att en ny hållplats placeras utanför ICA samt att Torekov busstation flyttas till hamnen där bussarna vänder. Detta skulle innebära att två viktiga målpunkter nås lättare av kollektivtrafik vilket ökar attraktiviteten. Kommunen har kontaktat Skånetrafiken som håller med om att detta vore en bra lösning för Torekov. I skissen nedan visas den föreslagna linjesträckningen.



Föreslagna linjesträckningar för buss 505 och 523

Gång- och cykeltrafik

Viktiga rörelsestråk för gående och cyklister är dels i väst-östlig riktning längs med Litorinavägen och dels i nord-sydlig riktning genom det befintliga bostadsområdet och vidare i Båtsmansgatans förlängning. Inom planområdet förbättras dessa stråk och kompletteras även med möjligheter att välja alternativa vägar, bl.a. genom det centrala grönstråket. För att skapa trygghet i området är det viktigt med både belysning och möjligheten att välja alternativa vägar. Både verksamheter och bostäder finns i området vilket medför att människor rör sig i området under hela dygnet, detta bidrar till att trygghet skapas. Gestaltningen av planområdet görs för att skapa tydlighet och orienterbarhet. På de ställen inom planområdet där gång- och cykeltrafik korsar gator med biltrafik är ambitionen att höja upp marken för att skapa säkrare miljöer för gående och cyklister. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö och samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter. Närheten till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Hälsa och säkerhet

Risk

Med anledning av bensinmackens placering har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Sex olika prover har tagits runt macken och det var enbart ett prov som marginellt överskred riktvärdet på PAH-H för känslig markanvändning (KM). Uppmätt halt låg på 1,6 mg/kg TS jämfört med KM som är satt till 1 mg/kg TS. Inga andra parametrar överskred riktvärdet för KM. Uppmätt halt av PAH-H är inte förvånande då området är trafikerat samt innehar en bensinmack. Den representativa halten ligger troligt under KM varför det inte bedöms föreligga någon risk för människors hälsa eller miljön. I detaljplanen planläggs dessutom större delen av området som parkering vilket även täcker den punkt som påvisat halter av PAH-H över KM. Med utgångspunkt från resultatet i undersökningen bedöms det inte finnas någon föroreningsituation på fastigheten.

Bensinmacken drivs av Torekovs bymack AB. När arrendeavtalet löper ut och etapp 2 ska genomföras avses bensinmacken flyttas till en annan plats i Torekov. Verksamhetsutövaren bekostar flytten samt ansvarar för att det nuvarande området återställs på sådant sätt som kommunen kan godkänna. Enligt Miljöbalken 10 kap. 2§ gäller att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller har vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) är ansvarig för det avhjälpande som ska ske enligt bestämmelserna i miljöbalkens 10 kapitel.

Under etapp 1 kommer bensinmacken ligga kvar i området. Ett PM har tagits fram (FSD Malmö AB, 2015-11-19) för att utreda vilka effekter bensinmacken har på den planerade bostadsbebyggelsen fram tills dess. I lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) anges att byggnader och andra anläggningar där brandfarliga varor hanteras samt anordningar för hantering av sådana varor ska vara inrättade på ett betryggande sätt med hänsyn till brand- och explosionsrisk samt konsekvenserna av en brand eller explosion. Det står vidare att de även ska vara placerade så att motsvarande krav uppfylls i förhållande till omgivningen. Mer preciserade krav kring vad som avses med betryggande inrättning och avstånd till omgivningen återfinns bl.a. i SÄIFS 2000:2, föreskrifter och allmänna råd om hantering av brandfarlig vätska.

För bensinstationer har Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) tagit fram en handbok explicit avsedd för hantering av brandfarlig vara på bensinstationer. Uppfylls de riktlinjer som anges i denna handbok anses normalt hanteringen av brandfarlig vara ske på ett betryggande sätt. Normalt är det skyddsavståndet kring mätarskåp (18 m) och påfyllningsledningens mynning (25 m) som blir dimensionerande för hur nära en automatstation kan vara bostadsbebyggelse.

I övrigt finns avstånd för områden där människor inte ska passera samt förbud mot öppen eld att ta hänsyn till. Bensinstationen ska även vara utformad på sådant sätt att tankfordon inte ska behöva backa för att komma till och från lossningsplatsen. Det finns möjligheter att frångå hela eller delar av ovanstående under förutsättning att ett likvärdigt skydd kan uppnås på annat sätt. T.ex. kan byggnadstekniska åtgärder såsom centralt avstängningsbar ventilation, brandklassade fasader och specialanpassade spillplattor vara åtgärder som kan ge reducering i skyddsavstånd.

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i området, men fram tills dess att bensinmacken flyttas kommer det inte vara möjligt att uppföra bostäder inom skyddsavståndet. I detaljplanen villkoras att bygglov för bostäder inom skyddsavståndet inte får ges förrän bensinmacken har flyttas och markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts enligt kraven för känslig markanvändning (KM). I bilden på nästa sida visas hur etapp 1 skiljer sig från etapp 2. Bostäder som planeras inom skyddsavståndet (röd cirkel) blir möjliga att uppföra i etapp 2 när bensinmacken är flyttad.



Röd cirkel visar skyddsavståndet för bensinmacken, bostäderna i etapp 2 är möjliga att uppföra när bensinmacken har flyttat

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Trivector Traffic. Med utgångspunkt från att trafikmängderna på Litorinavägen i framtiden kan uppgå till ca 1000 fordon ÅDT samt att 5% utgörs av tung trafik har en beräkning gjorts. De uteplatser som bedöms mest bullerutsatta och där beräkningar genomförts visas i nedanstående bild.



Beräknade punkter i bullerutredningen

I nedanstående tabell visas resultatet av beräknade ljudnivåer från punkterna i bilden ovan. Beräknade värden visar frifältsvärden, dvs. att ljudreflexer i egen fasad inte är inkluderade. Det innebär att de beräknade ljudnivåerna direkt kan jämföras mot riktvärde för uteplats som också avser frifältsvärden.

Beräkningspunkt	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
1	51	73
2	49	72
3 (samtliga tre våningsplan)	46	69
4, våning 1	49	72
4, våning 2-3	49	71
5	48	67
6	48	70
<i>Riktvärde</i>	50	70

Vid jämförelse med riktvärden framgår att riktvärdet vid uteplats överskrids på uteplatserna i beräkningspunkt 1 och 2 samt även på eventuella balkonger i beräkningspunkt 4. I bullerutredningen föreslås att ett 1 meter högt bullerplank (eller mur) byggs i tomtgräns mot Litorinavägen för att klara riktvärdena vid uteplats i beräkningspunkt 1 och 2. För att klara riktvärdena vid balkonger i beräkningspunkt 4 föreslås att balkongerna glasas in i riktning mot Litorinavägen och även en bit söderut på balkongernas sydvästra del. I detaljplanen regleras inte den exakta utformningen på bullerskyddet för att möjliggöra för andra lösningar än ovan föreslagna. Planen anger därför enbart att bullerskydd ska anordnas så att gällande riktlinjer för buller uppfylls för bostäderna.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Båstads miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget uppfyller målen bl.a. genom att förtäta i ett område med väl utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och service.

El, telefoni och bredband

El, telefoni och bredband avses anslutas till det befintliga ledningsnätet. I Kaptensgatans nuvarande sträckning finns idag ett antal ledningar som behöver flyttas för att den tilltänkta exploateringen ska vara möjlig. Dessa ledningar avses istället placeras under områdets nya infart söder om transformatorstationen. Befintliga elledningar till belysningsstolpar etc. kommer att tas bort inom parkeringsytor och gator som försvinner till följd av planförslagets förändringar.

Vatten och spillvatten

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) gör bedömningen att det finns kapacitet i ledningsnätet för att ansluta planområdet till vatten- och spillvattennätet.

Brandvattenförsörjning

En brandpost med tillräckligt flöde finns placerad inom planområdet vid korsningen Litorinavägen/Båtsmansgatan. Ytterligare brandposter finns dels öster om planområdet längs med Kaptensgatan samt nordväst om planområdet vid korsningen Jungmansgatan/Södra Vägen.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. För att åstadkomma detta har NSVA räknat ut att 160-180 m³ fördröjningsvolym behöver tillskapas inom planområdet. Då genomförandet av detaljplanen kommer göras i etapper samt att det redan finns befintliga byggnader och hårdgjorda ytor, är det bästa att reglera hur mycket dagvatten som ska fördröjas per reducerad hårdgjord hektar. En fördröjningsvolym på 160-180 m³ motsvarar 400 m³ per reducerad hårdgjord hektar. Detta regleras i planbestämmelse.

På grund av en hög grundvattennivå är underjordiska magasin inte den bästa lösningen, man kan dock göra täta rörmagasin. Eftersom parkstråket mellan bostäderna är relativt långsmalt är en möjlig lösning att dagvattenfördröjningen utformas med ett centralt öppet dike som kan följa en stig genom hela området från Båtsmansgatan i nordöst till Litorinavägen i sydväst. Utformas parken med slänter från kvartersmarken ner till diket kan vattnet bräddas till slänterna vid kraftiga regn utan att kvartersmarken påverkas. Höjdsättningen är viktig i området så att inte hus placeras i lågpunkter. Genom att höjdsätta bostadsområdet så att färdig golvnivå för de nya husen ligger strax ovanför gatunivå samtidigt som man bevarar den lägre marken mellan husen kan man skapa utrymme för dagvatten motsvarande ett 100-årsregn. I detaljplanen regleras därför att lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över anslutande gatunivå. Detaljerad höjdsättning ska ske vid projektering av området.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Gemensamma miljöhus placeras mot omkringliggande gator antingen friliggande eller integrerade i flerfamiljshusen.

I planområdet ingår även en återvinningsstation som avses flyttas österut till trevägskorsningen vid Kaptensgatan. Ytan är ungefär lika stor som den befintliga ytan men är något smalare för att anpassa till omkringliggande vägar. Området ska utformas så att tömningsfordon kan köra rakt igenom utan att behöva backa. För att avskärma bakomliggande bebyggelse från störningar bör området avgränsas av plank eller högre buskage, detta regleras lämpligast i avtal med exploatören innan detaljplanens antagande. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen.

9. KONSEKVENSER

Samhällsbyggnad bedömer, med stöd av genomförd behovsbedömning, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då ingen rekreation förekommer i området. Några fornlämningar finns inte heller registrerade i området.

Planen bidrar till att fler bostäder i anslutning till befintliga centrumnoder och kollektivtrafik tillskapas vilket utgör goda förutsättningar för fler helårsboende i Torekov. Totalt kan planen bidra till att ca 55 nya lägenheter tillskapas i området fördelat på ca 35 st lägenheter i flerbostadshus och ca 20 st lägenheter i radhus. Minst hälften av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt. Mot torget kan 2 nya verksamhetslokaler tillskapas i bottenvåningen av tillkommande byggnad i etapp 2.

Bebyggelsen inom planområdet anpassas till befintlig struktur både vad gäller placeringar och höjder. Detaljplanen bedöms därmed inte inverka på landskapsbilden.

Utgångspunkten för dagvattenhantering i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Den ökade hårdgörningsgraden medför att dagvatten måste fördröjas lokalt inom planområdet. Tillräcklig yta för detta finns centralt i planområdet inom grönstråket.

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder och centrumändamål beräknas tillskottet bli cirka 200 bilar årsmedeldygnstrafik (ÅDT). För att medverka till låga hastigheter ska körytorna ha så smala dimensioner som möjligt. Litorinavägen har idag ett brett gaturum som kan inbjuda till högre hastigheter än tillåtna 40 km/h. För att skapa en mer stadsmässig karaktär kommer gatumiljön bearbetas.

En bullerutredning har tagits fram med förslag på åtgärder för att berörda uteplatser ska uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer. Enligt utredningen räcker ett 1 meter högt plank eller mur i tomtgräns närmast Litorinavägen samt delvis inglasade balkonger för att klara riktlinjerna.

Antalet parkeringsplatser kommer öka något i planförslaget jämfört med idag men platserna kommer flyttas för ett bättre markutnyttjande.

Den befintliga bensinstationen avses flyttas till annan plats i Torekov när det nuvarande arrendeavtalet löper ut och etapp 2 ska genomföras. För att marken ska vara möjlig att ianspråkta för bostadsbebyggelse måste markens lämplighet säkerställas enligt kraven för känslig markanvändning (KM). En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som visar att det bara var ett prov som överskred riktvärdet för känslig markanvändning. Där reglerar detaljplanen för användningen parkering. Övriga punkter klarade samtliga riktvärdena för KM vilket medför att marken är lämplig för ändamålet bostäder. Den planerade bostadsbebyggelsen inom bensinstationens nuvarande skyddsavstånd kommer dock inte vara möjlig att bygga ut förrän bensinstationen har flyttats. Detta medför att byggnationen kommer genomföras i två etapper, före och efter bensinstationens flytt. Leaderprojektets grundtanke med att öka antalet bostäder i direkt anslutning till kollektivtrafik, service och handel kommer därför att uppfyllas fullt ut först i etapp 2 när hela projektet är genomfört.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd genomfördes våren 2016 och granskning hösten 2018. Antagande sker under våren 2019.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sunnan 10 ägs av Båstad Sunnan Fastighets AB. Brisen 1 ägs av Bjäre Kraft. Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun.

Ett exploateringsavtal avses upprättas mellan Båstads kommun och Båstad Sunnan Fastighets AB innan beslut om antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl är resultatet av ett samarbete mellan kommunen och fastighetsägaren till Sunnan 10 (fortsättningsvis benämnd exploatören). Ansvarsfördelningen parterna emellan har redan initialt fördelats och befästs i ett antal politiska beslut. Under förutsättning att involverade parter fortsätter detta samarbete kommer utbyggnad av allmän plats genomföras av kommunen och bekostas av exploatören. Exploatören har också option på de byggrätter som tillskapats på kommunens mark. I det fall exploatören skulle frånträda det ingångna samarbetet kommer kommunen iordningställa allmän plats på egen bekostnad och sälja de byggrätter som tillskapats genom markanvisningsförfarande.

Den befintliga bensinmacken drivs av Torekovs byamack AB. Gällande arrendeavtal löper ut 2024-06-01. Bensinmacken avses då flyttas till en annan plats i Torekov. Verksamhetsutövaren bekostar flytten samt ansvarar för att området återställs på sådant sätt som kommunen kan godkänna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen kommer vissa fastighetsbildningsåtgärder vara nödvändiga. Sådan fastighetsbildning avser upphävande av gemensamhetsanläggningen (Torekov GA:1) som bildats för torgytan söder om ICA samt fastighetsreglering för att säkra parkeringsplatser till ICA. Kvartersmarken som tillskapas inom Torekov 98:1 behöver också hanteras, antingen genom fastighetsreglering eller genom avstyckning. I skissen på nästa sida redogörs för de olika regleringarna. Hur många fastigheter som kommer bildas inom respektive del är inte bestämt utan beror bl.a. på upplåtelseformen. I etapp 1 kommer 5353 m² överföras från Torekov 98:1 till nya fastigheter. Från Torekov 98:1 överförs även 715 m² till Sunnan 10 för parkering. I etapp 2 överförs 1487 m² (922+565) från Torekov 98:1 till nya fastigheter. Då överförs även 701 m² till Sunnan 10 för parkering.



Fastighetsregleringar inom planområdet

Servitut och ledningsrätt

I området finns servitut och ledningsrätter som förtecknats i fastighetsförteckningen. I fastighetsförteckningen redovisas oregistrerade officiärservitut avseende rätt till väg över Torekov 98:1. Servitutet har mist sin betydelse sedan Torekov 98:1 planlagts med allmänna platser.

För ledningar inom kvartersmark ska ledningsrätt bildas i det fall ledningsägaren så kräver, detta under förutsättning att ledningen förlagts i så kallat u-område. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanen finns en befintlig gemensamhetsanläggning (Torekov GA:1) som ansvarar för torgytan söder om ICA. Genom detaljplanen kommer denna yta byta huvudman och gemensamhetsanläggningen upplöses. Därefter kommer skötseln av torgytan istället ske av kommunen.

Inom tillskapad kvartersmark har ytor för parkering och gemensamma funktioner skapats. För att säkerställa att dessa förvaltas på ett långsiktigt vis så ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas beroende på hur kvartersmarken styckas upp. Dessa områden är betecknade med "g" på plankartan. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt på annans mark bekostas av ägare till respektive anläggning/ledning.

Exploatören tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Exploatören bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Exploatören bekostar även utbyggnaden av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

Planavtal

Ett planavtal är upprättat med Båstad Sunnan Fastighets AB angående plankostnader, utredningar, undersökningar, grundkarta, fastighetsförteckning etc. vilka Båstad Sunnan Fastighets AB ska stå för.

Exploateringsavtal

För det fall kommunen genomför utbyggnad av området i samarbete med exploatör ska exploateringsavtal upprättas för att på ett tydligt sätt styra genomförandets alla delar.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för iordningställande av gator, torg och park.

Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp i området och ansvarar för att samtliga vattennyttigheter byggs ut.

Markföroreningar

När bensinstationen flyttas ska marken återställas till samma skick som innan bensinstationen byggdes. Det åligger verksamhetsutövaren att utreda om verksamheten har gett upphov till föroreningskada enligt 10 kap. 1§ miljöbalken (1998:808). Om verksamheten orsakat sådan skada ska lämpliga efterbehandlingsåtgärder utredas och genomföras i samråd med tillsyningsmyndigheten. Verksamhetsutövaren ansvarar för detta och står för kostnaderna.

Bullerskydd

Exploatören ansvarar för att tillse att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller innehålls. De bulleråtgärder som krävs för att skapa en bra ljudmiljö ska genomföras och bekostas av exploatören.

El, telefoni och bredband

Bjäre Kraft och Skanova har kabelanläggningar inom planområdet som kommer att beröras av planens genomförande. Flyttningar och andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörda fastighetsägare.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Efter granskningen lämnas förslaget till politikerna för beslut om antagande. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Henrik Eliasson på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, tidigare samhällsbyggnadschef
- Roger Larsson, nuvarande samhällsbyggnadschef och stadsarkitekt
- Per Selldén, tidigare exploateringsingenjör
- Susanna Almqvist, nuvarande exploateringsingenjör
- Andreas Jansson, tidigare gatu- och trafikingenjör
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Sara Borglin, NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Olof Selldén
Planchef



Detaljplan för **Sunnan 10 m.fl.** i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Redogörelse för granskningen

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 6§ (PBL 2010:900). Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Granskning

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-09-18 § 184 genomförts under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06. Sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunhuset i Båstad, biblioteket i Torekov samt på kommunens hemsida.

Totalt har 46 yttranden inkommit varav 6 stycken från myndigheter, 5 stycken från sakägare, samt 35 stycken från ej besvärberättigade. Av dessa 35 yttranden har 28 enbart framfört att de håller med om innehållet i ett av de övriga inskickade yttrandena. Synpunkter på planförslaget berörde i huvudsak:

- ÖP/FÖP
- Kulturmiljö
- Markanvändning
- Karaktär/utformning
- Verksamheterna vid torget
- Buller, trafik och parkeringar
- Markföroreningar
- Dagvatten
- VA
- Markanvisning
- Planprocessen

I detta granskningsutlåtande bemöts först alla yttranden från myndigheter m.fl. och därefter resterande synpunkter ämnesvis. Synpunkter som inte tillgodoses motiveras under respektive kommentar. Övriga frågor och synpunkter som inte har med detaljplanen att göra redovisas inte i granskningsutlåtandet men vidarebefordras till berörd förvaltning/ansvarsområde. Samtliga inkomna yttranden finns tillgängliga hos Båstads kommun. Synpunkter inkomna under samrådsskedet redovisas i separat samrådsredogörelse.

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler helårsboenden i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Torekovs centrum är idag uppdelat mellan torget och den gamla fabriken. Vid torget finns en ICA-butik, en verksamhetslokal samt en bensinmack. I den gamla fabriken finns post, systembolag och andra verksamheter etablerade. I planen knyts dessa båda centrumnoder samman och möjliggör att Torekovs centrum kan fortsätta utvecklas. Planområdet ligger i Torekov och är cirka 20 000 m² stort. Kommunen tar fram planförslaget med normalt förfarande. För området gäller översiktsplan från 2008 samt fördjupad översiktsplan för Torekov från 2007. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet - buller

Trafikmätningen som kommunen har gjort visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå klaras men att maximal ljudnivå kommer att överskridas. För att klara bullerkraven ska bebyggelsens utformning och placering enligt planhandlingarna göras vid bygglovsskedet och därför anser kommunen att plankartan inte ska kompletteras med bestämmelser gällande åtgärder mot buller. Länsstyrelsen anser fortfarande att en mer detaljerad bullerberäkning bör göras. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att pröva områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse utan en sådan redovisning och nödvändiga bestämmelser. Utifrån den nya skrivningen 4 kap 33a § PBL samt utifrån kommunens trafikmätning menar Länsstyrelsen att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver också framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren har förändrats i och med införandet av den nya bullerförordningen.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande gällande bensinstationen och anser fortfarande att en markundersökning bör göras för att kartlägga föroreningssituationen för planområdet. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. Av planhandlingarna framkommer det inget om vilka föroreningar som uppkommit efter 2006 när bensinstationen flyttade till nuvarande plats. Länsstyrelsens hållning är att markens lämplighet ska vara helt utredd i planskedet och om så krävs ska villkor för att säkerställa markens lämplighet finnas enligt 4 kap 14 § PBL. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Villkoret måste därför föregås av en utredning som visar på att olika efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig för sitt ändamål.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan ytterligare kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet gällande buller och markföroreningar.

Kommentar:

Buller

En bullerutredning har tagits fram efter granskningen. Beräkningarna visar att för de två planerade byggnaderna som har uteplats mot Litorinavägen kommer riktvärdena överskridas med ett par decibel. Likaså kommer ljudnivåerna på eventuella balkonger på trevåningshuset i nordost att överskrida riktvärdet närmast Litorinavägen.

För att klara riktvärde vid de två uteplatserna närmast Litorinavägen föreslår bullerutredningen att ett 1 meter högt bullerplank (eller mur) byggs i tomtgräns mot Litorinavägen. Bullerskyddet behöver också svänga söderut en bit längs tomtgräns i sydväst. För att klara riktvärdet vid balkongerna närmast Litorinavägen vid trevåningshuset i nordost föreslås att balkongerna glasas in i riktning mot vägen och även en bit söderut på balkongernas sydvästra del. Detaljplanen kompletteras med en utökad beskrivning av bullersituationen samt med planbestämmelse att bullerskydd ska anordnas så att gällande riktlinjer för buller uppfylls för bostäderna.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram efter granskningen och resultatet visar att det inte bedöms finnas någon föroreningssituation på fastigheten. Av de sex analyserade proven var det enbart ett prov som marginellt överskred riktvärdet på PAH-H för känslig markanvändning (KM). Uppmätt halt låg på 1,6 mg/kg TS jämfört med KM som är satt till 1 mg/kg TS. Inga andra parametrar överskred riktvärdet för KM. Uppmätt halt av PAH-H är inte förvånande då området är trafikerat samt innehar en bensinstation. Den representativa halten ligger högst troligt under KM varför det inte bedöms föreligga någon risk för människors hälsa eller miljön. Detaljplanen reglerar dessutom att större delen av området kommer bli parkeringsplats inklusive punkten som påvisat halter av PAH-H över KM. Detaljplanen kompletteras med en utökad beskrivning av föroreningssituationen. Planbestämmelsen "a" behålls oförändrad även om undersökningen visar att samtliga punkter som planläggs för bostäder klarar riktvärdena för känslig markanvändning. Planbestämmelsen blir i det här fallet ett förtydligande att bostäder inte tillåts inom skyddsavståndet samt att verksamhetsutövaren måste tillse att marken återställs till ursprungligt skick när bensinmacken har flyttat.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen skulle kunna förbättras:

Plankartan

På plankartan finns det endast koordinatangivelser i en riktning.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för teleledningar, 1168-511.1. I den sydvästra delen av Sunnan 10 kan den utökade byggrätten eventuellt inkräkta på ledningsrättsområdet. För att medge fastighetsbildning behöver ledningsrätten i sådana fall omprövas i en lantmäteriförrättning.

Kommentar: Plankartan uppdateras med fler koordinatangivelser.

I jämförelse med gällande detaljplan så har byggrätten utökats i planförslaget, detta med anledning av att användningsgränsen har anpassats efter den befintliga byggnadsfasaden. Den sydvästra delen som lantmäterimyndigheten hänvisar till utgör ICA-butikens entrédel varpå eventuell inkräkning på ledningsrättsområdet isåfall redan har skett i samband med denna utbyggnad.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) framför följande:

- På sidan 18 under rubriken utformning föreslås att gatan ska höjas upp till samma nivå som torget för att begränsa tillgängligheten för bilar. NSVA rekommenderar att gator och GC-vägar höjdsätts så att de ligger lägre än omgivande fastigheter så att dagvatten kan rinna av ytledes, och ha säkra ställen att ta vägen till, vid extrema regn. Ska delar av gatan ligga högre bör detta stämmas av med NSVA och lämpliga åtgärder vidtas för att säkerställa att dagvatten kan avledas på ett säkert sätt.
- Dagvatten planeras att avledas i en öppen lösning i den lägre belägna delen mellan den nya bostadsbebyggelsen. För att säkerställa att byggnaderna placeras på ett sådant sätt att dagvatten inte riskerar att skada dem vid extrem nederbörd bör byggnadernas höjdsättning regleras i detaljplanen. Färdig golvhöjd ska minst 0,3 m över slutlig gatunivå vilket även bör skrivas in plankartan.
- Sidan 25, Vatten och spillvatten: Ändra till "NSVA gör bedömningen att det finns kapacitet i ledningsnätet för att ansluta planområdet till vatten- och spillvattennätet".
- Sidan 25, Dagvatten: Ändra sista meningen till "Genom att höjdsätta bostadsområdet så att färdig golvnivå för de nya husen ligger strax ovanför gatunivå samtidigt som man bevarar den lägre marken mellan husen kan man skapa utrymme för dagvatten motsvarande ett 100-årsregn".

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: *Upphöjning av gatan är ett förslag för att öka säkerheten och tillgängligheten för fotgängare i anslutning till torget. Exakt hur detta ska utformas kommer utredas under projekteringen. Om det visar sig att det påverkar avledningen negativt finns andra alternativ som också kan uppfylla syftet att öka säkerheten och tillgängligheten.*

Planbestämmelserna gällande nockhöjder är anpassade efter de hustyper som exploatörens arkitekt har ritat. Med färdig golvhöjd på 0,3 meter blir det trångt att få plats med dessa men det bör gå att göra någon justering så att det ändå ska gå att lösa utan att påverka tillåten nockhöjd. Då det är viktigt att höjdsättningen görs rätt för att klara 100-årsregn läggs planbestämmelsen till enligt NSVAs önskemål.

Planbeskrivningen justeras i övrigt enligt NSVAs synpunkter.

Region Skåne framför följande synpunkter:

Båstads kommun och Skånetrafiken har sedan samrådet diskuterat busslinjedragningen och enats om en ny linjedragning för busslinje 505 och 523. Region Skåne vill dock vara tydliga med att det inte finns någon överenskommelse eller klartecken om att den förändrade linjedragningen kan, eller ska, genomföras till sommaren 2019.

I handläggningen av detta ärende har enheten för samhällsplanering och Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2015-03-13, § 45.

Kommentar: Kommunen är överens med Skånetrafiken angående den förändrade linjedragningen. Kommunen har inga synpunkter på när förändringen kan ske mer än att det vore önskvärt senast när tillkommande lägenheter är inflyttningsklara. Att handlingarna trots detta har uppgett sommaren 2019 baseras enbart på att Skånetrafiken själva föreslog detta. Om Skånetrafiken har ändrat sig gällande detta så tar kommunen bort det från handlingarna.

Remissinstanser utan erinran

Hyresgästföreningen Nordvästskåne

Trafikverket

Inkomna synpunkter redovisade ämnesvis

I jämförelse med samrådsskedet så har antalet yttranden under granskningskedet blivit färre. För ökad tydlighet behålls samma struktur som i samrådsredogörelsen med redovisning av frågor och synpunkter ämnesvis tillsammans med kommunens kommentarer på dessa. Samtliga yttranden finns tillgängliga hos Båstads kommun.

ÖP/FÖP

I ett yttrande hänvisas till nu gällande översiktsplan för Båstads kommun. Bland planeringsmålen på sidan 39 anges bland annat att man ska bygga inom och i omedelbar anslutning till befintliga tätorter eller småsamhällen och så långt är planförslaget i linje med översiktsplanen. Bland riktlinjerna anges också: "Bygg småskaligt. Traktens historia skall prägla områden och enskilda byggnader. Samhällena ska ha en gräns mot omgivande natur- och kulturlandskap." Aktuellt bebyggelseförslag anses inte vara småskaligt.

På sidan 41, som inriktar sig mot historiskt intressanta delar av kommunen, anges som planeringsmål och riktlinjer följande:

- "Bevara historiskt intressanta miljöer.
- Hög arkitektonisk kvalitet på ny bebyggelse. Respekt för platsen och sambandet. Tillkommande bebyggelse skall tillföra värden till omgivande byggnadstradition eller kulturlandskap.
- Bygg med måttlig skala och volymer."

I den fördjupade översiktsplanen för Torekov anges att kvaliteter i den befintliga miljön ska tillvaratas och utvecklas. Vidare framgår det att viktiga utgångspunkter i FÖP bland annat är att möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse. I planbeskrivningen till det nu aktuella planförslaget framhålls att förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner vilket stämmer med att det möjliggör tillkommande bebyggelse. Planförslaget anses dock inte ta tillvara befintliga kvaliteter i den befintliga miljön.

Bland målen i FÖP anges vidare "att tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov ges en skala som anknyter till traditionen." Detta mål anses inte uppfyllas i planförslaget.

På sidan 12 ges exempel i ord och illustration på hur grönytor och gaturum öster om Litorinavägen ska utformas med inspiration från gamla Torekov genom att gaturummen ska upplevas intima och byggas upp av gedigna material. Detta anser man inte heller har tagits hänsyn till i det aktuella planförslaget.

Kommentar: *Kommunen håller med om innehållet när det gäller den historiska delen av Torekov. Bebyggelsen vid aktuellt läge har en helt annan struktur än vad som beskrivs ovan där det absolut finns bebyggelse i traditionell stil men även bebyggelse anpassad efter sin tids ideal. Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande och i det här fallet anser kommunen att det kan vara motiverat att frånga äldre tiders byggnadsstruktur då läget med handel, service och kollektivtrafik medför att en högre exploateringsgrad väger tyngre än att bygga pastischer efter gamla tiders ideal. Utformningen av grönytor och gaturum med material etc. är inte motiverat att reglera i detaljplanen men det finns ett kvalitetsprogram som kommer ligga till grund för avtalsinnehåll där den typen av frågor kan regleras.*

Kulturmiljö

I ett yttrande hänvisas det till Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Båstads kommun där Torekov tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Följande motiv anges för bevarande: "Torekov bevarar karaktären av 1800-talets fiske- och sjöfartssamhälle. Den såväl i skala som i utformning väl bibehållna bebyggelsen är liksom gatunätet av hög kulturhistoriskt värde. Torekov har idag karaktären av turist- och badort. Badhuset är av betydelse för samhället." I yttrandet anses det inte att planförslaget bygger vidare på denna karaktär med bebyggelse i en helt annan struktur. Vidare hänvisas det till planbeskrivningen sidan 21 som anger att planförslaget inte har någon påverkan på länsstyrelsens utpekade värdefulla kulturmiljöer då det inte finns några skyddsvärn inom planområdet. I yttrandet anser man att planförslaget har ett centralt läge i Torekov och en dominerande utformning vilket måste anses ha en mycket stark och negativ påverkan på länsstyrelsens utpekade områden. Kommunen bemöter synpunkterna om den dåliga anpassningen till Torekovs kulturmiljö med att området ligger utanför kulturmiljön och att den planerade bebyggelsen ansluter till omgivande bebyggelsestruktur uppförd under slutet av 1900-talet och början av 2000-talet. Detta anses inte stämma då omgivande bebyggelse är i en respektive två våningar och den maximala nockhöjden på tvåvåningshusen är 7,5 meter. Att påstå att en anpassning skett är således vilseledande.

Kommentar: *Även kulturmiljöprogrammet beskriver den historiska delen av Torekov och kommunen vidhåller att detta inte är applicerbart för aktuellt planområde. Då det är länsstyrelsen som står bakom kulturmiljöprogrammet och de inte har framfört att aktuellt planförslag skulle påverka kulturmiljön finns det ingen anledning för kommunen att ifrågasätta länsstyrelsens bedömning.*

Markanvändning

I ett flertal yttranden framförs synpunkter gällande markanvändningen i området med förslag på andra platser som avsedd bebyggelse kan uppföras istället. Det framförs att det finns brist på gemensamma ytor i Torekov och att det vore bättre med en lekpark eller boulebana i området istället för bostäder. Det framförs även att det behöver analyseras hur stort behovet är av fler hus i Torekov då allt fler hus står tomma, även på sommaren. Många anser inte att detaljplanen kommer lösa

problematiken som finns i Torekov då det även behövs arbetsplatser för att människor ska bosätta sig på orten. I ett yttrande framförs att det först borde göras en plan för hela byn där ytor säkerställs för allmänna ändamål respektive för bostäder. Först därefter bör en detaljplan göras för området vid ICA.

I ett yttrande framförs att det är oklart hur cykelvägen längs med Litorinavägen ska utformas och om den ens får vara kvar samt att flytten av återvinningsanläggningen inte anses vara lämplig.

Kommentar: *Aktuellt läge är valt utifrån att där redan finns befintlig service, handel och kollektivtrafik och därmed är den mest lämpliga platsen för den här typen av bebyggelse. Att ersätta bostäderna med lekplats eller boulebana kommer inte öka antalet åretruntboende i Torekov. Det är dock möjligt att uppföra detta som ett komplement till bostäderna då den centrala ytan planläggs för allmänt ändamål. Kommunen håller med om problematiken som finns med att hus står tomma men kan inte lösa allt i en detaljplan utan där krävs andra initiativ också. Aktuellt planförslag möjliggör däremot både för arbetsplatser och bostäder i en form det råder brist på i Torekov vilket kommunen anser kan lösa problematiken till viss del. Det finns redan en plan för hela Torekov nämligen översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för Torekov. Dessa dokument beskriver Torekov på en övergripande nivå och pekar bland annat ut aktuellt område som lämpligt för förtätning. En revidering av översiktsplanen håller på att tas fram som kommer ersätta båda dessa planer.*

Cykelvägen längs med Litorinavägen kommer vara kvar och utformas enligt kvalitetsprogrammet, detta redogörs i planbeskrivningen. Det är inte möjligt att reglera detta i detaljplanen då den inte får styra mer än vad som är nödvändigt för att uppnå planens syfte. Kvalitetsprogrammet kommer dock ligga till grund för de avtal som kommer skrivas med exploatören innan detaljplanens antagande för att säkerställa detaljutformningen.

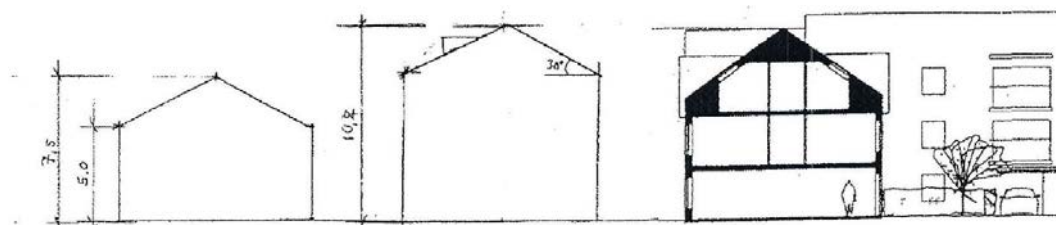
Avsikten är att flytta återvinningsanläggningen till läget som föreslås i detaljplanen. Det är dock rimligt att anläggningen avskärmas från bostäderna vilket således kommer regleras i avtal.

Karaktär/utformning

Ett flertal yttranden framhäver att planerad byggnation inte bygger vidare på Torekavs karaktär och befintlig bebyggelsestruktur vilket leder till att idyllen av Torekov förstörs. Med hänvisning till planbeskrivning och illustrationskarta anses föreslagen byggnation kraftigt avvika från byggnadstraditionen i Torekov då byggnadshöjder, byggnadsutformning och den spridda placeringen av byggnadskropparna går stick i stäv med den befintliga strukturen. Det är inte heller önskvärt att skapa en stadsmässig karaktär så som den illustreras på sidan 21 i planbeskrivningen. I ett yttrande framförs oro för att turistnäringen kommer påverkas negativt om detaljplanen genomförs då turismen i Torekov till stor del baseras på attraktionen med småskalig bebyggelse och läget vid havet. Om planförslaget genomförs anses intrycket av Torekov försämrats till det sämre. Istället föreslås att bebyggelseförslaget omarbetas till mer traditionell utformning med takvinklar på 45 grader, begränsad storlek på takkupor samt byggnadsplaceringar i mer slutna gårdsrum så att tillskottet av ny bebyggelse kan bidra till att Torekov bibehåller sin attraktion.

I ett yttrande framförs att planförslagens 2,5 - 3-våningshus är bättre än tidigare föreslagna höga hus men att nu föreslagna bebyggelse fortfarande skulle bli väsentligt högre än omgivande byggnader. I det aktuella planförslaget tillåts en

totalhöjd på 10,2 meter och som begränsning av byggnadshöjden anges att takvinkeln måste vara minst 30 grader. Som jämförelse kan konstateras att det i planbestämmelserna för intilliggande plan (DP 1542) tillåts byggnader i två våningar med en nockhöjd på 7,5 meter och en byggnadshöjd på 5,0 meter. Det anges även att enstaka mindre kupor på max 1/4 av takets längd tillåts. Skillnaden i volym mellan byggnader enligt det nu aktuella planförslaget och den gällande planen för angränsande bebyggelse är stor. Totalhöjden 10,2 meter jämfört med 7,5 meter ger en skillnad på 2,7 meter dvs. en hel våningshöjd vilket framgår av de enkla skisserna nedan. Någon begränsning av kupornas storlek ges inte. Eftersom inget gestaltungsprogram finns i planförslaget bör nockhöjd och byggnadshöjd för byggnaderna mot Litorinavägen sänkas och storleken på kupor begränsas t.ex. så att små kupor på högst 25 % av takets längd tillåts.



Inskickad figur ovan visar skillnaden mellan regleringen av byggnadernas höjder i angränsande planområde, tillåtna höjder för radhusen enligt planbeteckningarna i nu aktuell plan och illustrationen av radhusen i planbeskrivningen. Planbeteckningarna för radhusen medger således en större volym än vad illustrationen visar. Det är därför missvisande att påstå att radhusen är avsedda att uppföras i 2,5 våningar när planen tillåter 3 våningar.

Kommentar: Kommunen motsätter inte beskrivningen av Torekov som en idyll med en historisk bebyggelsestruktur. Kommunen vidhåller dock att aktuellt bebyggelseförslag skiljer sig från detta och är anpassat till den struktur som finns i den direkta omgivningen. Kommunen bedömer att den "stadsmässiga karaktären" som illustreras på sidan 21 är en lämplig utformning av aktuellt område då läget med handel, service och kollektivtrafik motiverar en högre exploateringsgrad. Kommunen anser inte att detaljplanen kommer påverka turismen negativt då den attraktion som beskrivs finns längs med kusten och området runt hamnen men inte vid aktuellt planområde.

I jämförelse med samrådsförslaget så har kommunen tagit hänsyn till inkomna yttranden och minskat våningsantalet och anpassat skalan till bebyggelsen i den direkta omgivningen. Det är riktigt att planbestämmelsernas formuleringar medför att även andra utformningar tillåts än vad som illustreras i planförslaget men exploatören har dock varit tydlig med att bebyggelsen som illustreras i 2,5 plan, där takkuporna placeras i linje med fasaden, är vad som avses uppföras när detaljplanen vinner laga kraft. Den viktigaste aspekten när det gäller anpassningen till omkringliggande bebyggelse är höjderna och eftersom byggnaderna ändå inte kommer bli högre än trevåningshusen mot torget anser inte kommunen att det finns anledning att ändra planbestämmelserna.

Verksamheterna vid torget

I ett yttrande framförs att det hade varit önskvärt med en beskrivning av hur planförslaget skulle påverka befintlig service om bebyggelsen utförs. Två viktiga servicefunktioner för alla Torekovbor är ICA och bensinmacken. Om ICA får försämrade villkor på grund av planförslagets påverkan på parkering, logistik, avfallshantering, entreförhållanden m.m. så kan det få förödande konsekvenser för

butiken. Skulle butiken behöva stänga tappar Torekov förutsättningar för såväl helårsboende som fritidsboende. Det framförs att bensinmacken har stor betydelse för boende och sjöfarten i Torekov men att det inte finns något förslag på vart macken ska omlokaliseras. Det är angeläget att den kommer till stånd på annan plats i nära anslutning till byn om den över huvud taget måste flyttas. Avslutningsvis framförs att det inte är möjligt att ta ställning till det framlagda planförslaget utan att denna viktiga plankonsekvens har redovisats.

Synpunkter har även lämnats in separat för respektive verksamhetsutövare vid torget. ICA Sverige AB framför att de fortsatt invänder mot de delar i planförslaget som begränsar butikens verksamhet och framtida utveckling. Den största invändningen är mot parkeringsplatsernas placeringar och dess antal. ICA anser att läget på fel sida om entrén är en oacceptabel lösning som försvårar tillgängligheten till butiken. ICA framför att de bara kan erbjuda service till åretruntboende genom den försäljning som sker under juni, juli och augusti. ICA anser att ett försämrat läge på parkeringarna kommer leda till försäljningstapp vilket i sin tur motverkar detaljplanens syfte "*att säkra servicen och ett levande samhälle*". Situationen tvingar ICA Sverige AB att överväga om det i framtiden överhuvudtaget är möjligt att driva en ICA Nära-butik i Torekov om planändringen genomförs. ICA vill att parkeringen ska utformas med samma antal platser som idag och placeras i direkt anslutning till entrén. ICA framför att detta ingår i deras förhyrning och att det är felaktigt som granskningshandlingarna påstår att ICA inte har någon egen parkeringsyta för kunder. ICA anser även att påståendet att planförslaget optimerar placeringar och utformningar av parkeringsplatserna är felaktigt då platserna blir färre, i sämre lägen och för fler lokalhyresgäster.

Även Jakobssons Bjäremäklaren AB framför synpunkter på planförslaget. Frågan om parkeringsplatser är angelägen för dem då de har 6 anställda som behöver parkering och som mest behövs minst en kundparkeringsplats per anställd för deras behov. Mäklaren anser att planförslaget har varit inriktat mot att lösa parkeringsplatserna för ICA och inte har beaktat mäklarens behov av parkeringsplatser. Vidare framförs att om parkeringsplatserna flyttas kan ICA även flytta sin entré men att detta då kommer strypa kundflödet förbi mäklaren vilket i förlängningen kan leda till att det blir svårt att driva mäklarverksamheten vidare. Angående flytten av byamacken framförs att det kan leda till ett minskat flöde till mäklaren då personer som tankar bilen även passar på att besöka mäklaren i samband med detta. Avslutningsvis framförs att byggnationen närmast mäklarens skyltfönster kan påverka ljusinsläppet vilket leder till hälsokonsekvenser på sikt.

Synpunkter gällande byamacken har framförts av Torekov By AB (TBAB). TBAB syftar till att tillgodose drivmedel centralt i Torekov samt utveckla och driva andra samhällsnyttiga verksamheter i Torekov. TBAB framför att Båstads kommun under lång tid har arbetat med att stärka byarnas utvecklingsförmåga, bland annat genom renovering av samlingslokaler och bildande av byaråd. Genom ett samarbete mellan kommunledning, tjänstemän och Torekovs Byaråd flyttades macken till nuvarande plats 2006. När ägaren, Norsk Hydro, beslöt stänga macken 2008 gick byn samman och köpte macken i ett bolag och återstartade verksamheten 2009. Cirka 330 privatpersoner, företag och föreningar äger gemensamt bolaget. Detta bolag arbetar sedan några år tillbaka med starkt stöd av sina ägare med samhällsfrågor och landsortsutveckling. Kommunledningen har genom sitt engagemang och sina beslut om macken visat sin vilja till att stödja Torekov som har kunnat behålla sin drivmedelsförsörjning och därmed också fått resurser att investera i byn. TBAB framför att samrådshandlingarna angav att exploatören erbjöd sig att bekosta flytt och efterbehandlingsåtgärder om byamacken gick med på detta. I

granskningshandlingarna går detta inte längre att utläsa varpå TBAB tolkar det som att erbjudandet har dragits tillbaka. TBAB framför vidare att granskningshandlingarna anger att macken avses flyttas till annan plats när arrendeavtalet löper ut 2024-06-01 och att verksamhetsutövaren (TBAB) ska bekosta flytten samt ansvara för att marken saneras. Denna förändring är avgörande för mackens kommande förutsättningar då TBAB inte har några resurser att bekosta flytt och sanering. TBAB står fast vid sina argument mot att flytta macken. TBAB framför även att de inte har fått några förslag dit macken kan omlokaliseras. Om macken inte kan omlokaliseras till ett centralt läge kommer detta med stor sannolikhet påverka försäljningen negativt varpå ett sådant alternativ troligtvis inte är aktuellt. Detta leder då till att de ekonomiska resurser som genom drivmedelsförsäljningen kommer Torekov och Bjäre till gagn kommer upphöra, i form av underhåll av grönytor och stränder, simskola, evenemang och infrastruktur (bryggor, gatubelysning, lekplatser). Genom en egen ekonomi, brett nätverk, täta samarbete, öppet byaråd och ett året-runt öppet bykontor har Torekov under nära två decennier byggt upp en stabil organisation som aktivt arbetar med utmaningar och fördelar en landsort bjuder. För en levande landsbygd behöver kommunens resurser förstärkas med ett lokalt engagemang och i bästa fall även lokala ekonomiska resurser.

TBAB föreslår att detaljplanen ska arbetas om genom att först säkerställa befintliga verksamheters förutsättningar att fungera och utvecklas och därefter ta planeringen av nya bostäder när den första delen är säkerställd. Detta med anledning av detaljplanens syfte att "*skapa förutsättningar för fler helårsboende i Torekov genom att utveckla Torekov centrum ...*" då TBAB menar att förslaget inte ger goda förutsättningar att locka fler boende när befintlig samhällsservice i form av affär och bensinmack ges sämre förutsättningar. För att uppnå syftet framförs att detaljplanen delas i två delar där den första delen är en verksamhetsplan för befintliga verksamheters utveckling och den andra delen är en boendeutvecklingsplan då det finns en markyta som kan hantera ett flöde som fungerar under absolut högsäsong. I yttrandet framförs att TBAB vill ta över planarbetet genom att förvärva Båstad Sunnan Fastighets AB och göra om planarbetet enligt ovan. Det framförs även att TBAB är beredda att bekosta en del av planarbetet.

Kommentar: *Den huvudsakliga anledningen till att detaljplanen görs är att öka antalet åretruntboende i Torekov för att säkra den service som finns. Planförslaget medför att det blir en förändring men förändring är inte detsamma som försämring. Det är inte möjligt att behålla området precis som det ser ut idag och samtidigt förtäta. I planförslaget har en avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen för att få en så bra helhet som möjligt. Förändringarna innebär att befintliga parkeringar flyttas inom området och att bensinmacken på sikt flyttar till ett bättre lämpat läge. Kommunens ansvar är att planera utifrån vad som är bäst för samhället, i det här fallet innebär det en förändring men inte av sådan omfattning att befintliga verksamheter inte kan fortsätta bedrivas. Kommunens bedömning är att detta är rimliga åtgärder för att både säkra befintlig service och möjliggöra för fler åretruntboende i Torekov och således uppnå detaljplanens syfte. Angående frågan om bensinmackens läge så har kommunen försökt att diskutera frågan med Torekov By AB (TBAB) som arrenderar marken i dagsläget. Det finns alternativa placeringar för macken som även kan kompletteras med pumpar i hamnen för båtar men då TBAB inte har varit intresserade av någon annan placering än den nuvarande har kommunen istället valt att dela genomförandet av detaljplanen i två etapper så att bebyggelsen som ligger utanför skyddsområdet för bensinmacken kan uppföras i en första etapp och bebyggelsen inom skyddsområdet uppförs i den andra etappen när*

bensinmacken har flyttats. När arrendeavtalet löper ut 2024 kommer då styrande politiker få avgöra om arrendet ska förlängas eller om det finns en alternativ placering dit macken kan flyttas. Om detta är möjligt att lösa då kommer detaljplanen bli möjlig att genomföra fullt ut.

Det finns inget avtal som anger att ICA förhyr ett visst antal platser av kommunen. Kommunen äger marken där parkeringsplatserna finns och upplåter dessa för allmän parkering. Kommunen tycker det är viktigt att det finns parkeringsmöjligheter i området och möjliggör därför att ICA kan få ca 40 parkeringsplatser inom egen fastighet genom att utöka Sunnan 10. Detta medför även att avståndet mellan parkeringsplatserna längst bort och ICAs entré kommer bli kortare i planförslaget jämfört med i nuläget. Resterande allmänna parkeringsplatser kommer anordnas längs med befintliga gator så att antalet platser förblir oförändrat. Kommunen har även undersökt möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser i etapp 1 och genom en något förändrad disposition är det möjligt att få plats med 43 p-platser runt bensinmacken utöver de p-platser som tillskapas med utökningen av Sunnan 10. Detaljplanen kan inte styra vem som får nyttja dessa platser men däremot är det möjligt att styra detta med lokala trafikföreskrifter så det blir rotation på användandet av platserna. Illustrationskartan revideras med en tydligare redovisning av parkeringsplatserna i etapp 1.

Det är förhållandevis få parkeringsplatser som behövs för mäklarens behov varpå kommunen bedömer att platserna som tillskapas längs med befintliga gator räcker för det behovet. En annan möjlighet är annars att göra en överenskommelse med ägaren till Sunnan 10 för ett antal platser bakom Sunnan 9. Kommunen bedömer inte att mäklarens verksamhet kommer påverkas oavsett om ICA väljer att flytta sin entré eller inte. Nuvarande entré ligger visserligen ut mot torget men flödet av kunder passerar inte mäklarens skyltfönster ändå. Kunder som är intresserade av mäklartjänster kommer komma om de är intresserade och då har det mindre betydelse var övriga verksamheters entréer placeras. Det finns även möjlighet att plocka bort träporten i det sydöstra hörnet av torget för att möjliggöra för ett flöde som inte finns idag. Det har gjorts en sol- och skuggstudie som visar att mäklarens skyltfönster inte nås av skuggor varken under sommarsolståndet eller under vårdagjämningen.

TBAB har varit tydliga mot kommunen att de inte är intresserade av en flytt oavsett om denna bekostas av exploatören eller inte. Det har därmed ingen betydelse om det finns ett erbjudande eller inte då det ändå inte har förändrat TBABs inställning. Kommunen har med anledning av detta förtydligat att byamacken kan få finnas kvar åtminstone till arrendeavtalet upphör och att det därefter blir upp till då styrande politiker att avgöra om arrendeavtalet ska förlängas eller om det är möjligt att hitta en alternativ placering för byamacken. Kommunen vidhåller fortsatt att detaljplanen kan uppnå syftet fullt ut först när byamacken flyttas och bedömer att bättre placeringar finns utmed infartslederna där det finns ett naturligt flöde av besökare och boende till Torekov. En sådan placering fångar även upp de turister som inte känner till orten utan bara besöker Torekov över dagen.

Buller, trafik och parkeringar

Fastighetsägare i direkt anslutning till planområdet framför att de redan i dagsläget besväras av godstransporter till ICA med både buller och avgaser, framförallt under juni-augusti. Fastighetsägarna framför att en flytt av kundparkeringen till läget längs med Litorinavägen skulle bidra till att en redan besvärande trafiksituation skulle försämrats. Fastighetsägarna önskar därför att parkeringen läggs på annan plats.

Andra fastighetsägare framför att det kommer bli ökade störningar för dem, både under byggtiden och efter färdigställandet av byggnaderna med ökad tomtinsyn samt bli störda av den ökade trafiken.

Kommentar: Kommunen bedömer inte att en ny parkeringsyta kommer påverka bullersituationen mer än vad den nuvarande inlastningen till ICA bidrar till. Anslutningen till parkeringen kommer dessutom bara fungera som antingen infart eller utfart vilket minskar störningarna jämfört med om det hade varit både in- och utfart på samma ställe.

Som boende i ett centralt läge ingår att man får tåla vissa störningar. I det här fallet handlar det om en befintlig användning och en befintlig genomfartsgata där det redan förekommer viss störning med godstransporter etc. Kommunen bedömer inte att situationen kommer förändras avsevärt då det är en relativt liten exploatering som maximalt kan bidra till ca 55 nya lägenheter i båda etapperna. Planerad byggnation är något högre än omgivande bebyggelse men inte så pass att risken för insyn blir betydande. Enligt rättspraxis gäller även att man som närboende kan förvänta sig att centrala delar av tätorter förtätas vilket kan innebära bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, se t.ex. MÖD P 2029-18

VA

En boende i Torekov anser att befintliga vattenproblem måste lösas innan ny bebyggelse planeras och hänvisar till sommarens bevattningsförbud samt vattenreningsanläggningen som svämmade över och gjorde badvattnet otjänligt.

Kommentar: Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) har framfört att planerad byggnation är så pass liten att det inte ska bidra till några problem för ledningsnätet. Att Torekov trots detta drabbades av bevattningsförbud och översvämmad reningsanläggning berodde främst på invånarnas höga vattenförbrukning i somras. För att undvika att problemen uppstår framöver är det viktigt att vi alla blir bättre på att hushålla med vattnet.

Markanvisning

Ett antal yttranden framför kritik mot kommunens markanvisning till den exploatör som bekostar planarbetet då de menar att kommunen förlorar rådigheten genom att inte genomföra projektet i egen regi. Det är visserligen positivt att 50% av lägenheterna kommer uppföras med hyresrätt men om kommunen hade genomfört projektet i egen regi hade det kunnat bli 100% hyresrätter.

Kommentar: Anledningen till att kommunen har markanvisat området till exploatören beror på ursprunget till detaljplanen. I Leaderprojektet "Torekov året runt" efterfrågades exploatörer som ville satsa på Torekov men varken Båstadhem eller någon annan visade något intresse för detta. Promus livsmedelsfastigheter, ägaren till ICAs fastighet Sunnan 10, hade dock gjort en förfrågan hos kommunen om att få utveckla Sunnan 10 varpå Promus blev tillfrågade av Leaderprojektet om de ville vara med och utveckla Torekov i ett större perspektiv. Promus förklarade sig villiga att satsa på detta och har varit med i projektet ända sedan dess.

Planprocessen

I ett flertal yttranden framförs att man vill överklaga detaljplanen och göra allt för att stoppa den. Det framförs även kritik mot kommunens avgränsning av

sakägarkretsen och hänvisar till PBL som anger att ägare till fast egendom i första hand räknas som sakägare men att även bostadsrättshavare, hyresgäster, lokalhyresgäster, arrendatorer som berörs av förslaget kan inkluderas i kretsen av besvärberättigade. Med anledning av detta önskar de att kommunen innan beslut kompletterar listan med dem som har rätt att besvära sig med Torekov By AB, ICA Sverige AB samt eventuellt fler, vars verksamheter riskerar påverkas av den föreslagna detaljplanen.

I ett yttrande påpekas det att genomförandetiden på 5 år innebär att bebyggelsen i etapp 2 blir osäker eftersom bensinmackens arrendetid går ut först 2024.

Avslutningsvis framförs det att kommunens ambition att försöka hitta utvecklingsmöjligheter för Torekov är bra och att aktuellt läge kan vara lämpligt för förtätning om bättre hänsyn tas till ICA-affärens förutsättningar att driva sin verksamhet vad gäller parkering, lastning, lossning m.m. Planförslaget anses ha en för Torekov främmande skala med stadskaraktär så som den framställs på sidan 21 i planbeskrivningen. Planförslaget bör därför omarbetas så att den nya bebyggelsen anpassas till ortens karaktär. Utgångspunkten för omarbetningen bör baseras på tidigare dokument som har beslutats av kommunfullmäktige vilket bland annat innebär att nockhöjd och byggnadshöjd för byggnaderna mot Litorinavägen behöver sänkas. Om byggnadshöjden sätts till 5,5 meter, en 45-gradig takvinkel tillåts och storleken på kupor begränsas t.ex. så att små kupor på högst 25 % av takets längd tillåts så kan fortfarande radhusen uppföras i 2,5 våningar och en bättre anpassning ske till omgivande bebyggelse. Planbeteckningen bör inte ange 3-våningshus för radhusen. Ett omarbetat förslag behöver även redovisa var bensinmacken avses placeras. Sammanfattningsvis anser man att de omarbetningar som behöver ske innebär att ett nytt granskningsförslag behöver tas fram.

Kommentar: *Detaljplanprocessen sker i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Det är inte möjligt att överklaga en detaljplan under pågående planprocess utan det är först efter beslut om antagande som detta är möjligt.*

Kommunen står fast vid sin bedömning gällande sakägarkretsen då denna följer praxis. Syftet är inte att försämra situationen för befintliga hyresgäster utan tvärtom bidra till ökade möjligheter att bedriva verksamheter året om. Detaljplanen kommer innebära en förändring som bidrar till att antalet åretruntboende i Torekov kan öka. Kommunens ansvar är att se till vad som är bäst för helheten och i det här fallet innebär det ändrad placering på parkeringsplatser och bensinmack men inte på bekostnad av möjligheterna att bedriva verksamheterna vidare. Kommunen bedömer därmed att dessa förändringar är den bästa lösningen för helheten så att detaljplanens syfte uppnås.

Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft, 5 år bedöms som en rimlig tid för detta. Efter genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanens bestämmelser att gälla fram till dess att detaljplanen ändras eller upphävs. Eftersom kommunen har planmonopol är risken för detta liten.

Kommunen gör bara redaktionella ändringar efter granskningen varpå en förnyad granskning inte behöver genomföras.

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

Plankarta och illustrationskarta

- Planbestämmelse läggs till om att bullerskydd ska anordnas så att gällande riktlinjer för buller uppfylls för bostäderna.
- För att området ska klara av ett 100-årsregn läggs en planbestämmelse till om att lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över anslutande gatunivå. De tillåtna nockhöjderna lämnas dock oförändrade.
- Illustrationskartan revideras med en tydligare redovisning av parkeringsplatserna i etapp 1.
- Plankarta och illustrationskarta uppdateras med fler koordinatangivelser.

Planbeskrivning

- Efter granskningen har både en bullerutredning och miljöteknisk markundersökning tagits fram. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad beskrivning av buller- respektive föroreningssituationen.
- Planbeskrivningen justeras enligt synpunkter från NSVA och Skånetrafiken.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande

När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till uppdragsgivaren och alla som lämnat synpunkter på planen under samråd och granskning (med undantag av länsstyrelsen). Granskningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och de kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Utifrån vad vi vet nu kommer följande att få underrättelsen och utlåtandet:

Myndigheter m.fl.

Bjäre Kraft
Hyresgästföreningen Nordvästskåne
Lantmäterimyndigheten
Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR)
Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA)
Region Skåne
Skanova
Trafikverket

Sakägare och andra besvärberättigade

Ägaren till Nordan 1
Ägaren till Pricken 7
Ägaren till Sunnan 9
Ägaren till Vitlingen 16
Ägaren till Vitlingen 17
Ägaren till Ålen 1
Ägarna till Ålen 2
Ägarna till Ålen 3
Ägaren till Ålen 4
Ägaren till Ålen 5
Ägaren till Ålen 6

Ej besvärberättigade

Föreningen Torekovs Gamla Skola
ICA Sverige AB/Torekovs Matmarknad AB
Torekov By AB
Torekov Byaråd
Torekovs Hembygds- och Sjöfartsmuseum
Torekov Solsidan Samfällighetsförening
Torekovs Turist och Badförening
Ägaren till Br 8 Bostadsrättsföreningen Kattegatt
Ägaren till Dörjen 3, Garnet 4 och 11
En delägare till Brunnen 8
Ägaren till Dörjen 4
Ägarna till Fladen 5, 6 och 7
Ägarna till Flundran 6
Ägaren till Häradsskär 2
En delägare till Kattegatt 26
En delägare till Kattegatt 26
Ägarna till Koljan 2
Ägarna till Koljan 3
En delägare till Koljan 5
En delägare till Koljan 5
Ägarna till Koljan 10
Ägaren till Koljan 11
Ägarna till Koljan 17
Ägarna till Koljan 21
Ägarna till Koljan 23
Ägarna till Kobben 2
Ägaren till Kobben 9
Ägarna till Krabban 16
Ägaren till Krabban 20
En delägare till Kroken 12
En delägare till Kroken 12
Ägaren till Kullen 4
Ägaren till Kupan 4 och 6
Ägarna till Kupan 7 samt Gibraltar 3 och 4
Ägaren till Kupan 8
Ägarna till Lunden 4, Påarp 10:44 samt del av Svenstorp 24:1
Ägaren till Morups Tånge 4
En delägare till Måseskär 4
En delägare till Måseskär 4
Ägaren till Möllebacken 7
Ägaren till Möllebacken 9
Ägarna till Möllebacken 12
Ägaren till Nordan 2

Ägaren till Näringen 7
Ägarna till Ostan 7
Ägarna till Perstorp 3:27
Ägarna till Perstorp 3:135
Ägaren till Pilken 9
Ägaren till Planteringen 1
Ägaren till Planteringen 4
Ägarna till Påarp 7:33
Ägaren till Påarp 7:55
Ägaren till Påarp 10:46
Ägarna till Påarp 17:34
Ägaren till Sillen 9
Ägaren till Sillen 11
Ägaren till Sjöstjärnan 14
Ägaren till Sjöstjärnan 17
Ägarna till Stormen 8 och Lyckan 1 m.fl.
Ägaren till Stormen 21
Ägaren till Strandsnäckan 4
Ägaren till Svenstorp 3:171
En delägare till Svenstorp 27:8
Ägarna till Svinbådan 3
Ägaren till Toften 1
Ägarna till Torekov 98:12, 98:11, Förste Bäck 8 och 13
Ägarna till Torekov 98:61
Ägaren till Torekov 98:62
Ägaren till Torekov 98:89
Ägaren till Torekov 98:123
Ägarna till Torekov 98:127
Ägarna till Torekov 98:131
Ägarna till Torekov 98:141
Ägarna till Utgrunden 3
Ägaren till Varan 3:9
Ägaren till Varan 7:22
Ägarna till Varan 7:45
Ägaren till Varan 7:62
Ägaren till Varan 7:71
Ägarna till Varan 7:144
Ägarna till Varan 8:44
Ägarna till Varan 8:53
Ägaren till Varan 23:1
Ägarna till Vitlingen 2 och 3
Ägaren till Ydrehall 11
Ägaren till en fastighet på Tunbyvägen
Ägarna till Tunbyvägen 44
Ägarna till Varegårdsvägen 2

En boende på Agardhsgatan 29B, Båstad
Två boende på Anders Örne väg 9
En boende på Blåklintsvägen 9
Två boende på Bläsingevägen 5
En boende på Bläsingevägen 12
Två boende på Bläsingevägen 14
Två boende på Bläsingevägen 24
Två boende på Båtsmansgatan 1
En boende på Carl Gustafs väg 16, Malmö
Två boende på Ekdahls Lycka 12A
En boende på Ekdahls Lycka 45B
En boende på Fågelsångsgatan 14
En boende på Fågelsångsgatan 16
Två boende på Fågelsångsgatan 27
Två boende på Fågelsångsgatan 31 och 33
En boende på Iggesundsvägen 68, Enskede
En boende på Irisgatan 14D, Ängelholm
En boende på Jungmansgatan 13
En boende på Junkersgatan 14
En boende på Kaptensgatan 20D
En boende på Karlavägen 85, Stockholm
En boende på Klavaslättsvägen 23
En boende på Kompassgränd 9
En boende på Kummingränd 12, Enebyberg
En boende på Källrevägen 25
En boende på Källrevägen 131
En boende på Lilla Stenlid 30
En boende på Lotsgatan 9
En boende på Lundstens gata 7
En boende på Lundstens gata 22
En boende på Marinavägen 7
Två boende på Marinavägen 16
En boende på Matrosgatan 3
En boende på Matrosgatan 3
En boende på Möllaregatan 3B
En boende på Möllaregatan 10
En boende på Ofatsvägen 1
Två boende på Ofatsvägen 2
Två boende på Orskärsvägen 1
Två boende på Påarpsvägen 40
Två boende på Påarpsvägen 138
Två boende på Ringaregatan 3
Två boende på Rotalyckevägen 141
En boende på S:ta Toras väg 28 och en boende på Tejstvägen 3
En boende på Skepparegatan 18

En boende på Skolmästaregatan 2
En boende på Skrattmåsvägen 3
En boende på Slottsvägen 80, Täby
En boende på Slättarödsvägen 10
En boende på Smedjegatan
En boende på Smedjegatan 6B
Två boende på Smedjegatan 43
Två boende på Tejstvägen 21
En boende på Tunbyvägen 17
Två boende på Vallmovägen 14
En boende på Varegårdsvägen 5
En boende på Varegårdsvägen 42
En boende på Varegårdsvägen 101
En boende på Vegaltsvägen 47
Två boende på von Gegerfeltsväg 12
Två boende på Ydrehallsgatan 2
En boende på Örtagårdsvägen 2A
En boende på Örtagårdsvägen 10
En boende i Grevie
En boende i Torekov
En boende i Torekov
Två boende i Torekov
Två boende i Torekov
Övriga privatpersoner (6 st) som inte har uppgett fastighetsbeteckning eller adress

Underrättelse efter antagandet samt besvärshänvisning

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, eventuella regionplaneorgan och kommuner som berörs, samt de personer och organisationer som har rätt att överklaga planen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Utifrån vad vi vet nu kommer följande att få underrättelsen och besvärshänvisningen:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Ägaren till Nordan 1
Ägaren till Pricken 7
Ägaren till Sunnan 9
Ägaren till Vitlingen 16
Ägaren till Vitlingen 17
Ägaren till Ålen 1
Ägarna till Ålen 2
Ägarna till Ålen 3
Ägaren till Ålen 4
Ägaren till Ålen 5
Ägaren till Ålen 6

Kommunstyrelsen föreslår besluta att:

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.

Båstad 2019-04-11

Henrik Eliasson
Planarkitekt