



Datum: 2018-08-09

Till: KSAU

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: 001447/2012

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

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

Sammanfattning av ärendet

Samråd av detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån kommunstyrelsens beslut 2018-01-10 om planens övergripande förutsättningar samt inkomna yttranden har planförslaget reviderats.

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 då sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Totalt har 145 yttranden inkommit. Efter samrådet har ärendet behandlats i kommunstyrelsen för att besluta förutsättningarna för det fortsatta planarbetet, 2018-01-10 § 9 beslutade KS om den övergripande strukturen med bebyggelse i maximalt 3 våningar. KS beslutade även att avtal ska upprättas innan detaljplanen antas där exploatören garanterar att minst 50% av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Aktuellt

Efter KS beslut 2018-01-10 har resterande aspekter från samrådet utretts. Det handlar bland annat om parkeringar, kollektivtrafik och etappindelning. Aktuellt planförslag skiljer sig något från situationsplanen från 2017-12-08 då parkeringsplatser till ICA har medfört att ett av husen närmast torget har fått skjutas bakåt. Inkomna yttranden, kommentarer och de förändringar som har skett av planförslaget sammanfattas i samrådsredogörelsen (bilaga 4).

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. Mot torget möjliggörs även för två nya verksamhetslokaler i tillkommande byggnad.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören.

Henrik Eliasson, Samhällsbyggnad
Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:

Carina Ericsson och Henrik Eliasson – Samhällsbyggnad, Plan

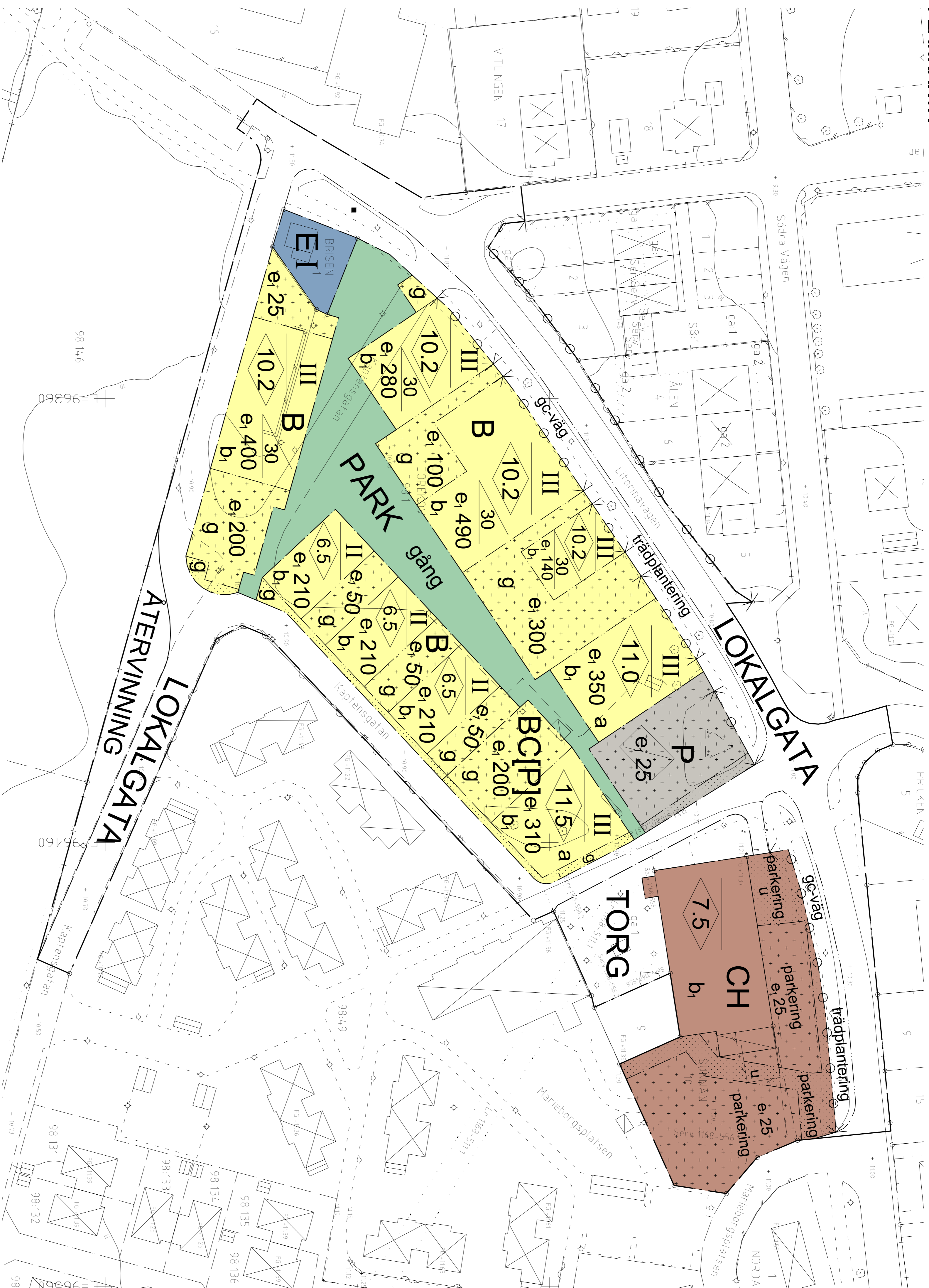
Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Plankarta, 2018-08-09
2. Illustrationskarta, 2018-08-09
3. Planbeskrivning, 2018-08-09
4. Samrådsredogörelse, 2018-08-09

Samråd har skett med:

Roger Larsson, Samhällsbyggnadschef
Susanna Almqvist, Exploateringsingenjör

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redan bestående bebyggningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten. Där oteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA: Lokalkafé
- PARK: Anlagd park
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- ATERVINNING: Atervinningsstation

Kvartermark

- B: Bostäder
- BCPJ: Bostäder och centrum. Centrumfunktioner såsom kontor och handel skall finnas i det närliggande våningsplanet mot torget. Det närliggande våningsplanet skall ha minst 2,7 meter i rums höjd. Dessutom skall parkering fram till 2024-06-01.
- CH: Centrum och handel
- E: Tekniska anläggningar
- P: Parkering

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får, med undantag av uthus, garage, miljöhus och kundtjänstgarage till en maximal bygghöjd av 2,5 meter, inte föras med byggnader
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende infarter, parkeringar och miljöhus
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång: Gångväg
- gc-väg: Gångväg och cykelväg
- trädplantering: Trädplantering längs med gatan
- Degravitet skall förordgas inom planområdet med 400 m²/reducerad handgjord hektar

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- 9:000: Största byggnadsareal i m²
- 9:000: Markens ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

MARK OCH VEGETATION

- parkering: Parkeringsplats skall finnas

Utfart, stängsel

- k: Körfart utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Utseende

- Färliggande en- och tvåbostadshus tillåts ej

Byggnadsteknik

- Endast källarstads hus
- Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid

Andrad lovplikt, lov med villkor

Byggnad krävs för murar och plänk som överstiger 0,8 meter och ligger inom 4 meter från gata samt för murar och plänk som överstiger 1,3 meter på övrig föremål. För skidstugor högre än 0,8 meter krävs byggnad inom all utmark.

Byggnad för byggnader får inte ges första benämningstypen, har rits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställt (känslig markanvändning)

Till planen hör:

- Planprogram
- Planeringsförhållanden
- Intensivplanering
- Behovsbestämning
- Markområdesbeskrivning
- Markanvändningsbeskrivning
- Särskilda bestämmelser
- Gränsvärdsutlåtande

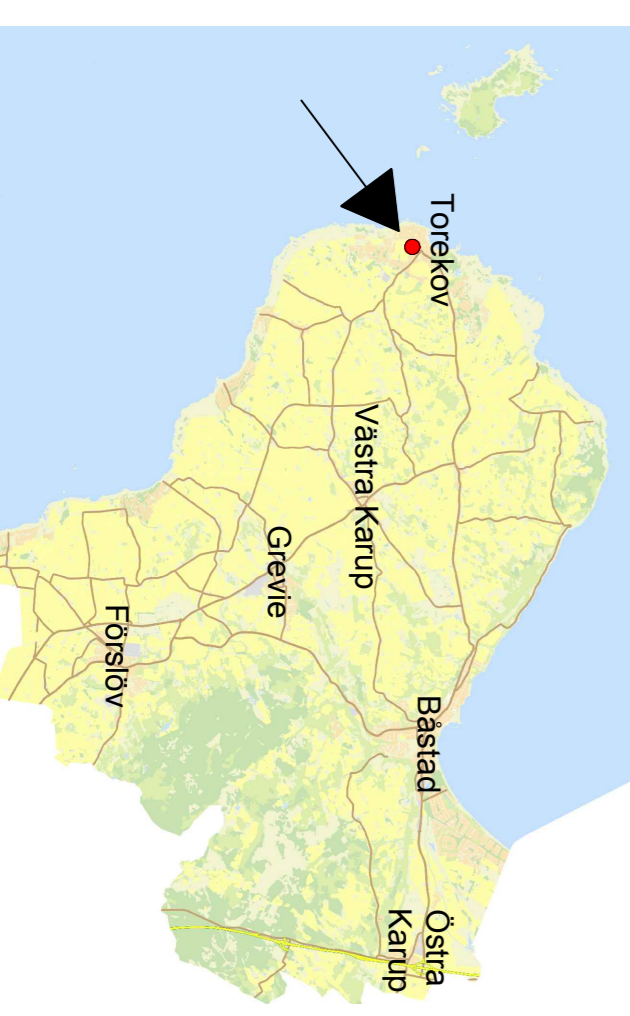
GRANSKNINGSHANDLING 2018-08-09

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

Upprättad av Samhällbyggnad, Båstads kommun

Henrik Eliasson Planarkitekt	Olof Seltén Planarkitekt	Beslutsdatum	Instans
		Antagande	Laga kart

ÖVERSIKTSKARTA



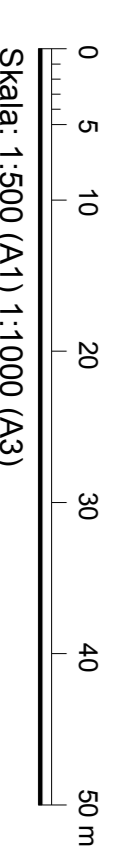
TECKENFÖRKLARING

- Grundkartans bebyggningar
- Traktagräns
 - Fastighetsgräns
 - Gåns för servitut, ledningsstråk, formnime etc
 - Koordinatkrävs
 - Namn på fastighet
 - Bostadshus kartera eller husliv resp takkonur
 - Komplettbyggnad kartera eller husliv resp takkonur
 - Skärmak kartera eller husliv resp takkonur
 - Transformator/ognad
 - Karsten
 - Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
 - Agostesgräns
 - Aker, odlad öppen mark
- Ang-, hag- eller betesmark
- Barnskog resp lövskog
 - Barträd resp lövträd
 - Karr, mossar eller sankmark
 - Fontänning
 - Säker, gårdesgård eller plänk
 - Mur, mullinje
 - Stodnur
 - Häck
 - Slätt
 - Höjkurvor
 - Höjdpunkt
 - Belysningsstolpe
 - Valendag

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad i april 2013 på grundval av Båstads kommuns primärkartan. Kartan aktualiserades i januari 2016 med nytt platsbesk. Kartan är uppdaterad på nytt ur Båstads kommuns delatlas februari 2015. Fastighetsredovisningen avser förtämlanerna i januari 2016. Koordinatsystem i plan: SWERET 99 13 30 Höjdsystem: RH2000

Sina Andersson, Tekniska kontoret, Angelholms kommun



ILLUSTRATIONSKARTA



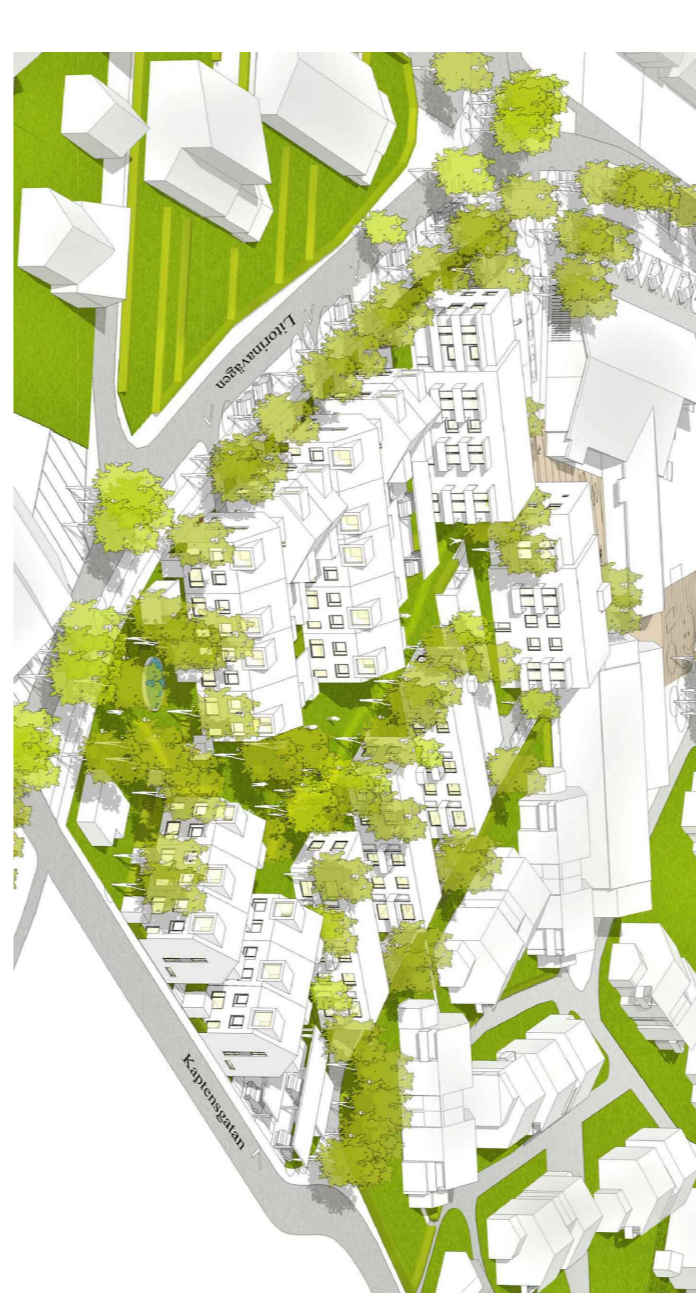
PERSPEKTIV SYDVÄST ETAPP 1



PERSPEKTIV NORDOST ETAPP 1



PERSPEKTIV SYDVÄST ETAPP 2



PERSPEKTIV NORDOST ETAPP 2



TECKENFÖRKLARING Grundkartans beteckningar

- Täckgräns
- Fastighetsgräns
- Grens för servitut, ledningsstätt, tomte etc
- Koordinatskryss
- Namn på fastighet
- Bostadshus, kontor eller husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad, karterad eller husliv resp takkontur
- Slätmak karterad eller husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kansten
- Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
- Agostlagsträns
- Ager, odlad öppen mark
- Ångs-, häg- eller betesmark
- Barnskog resp lövskog
- Barrskog resp lövskog
- Kär, moss- eller sankmark
- Fornlämning
- Säker, gårdsgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slätt
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Valvdrag

TECKENFÖRKLARING Illustration

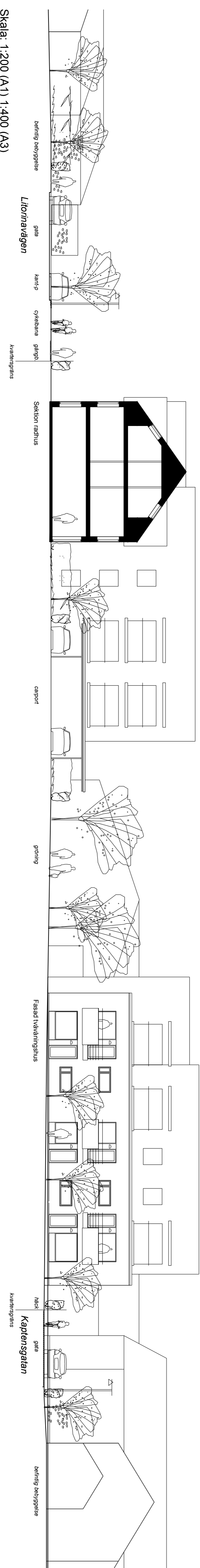
- TORG
- UPPHOJD GATA FÖR GAENDE OCH CYKLISTER
- NATUR
- TRÄD
- GANGVÄG
- FÖRRÅD
- MILLJÖHUS
- INFART

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i april 2013 på grundval av Bästads kommuns primärkarta. Kartan aktualiserades i januari 2016 med nytt platsbesök. Kartan är upphämtad på nytt ur Bästads kommuns databas februari 2015. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i januari 2016. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Höjdsystem: RH2000

Sina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

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

SEKTION GENOM KVARTERET ETAPP 2



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

GRANSKNINGSHANDLING 2018-08-09

Illustration tillhörande detaljplan för

Sunnan 10 m.fl.
Torekøvs centrum
Bästads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Bästads kommun
Illustrationer av Jais Arkitekter



Till Planen hör:
 Planprogram
 Planförordningsbeskrivning
 Illustration
 Behovsbeskrivning
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Samrådsbeskrivning
 Samrådsprotokoll
 Granskingsprotokoll

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Ovid Sælden
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Antagandenummer	
Laga datum	

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, 2018-08-09
- Illustrationskarta, 2018-08-09
- Planbeskrivning, 2018-08-09 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2018-08-09
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2018-08-09
- Fastighetsförteckning, 2018-08-09

Följande handlingar ingår också och finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret:

- 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
Miljö kvalitetsmål	10
Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft	10
Miljö kvalitetsnormer 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.....	23
	Teknisk försörjning	25
9.	KONSEKVENSER.....	27
10.	GENOMFÖRANDE.....	28
	Organisatoriska frågor.....	28
	Fastighetsrättsliga frågor.....	28
	Ekonomiska frågor	30
	Tekniska frågor.....	30
11.	FORTSATT ARBETE	32
12.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur 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 provat 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.

Här är vi nu!

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

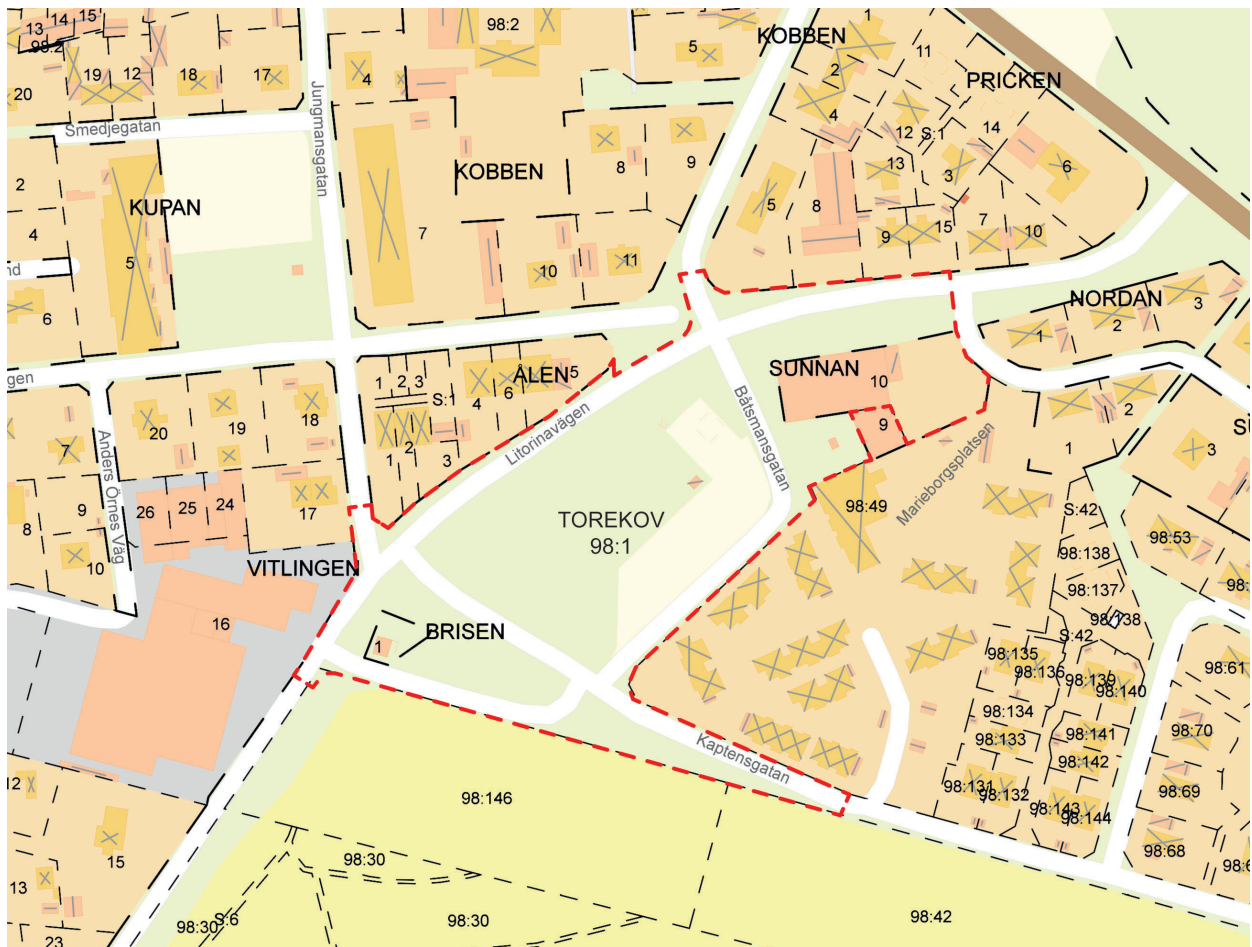
Planområdets läge och storlek

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

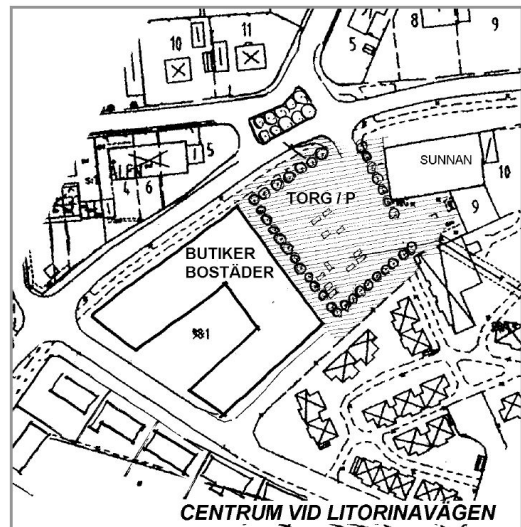
Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-10 § 283 att detaljplanen får upprättas samt att samråd får hållas för Sunnan 10 m.fl. 2018-01-10 § 9 beslutade kommunstyrelsen även vilka förutsättningar det fortsatta planarbetet ska utgå från gällande våningsantal och upplåtelseform.

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 grösyten med torg, parkering, bostäder och butiker.

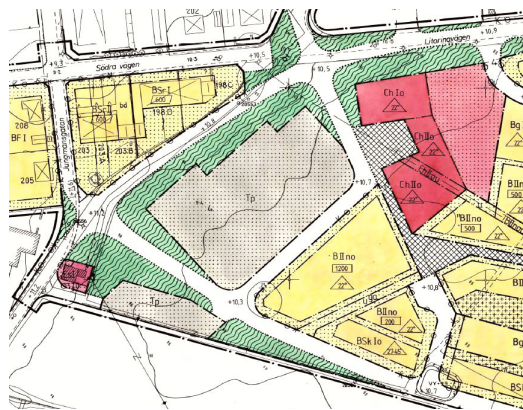


Utsnitt ur FÖP Torekov

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 rekreativvärden.

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 illustrationskartan nedan visas hur området kan utformas när det är färdigutbyggt. Cirkeln i hörnet (etapp 1) visar skillnaden i utformningen så länge macken finns kvar.



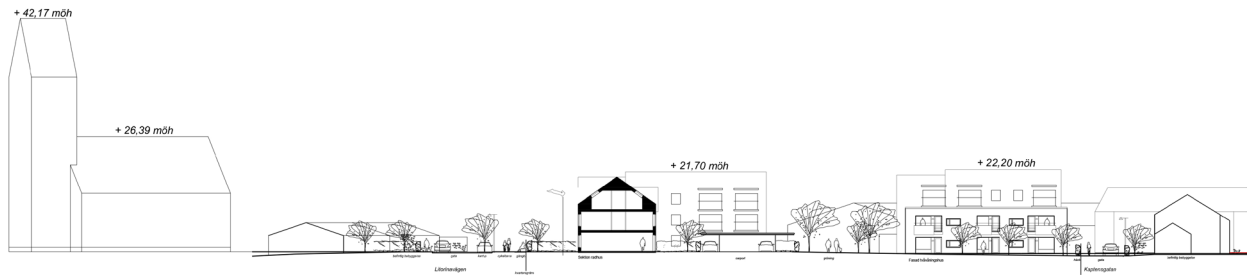
Illustration av planförslaget (Jais Arkitekter)

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 grönytan är idag planlagd som 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 nytillkomna bostäder och centrumändamål 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 beläggningsmaterial 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 handikapp-platser 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.

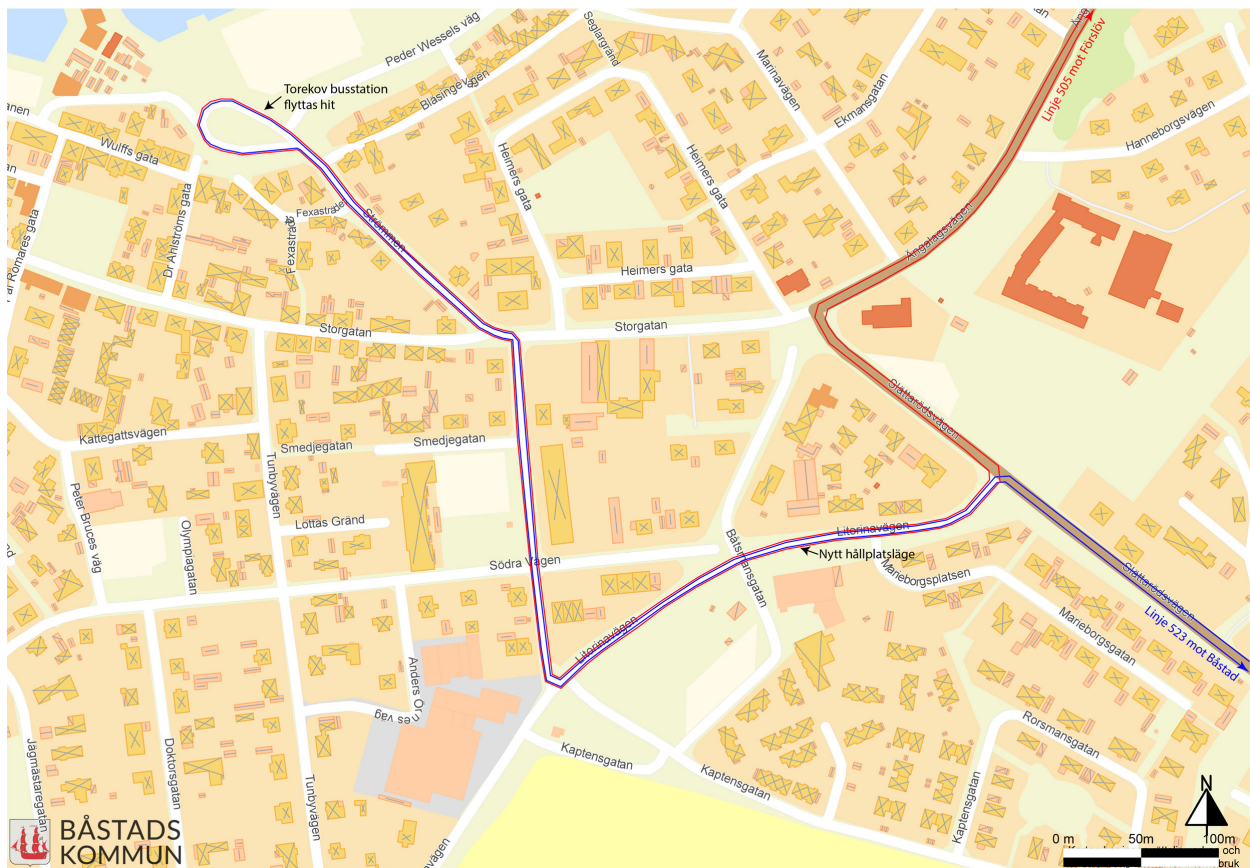
Boendeparkeringar anordnas inom kvartersmark för bostäder. I aktuellt förslag finns totalt 54 lägenheter. Kommunen saknar p-norm och reglerar således inte hur många parkeringar som måste finnas men för aktuellt område bedöms det vara rimligt med 1 p-plats per bostadsenhet. Närheten till service och kollektivtrafik 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 förslås 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. Denna ändring kan vara möjlig att genomföra till sommaren 2019. I skissen på nästa sida visas den föreslagna linjesträckningen.



Föreslagna linjestreckningar 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

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet. Den befintliga bensenmacken drivs av Torekovs byamack AB. När arrendeavtalet löper ut avses bensenmacken 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 avhjälpanne som ska ske enligt bestämmelserna i miljöbalkens 10 kapitel. Detta innebär att marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) efter att bensenmacken har flyttats.

I etapp 1 fram tills arrendeavtalet löper ut 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 reduktion 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 nedan 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

Buller

En trafikmätning har genomförts för Litorinavägen i februari 2015 som resulterade i ca 500 fordon/dygn (250 fordon i vardera riktningen). Baserat på trafikmätningar för närliggande gator uppskattas årsmedeldygnstrafiken för Litorinavägen till ca 1000 fordon ÅDT. Vägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h och vägbredden kommer bli 6 meter. Avståndet mellan vägmitt och närmaste bostadshus är 11 meter. Med dessa värden i beräkningen samt 1000 fordon ÅDT resulterar bullerberäkningen i 54 dBA ekvivalentnivå (vid fasad) och 77 dBA maximalnivå (vid uteplats). Enligt riktvärdena klaras ekvivalentnivån men maximalnivån överskrids. Om riktvärdena överskrids måste en ljuddämpad sida finnas där en uteplats placeras. Dessutom behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot den ljuddämpade sidan. Beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras i bygglovsskedet kommer det således vara möjligt att klara bullerriktvärdena. Exploatören ansvarar för att riktvärdena klaras samt bekostar de eventuella åtgärder som kan behövas.

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer 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.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet. Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) har framfört att planförslaget utgör en så pass liten exploatering att skillnaden i flödet inte ska medföra några problem för ledningsnätet.

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. Görs höjdsättningen på rätt sätt är det inga problem att även klara av ett 50-årsregn om detta skulle komma. Detaljerad höjdsättning ska ske vid projekteringen 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 nytillkommande byggnad.

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 grönsåkrat.

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 bullerberäkning har genomförts för Litorinavägen som resulterar i att Naturvårdsverkets riktlinjer överskrids för bostäderna närmast Litorinavägen. Beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras i bygglovsskedet kommer det vara möjligt att klara bullerriktvärdena. Exploatören ansvarar för att riktvärdena klaras samt bekostar de eventuella åtgärder som kan behövas.

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. För att marken ska vara möjlig att ianspråkta för bostadsbebyggelse måste markens lämplighet säkerställas enligt kraven för känslig markanvändning (KM). Den planerade bostadsbebyggelsen inom bensinstationens nuvarande skyddsavstånd kommer 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 under våren 2016 och granskning sker hösten 2018. Antagande bedöms kunna ske under vintern 2018/2019.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sunnan 10 ägs av Båstad Sunnan Fastighets AB. Brisén 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.

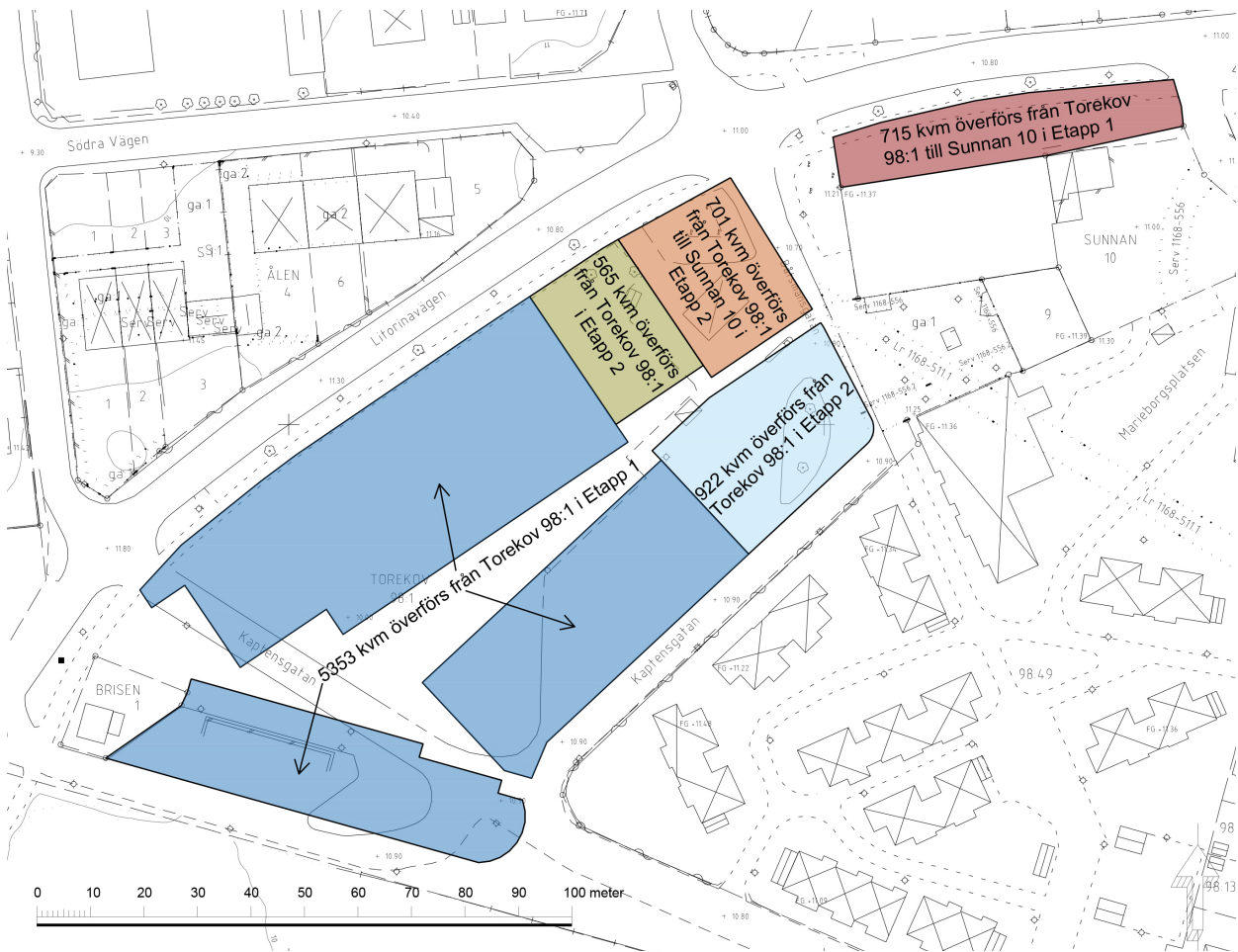
Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl är resultatet av ett samarbete mellan kommunen och fastighetsägaren till Sunnan 10 (fortsättningsvis benämnd exploatören). Ansvarsfördelningen parterna emellan har redan initialt fördelats och befästs i ett antal politiska beslut. Under förutsättning att involverade parter 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 marknvisningsförfarande.

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 officialservitut 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 sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och små ändringar kan göras i planförslaget ifall det behövs. De som har lämnat synpunkter på planförslaget 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

Samrådsredogörelse

Redogörelse för samrådet

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§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsen 2012-10-10 § 283 genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunhuset i Båstad, biblioteket i Torekov samt på kommunens hemsida.

Totalt har 145 yttranden inkommit. Yttrandena berörde i huvudsak:

- Bakgrund/detaljplaneprocessen
- Samrådsmöte/öppet hus
- ÖP/FÖP
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Kulturmiljö
- Våningsantal
- Karaktär/utformning
- Illustrationer
- Lokalklimat/solstudie
- Placering
- Användning/syfte
- Markanvändning/upplåtelseform
- Byamacken
- ICA
- Tillkommande verksamheter
- Park
- Avfallshantering/återvinningsstation
- Trafik/buller
- Parkeringar
- Dagvatten/VA

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

2016-04-19 hölls öppet hus i Gamla skolan på Storgatan 48 i Torekov. Minnesanteckningarna från mötet redovisas i bilaga 1.

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Syftet

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 20000 m² stort.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I planbeskrivningen redovisas bullersituation för planområdet endast baserat på trafikmätningar för närliggande gator. Det redovisas vidare att en osäkerhet finns i resultatet dels pga. att beräknat årsdygnstrafik är en uppskattning i förhållande till närliggande gator och dels pga. att träd och framföriggande byggnader kan ha en avskärmande effekt vilket inte har beaktats i bullerberäkningen. Länsstyrelsen anser att en mer detaljerad bullerberäkning bör göras och bedömer att det inte är möjligt att pröva områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse utan en redovisning av bullersituationen. Om riktvärdena överskrids ska hanteringen av detta beskrivas samt eventuella nödvändiga bulleråtgärder säkerställas på plankartan med lämpliga bestämmelser.

Markföroreningar

I planhandlingarna redovisas att inom planområdet finns en bensinstation. När arrendeavtalet löper ut avses bensinstationen flyttas till en annan plats i Torekov. Verksamhetsutövaren, Torekovs byamack AB, ska bekosta flytten samt ansvarar för att det nuvarande området återställs på sådant sätt som kommunen kan godkänna. Marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) efter att bensinmacken har flyttats. Av den anledningen har man redovisat på plankartan en planbestämmelse för delar av planområdet att bygglov inte får ges förrän bensinstationen har rivits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställts (känslig markanvändning). Länsstyrelsen anser att en markundersökning bör göras för att kartlägga föroreningssituationen för planområdet. Det är Länsstyrelsens hållning att markens lämplighet ska vara utredd i planskedet och om så krävs ska villkor för att säkerställa markens lämplighet finnas enligt 4 kap 14 § PBL. Villkoret måste föregås av en utredning som visar på att olika efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig (se t.ex. vad Boverket skriver på kunskapsbanken).

Kommentar:

Buller

För att göra en korrekt uppskattning av årsmedeldygnstrafiken behöver flera mätningar göras under året. Utifrån uppgifterna om trafikmängderna på huvudgatorna för hur mycket trafiken ökar på sommaren jämfört med övriga tider på året är det möjligt att göra en uppskattning av hur mycket trafiken ökar och minskar för Litorinavägen. Litorinavägen är dock ingen huvudgata varpå uppskattningen om 1000 fordon ÅDT troligen är större än de faktiska fordonsmängderna. Kommunen har trots detta utgått från den siffran för att vara på den säkra sidan. Eftersom det bara är maximalnivån som överskrids utan bullerskyddsåtgärder är det fullt möjligt att anordna en uteplats där riktvärdena hålls. Kommunen anser inte att det är lämpligt att föreskriva en viss teknisk åtgärd som ska vidtas i detaljplanen utan beroende på hur bostäderna och uteplatserna placeras kommer det vara möjligt att tillse att riktvärdena för buller klaras. Placering av byggnader, uteplatser och eventuella bullerskyddsåtgärder ska redovisas i bygglovet så att riktvärdena klaras.

Markföroreningar

Markens lämplighet har kontrollerats innan nuvarande bensinstation byggdes på platsen 2006. Det åligger verksamhetsutövaren att utreda om verksamheten har gett upphov till föroreningsskada enligt 10 kap. 1§ miljöbalken (1998:808). Om verksamheten orsakat sådan skada ska lämpliga efterbehandlingsåtgärder utredas och genomföras i samråd med tillsyningsmyndigheten. Detta säkerställer att marken kommer vara lämplig för bostadsbebyggelse när arrendet avslutas och bensinstationen rivs. Planbestämmelsen "a" finns med i detaljplanen för att förtydliga att marken måste uppfylla kriterierna för känslig markanvändning.

Bjäre Kraft ek. för. är ägare till fastigheten Brisen 1 som finns inom detaljplanområdet. Inom Brisen 1 har Bjäre Kraft en nätstation och en aktiv fibernod. I marken kring nätstationen och den aktiva fibernoden finns ett stort antal ledningar och anläggningsdelar (brunnar, övergångsskarvar, mm) nedgrävda. Det kan bli aktuellt med en eventuell utbyggnad av nätstation och den aktiva fibernoden vid nybyggnation i både norr och söder om Brisen 1. Bjäre Kraft bedömer att utrymme på befintlig ägd mark bör räcka vid en sådan utbyggnad, markutrymmet får inte minskas.

Inom detaljplanområdet längs vägar och gator, finns el och fiberledningar nedgrävda. Utsättning av befintliga ledningar skall begäras i god tid innan arbetena påbörjas och ledningarna måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Eventuella förändringar av ovan nämnda ledningar utförs av Bjäre Kraft efter beställning, beställaren bekostar en sådan åtgärd.

Vi vill även göra er uppmärksam på att Bjäre Kraft har möjlighet att leverera bredbandsaccess till området i form av optisk fiberkabel.

För övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: *Planförslaget har justerats efter samrådet så att Brisen 1 inte ska påverkas. E-området justeras efter befintliga fastighetsgränser.*

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten har valt att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta och bestämmelser

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.

Planbeskrivningen

Under rubriken "10. Genomförande" med underrubriken "Ansvarsfördelning och huvudmannaskap" anges att allmän plats ska överlåtas till kommunen utan avgift. Det går emellertid inte att reglera i detaljplanen utan bör hänföras ett exploateringsavtal.

Sammanfattning

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader m.m.). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Kommentar: *Detaljplanen har reviderats och reglerar enbart byggrätten efter befintliga byggnadsfasader inom Sunnan 10. Ledningsrätten behöver således inte omprövas.*

Texten om överlåtelse av allmän platsmark förtydligas med att detta regleras i exploateringsavtal.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) yttrar sig i ärendet genom nedanstående reflektioner och rekommendationer:

- Avfallsutrymmen för flerfamiljshus/verksamheter/förskolor bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Avfallsutrymmen bör inte placeras så att renhållningsfordon måste passera den allmänna torgytan som är planerad.
- Det bör finnas lämpliga stannplatser för renhållningsfordon längs med Litorinavägen i anslutning till infarterna till fastigheterna.
- Gångväg mellan kärl och avfallsutrymme ska vara hårdgjord, lös singel/ grus, trappor och kullersten får ej förekomma
- Utrymmet för avfallskärnen hos enbostadshuset bör vara tillräckligt stort för att passa större hushåll.

Övrigt:

- Gällande återvinningsstationen (som ansvaras av FTI AB) - backning med tunga fordon där människor rör sig bör alltid undvikas. Planera förslagvis istället för genomfart för tömningsfordonen eller en vändplats.

Kommentar:

Samtliga avfallsutrymmen planeras i direkt anslutning till körbar allmän väg. Detaljplanen har reviderats efter samrådet så att torgytan avgränsas av lokalgata med möjlighet för renhållningsfordon att ta sig fram.

Detaljplanen reglerar inte "stannplatser för renhållningsfordon" men informationen vidarebefordras till projekteringen.

Även material på gångvägar samt storleken på avfallskärnen hör till sådant som inte regleras i detaljplanen men som vidarebefordras till projekteringen.

Detaljplanen reglerar läget för återvinningsstationen men inte den exakta utformningen, möjlighet finns att utforma ytan så att tömningsfordon kan köra rakt igenom.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) framför följande:

Under Teknisk försörjning (sidan 27 i Planbeskrivningen)

Vatten: Ja, det finns kapacitet i området.

Spillvatten: En utredning måste göras för att vara säkra på att det finns tillräckligt mycket kapacitet i ledningssystemet och om man ska behöva flytta/lägga om ledningar som skulle kunna hamna i konflikt med de nya byggnaderna.

Dagvatten: Det gäller som redan står på sidan 27.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: *Efter samrådet har kommunen diskuterat frågan om spillvattennätet vidare med NSVA och kapacitet ska finnas då det är en så pass liten exploatering att skillnaden i flödet inte ska medföra några problem för ledningsnätet. NSVA har även förmedlat att den minskade exploateringen medför att fördröjningsvolymen kan minskas från 220 m³ till ca 160-180 m³. Eftersom planområdet genomförs i etapper med både befintlig bebyggelse och hårdgjorda ytor är det mer rättvist att reglera hur mycket dagvatten som ska fördröjas per reducerad hårdgjord hektar. Fördröjningsvolymen 160-180 m³ motsvarar 400 m³/reducerad hårdgjord hektar. Planbestämmelsen revideras utifrån detta.*

Region Skåne vill lyfta planens goda intention att förtäta i kollektivtrafiknära läge, då detta främjar det kollektiva resandet och skapar hållbara fysiska strukturer. Avsikten att bygga bostäder på redan ianspråktagen mark stämmer väl överens med strategier för Det flerkärniga Skåne. Region Skåne vill också framhålla det positiva i att Båstad kommun planerar för en blandning av olika bostäder för att främja en blandad befolkningsstruktur i Torekov. Bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne och ur det regionala perspektivet bidrar intentionerna i planen till en balanserad bostadsmarknad.

Planförslaget syftar till att binda samman centrumnoder och skapa ett centralt handelsstråk med torgbildningar. Att skapa ett levande och attraktivt centrum är av stor vikt ur ett regionalt perspektiv och det stämmer väl överens med Strategier för Det flerkärniga Skåne, som tar höjd för arbetet med socialt hållbara och attraktiva miljöer. Planen möjliggör även för en blandning av olika funktioner i form av handel, kontor och bostäder. Region Skåne ser det som positivt att planförslaget syftar till att skapa liv och rörelse i det offentliga rummet över stora delar av dygnet. Det gör området tryggare och mer levande.

Inom planområdet avser Båstad kommun att rusta upp befintliga gång- och cykelvägar men också komplettera med alternativa vägar. Region Skåne vill lyfta planens goda intention att skapa goda förutsättningar för att gång- och cykeltrafik och att koppla ihop dessa med kollektivtrafikhållplats.

Region Skåne vill uppmana Båstad kommun att ta kontakt med Skånetrafiken och föra en dialog kring busslinjesträckningen och vilka infrastrukturåtgärder som kommunen planerar längs sträckningen. Innan denna dialog har förts kan Region Skåne inte bedöma om den föreslagna linjesträckningen är jämförbar med befintlig trafiklösning, och inte heller komma med förslag på alternativa lösningar.

Förslaget på ny busslinjesträckning innebär att linjerna 505 och 523 går i slinga runt några kvarter i centrala Torekov. Region Skåne anser att den föreslagna lösningen medför att resenärerna drabbas av otydlighet när bussarna tar olika vägar in och ut från Torekovs busstation. Region Skåne bedömer också att förslaget har negativ inverkan på restiden. Busslinje 505 har 5 minuters reglertid vid vändning i Torekov. Det är inte självklart att denna reglertid kan reduceras eftersom det finns behov av bufferttid i Torekov och passning mot tåg i Förslöv. Linje 505 har idag timestrafik alla dagar i veckan och är den linje som ska koppla Torekov till Pågatågen. Restiden är därför särskilt viktig för att locka resenärer.

I handläggningen av detta ärende har enheten för strategisk fysisk planering och Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2015-01-29, § 14.

Kommentar: Efter samrådet har kommunen pratat med Skånetrafiken och föreslagit en annan linjesträckning där bussarna kör samma väg in och ut från samhället. Förslaget innebär att både buss 505 och 523 kör Litorinavägen istället för Storgatan med en ny hållplats utanför ICA. Torekov busstation flyttas till hamnen som även blir vändplats för båda busslinjerna. Detta innebär en förändring på 150-200 meter i förhållande till tidigare busshållplatslägen men samtidigt att bussarna stannar vid de viktigaste målpunkterna i Torekov. Skånetrafiken håller med om att detta är en bra lösning som kan genomföras till sommaren 2019.

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet vilka kommer beröras av planens genomförande. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som de vill få införd i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar: Genomförandebeskrivningen anger redan detta generellt. Kommunen behåller denna formulering men redovisar tydligare vilka aktörer som har kabelanläggningar inom planområdet.

Remissinstanser utan erinran

Hyresgästföreningen Nordvästskåne ser fram emot att det byggs fler bostäder och med förhoppningar att det blir för hyresboende.

Trafikverket som gör bedömningen att den beräknade trafikökningen på 200 fordon ÅDT inte medför någon större negativ påverkan varken för trafiksäkerheten eller för framkomligheten på den statliga infrastrukturen. Trafikverket har därmed inga synpunkter på detaljplanen.

Inkomna synpunkter redovisade ämnesvis

Planförslaget har väckt stort engagemang vilket bland annat märks på det stora antalet yttranden som har inkommit. Generellt tycker de flesta att det är bra att Torekov utvecklas men anser inte att samrådsförslaget utgör ett lämpligt sätt att bebygga området. Många har synpunkter framförallt gällande våningsantalen och önskar en bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Även frågan om en eventuell flytt av byamacken samt parkeringar i området framförs av många. De flesta tycker det är bra att möjliggöra för fler åretruntboende men är osäkra på om detaljplanen kommer få önskad effekt då kommunen har få styrmedel gällande exempelvis upplåtelseformen.

På grund av det stora antalet yttranden som har inkommit sammanfattas och sorteras inkomna frågor och synpunkter ämnesvis nedan tillsammans med kommunens kommentarer på dessa. Samtliga yttranden finns tillgängliga hos Båstads kommun.

Bakgrund/detaljplaneprocessen

En del fastighetsägare framför att de inte har haft tillräcklig kunskap om initiativet med Leaderprojektet och det därmed uppfattas felaktigt att det var Torekovsborna själva som skulle stå bakom förslaget. De känner sig därmed varken delaktiga i ursprunget till detaljplanen eller framtagandet av detaljplaneförslaget. Från Byrådet framförs att Leaderprojektet, som avslutades 2012, syftade till att öka antalet året-runt-boende och barnfamiljer i byn för en uthållig samhällsservice och långsiktig utveckling. Detta äger giltighet än idag men Byrådet anser inte att det redovisade detaljplaneförslaget kommer uppnå syftet. Efter Leaderprojektets avslut anser Byrådet att det är kommunen som har drivit och genomfört detaljplanearbetet och att Byrådet bara har fått övergripande information om arbetet med planen.

Personer som känner till Leaderprojektet och dess historik framför att det talades om att binda ihop affären med fabriken men även om att skapa en rumslighet där den gamla bykärnan skulle glida över i den nyare delen av Torekov. Planförslaget anses inte alls binda ihop dessa delar utan snarare spränga sönder dem med en bebyggelse som avviker från Torekovs småskalighet.

Ett antal fastighetsägare framför att planförslaget borde föregåtts av ett programskede med anledning av planens höga exploatering. Fastighetsägarna anser vidare att sakägarkretsen borde varit i princip hela Torekov och ifrågasätter därför planprocessen.

Någon anser att planförfarandet är odemokratiskt pga. de många fritidsboende som inte skulle ha getts möjligheter att lämna synpunkter på detaljplanen eftersom samrådskedet har pågått under våren och inte under sommaren.

Kommentar: Efter samrådet har planförslaget arbetats om med en lägre skala där 50% av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt. Detta för bättre överensstämmelse med den ursprungliga tanken i Leaderprojektet dvs. att öka antalet året-runt-boende i Torekov.

Sakägarkretsen utgörs av de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till planområdet. Vem som helst har dock möjlighet att yttra sig och alla synpunkter bemöts i samrådsredogörelsen.

Detaljplaneprocessen sker i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Kommunens arbete med detaljplaner sker under hela året och där aktuellt planförslag blev klart till våren 2016. Förslaget har trots detta fått stor spridning vilket inte minst syns på alla de yttranden som har inkommit från bl.a. fritidsboende.

Samrådsmöte/öppet hus

Angående mötet den 19 april 2016 framförs att det var dåligt planerat och att många inte fick plats i lokalen. En fastighetsägare tycker att kommunen istället för "öppet hus" borde ha kallat till ett formellt samrådsmöte med anledning av den inverkan som planförslaget skulle kunna ha på samhället.

Kommentar: *Kommunens syn på projektet var att det redan var förankrat i byn och att det således inte skulle finnas något behov av ett formellt samrådsmöte. Formen för samrådet är dessutom inte styrt i PBL och kommunen har haft bättre erfarenheter av den typen av möten som sker mer i dialogform. Syftet med mötet den 19 april 2016 var att kommunens tjänstemän och politiker skulle finnas ute på plats för att svara på frågor direkt och att det skulle ske i form av drop-in. Tyvärr hade denna information inte nått alla vilket medförde att alla inte fick plats direkt från början. Under slutet av kvällen fanns det dock plats för alla och få sina frågor besvarade. Denna service är dock något som kommunen tillhandahåller under hela planprocessen med den skillnaden att det under övrig tid sker via telefon, mail eller besök i kommunhuset.*

ÖP/FÖP

Många fastighetsägare anser inte att översiktsplanens riktlinjer följs då översiktsplanen anger att den mesta utbyggnaden ska ske i anslutning till kollektivtrafik med utgångspunkt i nya järnvägsstationer i Båstad/Hemmeslöv, Förslöv samt Grevie. Översiktsplanens riktlinjer anger vidare "Bygg småskaligt. Traktens historia skall prägla områden och enskilda byggnader. Samhällena ska ha en gräns mot omgivande natur- och kulturlandskap." Avslutningsvis hänvisas till riktlinjerna för historiskt intressanta delar av kommunen:

- "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."

Många fastighetsägare anser även att riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen inte följs. På sidan 4 anges att "landskapet kring Torekov, havet, stranden, odlingslandskapet och enebäckarna utgör tillsammans med den gamla bykärnan grunden för Torekavs attraktivitet. Det finns all anledning att värna om landskapsbilden." Fastighetsägarna tycker att planförslaget strider mot dessa intentioner och innebär en mycket stor negativ inverkan på landskapsbilden.

På sidan 10 anges som mål och utgångspunkter bl a "att möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse." I det fallet stämmer planförslaget med uppsatt mål. Bland målen 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. Fastighetsägarna anser inte att man har tagit hänsyn till detta i det aktuella planförslaget.

Kommentar: I den fördjupade översiktsplanen för Torekov argumenteras även kring dilemmat med få helårsboende och de effekter det får på servicen i samhället. Kommunens ursprungliga tanke var därför att planlägga för en bebyggelseform det råder brist på och med en hög exploateringsgrad då planområdet är beläget i ett läge med både kollektivtrafik, handel och service vilket utgör god hushållning med mark. Efter samrådet har planförslaget arbetats om och innefattar nu bebyggelse i en lägre skala.

Miljökonsekvensbeskrivning

Några fastighetsägare ifrågasätter bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. De anser att motiven att planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner samt att planförslaget inte påverkar några skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller känsliga mark- och vattenområden är felaktiga. Detta då de anser att planförslaget strider mot översiktsplanens intentioner och att de höga byggnaderna kommer att synas vida omkring och både påverka kultur- och naturvärden.

Någon fastighetsägare ifrågasätter att planförslaget inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan med anledning av att planförslaget förändrar Torekovs karaktär och undrar om inte det är en fråga om kulturarv och miljö.

Kommentar: I PBL 4 kap. 34§ anges för vilka typer av detaljplaner som miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska upprättas. Att kultur- och naturvärden kan påverkas generellt utgör inte grund för att upprätta en MKB.

Kulturmiljö

Några fastighetsägare hänvisar till Länsstyrelsens kulturmiljöprogram där 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." Fastighetsägarna anser inte att planförslaget bygger vidare på denna karaktär. I planbeskrivningen sidan 22 anges att bebyggelsen inte ska ha någon påverkan på Per Albin-linjen då den föreslagna bebyggelsen avses ansluta till befintlig bebyggelsestruktur. Detta måste vara direkt felaktigt, bebyggelsestrukturen i Torekov är en helt annan än den som redovisas i planförslaget.

Kommentar: Kommunen håller med om vad som hänvisas till ovan gällande den äldre historiska delen av Torekov. Det nu aktuella planförslaget ligger dock utanför denna del och ansluter till omkringliggande bebyggelsestruktur uppförd under slutet av 1900-talet/början av 2000-talet. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på detta.

Våningsantal

Många synpunkter har inkommit gällande byggnadernas höjd och den påverkan det skulle ha på Torekov som helhet. Fem våningar anses vara för högt och bland inkomna yttranden framförs en önskan om bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Argument om tradition, bykänsla, attraktivitet, trivsel etc. framförs i sammanhanget. Vilket våningsantal som känns acceptabelt skiljer sig dock åt mellan de inkomna yttrandena. Förslagen är antingen max 2, 3 eller 4 våningar. Många har även en bild av att 5-våningshus kommer konkurrera höjdmässigt med kyrkan. Kyrkan är ett viktigt landmärke och siluetten med kyrkan som reser sig över den i övrigt betydligt lägre bebyggelsen måste beaktas och tas hänsyn till.

Det framförs även en oro för att den föreslagna bebyggelsen kommer förändra bilden av Torekov från avstånd, både från land och från hav. Några fastighetsägare framför att planförslaget saknar en analys eller perspektivbilder för att illustrera detta och vill att förslaget kompletteras med vyer t ex från entrén till Torekov från Ängalagsvägen, vyn från bykärnan, hamnen och havet samt utifrån landskapet i söder. I det perspektivet framförs även kritik kring formuleringen att den översta våningen ska vara indragen och således inte kommer uppfattas från marken. Detta stämmer precis nedanför huset men på längre avstånd uppfattas dock huset som fem våningar högt, oavsett indragning eller inte. En del har även framfört en otydlighet kring planens benämningar "3+1" respektive "4+1" våningar och menar att det för tydlighetens skull borde benämnas 4 eller 5 våningar.

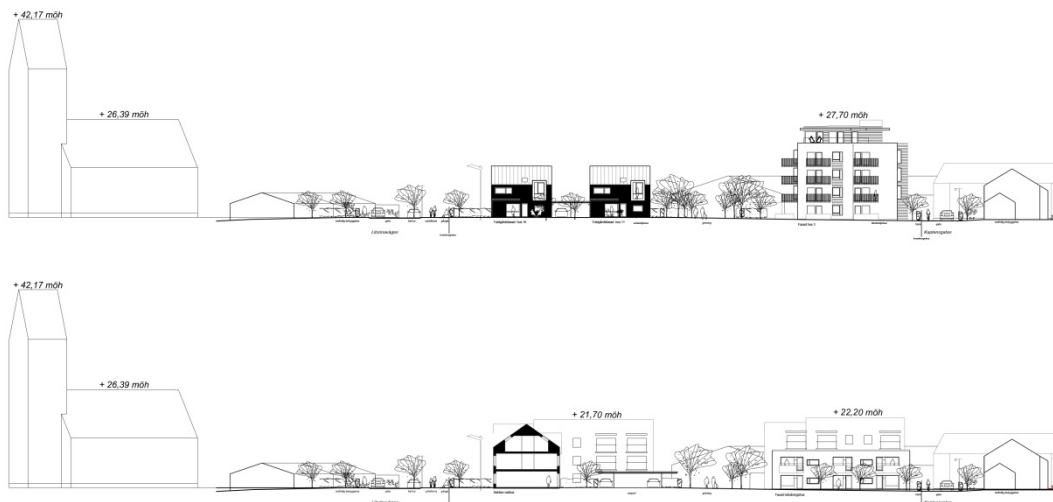
En fastighetsägare framför att våningsantal inte är ett helt entydigt begrepp och att det därför vore önskvärt om åtminstone 2-våningshusen kunde kompletteras byggnadshöjd alternativt en minsta takvinkel så att det går att utläsa på ett ungefär hur höga husen kan komma att bli från marknivå till takfot.

Det har även framförts att planbeskrivningens formulering att den befintliga bebyggelsen med villor och flerbostadshus i 2-3 våningar i realiteten endast är 1-2 våningar.

Kommentar: Syftet med detaljplanen är att öka förutsättningarna för fler helårsboende i Torekov och på så sätt förbättra underlaget för servicen. Planområdet ligger i det område som har bäst förutsättningar för kollektivtrafik, handel och service vilket gör det motiverat med en högre exploateringsgrad. Området ligger dessutom avskilt från den historiska delen av Torekov och bedöms därmed inte påverka Torekofs traditionella stadsbild. Detta var anledningen till att kommunen ursprungligen föreslog högre bebyggelse i detta läge. Med anledning av de synpunkter som har kommit in väljer dock kommunen att omforma förslaget till att enbart tillåta bebyggelse som är 2-3 våningar höga.

Länsstyrelsen har till uppgift att bevaka statens intressen, bl.a. landskapsbilden i det här fallet. Då länsstyrelsen inte har haft några synpunkter gällande detta anser kommunen att planförslaget har utformats på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbild.

Med anledning av missuppfattningarna att föreslagen byggnation höjdmässigt skulle konkurrera med kyrkan togs en sektion fram till mötet den 19 april 2016. Kyrktornets nockhöjd är +42,17 meter över havet och långhuset är +26,39 meter över havet. Högsta byggnaden i planförslaget var maximalt 17 meter i nockhöjd eller +27,70 meter över havet. Planförslagets höjder var därmed mer jämförbara med långhusets höjd. Till granskningen ändras den tillåtna höjden till maximalt 11,5 meter i nockhöjd vilket motsvarar + 22,20 meter över havet. Granskningsförslaget får därmed ännu mindre påverkan.



Sektionerna visar hur byggnaderna i samrådsförslaget (övre bilden) skiljer sig från byggnaderna i granskningsförslaget (nedre bilden) i förhållande till höjden på Torekovs kyrka.

Karaktär/utformning

Flera fastighetsägare framför att både planbeskrivningen och illustrationskartan visar en karaktär på den föreslagna bebyggelsen som kraftigt avviker från byggnadstraditionen i Torekov. Byggnadshöjder, byggnadsutformning och den spridda placeringen av byggnadskropparna går stick i stäv med den befintliga strukturen. Att låta Vattugatan i Hässleholm stå som inspiration är avskräckande.

En person har skickat in ett montage och yttrar följande: "Bifogar en bild som överdriver, men dock, visar vad som kan bli resultatet, sommarorten Torekov tappar sin karaktär och därmed sin attraktionsförmåga. Arbetstillfällen, förutom de få som finns blir sannolikt inte fler."



Några fastighetsägare hänvisar till det kvalitetsprogram som har tagits fram och tycker det känns både trevligt och ambitiöst. Efterlevs programmet kan området bli ett mycket attraktivt tillskott till Torekov och centrumkärnan. Fastighetsägarna anser att det kan vara viktigt att följa upp huvudprinciperna från kvalitetsprogrammet i planbestämmelser för att verkligen säkerställa att området och husen utformas efter detta. Plankartan bör exempelvis kunna reglera takfotsdjup, entréernas placering/utformning, visuell indelning av fasaderna genom olika materialval etc. Fastighetsägarna framför vidare att många moderna hus idag ger ett arkitektoniskt ogenomarbetat intryck med synliga elementskarvar mellan stora modulelement i fasaderna. Det bör därför införas en bestämmelse angående detta: "Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar". Hänvisning till eller information om att det finns ett tillhörande kvalitetsprogram bör införas på plankartan så att detta inte missas vid framtida bygglovhantering.

En fastighetsägare påpekar att då detaljplanen endast reglerar byggnadsarea och inte bruttoarea kommer möjlighet finnas att göra stora, utskjutande inglasade balkonger utöver den yta som regleras i detaljplanen. Fastighetsägaren anser att planen bör reglera detta samt även förtydliga att takterrassen i anslutning till den indragna våningen inte får glasas in, utöver byggnadsarean på 65%.

I ett yttrande framförs att det länge har pågått en utspridning av bebyggelsen i stora villamattor på ett ganska schablonmässigt sätt. Därför är kommunens uttalade vilja till förtätning av godo och bidrar till att skapa fördelaktiga infrastrukturella lösningar. Än viktigare bidrar planen genom sin utformning till förutsättningar för kommersiell och social åretruntservice som de permanent boende (ca 1100 pers.) kan tillgodogöra sig. I förhållande till de förändringar som har skett sedan 1960-1970-talet med en utarmad bykärna med mindre andel fastboende och butiker som tvingas lägga ner utgör detaljplanen en blygsam insats för att skapa ett bättre åretruntboende. I yttrandet framförs även att planen följer de intentioner som går att utläsa i gällande översiktsplan och att detaljplanen arkitektoniskt har många förtjänster med gångstråket som binder ihop de båda centrumnoderna och bebyggelsen i 3+1 våningar som inte skiljer sig nämnvärt från nockhöjderna på angränsande bebyggelse. Byggnaderna med 4+1 våningar anses dock påverka skalan på ett ofördelaktigt sätt.

En fastighetsägare tycker inte att förtätning ska prioriteras före utbredning då det finns gott om obebyggd mark. Fastighetsägaren menar att förtätning är detsamma som försämring och att vi inte ska göra det sämre för kommande generationer än vad vi har det idag. Från fastighetsägaren framkommer även att det bör satsas mer på fordonstrafiken med fler vägar för bättre och säkrare kommunikation. Av jämlikhetsskäl bör även varje lägenhet ha två garage.

I några av yttrandena framförs förslag på alternativa utformningar både med bostäder i olika strukturer och volymer, samt andra användningar för området. Exempelvis föreslås sammanhållna byggnadskroppar i 2-3 våningar längs kvarterets yttersidor med ett gångstråk som binder ihop affären och fabriken. På så sätt skulle ungefär samma lägenhetsyta kunna åstadkommas som i det presenterade planförslaget.

Byrådet hänvisar till de idag gällande detaljplanerna som anger centrumbebyggelse i en våning med taklutningar på max 22 grader. Byrådet är medvetet om att dessa detaljplaner inte har någon genomförandetid kvar men menar att nuvarande förslag under alla omständigheter måste ses som en anmärkningsvärt stor avvikelse från den så sent som 2001 tänkta bebyggelsen.

Kommentar: Förslaget har arbetats om och innefattar nu bebyggelse i en lägre skala.

Kvalitetsprogrammet visar en övergripande ambition för området med bl.a. markbeläggningar och exempelbilder. Att översätta detta i planbestämmelser blir för detaljerat då en detaljplan inte får reglera mer än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Att exempelvis reglera visuell indelning med materialval etc. begränsar arkitektens kreativitet då husen ritas. Vad som inte är vackert för en person kan absolut vara det för en annan. Då planområdet är beläget utanför kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ser kommunen ingen anledning att reglera utformningen på det sättet. Kvalitetsprogrammet kommer dock ligga till grund för avtalsinnehåll.

Kommunen väljer att endast begränsa byggrätten med byggnadsarea. Stora utskjutande balkonger räknas in i byggnadsarean om de är belägna lägre än 5 meter från marken.

Anledningen till varför samhällen ska förtätas beror bland annat på generationsmålet som är utfärdat av Naturvårdsverket och definierat av Riksdagen. Miljömålet God bebyggd miljö definieras: "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." Mark är en ändlig resurs som behöver tas tillvara och genom att förtäta i det befintliga samhället som redan är utbyggt med infrastruktur, kollektivtrafik och service tillvaratas marken på bästa sätt.

I detaljplanen regleras centrumbebyggelsens volym enbart med en högsta tillåten nockhöjd på 7,5 meter, vilket motsvarar ICA-butikens nuvarande höjd. I planförslaget har således både bestämmelsen om våningsantal samt taklutning tagits bort men kommunen kan inte anse att detta är en anmärkningsvärt stor avvikelse.

I ett flertal av de inkomna yttrandena har begreppet "genomförandetid" missuppfattats. Alla detaljplaner ska ha en genomförandetid på mellan 5-15 år räknat från den dag då detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätt som tidigare, fram till dess att planen ändras eller upphävs. I planförslaget ändras genomförandetiden från 10 till 5 år.

Illustrationer

Några fastighetsägare är medvetna om att illustrationerna inte är bindande och att det kan rymmas fler förslag inom gällande byggrätt men anser att de redovisade illustrationerna är missvisande då dessa inte illustrerar de maximala volymerna som tillåts enligt planbestämmelserna, både byggnadsarean är mindre och höjderna lägre jämfört med vad planen tillåter. Om illustrationerna dessutom ligger till grund för solstudierna blir resultatet annorlunda i förhållande till vad detaljplanen tillåter.

Kommentar: Till granskningen har förslaget reviderats med nya illustrationer som visar den maximalt tillåtna volymen enligt planbestämmelserna.

Lokalklimat/solstudie

En fastighetsägare framför att lokalklimatet försämras väsentligt med så hög bebyggelse. Eftermiddagssolen vid middagstid, kl 18, kommer även då solen står

som högst att begränsas kraftigt för befintliga bostadshus på östra sidan om Kaptensgatan. Skuggan av en meters pelare kl 17 vid sommarsolståndet är 1,92 meter och kl 18 är den 2,86 meter på denna breddgrad. Det betyder att skuggan av hus nummer 3 vid Kaptensgatan, som tillåts vara 16,5 meter högt, sträcker sig drygt 31 meter i östlig riktning kl 17 och drygt 47 meter kl 18 dvs. långt in bland byggnaderna öster om planområdet. De solstudier som redovisas kan ifrågasättas eftersom de utgår från den illustrerade bebyggelsen som inte motsvarar den byggnadshöjd som tillåts i planförslaget

Det är väl känt att det brukar blåsa i Torekov med hänsyn till läget nära havet. Den traditionella bebyggelsestrukturen i området är därför slutna gårdar som skyddar mot vind. Med den föreslagna bebyggelsen försämras vindklimatet genom att de höga husen för ner och förstärker vindar. Med utformningen av parkstråket i samma riktning som förhärskande vindriktning sommartid finns risk att parken blir ett blåshål. Planförslaget frångår således helt och hållet traditionen med slutna gårdar som skydd mot vind.

Kommentar: Planförslaget har reviderats och tillåter nu bebyggelse som är mellan 2-3 våningar hög. Bebyggelsen kommer därmed inte påverka omkringliggande bebyggelse mer än vad befintlig bebyggelse gör. En ny solstudie har tagits fram som visar bebyggelsens påverkan vid vårdagjämningen respektive sommarsolståndet.

Då planområdet är beläget långt ifrån havet och den historiska delen av Torekov bedöms föreslagen byggnadsstruktur vara lämplig.

Placering

En del ifrågasätter varför bebyggelsen ska ske i Torekov och inte i någon av kommunens andra orter. Det ges även förslag på andra platser i Torekov där bebyggelsen kan uppföras t.ex. vid åkern i anslutning till korsningen Tunbyvägen/Litorinavägen eller i utkanten av Torekov.

Kommentar: Planförslaget har sin utgångspunkt i Leaderprojektet som syftade till att öka antalet året-runt-boende i Torekov. Att uppföra bebyggelse i andra orter löser inte det problemet. 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.

Användning/syfte

Bland inkomna synpunkter framförs en oro kring att enbart bostäder inte kommer uppfylla detaljplanens syfte att få fler helårsboende i Torekov. Det framförs även av flera att det inte råder någon brist på bostäder och ger exempel på ett antal projekt i och omkring Torekov som till viss del fortfarande står tomma och inte har fått avsedd effekt.

Byrådet samt ett flertal boende menar att förutsättningarna för fler helårsboende inte endast ökar med ett större antal bostäder och efterlyser ett helhetsgrepp med beaktande av alla de faktorer som påverkar val av boende, bokostnader, skola, infrastruktur, arbetstillfällen, samhällsservice, distriktssköterska, butiker, bredband, möjligheter att sköta sitt arbete hemifrån mm. Även landskap och naturkontakt framförs som attraktivt vid val av boende.

Någon undrar om en riskbedömning har gjorts för genomförandet av detaljplanen. Vad händer om projektet inte kan genomföras i sin helhet? Var finns

försörjningsmöjligheterna? Skulle man kunna få en situation där man bara kommer halvvägs? Vad skulle det då bli av miljön runt Lyckan? Vilka kostnadsrisker löper kommunen i ett projekt av den föreslagna omfattningen? Vilka framtida begränsningar för alternativa lösningar med byggnation i Torekov skulle följa av planens fastställande?

En person framför att det är svårt att driva verksamheter året runt i Torekov pga. den ojämna fördelningen av kunder under sommaren och resten av året. Personen sympatiserar med ambitionen och målbilden att öka andelen åretruntboende men tror att det krävs en mer ingående analys och beredning för att förstå den dynamik som driver åretruntboende respektive sommarboende. Viktiga aspekter för att vända trenden är exempelvis utbyggd infrastruktur, bredband, transporter och utbyggd kommunal service. Möjligtvis kan detta kombineras med arbetsplatser för distansarbete med kontor, möteslokal etc.

I några av skrivelserna framförs en önskan om trygghetsboende eller "65+"-boende med utökad service.

Angående möjligheterna till flyttkedjor där äldre lämnar sina villor för att flytta till lägenheter och att villorna därmed kan bli tillgängliga barnfamiljer, framförs från vissa att det inte är troligt i en ort som Torekov pga. den prisbild som finns i orten och att detaljplanen därmed inte kommer få önskad effekt. En fastighetsägare frågar även hur kommunen säkerställer att bostäderna blir till för människor med vanliga inkomster. Någon tycker det borde införas krav på att man måste skriva sig i kommunen för att få en lägenhet i området.

Vissa framför att effekterna på turismen inte är utredd. Då den föreslagna byggnationen kommer påverka intrycket av Torekov anses det inte orimligt att det får en negativ följd effekt för turismen. Någon framför även att man inte bör se fördelningen mellan fritids- och permanentboende som en problematik. Att det finns en stor andel fritidsboende i Torekov bör snarare ses som en tillgång för Båstads kommun och de boende i och omkring Torekov. Det finns naturligtvis många utmaningar och omständigheter att ta hänsyn till med många fritidsboende på en ort. Det framförs att kommunen inte bör gå in och förändra detta utan istället ska anpassa sig till hur det ser ut. Slutligen framförs att om Torekovs attraktivitet, sommarviste och permanentbostadsområde sjunker är det i första hand de permanentboende som drabbas och i förlängningen hela trakten och kommunen.

Någon tycker inte att planområdet kan benämnas som centrum och tycker inte att det finns två "centrumnoder". Det som finns är en ICA-butik, två bensinpumpar med automatbetalning samt en bit därifrån en verkstad med tillhörande butik som även är ombud för Posten och Systembolaget. Personen tycker att det enda i Torekov som kan anses vara centrum är området kring hamnen och parken vid Storgatan. En fastighetsägare framför även att Torekov inte ska ha något centrum alls utan att företag och butiker ska vara utspridda i byn föra att hålla den levande.

Kommentar: Historiskt sett har ett ökat bostadsbyggande lett till en ökad inflyttning men det finns naturligtvis inga garantier för detta. Kommunen kan inte tvinga folk att skriva sig på orten men genom att planera för en annan bostadstyp är kommunens tanke att möjligheterna åtminstone kan öka med byggnation av flerbostadshus i förhållande till de många villaprojekt som i många fall blir för sommarboende. Inför granskningen har det även tagits politiskt beslut om att minst 50% av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt vilket ytterligare kommer öka chansen att det blir fler året-runt-boende i Torekov.

Detaljplanen syftar inte till att lösa all problematik som finns i en ort som Torekov utan där krävs ett helhetsgrepp, när det gäller den fysiska planeringen styrs detta i första hand i kommunens översiktsplan. Detaljplanen möjliggör för bostäder och verksamheter men det är inte hela lösningen. Frågor om arbetstillfällen, skola etc. är viktigt för att göra en ort attraktiv men detta är funktioner som i första hand sker genom privata initiativ men även i politiska beslut som inte hanteras i den aktuella detaljplanen. Planen möjliggör bostäder men styr inte att bostäderna endast ska vara till för en speciell åldersgrupp, detta handlar isåfall om överenskommelser som får göras mellan exploatören och intressenterna för ett 65+-boende.

Kommunen har få styrmedel gällande marknaden och prisbilden i Torekov. Kommunen har dock planmonopol och med alternativet att inte göra något alls kontra att möjliggöra för en bostadsform som det idag råder brist på anser kommunen att det är ett bättre alternativ att planera för den här typen av bebyggelse i Torekov.

Det har inte gjorts någon specifik riskbedömning kring planens genomförande utan det är samma som gäller för alla detaljplaner som upprättas. Innan aktuell detaljplan antas kommer avtal tecknas med exploatören där denne förbinder sig att söka bygglov, påbörja byggnationen och färdigställa byggnationen inom vissa tidsintervall.

Kommunen anser inte att detaljplanen kommer påverka turismen i Torekov negativt då denna främst koncentreras till de äldre delarna av Torekov, hamnen, hotellet och campingen.

Ett centrum kan definieras på olika sätt. Plantekniskt är det en användning som medger olika typer av verksamheter såsom handel, service och samlingslokaler som bör ligga centralt och vara lätta att nå. Ett centrum kan även definieras som en plats där människor möts, utöver de två centrumnoderna inom planområdet kan även Torekavs hamn utgöra ett centrum enligt den definitionen.

Markanvisning/upplåtelseform

Ett antal fastighetsägare har funderingar kring kommunens hantering av markfrågan. När kommunen nu har den stora fördelen av att själva äga marken är det svårt att förstå varför man "lovat bort sig" till en privat exploatör i ett så tidigt skede? Varför tar kommunen inte först fram ett förslag till detaljplan utifrån vad man anser blir en bra funktion, volym och stadsplanstruktur för att sedan ta in intressenter som vill genomföra förslaget? Kommunen uppger också att det är upp till exploatören att avgöra upplåtelseform. Varför styr inte kommunen detta i sitt avtal med exploatören? När kommunen faktiskt äger marken finns alla möjligheter att - som markägare - inte bara genom det kommunala planmonopolet - styra vilken utveckling man vill ha i Torekov! Om man på allvar menar att planförslaget ska stärka "Torekov året runt" bör kommunen på ett tydligt sätt styra både funktioner, utformning och upplåtelseformer.

Från ett par fastighetsägare framförs att kommunen i bästa fall kan skriva avtal med byggherren om ett visst antal hyresrätter men att dessa sedan lätt omvandlas till bostadsrätter och ifrågasätter därmed på vilket sätt detaljplanen uppnår syftet med billigare bostäder.

Byrådet ifrågasätter hur kommunen uppfattar frågan om konkurrensneutralitet med tanke på det förmånliga priset som entreprenören kan få köpa marken för. I den ursprungliga intentionen efterlystes billigare bostäder och trygghetsboende. Byrådet uppfattar att kommunen valt en annan riktning.

Kommentar: Förklaringen till varför kommunen har "lovat bort sig" till en exploatör i ett så tidigt skede har att göra med ursprunget till detaljplanen. I Leaderprojektet "Torekov året runt" efterfrågades exploatörer som ville satsa på Torekov men ingen visade något intresse. 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.

Inför granskningen har exploatören förmedlat att 50% av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt vilket politiken även har beslutat om. Detta kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Kommunen förstår inte Byarådets synpunkt gällande konkurrensneutralitet. Priset för marken är 1000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Ljus BTA definieras som byggrätt ovan mark, längden x bredden x antal våningar. Utöver detta tillkommer kostnader för iordningställande av allmän platsmark. Uppfattar Byarådet att detta är förmånligt ser inte kommunen hur detta skulle motverka intentionen med billigare bostäder.

Byamacken

Övervägande negativa synpunkter har inkommit kring förslaget att flytta på macken. Bl.a. byarådet och byamacken säger nej till en flytt från det nuvarande läget. Argumenten som framförs är att macken under överskådlig tid kommer vara nödvändig för byns näringar och invånare, samt att macken måste förbli centralt placerad och anknuten till annan affärsverksamhet. Byamacken framför att de arrenderar en del av fastigheten Torekov 98:1 fram till den 1 juni 2024 och äger tillstånd för försäljning av drivmedel fram till 2018. Som en del av byamackens långsiktiga strategi är avsikten att söka såväl förlängt tillstånd som förlängt arrende. Byamacken vill därmed att texten om uppsägning av arrendavtal ska strykas i planbeskrivningen.

Byamacken riktar kritik mot kommunens kommunikation med byamacken under framtagningen av detaljplanen och anser fortfarande inte att de varken har fått information eller deltagit i de diskussioner som förts kring mackens placering. Byamacken har uppfattat att kommunen föreslagit två alternativa platser, antingen vid First Camp eller vid Nolato. Byamacken anser dock att båda dessa platser har uppenbara brister. Det första skulle innebära minskade kommersiella möjligheter för macken och det andra förefaller innebära en stor säkerhetsmässig risk. Skulle det bli fråga om en flytt till idag privatägd mark återstår många frågor som inte verkar ha lyfts i planeringen, t ex kostnader och kostnadsansvar för införskaffande av ny mark.

Byamacken konstaterar att i Grevie och Boarp är drivmedelsförsäljningen placerad vid de året-runt öppna handelsplatserna. Ju fler anledningar att besöka ortens servicecentrum eller livsmedelsaffär, desto bättre för den långsiktiga hållbarheten. En del fastighetsägare anser att om möjligheten att tanka och handla tas bort och macken flyttas kan effekten bli att folk hellre kommer köra till Båstad eller Grevie där den möjligheten finns.

Några fastighetsägare framför att det inte framgår av planbeskrivningen vart bensenmacken kommer flyttas och att det är angeläget att den kommer till stånd på annan plats i närheten av byn.

Det framförs även att bensinpumparna är helt avgörande för att alla småbåtsägare och fritidsfiskare ska kunna få tag på bensen till båtarna.

En del framför att det skulle innebära stora kostnader att flytta på macken och att det är kostnader som ingen vill ta på sig.

Kommentar: *Detaljplanens intention är att byamacken ska flyttas för att fullt ut uppnå syftet med att tydliggöra Torekovs centrum med ökad handel och bostäder. Exploatören har erbjudit sig att bekosta flytten och efterbehandlingsåtgärderna om bymacken går med på detta. I annat fall blir det upp till byamacken själva att bekosta detta när arrendeavtalet löper ut. Då det är kommunen som är markägare är det också kommunen som avgör om arrendet ska förlängas eller inte.*

Kommunen anser inte att kommunikationen med byamacken har varit otydlig. Den 13 februari 2015 träffade kommunen representanter för byamacken och diskuterade frågan. Alternativa placeringar föreslogs bl.a. vid First Camp för bilar samt komplettering med pumpar i hamnen för båtar.

Med anledning av bymackens skrivelse uppfattar kommunen att det inte finns något intresse i vare sig flytt eller bekostnad av en sådan lösning. Detaljplanen kommer därför reglera att den bebyggelse som planeras inom skyddsavståndet för macken inte får uppföras förrän bensinmacken har flyttats och markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts. Detta innebär att macken kommer få finnas kvar fram till dess att bymacken själva väljer att flytta eller då kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Om detta sker kommer kostnaden för flytt och efterbehandling att hamna på byamacken.

ICA

Det framförs att ICA-butiken fyller en viktig funktion i att tillgodose åretruntboendes behov av dagligvaror och att det är viktigt att butiken kan fortsätta utvecklas. Med anledning av detta framförs följande som skulle begränsa butikens verksamhet och framtida utveckling:

- Antalet parkeringsplatser och läge på dessa

En lättillgänglig parkering med samma antal platser, ca 50 stycken framför entrén. Parkeringar på baksidan anses försvåra tillgängligheten till ICA och det är inte heller optimalt med kombinationen kundparkeringar och varutransporter. Många boende framför att antalet parkeringsplatser är avgörande för affärens överlevnad då en stor del av affärens kunder är bilburna både sommar och vinter. Om antalet parkeringsplatser minskas kommer affären få svårare att överleva och i förlängningen kommer Torekov som by att tyna bort.

- Rationell varuförsörjning

Lastgården ska vara lika rationell som idag även i framtiden. ICA motsätter sig att både varutransporter och kundparkering sker på baksidan av butiken; dels av säkerhetsskäl och dels då butikens tillgänglighet minskas. Antalet varuleveranser är 5-12 st per dag och dessa sker under butikens alla öppettimmar, det är därför bättre att placera kundparkeringen för sig.

- Tomgods, sop- och wellpapphantering

Plats för tomgods, sop- och wellpapphantering har inte beaktats i samrådsförslaget, men behövs naturligtvis även framledes. Detta måste framgå av detaljplanen.

En verksamhetsutövare kring torget framför en oro i att en flytt av ICAs huvudentré kommer innebära att man stänger av ett naturligt flöde till deras entré.

Kommentar:

Antalet parkeringsplatser och läge på dessa

Kommunen har fört diskussioner med ICA och föreslår en lösning där 21 p-platser kommer finnas kvar framför entrén, 16 p-platser placeras norr om butiken mot Litorinavägen och resterande p-platser tillskapas längs med befintliga gator. Antalet p-platser kommer således vara oförändrat men läget blir annorlunda, det är dock ingen större skillnad i avstånd på p-platserna som hamnar längst bort enligt planförslaget och avståndet till befintliga p-platser i nuläget. Att ha kvar samma antal platser på samma ställe som idag motverkar syftet med detaljplanen att förtäta med fler bostäder i direkt anslutning till service och handel. Kommunen anser att detta är en bra kompromiss då antalet bostäder ökar vilket ger ett större underlag för butiken under hela året. I etapp 2 kommer samma antal p-platser finnas kvar men flyttas till läget där bensinmacken ligger nu. Då tillskapas dessutom verksamhetslokaler i byggnaden mot torget vilket ökar attraktiviteten och kundunderlaget.

Rationell varuförsörjning

Planförslaget har reviderats efter samrådet. Precis som i nuläget kommer kundparkeringsplatserna vara helt avskilda från varustransporterna.

Tomgods, sop- och wellpapphantering

Planförslaget hindrar inte att denna hantering kan fortsätta på samma sätt som i nuläget.

Tillkommande verksamheter

En person framför att de möjliga lokaler som planeras i bottenvåningen mot ICA måste göras attraktiva om man menar allvar med att locka till sig verksamheter och stärka centret kommersiellt. Genom öppna ljusa rum med högt i tak (2,7 m krav räcker ej) skapas förutsättningar för butiker och ateljéer. Lokalens kvalitet är kommersiellt avgörande för den potentiella butiksinnehavaren, konsthantverkaren eller caféägaren.

Kommentar: *Planförslaget anger att det minst ska vara 2,7 meter i takhöjd, det är alltså möjligt med högre takhöjder än så också. Detaljplanen kan inte styra den exakta utformningen invändigt. Synpunkten vidarebefordras dock till exploatören.*

Park

Några fastighetsägare anser att parkstråket på vissa ställen är väldigt smalt och att planen tillåter bebyggelse i en relativt fri placering. Fastighetsägarna ser därmed en risk i att parken kan upplevas som privatiserad och inte fungera som det stråk som beskrivs i planen. Om delar av parkytan dessutom ska vara fördröjningsmagasin för omgivande byggnader torde den vara obrukbar som gångstråk relativt ofta.

En person framför att parkens utbredning kräver mycket av gestaltningen, underhåll och förvaltning. Stråket är långt, vetter inte naturligt mot några aktiva verksamheter, entréer eller liknande. Längs stråket kommer det inte heller i framtiden finnas plats för publika verksamheter, handel eller lokaler. Det är därför tveksamt om denna lösning kommer att tjäna syftet, att på ett naturligt och aktivt sätt förbinda centrumverksamheterna. En naturligare lösning är att lösa

kommunikationen längs en entregata som används mer aktivt och har potential att utvecklas över tid. Parkstråket kan då omformas till en större sammanhängande grönyta, mer tillgänglig för både boende och allmänhet och med en mer flexibel användning över tid, ett grönt rum för rekreation, idrott och lek. Parken kan placeras mot Litorinavägen vilket också skulle minska problemen med buller.

Kommentar: Syftet med parken är att möjliggöra för olika alternativa stråk mellan ICA och fabriken. Precis som idag kommer det också vara möjligt att gå och cykla längs med Litorinavägen och Kaptensgatan för dem som hellre föredrar detta.

Hela parkområdet är ca 1800 m² stort och för att kompensera för den ökade hårdgörning som planen bidrar till revideras planbestämmelsen om fördröjningsvolymen på 220 m³ till att dagvatten ska fördröjas inom planområdet med 400 m³ per reducerad hårdgjord hektar. Eftersom parkområdet är relativt långsmalt är en möjlig lösning att dagvattenfördröjningen utformas med ett centralt öppet dike som t.ex. kan följa en stig genom hela parken från Båtsmansgatan i nordöst till Litorinavägen i sydväst. En sådan lösning möjliggör att resterande delar av parkområdet blir tillgängligt för anläggande av trädplanteringar, lekplats etc.

Avfallshantering/återvinningsstation

En del fastighetsägare tycker att planen saknar en redovisning av vilka konsekvenser en flyttad returanläggning medför. Dels handlar det om antalet trafikrörelser, olägenheter med kringflygande skräp och buller vid tömningar. Fastighetsägarna anser att planförslagets placering utanför befintliga bostäder är okänslig. Placeringen borde därför flyttas och alla aspekter av placeringen redovisas.

Det framförs även att vissa sommarboende som bara har sophämtningsabonnemang för sommargäster använder återvinningsstationen för hushållssopor på vinterhalvåret vilket ger återvinningsstationen ett skräpigt intryck. Med anledning av detta bör stationen placeras så långt från bebyggelse som möjligt t.ex. vid någon av in/utfartsvägarna.

Kommentar: FTI AB ansvarar för befintlig återvinningsanläggning och skötseln av denna. FTI har framfört att de önskar vara kvar i området och har inte yttrat sig mot föreslagen placering. Kommunen bedömer därför att redovisad placering är lämplig. Avskärmning mot befintlig bebyggelse bör uppföras för att minska störningarna, detta regleras lämpligast i avtal med exploatören innan detaljplanens antagande.

Trafik/buller

En boende i området undrar vad planen kommer innebära för trafikökningen på Litorinavägen och ser hellre att man drar trafiken på ett annat sätt som inte belastar boende längs Litorinavägen.

Angående buller framförs synpunkter kring den bullerutredning som har gjorts och en del anser att det redan i samrådet borde ha gjorts en mer detaljerad bullerutredning. Många boende i området upplever inte att trafikmängderna är så pass omfattande att bullerplank behövs, detta skulle dessutom påverka upplevelsen av gaturummet och tryggheten negativt. Sannolikt borde det inte behövas något plank om de nya bullerriktlinjerna kan tillämpas. Vad man kan utläsa av planbeskrivningen klarar man de ekvivalenta riktvärdena vid fasad (55 dBA) och överskrider endast maxvärdet på 70 dBA. Eftersom maxvärdet endast behöver klaras på en uteplats bör det rimligtvis finnas någon plats inom respektive tomt som ligger så pass skyddat av fasad/förrådsbyggnad etc. att 70 dBA kan klaras?

Gång- och cykelvägen längs Litorinavägen framhävs som väsentlig för gång- och cykeltrafiken till livsmedelsbutiken men även till de äldre delarna av byn. I det redovisade förslaget anses det finnas risker dels med de infarter som behöver korsas och dels med parkeringsfickorna längs vägen där bildörrar kan öppnas ut över gång- och cykelvägen. Det framförs även en brist i att planen inte redovisar cykelparkeringar.

En fastighetsägare konstaterar att det inte finns något i plankartan som säkerställer de höga ambitioner som beskrivs i planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet, utan hela ytan skulle i princip kunna användas för en asfalterad köryta. Plankartan bör därför åtminstone säkerställa att funktionerna "gc-väg" samt "trädplantering" skall finnas.

Vidare anges att utfartförbudet på tomterna i Kv. Ålen bör tas bort. Det finns visserligen inga planer på några utfarter mot Litorinavägen, men med tanke på planens långa genomförandetid (10 år) känns det onödigt att låsa upp detta i en planbestämmelse.

Ett flertal fastighetsägare anser att trafikmätningen som genomförts i februari inte ger en rättvisande bild av trafiksituationen och att bilden är en helt annan under sommaren. Det framförs en önskan om att även mäta, eller åtminstone kommentera, hur trafiken ser ut under sommarmånaderna. Någon tycker att infrastrukturen ska planeras efter hur situationen är när det är som mest belastning under sommaren och tycker det bör gälla generellt för all planering av gator och trafik i Torekov.

Någon framför att en byggnation kan bidra till att ett naturligt stråk skapas mellan bykärnan och Sunnan så att det inte känns som helt olika områden utan formmässig eller geografisk anknytning. Gärna genom cykel- och gångstråk för att i Torekofs kärna och huvudgator (från hamnen till Sunnan) successivt stänga för biltrafik såsom man gör i många andra stadskärnor. Sommartid är bykärnans smågator hårt belastad av biltrafiken och i flera avseenden farlig för gångtrafikanter och cyklister i trängsel med dålig sikt i korsningar och från trädgårdar. Det skulle öppna upp för ett säkrare och trivsammare gatuliv, gemensamma öppna ytor och platser och kanske även uteserveringar och torghandel avskilt från biltrafiken.

Kommentar: Litorinavägen fungerar redan idag som genomfartsgata och trafikökningen bedöms inte påverka situationen i större utsträckning. Då byggrätterna har minskats efter samrådet kan planområdet maximalt bidra till ca 55 nya lägenheter i båda etapperna.

Se kommentar till Länsstyrelsen angående bullerfrågan.

På plankartan införs egenskapsbestämmelser för "gc-väg" och "trädplantering".

Kommunen behåller utfartsförbudet längs med kvarteret Ålen. Då Litorinavägen fungerar som genomfartsgata är det rimligt att hålla nere antalet in- och utfarter längs med vägen. Befintliga in- och utfarter till fastigheterna inom kvarteret finns mot Södra vägen vilket kommunen anser vara en bra lösning.

Kommunen håller med om att trafiksituationen på sommaren är en helt annan än under resten av året. Kommunen anser dock inte att det är ekonomiskt försvarbart att planera all infrastruktur efter en situation som bara uppstår under ett par veckor varje år. Effekterna av detta är att transporter tar lite längre tid men att situationen ändå fungerar. Trafikmätningen som gjordes i februari motsvarar situationen som den ser ut under större delen av året och är således den nivå som är rimlig att planlägga för.

Parkeringar

Boende i området framför att de inte vill ha fler bilar och tycker det redan idag är störande med trafiken till ICA, både godstransporter och kunder. Det framförs även att de planerade parkeringsplatserna i öster/nordöst om ICA skulle försämra situationen ytterligare. En del ser även risker med att kombinera ytor för kundparkering och varutransporter.

Många anser att antalet parkeringsplatser kommer minska i planförslaget vilket blir ett problem framförallt under sommarmånaderna. Detta skulle då leda till minskat antal kunder till ICA och de andra näringsidkarna och att fler istället kommer parkera olovligt i byns gränder.

I ett yttrande framförs att det inte finns tillräckligt med parkeringsplatser till lägenheterna. Till de 65 lägenheterna har personerna räknat 69 parkeringsplatser varav 8 utmed Litorinavägen. Planförslaget redovisar inte heller ersättningsyta för de bilar som dagligen står parkerade där vilket skulle innebära att Båstadhem måste anlägga nya parkeringsplatser och ansvara för kostnaden. Parkeringsytan används även till turistbussar och ersättningsyta för detta redovisas inte heller vilket innebär ökade kostnader för Båstads kommun.

En fastighetsägare uppmärksammar att illustrationskartan redovisar öppna parkeringsytor med förråd och sophus mellan flerbostadshusen, men att plankartan möjliggör garage för samtliga p-platser – ca 18-20 m²/p-plats blir totalt 1050 m². Detta skulle då innebära att den bebyggda ytan blir betydligt större än det som redovisas i illustrationen. Fastighetsägaren önskar att parkeringsplatserna hålls öppna och luftiga och att plankartan således endast möjliggör förråd och sophus.

Kommentar: Förslaget har reviderats efter samrådet så att varutransporter och parkeringsplatser nu är helt avskilda. Antalet parkeringsplatser kommer vara samma som i nuläget men läget på dessa har förändrats. I planförslaget möjliggörs för 21 p-platser framför torget, 16 p-platser norr om butiken mot Litorinavägen och ca 20 p-platser tillskapas längs med befintliga gator.

Kommunen har ingen p-norm utan det är upp till exploatören i samråd med bygglov hur många parkeringsplatser som ska tillskapas. För aktuellt område bedöms det rimligt med en p-plats per lägenhet, är behovet större får fler p-platser tillskapas inom kvartersmark.

Ett planarbete ska påbörjas för hamnområdet i Torekov där bl.a. frågan kring parkering för turistbussar kommer ingå.

Huvudregeln är att varje fastighet ska lösa sitt eget parkeringsbehov. Boende i Båstadhems lägenheter ska således även parkera inom denna fastighet.

Avsikten är att boendeparkeringar ska utformas som carportar, på illustrationskartan är det dock redovisat som öppna parkeringar för att visa hur många parkeringsplatser det rör sig om. Planen möjliggör både för carportar och garage men byggrätten begränsas så att det ändå kan bli ett luftigt intryck mellan byggnaderna.

Dagvatten/VA

Några fastighetsägare konstaterar att marken inom gräsytan idag ligger betydligt lägre (ca 2 m) än omgivande gator och bebyggelse och att det är svårt att utläsa av förslaget om denna yta kommer att fyllas upp. Gissningsvis är denna yta idag, genom sin gräsbevuxna lågpunkt, en viktig uppsamlingsyta för dagvatten i området. I planbeskrivningen anges att 220 m³ fördröjningsvolym behöver tillskapas inom

planområdet och att detta lämpligen åstadkoms genom täta rörmagasin under ICA:s parkering (nya eller gamla?). För övrig dagvattenhantering uppges att den centrala grönytan kan vara perfekt för nedsänkta fördröjningsytor. På plankartan har dock reglerats att hela volymen på 220 m³ ska tillskapas inom grönytan. Finns kapacitet för detta? Blir det inget rörmagasin som man skriver om i planbeskrivningen? En förutsättning för volymen på 220 m³ är också att parkeringsytorna utformas med genomsläpplig beläggning. Om detta är en förutsättning för att planen ska fungera borde detta säkerställas genom en planbestämmelse. Och vad händer om detaljplanens möjlighet att bygga garage över alla p-platser utnyttjas (totalt 1050 m²)? I planbeskrivningen anges vidare att höjdsättningen i samband med exploateringen blir viktig för att inte nya hus ska placeras i lågpunkter. Fastighetsägarna vill också påpeka att höjdsättningen är viktig för att säkerställa att inte befintliga hus i området påverkas när/om markhöjderna ändras. Behöver det göras en utredning avseende ytavrinningen för att säkerställa att dagvattnet inte påverkar omkringliggande områden vid extrema skyfall?

I en synpunkt framförs att ansvaret för avvattningen av kvartersmarken vilar på fastighetsägarna och att det därför är fel att använda allmän platsmark/park till att lösa fastighetsägarna från detta ansvar. I synpunkten framförs att det saknas planstöd för den i planbeskrivningen föreslagna åtgärden, dvs. att frågan om avvattning inte är löst utan att man lägger bördan på kommunen som huvudman för allmän platsmark.

I planbeskrivningen anges att brandpost med "okänt flöde" finns inom planområdet. Flödet bör kontrolleras och det bör klargöras om kapacitet finns för att klara brandsläckning för 5-våningsbyggnader.

Kommentar: I detaljplanen ska åtgärder vidtas för att kompensera för den ökade hårdgörning som planen medför. Då exploateringen har minskats efter samrådet kommer det krävas att 160-180 m³ dagvatten ska kunna fördröjas inom parkytan.

Det finns inget lagstöd för att tvinga fastighetsägare till dagvattenfördröjning inom kvartersmark. Det är därför endast möjligt att planlägga för detta inom allmän platsmark. VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten upp till den nivå som systemet är dimensionerat för och därefter går ansvaret över till kommunen. Detta är anledningen till att detaljplanen anger hur stor mängd dagvatten som ska fördröjas inom den allmänna platsmarken.

NSVA har framfört att man inte har mätt trycket i brandposten men att det modellerade trycket är på ca 5 bar, även dimensionen på vattenledningen är så stor att det inte ska finnas några kapacitetsproblem.

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

Plankarta och illustrationskarta

Planförslaget har arbetats om med en lägre skala där 50% av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt. Detta för bättre överensstämmelse med den ursprungliga tanken i Leaderprojektet dvs. att öka antalet året-runt-boende i Torekov. Bebyggelsen blir 2-3 våningar hög och kommer därmed inte påverka omkringliggande bebyggelse mer än vad befintlig bebyggelse gör. En ny solstudie har tagits fram som visar bebyggelsens påverkan vid vårdagjämningen respektive sommarsolståndet.

Illustrationerna har justerats och visar den maximalt tillåtna volymen enligt planbestämmelserna.

Parkeringsplatserna som var tänkta bakom ICA i samrådsförslaget flyttas så att 21 p-platser kommer finnas kvar framför entrén, 16 p-platser placeras norr om butiken mot Litorinavägen och resterande p-platser tillskapas längs med befintliga gator.

Den del av Båtsmansgatan som planlades som torg i samrådsförslaget ändras till lokalgata så att renhållningsfordon kan ta sig fram.

För Sunnan 10 har byggrätten minskats och regleras efter befintliga fasader.

Byggrätten för carportar och andra komplementbyggnader har begränsats.

Egenskapsbestämmelser för gc-väg och trädplantering införs i plankartan.

För att Brisen 1 inte ska påverkas har E-området justerats efter befintliga fastighetsgränser.

Planbestämmelsen om samlad fördröjningsvolym på 220 m³ byts mot bestämmelsen att dagvatten ska fördröjas inom planområdet med 400 m³/reducerad hårdgjord hektar.

Genomförandetiden ändras från 10 till 5 år.

Planbeskrivning

Frågor kring buller och markföroreningar beskrivs tydligare.

Med anledning av att en del av Kaptensgatan tas bort i planförslaget föreslås en ny linjesträckning för busslinje 505 och 523 där Litorinavägen körs istället för Storgatan. En ny hållplats placeras utanför ICA och Torekov busstation flyttas till hamnen som även blir vändplats för båda busslinjerna.

Efter samrådet har kommunen diskuterat frågan om spillvattennätet vidare med NSVA och kapacitet ska finnas då det är en så pass liten exploatering att skillnaden i flödet inte ska medföra några problem för ledningsnätet.

Genomförandebeskrivning

Texten om överlåtelse av allmän platsmark förtydligas med att detta regleras i exploateringsavtal.

Under "El, telefoni och bredband" redovisas tydligare vilka aktörer som har kabelanläggningar inom planområdet.

Ytterligare ändringar som gjorts

Plankarta och illustrationskarta har förtydligats med anledning av att bebyggelsen kommer uppföras i två etapper före och efter bensinmackens flytt. Ytan där macken ligger idag planläggs som parkering då det är den avsedda användningen i etapp 2. Ytan för parkering i etapp 1 planläggs för bostäder och centrum då det är den avsedda användningen i etapp 2. Eftersom detaljplanens användningsgränser inte stämmer exakt med den befintliga parkeringens gränser läggs en tillfällig användning för parkering fram till 2024-06-01 då arrendeavtalet för bensinmacken löper ut.

Eventuella takkupor på radhusen kan medföra att dessa definieras som trevåningsbyggnader. För att radhusen ändå ska uppfattas som maximalt 2,5 våningar höga läggs en planbestämmelse till om att taklutningen ska vara minst 30 grader.

Planbestämmelsen om att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande byts till radonskyddat utförande då det är normal radonrisk för marken i området.

För bättre överensstämmelse med planens syfte att förtäta i området läggs en planbestämmelse till att friliggande en- och tvåbostadshus inte tillåts.

Utöver ovanstående har planbeskrivningen reviderats med redaktionella justeringar.

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
En delägare till Brunnen 8

Ägaren till Dörjen 4
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
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
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 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
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
En boende på Agardhsgatan 29B, Båstad
Två boende på Anders Örnes väg 9
En boende på Blåklintsvägen 9
Två boende på Bläsingsvägen 24
Två boende på Båtsmansgatan 1
En boende på Carl Gustafs väg 16, Malmö
En boende på Ekdahls Lycka 45B
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 Matrosgatan 3
En boende på Matrosgatan 3
En boende på Möllaregatan 3B
Två boende på Marinavägen 16
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
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
En boende på Tejstvägen 3
En boende på Tunbyvägen 17
Två boende på Vallmovägen 14
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
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

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att

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

Båstad 2018-08-09

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Bilaga 1

MINNESANTECKNING FRÅN MÖTE OM CENTRUMPLANEN

Tid: tisdagen den 19 april 2016 kl. 15.00-18.00

Plats: Torekovs Gamla Skola

Medverkande: representanter från kommunen (Samhällsbyggnad),
entreprenören, arkitektfirman, Bjärepartiet

Närvarande: ca 100-talet deltagare (ingen närvarolista)

Syftet med mötet. Att informera och inhämta synpunkter rörande samrådshandlingen Detaljplan för Sunnan 10 m fl. (16-03-24) finns tillgänglig på kommunens hemsida och utställd på Torekov bibliotek och kommunhuset.

Syftet med minnesanteckningen. Frivilligt åtagande från undertecknads sida att dokumentera mötet i plenum. (Ej i gruppdiskussioner eller av enskilda frågor). Den stora mängden frågor och synpunkter begränsade möjligheten att skriva ner allt som kanske borde ha dokumenterats. Denna minnesanteckning innehåller endast ett urval av de punkter, som undertecknad uppfattade var mötesdeltagarnas samlade mening.

Detaljplanens processande. Handläggningsordning både före och efter detta möte redovisas. Finns i samrådshandlingen. Viktigt datum: senast **den 6 maj** ska synpunkter (med vissa formkrav) ha inkommit till kommunen.

Bakgrunden till planen. Leader-projektet, avslutat 2013, tog initiativ till och påbörjade ett arbete för att stimulera till fler året-runtboende i byn och på så sätt även bidra till att lokalt behålla och utveckla byns samhällsfunktioner. Därefter påbörjades planarbetet och i oktober samma år beslutade kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan och om samråd. (Konstaterades av Bjärepartiets representanter att partiet då inte hade plats i KS.)

Mötesdeltagarna uttryckte närmast unisont att dom varken haft tillräckligt kunskap om detta initiativ eller känt sig delaktiga i processen med framtagandet av planen. Bilden att alla Torekovbor

skulle stå bakom detaljplanens utformning är både felaktig och olycklig.

Nuvarande situation. Mötesdeltagarna uttryckte sympati för Leaderprojektets målsättningar. Men samtidigt ifrågasattes om ett genomförande av just denna detaljplan leder till målen. Några kommentarer:

- stora områden redan under exploatering; Bjäreterassen och Sol och Hav.
- det finns 300 byggbara tomter i kommun, varav 170 st nu bebyggs.
- för villaområdet bakom affären fanns också ambitionen att locka fler åretruntboende. Den allra största delen blev ändå för sommarboende.
- ger utträngningseffekt av viktig samhällsfunktion; Byamacken. (Förändring i förhållande till Leaderprojektets intention, beroende på markfråga)
- området kan få svårt att attrahera tänkta målgrupper, ex barnfamiljer om tanken med att lägga ner skolan förverkligas
- behovet av någon form av äldreboende har inte beaktats

Entreprenören. Promus äger Sunnan fastigheter som i sin tur äger Ica-butikens lokal/mark. Det förstnämnda bolaget ägs av fastighetsförvaltningsbolaget Ariem. Medverkande Fredrik Brodin är anlitad av entreprenören. (Som undertecknad förstod, men hann inte uppfatta allt, t ex inte vem som står som huvudentreprenör).

Marken ("Gropen") ägs f n av kommunen. Ariem kommer, om för bolaget ett positivt beslut, att få köpa den mark där hus och p-platser anläggs. Den s k allmänna marken ska förbli i kommunal ägo.

Ekonomi. Enligt planavtalet, som tecknades i samband med markanvisningen, mellan kommunen och entreprenören är markpriset satt till 1000 kronor per kvadratmeter.

Konstateras att nybyggnation är dyrt. Inga konkreta uppgifter ges om prisnivån på de tänkta lägenheterna.

Husen. Planeras bli fem flervåningshus (fyra och fem våningar höga) för lägenheter

samt åtta tvåvåningshus (fristående och i par) med sammanlagt 65 lägenheter (tvåor, treor, fyror).

Entreprenören planerar att överlåta ägandet till bostadsrättsföreningar, men menar att detta inte utesluter möjligheten till hyreslägenheter i flerbostadshusen.

Ofta framförda synpunkter på förslaget:

- husen är för höga, förutom att vara oproportionerligt stora i närområdet, även i hög grad störande för bebyggelsen i byns utkanter
- husen bryter helt mot byns karaktär och kulturella värden, vilket tidigare värnats i den kommunala planeringen.
- husen är för stora/ligger för tätt/är för många på för liten yta

Risken för fler nackdelar lyfts fram:

- det blir ett dyrt boende
- det blir sannolikt mest sommarboende (nersläckt och otryggt vintertid)
- det kommer att bli skuggor som hindrar bra ljusinsläpp i intilliggande hus
- det blir slutet och trångt mellan husen
- det blir blåshål mellan husen
- rekreationsytan blir begränsad

Parkeringsplatserna. Den stora parkeringsplatsen utanför Icas nuvarande entré tas bort. Boendeparkering förläggs i direkt anslutning till husen. Även om det totala antalet parkeringsplatser inte skulle minska, framförs:

- möjligheten till parkering för boende i omgivande grannhus minskar
- möjligheten för övriga bybor att parkera vid besök i centrum försvåras
- möjligheterna till turistparkering minskar, med än större belastning på gatorna i bykärnan under säsongen
- minskade parkeringsmöjligheter för besökande till verksamheterna i Fabriken

Gatorna. I syfte att reducera hastigheter ska vägar i och kring området smalnas av, vilket redan på detta planstadium visar på kommande logistiska problem, inte minst för varutransporter, sophämtning m fl.

Macken. Av naturliga skäl måste det finnas säkerhetsavstånd mellan bebyggelse och bränslehantering. (Avstånd finns inritade i handlingen). I och med att den tänkta marken för byggnationen enbart kom att omfatta kommunal mark och att nu byggnation föreslås också på mackens arrendemark, har kommunen för avsikt att flytta byamacken. Den är, efter tidigare nedläggningshot, nu lokalt ägd och ses som en stor tillgång för byn. Dess placering ses av ägarna som en förutsättning för att kunna bära sig ekonomiskt. Det finns för närvarande inte några, för alla berörda gynnsamma, förslag till lösning.

Kommunalrådet sammanfattar att mötet ger planen ”bakläxa” och att medverkande representanter aktivt lyssnat på mötesdeltagarnas synpunkter inför kommande steg i planläggningen. En deltagare sammanfattar med ”att intentionen och målsättningen att ge Torekov bättre förutsättningar för hållbar utveckling fortfarande är rätt och riktig, men inte tanken på **hur** det nu ska gå till” (ej ordagrant citat). Undertecknad uppfattar att hennes åsikt delas av de närvarande.

På eget uppdrag och efter förmåga
Torekov den 21 april 2016

Charlotta Krafft
lotta.krafft@telia.com