

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

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B 2015/178

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2016-03-24
- Illustrationskarta, 2016-03-24
- Planbeskrivning, 2016-03-24 (denna handling)
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2016-02-01
- Fastighetsförteckning, 2016-01-26

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
Miljökvalitetsmål	10
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Behovsbedömning	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Bebyggelse	12
Kommersiell, offentlig och social service	12
Verksamheter	13
Mark och vegetation	13
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljöer och fornlämningar	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15

8.	PLANFÖRSLAG.....	16
	Utgångspunkter	16
	Bebyggelse.....	16
	Mark och vegetation.....	22
	Gator och trafik.....	22
	Hälsa och säkerhet.....	25
	Teknisk försörjning	27
9.	KONSEKVENSER.....	29
10.	GENOMFÖRANDE.....	30
	Organisatoriska frågor.....	30
	Fastighetsrättsliga frågor.....	30
	Ekonomiska frågor	31
	Tekniska frågor.....	32
11.	FORTSATT ARBETE	33
12.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	33

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

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

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

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få 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.

Här är vi nu!

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

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

Överklagande

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

Laga kraft

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

2. SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler helårsboenden i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Torekovs centrum är idag uppdelat mellan torget och den gamla fabriken. 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.

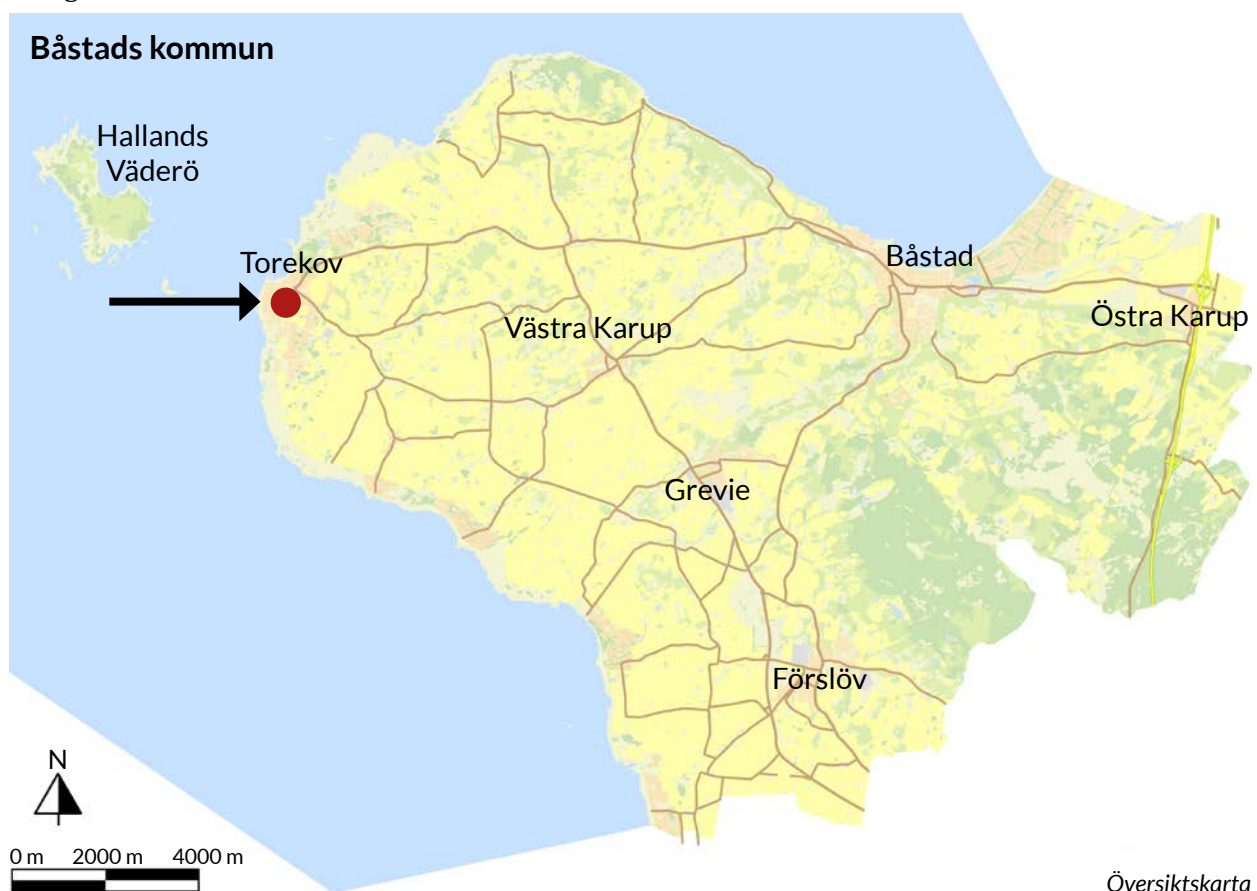
Planområdet ligger i Torekov och är cirka 20000 m² stort.

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

3. PLANDATA

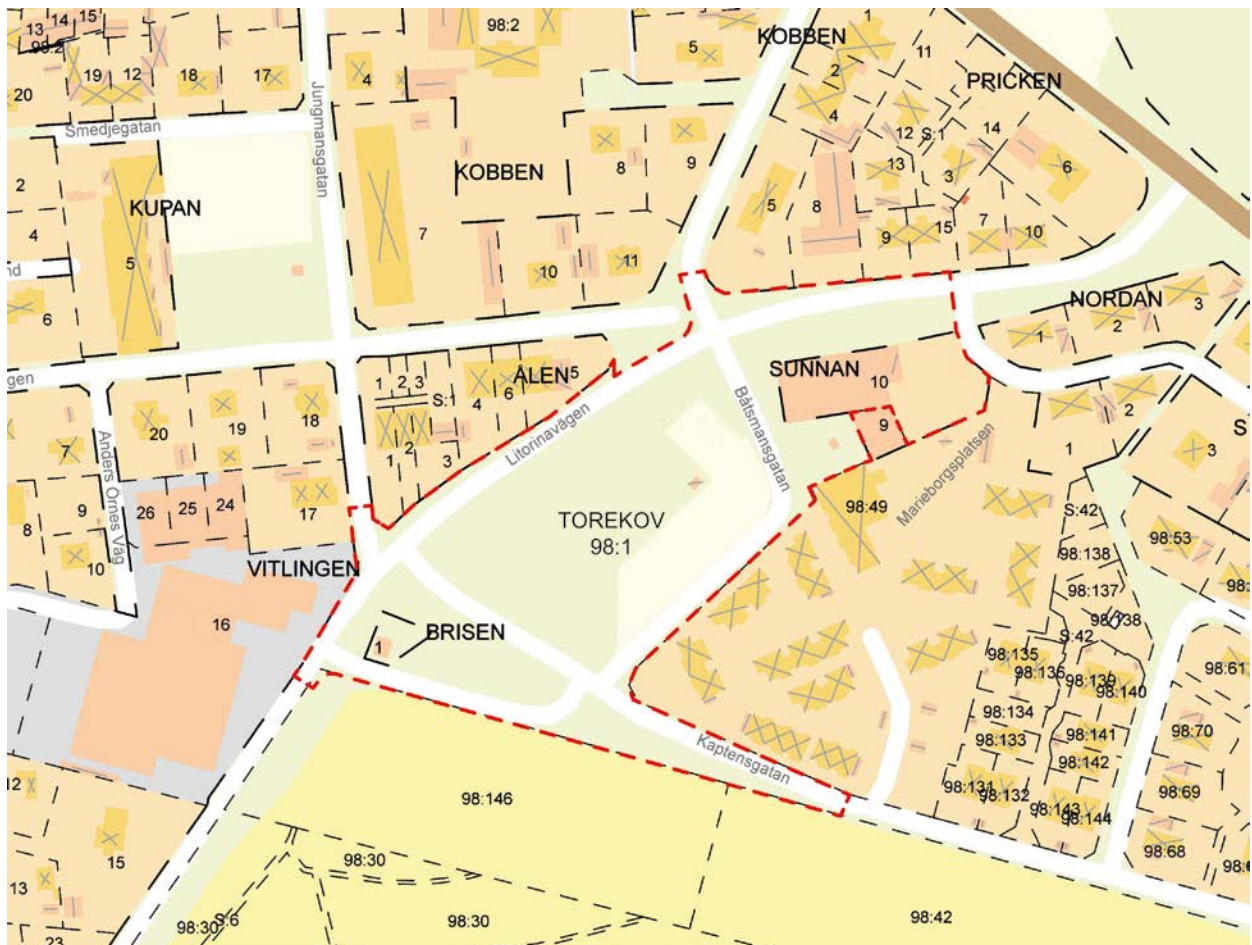
Planområdets läge och storlek

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. Torekov 98:146 är i privat ägo.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

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 post, systembolag och andra verksamheter etablerade. I planen knyts dessa båda centrumnoder samman och möjliggör att Torekovs centrum kan fortsätta utvecklas.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

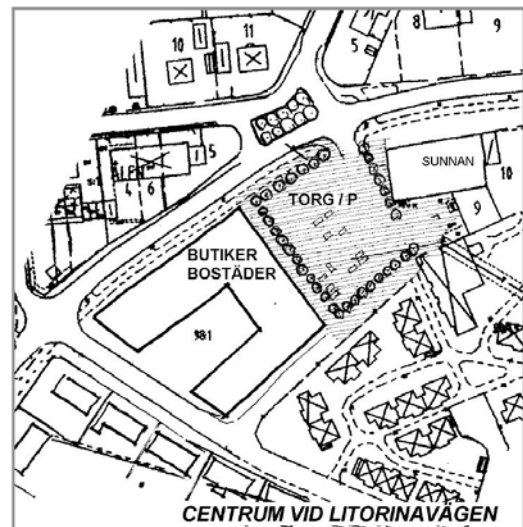
Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-10 § 283 att detaljplanen får upprättas samt att samråd får hållas för Sunnan 10 m.fl.

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

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

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

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



Utsnitt ur FÖP Torekov

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

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



Utsnitt ur detaljplan 1393

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne* och tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen).

Miljöprogram

Båstad kommuns miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Miljöprogrammet anger 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. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen.

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. Målet är att alla vattenförekomster ska ha uppnått god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det är mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

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 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 idag innehåller bl.a. post, systembolag, affär, restaurang och bageri.



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 transformatorstation och en återvinningsstation.



Återvinningsstationen bredvid transformatorstationen

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).

Inga kända fornlämningar finns registrerade i området.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Litorinavägen via Slättarödsvägen (väg 1700) vars årsdygnstrafik, 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). I förhållande till trafiken på närliggande gator ger detta ett ÅDT på ca 1000 fordon. 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 ca 50 parkeringsplatser för bilar och 3 platser för bussar. Bakom ICA-butiken finns även en parkering med plats för ca 20 bilar.

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 5 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 transformatorstation.

Brandvattenförsörjning

En brandpost med okänt 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.

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 det dragna 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 fabriken innehållande bl.a. post, systembolag och restaurang. I planen ska dessa två centrumnoder bindas samman med ett centralt stråk vilket kommer omges av bostäder i 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.

Bensinmacken, som i nuläget arrenderar marken av kommunen, avses flyttas till en annan plats i Torekov när arrendeavtalet löper ut.

Som en del i detaljplanarbetet 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, centrumfunktioner och 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 enbostadshus i två våningar och flerbostadshus i tre-fyra våningar plus en indragen takvåning.

I den södra delen av planområdet finns idag en transformatorstation och en återvinningsstation. Transformatorstationen kommer ligga kvar på befintlig plats men återvinningsstationen flyttas öst-erut 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 transformatorstationen öppnas upp och utgöra en ny infart för planområdet samt bakomliggande bebyggelse. I planen regleras infarterna till respektive parkeringsytor men i övrigt tillåter planen en relativt fri byggnadsplacering. Befintlig ICA-byggnad föreslås ligga kvar på samma plats som idag men tillåts byggas ut i sydväst med en ny entré samt med mer lagerutrymme i öster.



Illustration av planförslaget vid färdigställd utbyggnad (Jais Arkitekter)

Utformning

Befintlig bebyggelse i området utgörs främst av flerbostadshus i 2-3 våningar med trä- och tegelfasader. Öster och väster om dessa ligger 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.

Flerbostadshusen tillåts uppföras i mellan tre och fyra våningar plus en extra våning som inte ska uppfattas från marken. Detta eftersom våningen ska vara väl indragen från fasadliv och tillåts anordnas inom en samlad byggnadsvolym omfattande maximalt 65% av byggnadens area. För att skapa en högre kvalitet i området tillåts en variation av våningsantalet, hänsyn tas dock till husens skuggbildningar och volymer. Flerbostadshuset i öster närmast torget samt huset längst i väster tillåts uppföras i tre våningar plus en indragen våning medan de övriga flerbostadshusen tillåts uppföras i fyra våningar plus indragen våning.

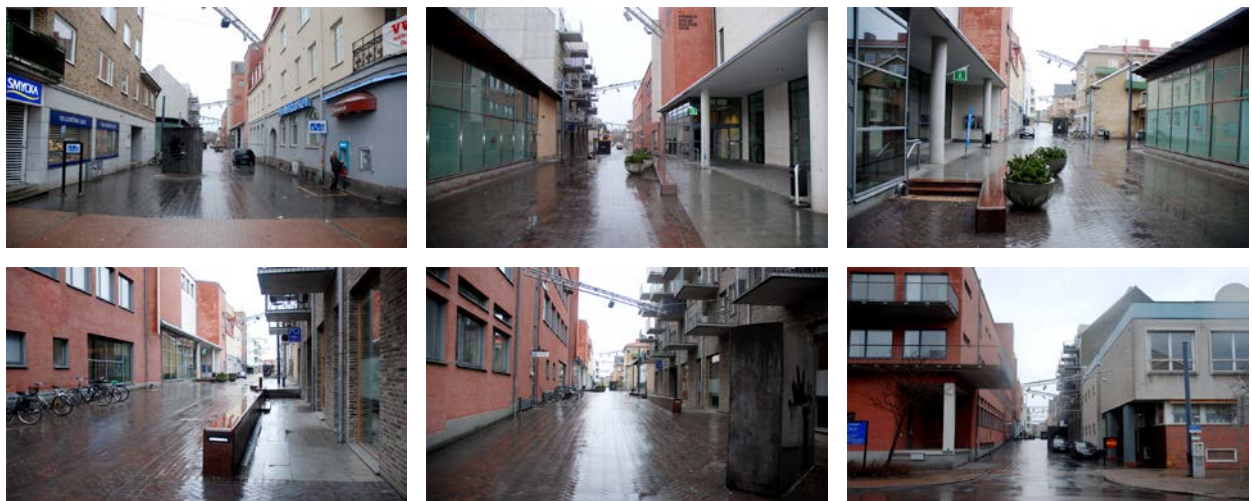
I den västra delen av planområdet tillåts enbostadshus i två våningar som antingen är sammanbyggda i tomtgräns eller med carport emellan. Understiger avståndet mellan byggnaderna 8 meter krävs att motstående väggar brandklassas.

Runt torget eftersträvas en intimare känsla där torget omsluts av byggnader med verksamheter i bottenvåningen som öppnar upp sig mot omkringliggande målpunkter. Detta möjliggörs genom bestämmelsen om minst 2,7 meter rumshöjd för dessa två byggnaders bottenvåningar. För att bebyggelsen ska smälta in i omgivningen reglerar planen både antal våningar och högsta nockhöjd. Största byggnadsarea (yta som byggnaden upptar på marken) tillåts vara 300 kvm per flerbostadshus. Den tillåtna byggnadsarean för enbostadshusen har anpassats utifrån att det får plats med 8 st hus med 105 kvm byggnadsarea per hus.



Perspektiv över planförslaget från nordost (Jais Arkitekter)

Torget ska utformas som ett enhetligt golv mellan de befintliga byggnaderna och tillkommande byggnaders verksamhetslokaler. Torget kommer utformas med hänsyn till sitttytor, grönska, angöring etc. Tillfällig försäljning eller andra utomhusarrangemang ska möjliggöras inom torgytan. ICAs byggnad föreslås få en ny entré så att butiken även exponeras ut mot Litorinavägen. För att sopbilar och andra större fordon inte ska behöva backa och vända längst ner vid Båtsmansgatan möjliggörs en utfart över torget. Utfartsytan kommer vara upphöjd i samma nivå som omkringliggande torgyta med fartbegränsande hinder då trafiken ska ske på fotgängarnas villkor. Dessa hinder kan bestå av skulpturer, växter, bänkar etc. för att biltrafiken naturligt ska sänka hastigheten. Nedanstående bilder är från Vattugatan i Hässleholm och visar ett exempel på hur detta kan utformas i verkligheten.

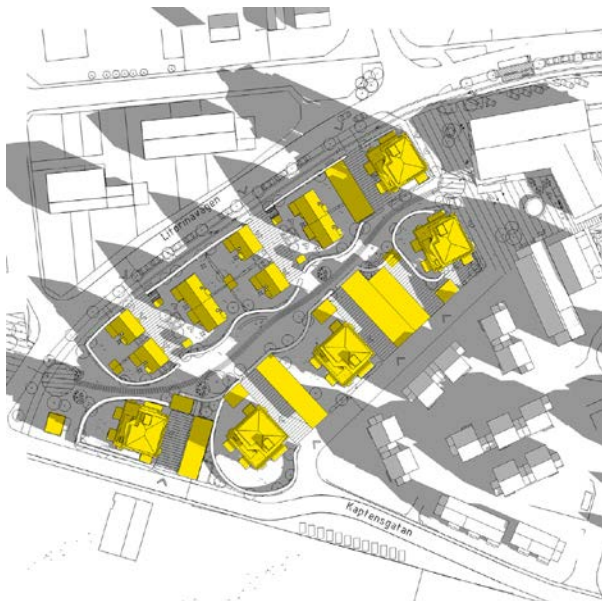


Inspirationsbilder från Vattugatan i Hässleholm, en gångfartsgata där biltrafik tillåts men måste ske på fotgängarnas villkor

Solstudie

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

Av solstudien framgår att omgivningen påverkas något mer av bebyggelsen i mars än i juni men då det främst är under sommarmånaderna som uteplatser och balkonger vanligtvis nyttjas bedöms sol- och skuggförhållandena som acceptabla.



Plan vårdagjämningen kl. 8:00



Vy vårdagjämningen kl. 8:00



Plan vårdagjämningen kl. 11:00



Vy vårdagjämningen kl. 11:00



Plan vårdagjämningen kl. 14:00



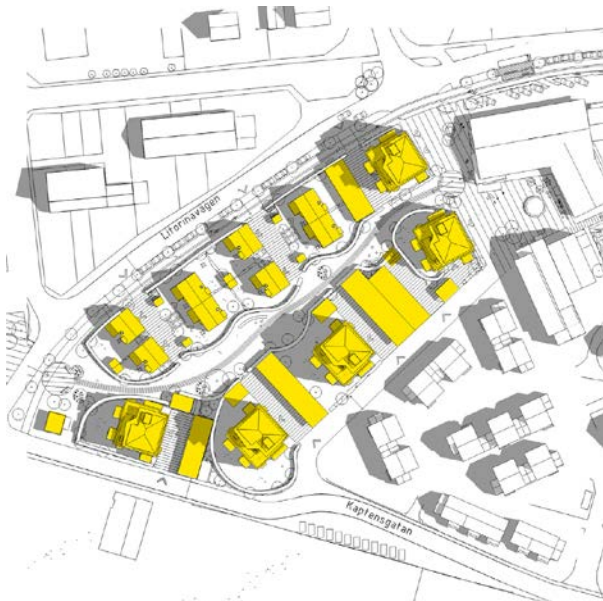
Vy vårdagjämningen kl. 14:00



Plan vårdagjämningen kl. 17:00



Vy vårdagjämningen kl. 17:00



Plan sommarsolståndet kl. 8:00



Vy sommarsolståndet kl. 8:00



Plan sommarsolståndet kl. 11:00



Vy sommarsolståndet kl. 11:00



Plan sommarsolståndet kl. 14:00



Vy sommarsolståndet kl. 14:00



Plan sommarsolståndet kl. 17:00



Vy sommarsolståndet kl. 17:00

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planens syfte är dels att förtäta med bostäder och dels att förstärka befintliga centrumnoder. Som en viktig 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 2200 kvm i förhållande till gällande detaljplan (1393). Större delen av den befintliga grönsytan 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 radonsäkert utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Regionalt kulturmiljöprogram för Skåne* och tillhör "särskilt värdefulla kulturmiljöer - kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Bebyggelsen ska dock inte ha någon påverkan på Per Albin-linjen då den föreslagna bebyggelsen avses ansluta till befintlig bebyggelsestruktur.

Inga fornlämningar finns registrerade i området.

Gator och trafik

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder och centrumändamål beräknas tillskottet bli cirka 200 bilar årsdygnstrafik (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 av 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

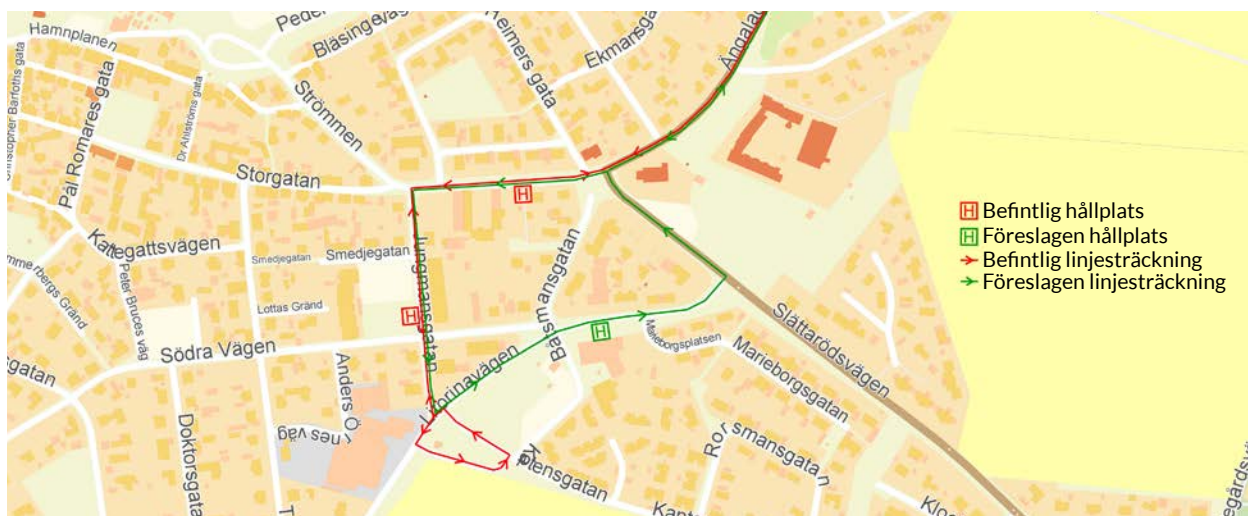
Antalet parkeringsplatser förblir i stort sett oförändrat. Idag finns ca 50 p-platser i området men de flesta står tomma året om. I planförslaget optimeras placeringar och utformningar av p-platserna för bättre utnyttjande av marken. Kvalitetsprogrammet framhäver följande angående parkeringar i området:

- 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.
- Parkeringsplatser till ICA och övriga verksamheter ordnas genom ett bättre utnyttjande av ytor runt byggnaden.
- Parkeringsfickor längs Litorinavägen samordnas med trädplanteringar.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ger möjlighet till cirka 65 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 transformatorstationen och återvinningsstationen och kör ner längs Jungmansgatan igen. Eftersom den befintliga infarten vid Kaptensgatan tas bort i planförslaget föreslås en ny linjesträckning där bussarna efter Jungmansgatan istället svänger vänster in på Litorinavägen och eventuellt stannar på en ny hållplats utanför ICA, därefter fortsätter bussarna in på Slättarödsvägen och ansluter till respektive linjesträckning. I skissen nedan visas befintlig och föreslagen linjesträckning för buss 505. Även buss 523 föreslås justeras på detta sätt men istället svänga höger på Slättarödsvägen för att ansluta till den befintliga linjesträckningen.



Föreslagen linjesträckning buss 505

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 rustas dessa stråk upp och kompletteras även med möjligheter att välja alternativa vägar. Dels möjliggörs ett gångstråk genom den centrala parkytan och dels utformas lokalgatorna med sådan bredd att gångbanor får plats på bägge sidor om gatorna.

Torget utformas som ett "shared space" där marken är upphöjd och både gående, cyklister och biltrafik samsas. Trafiken begränsas dock till att ske på de gåendes villkor. Entrén till det sydöstra hörnet av torget är idag avgränsad av en träport som avses tas bort. Detta i syfte att möjliggöra en ökad rörelse och genomströmning från flera håll av torget. Gående kommer då kunna röra sig från parkeringen bakom ICA via Båstadhems fastighet (Torekov 98:49) utanför planområdet och direkt till torget, ett servitut avses upprättas för att möjliggöra detta.

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. 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

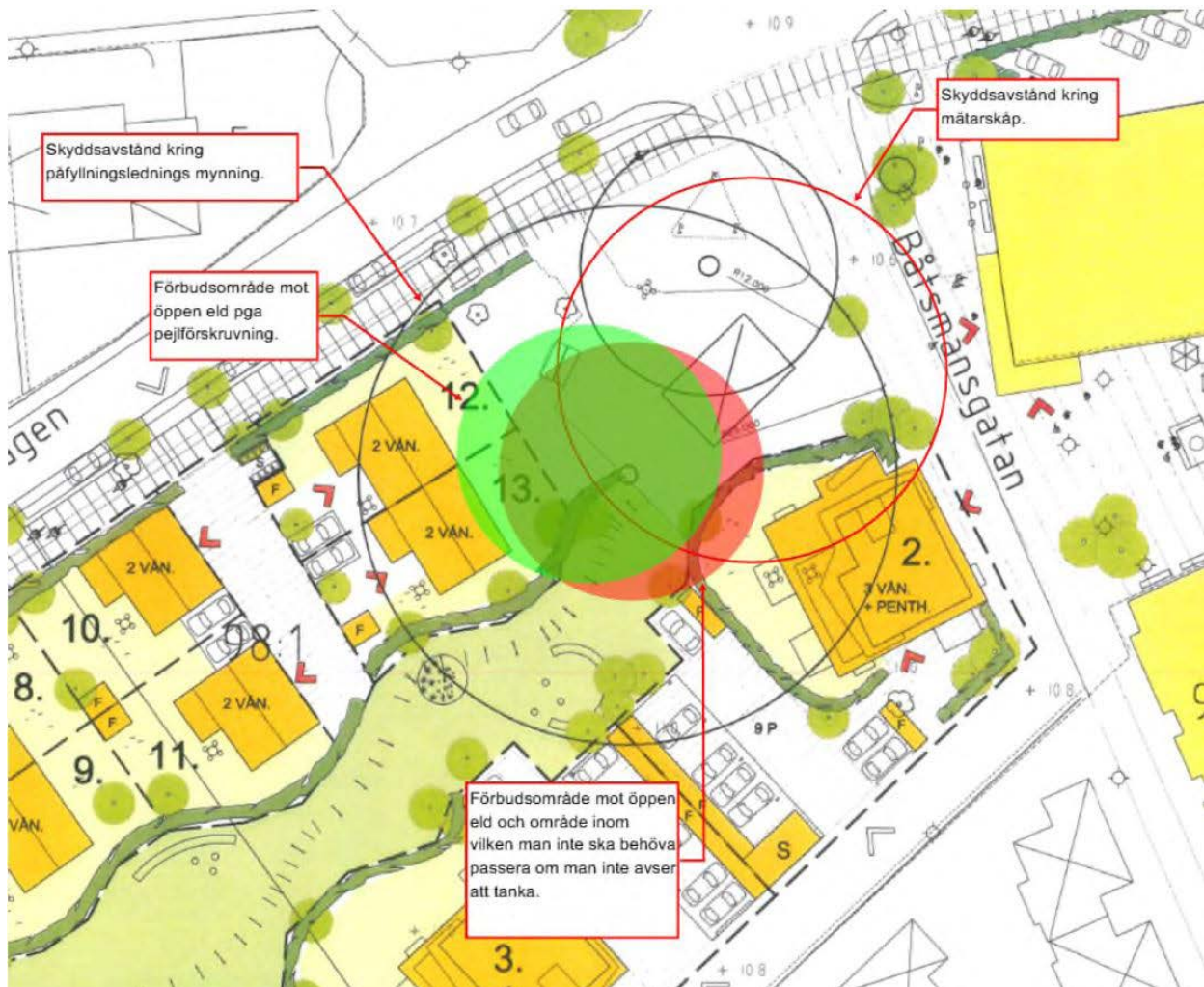
Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet. Den befintliga bensinmacken drivs av Torekovs byamack AB. När arrendeavtalet löper ut avses bensinmacken flyttas till en annan plats i Torekov. Verksamhetsutövaren bekostar flytten samt ansvarar för att det nuvarande området återställs på sådant sätt som kommunen kan godkänna. Enligt Miljöbalken 10 kap. 2§ gäller att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller har vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) är ansvarig för det avhjälpande som ska ske enligt bestämmelserna i miljöbalkens 10 kapitel. Detta innebär att marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) efter att bensinmacken har flyttats.

Under en övergångsperiod 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 explosionsrisken 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 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 skyddsavstånden kring mätarskåp (18 m) och påfyllningsledningens mynning (25 m) som blir dimensionerande för hur nära en automatstation kan vara bostadsbebyggelse.

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

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i området, men fram tills dess att bensinmacken flyttas behövs åtgärder som beaktar de risker som finns med bensinmacken. Bilden på nästa sida visar vilka skydds- och förbudsavstånd som ska beaktas i förhållande till den planerade bebyggelsen. Byggnaderna inom tomt 2, 12 och 13 kommer att finnas inom skyddsavståndet för påfyllningsledningen till cisternen. Byggnaden inom tomt 2 kommer dessutom att vara inom skyddsavståndet till mätarskåp för bensin. Planerad bebyggelse inom dessa skyddsavstånd är inte lämplig att påbörja förrän bensinstationen har flyttats. Byggnaderna inom tomt 2, 12 och 13 skulle kunna genomföras utifall att bensinstationen omdisponeras inom det nuvarande området så att riskavståndet beaktas. Kostnaden för detta är dock inte motiverad då det i princip motsvarar vad en nyetablering kostar. I detaljplanen villkoras att bensinmacken ska flyttas och markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställas enligt kraven för känslig markanvändning (KM), innan bygglov får ges för byggnader placerade inom skyddsavståndet för bensinmacken.



Förbudsområden (grön och röd yta) samt skyddsavstånd (cirklar) kring bensinstationen (FSD Malmö AB)

Slutsatsen i FSD Malmös rapport är att alternativet med flyttad bensinstation är att föredra då en bensinstation i direkt anslutning till bostadsbebyggelse inte är förenligt med den rikshänsyn i samhällsplaneringen som förespråkas av länsstyrelsen. Exploatören erbjuder dessutom verksamhetsutövaren ekonomisk ersättning för att finansiera flytten, det alternativet förefaller därmed som mest lämpligt då befintliga avtal och tillstånd ändå löper ut inom en relativt snar framtid.

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 årsdygnstrafiken 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). Detta ligger en bit över Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller gällande maximalnivån som är rekommenderad till 70 dBA. En möjlig lösning där bullerriktvärdena innehålls är att placera ett 1,8 meter högt bullerplank i fastighetsgränserna längs med Litorinavägen. Beräknat bullervärde ger då 49 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. En osäkerhet finns i resultatet dels pga. att beräknat ÅDT 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. En mer detaljerad bullerberäkning bör göras och lämpliga lösningar föreslås.

Miljökvalitetsnormer

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

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Båstads miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

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. Det finns även en ledning under ICAs nya entrédel ut mot torget som också kommer få flyttas. Befintliga elledningar till belysningsstolpar etc. kommer att tas bort inom parkeringsytor och gator som försvinner till följd av planförslagets förändringar.

Dricks- och spillvatten

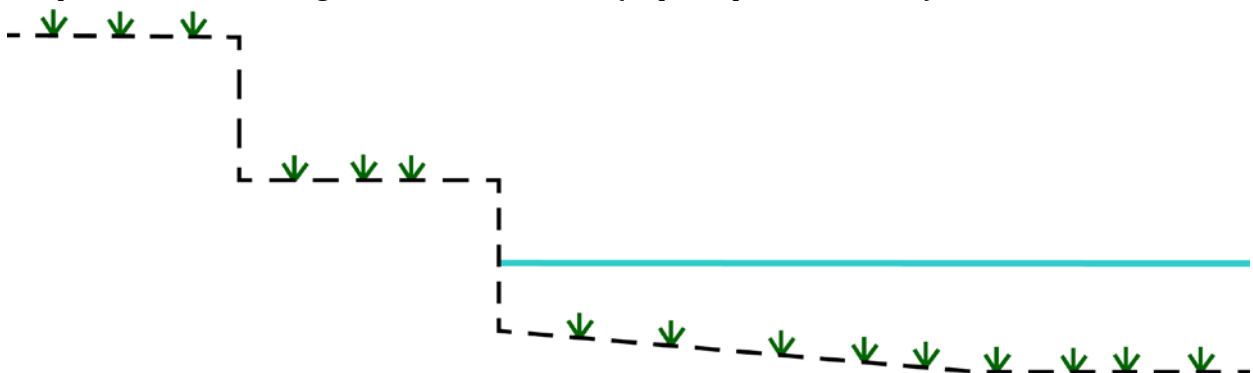
Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Brandvattenförsörjning

En brandpost med okänt flöde finns placerad inom planområdet vid korsningen Litorinavägen/Båstmansgatan. 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 220 m³ fördröjningsvolym behöver tillskapas inom planområdet. Detta är under förutsättning att parkeringsytorna i anslutning till bostadshusen utformas med genomsläpplig beläggning s.k. "pelleplattor". Utformas byggnaders tak med vegetation kan fördröjningsvolymen minska ännu mer. På grund av en hög grundvattennivå är underjordiska magasin inte den bästa lösningen, dock kan man göra täta rörmagasin vilket troligen lämpar sig bäst under ICAs parkering. För övrig dagvattenhantering är den centrala grönytan perfekt för nedsänkta fördröjningsytor. Möjlighet finns att utforma ytorna med kreativa lösningar, exempelvis med terrasseringsytor. Parken kommer då fungera som en multifunktionell yta, vid regntillfällen fylls parken delvis med vatten och övrig tid utgör nedsänkningarna en spännande utformning för lek och rekreation (se principsektion nedan).



Principsektion för terrasserad dagvattenfördröjningsyta (det är enbart vid regntillfällen det blir vattenyta)

Höjdsättningen är viktig i området så att inte hus och annan känslig bebyggelse 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 i samband med bygglov och exploatering av området.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Sopkärlen vid enfamiljshusen placeras tillsammans vid infart och avskärmas av mur eller plank. Flerfamiljshusens miljöhus samordnas utseendemässigt med övrig bebyggelse.

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. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen. Vid tömning/hämtning kan lastbilar behöva vända runt och backa på lokalgatan men då antalet trafikrörelser är så pass låga och hastigheten är begränsad till 30 km/h bedöms inte detta utgöra något problem. Eventuellt kan ett plank eller högre buskage behövas på den norra sidan av lokalgatan för att avskärma bakomliggande bebyggelse.

9. KONSEKVENSER

Planavdelningen 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. Inga fornlämningar finns 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 65 nya lägenheter tillskapas i området fördelat på ca 55 st lägenheter i flerbostadshus och 8 st lägenheter i enbostadshus. Detta möjliggör även att torget kan expandera med fler verksamhetslokaler på motstående sida placerade i bottenvåningen av nytillkommande byggnader.

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 grönsåket.

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 små dimensioner som möjligt. Litorinavägen har idag ett brett gatuum 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 i dagsläget. En mer detaljerad undersökning ska göras innehållande lämpliga lösningar för att uppfylla riktvärdena. Antalet parkeringsplatser kommer i princip bli oförändrat mot idag men platserna kommer flyttas för ett bättre markutnyttjande.

Den befintliga bensinstationen avses flyttas till annan plats i Torekov då 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 och marken sanerats. Leaderprojektets grundtanke med att öka antalet bostäder i direkt anslutning till kollektivtrafik, service och handel kommer därför att uppfyllas fullt ut först när bensinstationen har flyttats och 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 genomförs under mars-maj 2016 och granskning förväntas ske under hösten 2016. Antagande bedöms kunna ske under vintern 2016/2017.

Ett exploateringsavtal avses upprättas innan beslut om antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Inom det nya området är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av parkmark och torgyta. Kommunen ska godkänna alla ritningar innan utbyggnaden påbörjas. Efter godkänd slutbesiktning ska all allmän platsmark överlåtas till kommunen utan avgift.

Den befintliga bensinmacken drivs av Torekovs byamack AB. Enligt gällande arrendeavtal utgör arrendetiden 15 år, räknat från tillträdesdagen, som var den 1 juni 2009. När arrendeavtalet löper ut avses bensinmacken 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

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Från Torekov 98:1 avses 13 fastigheter avstyckas, en fastighet per flerbostadshus/enbostadshus. Till detta avses även en ny gemensamhetsanläggning tillskapas för skötsel av gemensamma infarter, parkeringsytor och miljöhus.

Sunnan 10 kommer utökas för att möjliggöra en ny entré samt fler parkeringsplatser. All mark planlagd för "CH" - *Centrum och handel* ska fastighetsregleras till Sunnan 10.

Fastigheten Brisen 1 kommer minska och ska fastighetsregleras efter plankartans avgränsning för "E" - *Tekniska anläggningar*.

Allmän platsmark överförs till kommunens fastighet Torekov 98:1.

Servitut

I området finns servitut och ledningsrätter som förtecknats i fastighetsförteckningen. Inom torgytan finns ett servitut betecknat 1168-556.1 för byggnad (vindfång) till förmån för Sunnan 9 och Sunnan 10. Detta ska omprövas/upphävas då ICAs entré avses byggas ut där. I fastighetsförteckningen redovisas oregistrerade officiälservitut avseende rätt till väg över Torekov 98:1. Servituten har mist sin

betydelse sedan Torekov 98:1 planlagts med allmänna platser. Samtliga förmånsfastigheter är dock beroende av planområdet för utfart.

Servitut eller ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar inom kvartersmark som är be-tecknade med "u" på plankartan. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter. Ett nytt servitut för gående mellan parkeringen bakom ICA och torget avses upp-rättas inom Torekov 98:49.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltning-en av anläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett an-läggningsbeslut.

För skötseln av torget inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Torekov GA:1, omfattande bassäng med konstverk, belysning med elförsörjning av "torg"området, buskar och träd, dagvattenledningar jämte ytbrunnar. Då ICAs entré avses byggas ut och torgytan ska utökas behöver gemensamhetsanläggningen omprövas.

En ny gemensamhetsanläggning avses tillskapas för skötsel av gemensamma infarter, parkeringsytor och miljöhus betecknade med "g" på plankartan.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämande åtgärder inom kvarters-mark bekostas av exploatören.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanlägg-ning 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. Anlägg-ningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Exploatören bekostar även ut-byggnaden 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 markägare.

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

Ett exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanens antagande för att fördela ansvars- och kostnadsfrågor vid utbyggnad. Samtliga kostnader för detaljplanens genomförande, till exempel väg, teknisk utbyggnad, trafiksäkerhetsåtgärder, torgutformning samt marköverlåtelse ska bekostas av de markägare som har nytta av planen. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal med be-rörda markägare före planens antagande.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Inom det nya området ska exploatören ansvara för och bekosta utbyggnaden av gata, gatubelysning, planteringar, fördröjningsmagasin för dagvatten m.m. inom områden betecknade som allmänna platser. Samråd om detta ska ske med kommunens trafikingenjör, parkingenjör och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA). Alla ritningar ska godkännas av kommunen och NSVA innan utbyggnaden påbörjas. Efter godkänd besiktning ska exploatören överlåta all allmän platsmark till kommunen utan kostnad.

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) i det nya området. Utbyggnaden av VA-ledningar i området sker från av kommunen anvisad anslutningspunkt. Alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Exploatören ska efter godkänd besiktning överlåta utförda VA-anläggningar till kommunen utan kostnad. VA-ledningar ska ingå i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde.

Markförorening

När bensinstationen flyttas ska marken saneras till känslig markanvändning (KM). Verksamhetsutövaren ansvarar för detta och står för alla kostnader.

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, tele, internet

Bjäre Kraft 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 samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Olika utredningar kan tillkomma för att komplettera planarbetet och för att ligga till grund för detaljutformning av planförslaget som exempelvis geoteknisk utredning, dagvattenutredning och trafikutredning. Efter eventuella revideringar av planförslaget följer ett granskningsskede som går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

- Lisa Rönnberg, Samhällsbyggnadschef
- Roger Larsson, Stadsarkitekt
- Per Selldén, Exploateringsingenjör
- Magnus Sjeldrup, Planstrateg
- Andreas Jansson, Gatu- och trafikingenjör
- Mårten Sällberg, Miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Johan Sendelius, Civilingenjör NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD

Henrik Eliasson
Planarkitekt

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef