

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
- Fastighetsförteckning, 2018-09-26
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2018-09-25

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.....	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 gröstruktur 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

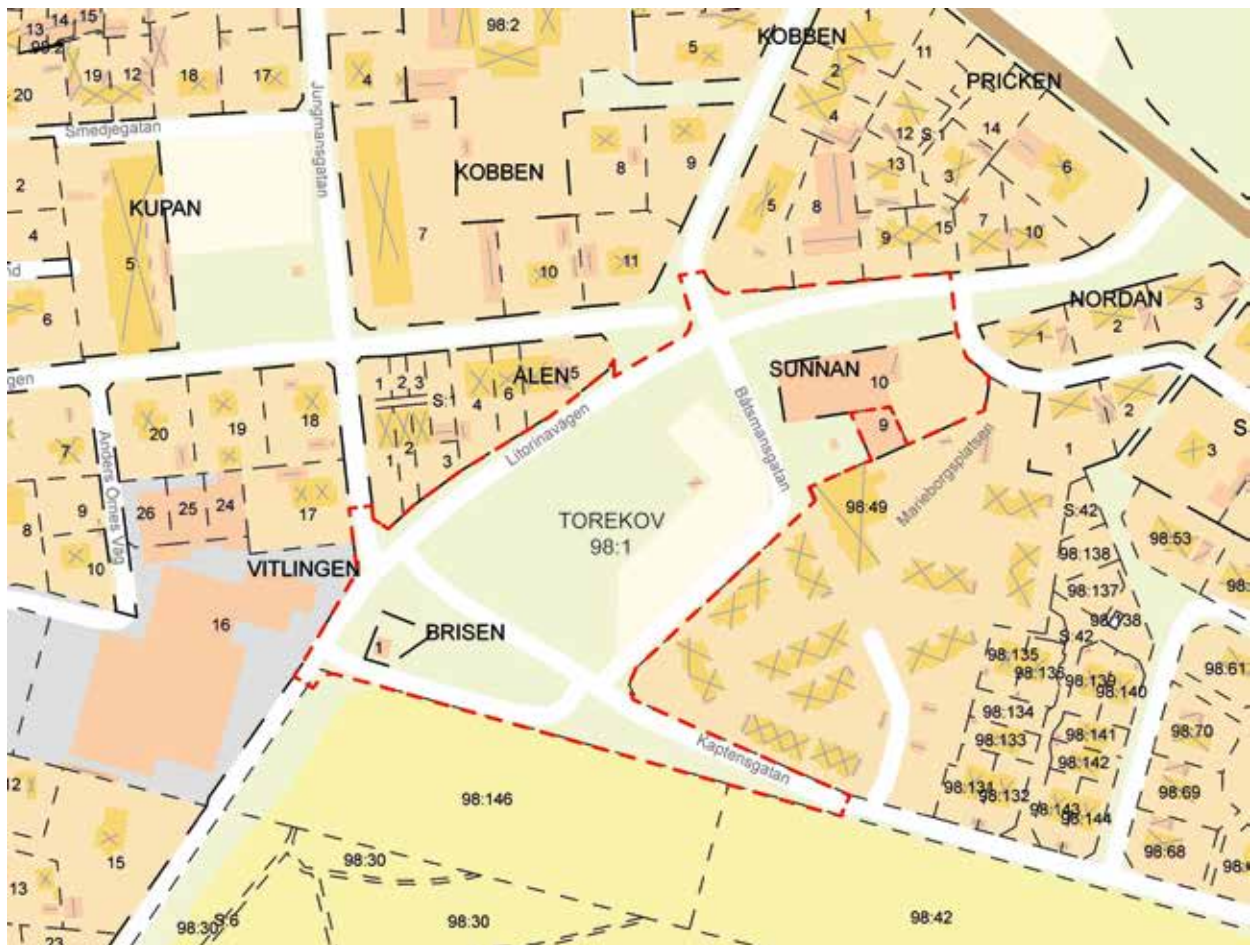
Planområdets läge och storlek

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

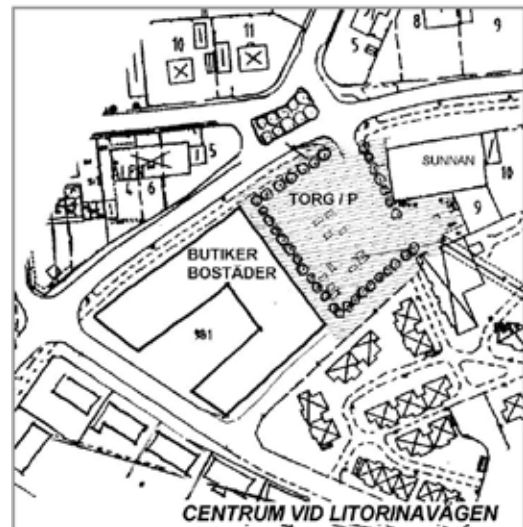
Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-10 § 283 att detaljplanen får upprättas samt att samråd får hållas för Sunnan 10 m.fl. 2018-01-10 § 9 beslutade kommunstyrelsen även vilka förutsättningar det fortsatta planarbetet ska utgå från gällande våningsantal och upplåtelseform.

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 gräsytan med torg, parkering, bostäder och butiker.



Utsnitt ur FÖP Torekov

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

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



Utsnitt ur detaljplan 1393

Kulturmiljöprogram

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

Miljöprogram

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

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Riksintressen

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

Miljö kvalitetsmål

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

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv negativt då aktuellt område saknar rekreationsvärden
- 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-syddlig 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 avhjälpande 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.

Miljökvalitetsnormer

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

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

El, telefoni och bredband

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

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 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 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. Brisen 1 ägs av Bjäre Kraft. Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun.

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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 officiärservitut avseende rätt till väg över Torekov 98:1. Servitutet har mist sin betydelse sedan Torekov 98:1 planlagts med allmänna platser.

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

Gemensamhetsanläggning

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

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

Ekonomiska frågor

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

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

Exploatören tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

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

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

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

Planavtal

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

Exploateringsavtal

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

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

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

Vatten och avlopp

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

Markföroreningar

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

Bullerskydd

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

El, telefoni och bredband

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

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörda fastighetsägare.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Efter granskningen 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