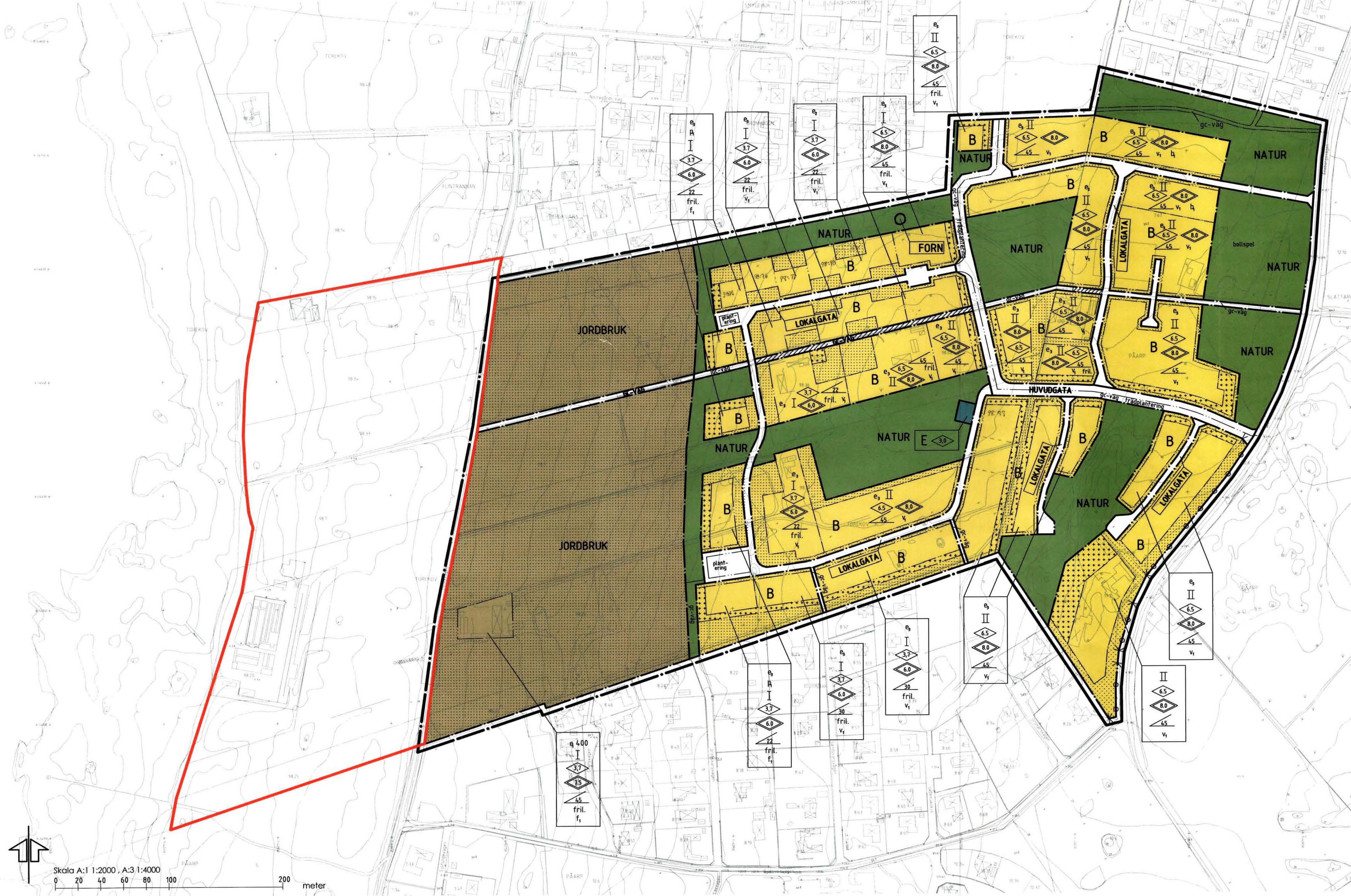


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 5 meter utanför planområdets gränns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gränslinje för område som undantas planen innan dess antagande.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| allmänna platser | kvartersmark |
| HUVUDGATA Huvudgata | B Bostäder |
| LOKALGATA Lokaltrafik | E Teknisk anläggning |
| GC-VÄG Gång- och cykelväg | JORDBRUK Jordbruksmark |
| NATUR Naturområde | |
| FORN Fornlämningsområde | |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- trädplant. Trädplantering längs gata. Illustrationsplanen visar förslag till utformning.
- plant. Plantering skall finnas
- gc-väg Gång- och cykelväg skall finnas
- bollspel Plan för bollspel/lek för anordnas
- äng Ängsmark
- Infart till fastighet tillåten över gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomstorlek för friliggande hus är 900 m². Minsta tomstorlek för sammanbyggda hus är 500 m². Huvudbyggnad får endast innehålla en lägenhet. 1 uthus får gästbostad inredas till högst 30 m².

- e₁ 400 Största byggnadsarea, varav gästhus får uppföras till högst 85 m². Tomten får ej styckas av.
- e₂ Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 190 m² + 60 m² för uthus. Maximalt 25% av tomtearea för bebyggas.
- e₃ Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i ett plan utan inredd vind är 190 m² och för huvudbyggnad med inredd vind eller i två plan är 140 m². Högsta tillåtna byggnadsarea för uthus är 60 m². Maximalt 20% av tomtearea får bebyggas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage samt mindre del av huvudbyggnad med högsta totalhöjd 4,0 meter.

MARKENS ANORDNANDE

mark och vegetation
Markens höjd för i huvudsak inte ändras
Parkeringsplatser skall anordnas på den egna tomten. För varje lägenhet i huvudbyggnad skall två platser anordnas.
Mur och plank får inte överstiga en höjd av 0,8 meter mot gata och i förgårdszon.
Bullerskydd, såsom plank eller liknande får uppföras mot Eneborgsvägen till en högsta höjd av 2 m. För utfarter mot Eneborgsvägen gäller fri sikt i korsningen.

utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- placering**
Huvudbyggnad skall vara sammanbyggd eller placeras minst 4 meter från tomtränns mot granne, del av huvudbyggnad som är i två våningar och ej är sammanbyggd skall placeras minst 6 meter från tomtränns mot granne.
Huvudbyggnad skall placeras i gräns mot zon för förgårdsmark i enlighet med illustrationsplan.
Uthus skall placeras minst 1 meter från granne eller sammanbyggt.
- P₁ Byggnader skall placeras i nord-sydlig riktning, se illustrationskarta
- utformning**
För uthus och garage får byggnadshöjd ej överskrida 3,0 meter och totalhöjden får ej överskrida 4,0 meter.
Byggnad för stadigvarande vistelse skall ha radonskyddat utförande.

- II Högsta antal våningar
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter. Vid 35 - 45 ° taklutning får takkupor uppföras till maximalt 1/4 av takets längd. Högsta totalhöjd i meter. Skorsten, ventilationsrör och dylikt ej medräknat.
- 0,0 Största taklutning i grader
- fril. Endast friliggande hus.
- v₁ För pulpettak gäller att lägsta del ej får överskrida högsta byggnadshöjd och högsta del ej får överskrida högsta totalhöjd. Pulpettakets lägdal skall vändas mot gata. Lägdelen skall utgöra långfasad på byggnaden.

utseende

- Taktäckning skall vara röd, grå eller gul takpanna eller annat likvärdigt material, alternativt papp eller fälsad plåt. Traditionellt skånska nyanser skall användas.
- f₁ Generell beteckning gäller ej. Taktäckning skall vara lertegel i traditionellt skånska nyanser.

byggnadsteknik

- Källare får ej anläggas.
- b₁ Schaktning och grundläggning skall anpassas till rådande grundförhållanden.
Vid exploatering av områden som berörs av f.d. deponin skall Naturvårdsverkets riktlinjer tillämpas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är ej huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Torekov 98:50 m fl i södra Torekov
Båstads kommun, Skåne län

Per Iwansson
Planchef

Lina Andersson
Planarkitekt

SWECO FFNS Arkitekter AB, 2007-12-10

Sören Stenqvist
Arkitekt

Anders Nilsson
Planeringsarkitekt

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad i januari 2007 på grundval av Båstads kommuns planarkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i januari 2007. Koordinatsystem i plan: S g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Fastighetsbeteckning.
- Servitut
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takets begränsningslinjer redovisade
- Bostads- och uthus, fasadlinjer redovisade
- Bostads- och uthus, takets begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stådmur
- Stenmur
- Väg
- Ägoslogsgräns
- Träd
- Nivåkurvor
- Avvägd höjd
- Rutnätspunkt

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utåtande efter utställning

Plannummer: 1595

REGISTRERINGSDATUM

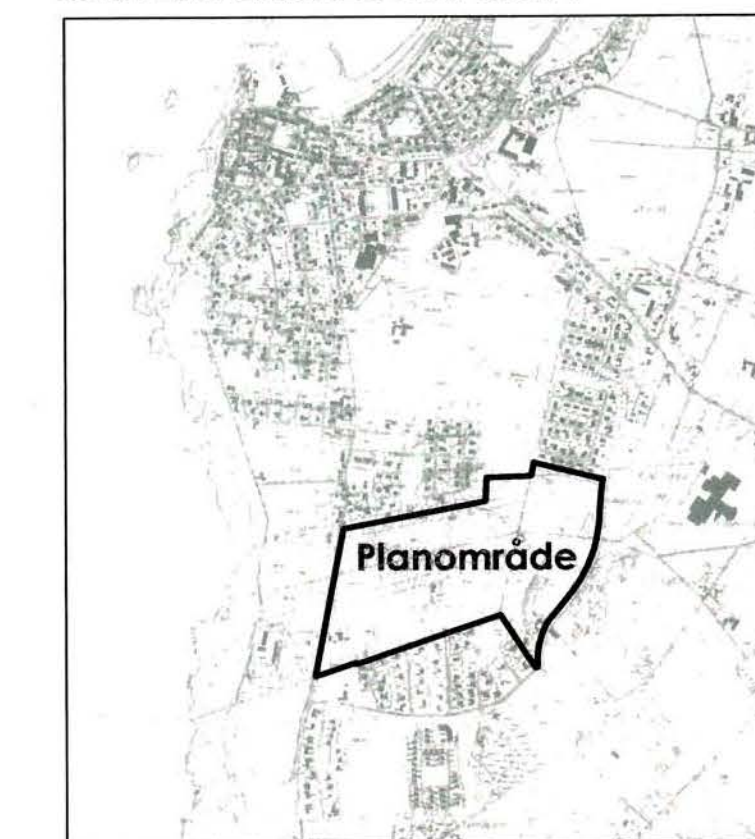
Planen antagen av:

KS 2008-01-09

Planen vunnit laga kraft:

2008-02-07

ORIENTERINGSKARTA

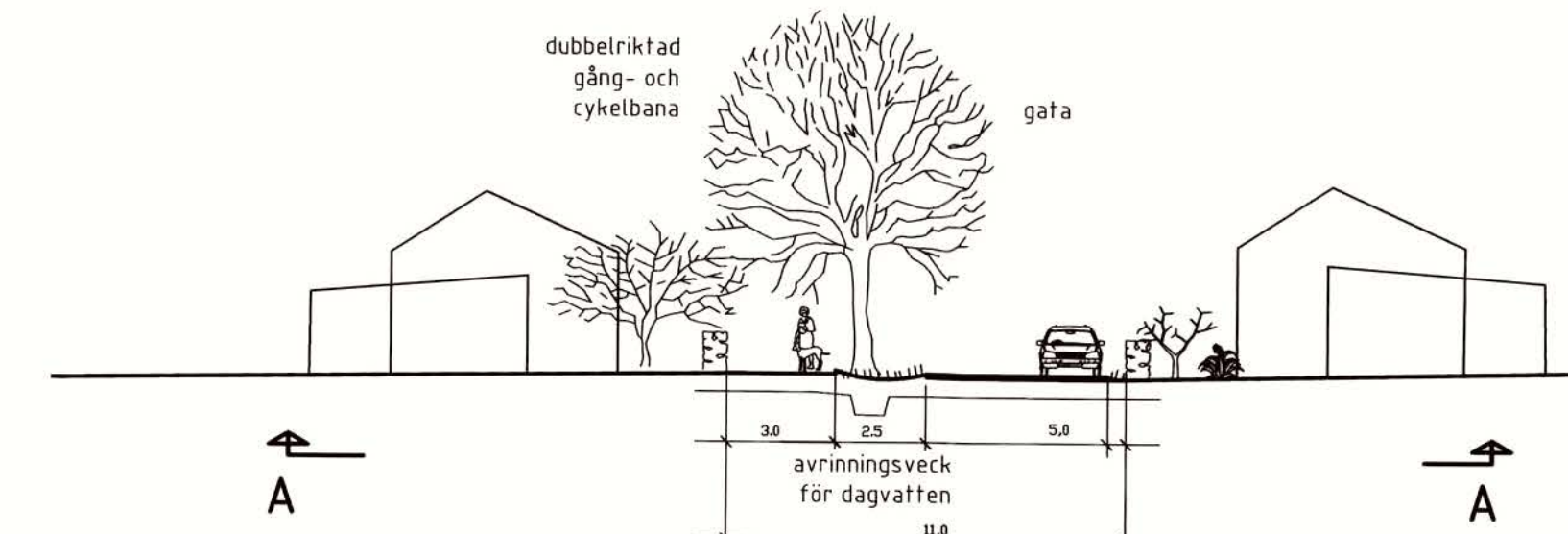


ILLUSTRATIONSKARTA

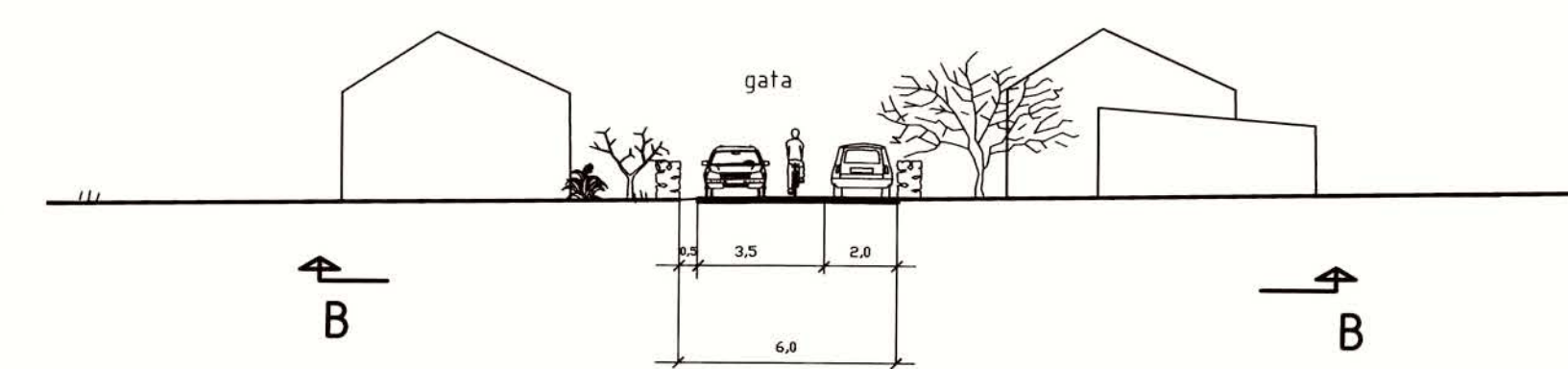


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- 0.00 Fastighetsbeteckning.
- serv Servitut
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takets begränsningslinjer redovisade
- Bostads- och uthus, fasadlinjer redovisade
- Bostads- och uthus, takets begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Väg
- Ägostagsgräns
- Träd
- Nivåkurvor
- Avvägd höjd
- Rutnätpunkt



Sektion A-A, Skala 1:200
Huvudgata



Sektion B-B, Skala 1:200
Lokalgata

ANTAGANDEHANDLING
 Detaljplan för
 Torekov 98:50 m fl i södra Torekov
 Båstads kommun, Skåne län

Per Ivarsson
 Planchef

Lina Andersson
 Planarkitekt

SWECO FFNS Arkitekter AB, 2007-12-10

Sören Stenqvist
 Arkitekt

Anders Nilsson
 Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Torekov 98:50 m fl

i södra Torekov, Båstad kommun



Detaljplan för

Torekov 98:50 m fl

i södra Torekov, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning med behovsbedömning av MKB samt miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande över utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 2002-03-08 att påbörja detaljplanearbete för området i enlighet med samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Torekov.

Inför antagandet har området väster om Tunbyvägen undantagits. Detta område har ingått i förslaget till detaljplan fram till och med utställningen av planen. Motivet för att undanta området väster om Tunbyvägen är att tillmötesgå de fastighetsägare, som anfört att ett genomförande av planen skulle innebära att man måste avstå från delar av sina fastigheter. Bedömningen är att allmänhetens möjligheter att ströva längs havet är tillräckligt säkrad genom strandskyddet, utan att ytterligare behöva inskränka det privata ägandet i området.

Planbeskrivningen har anpassats till förhållandet att området väster om Tunbyvägen undantagits.

Mot bakgrund av den stora efterfrågan på bostäder i Torekov syftar planen till att möjliggöra bostadsutbyggnad i ortens södra del samtidigt som allmänna och enskilda intressen inom planområdet regleras.

Planen ska möjliggöra utbyggnad av 95 - 120 st tomter för friliggande enfamiljs-
hus och/eller sammanbyggda småhus. Ett vägsystem inom planområdet med
lokalgator föreslås med två anslutningar till Eneborgsvägen i öster samt med en
förbindelse internt till framtida bebyggelse i norr. Befintliga stigar och markvägar
kommer att ingå i gång- och cykelnätet som förbinder planområdet med
naturområden i väster samt bostadsbebyggelse i norr och söder.

Bebyggelsen delas in i ett antal delområden som avgränsas av lokalgator och befintliga vegetationsdungar. Bebyggelsen kommer huvudsakligen att bestå av friliggande enfamiljshus i en till två våningar på tomter om minst 900 m². I delar av området möjliggörs utbyggnad av antingen friliggande enfamiljshus på tomter om minimum 900 m² eller rad/parhusbebyggelse på tomter om drygt 500 m². Befintlig bebyggelse som tidigare legat utanför detaljplanelagt område kommer att ingå i planen.

Inom planområdet kommer ytor av varierande storlek finnas för närrecreation och lek. Direkt väster om bebyggelseområdet planläggs befintlig jordbruksmark för detta ändamål.

PLANDATA

Områdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om den äldre tätorten och avgränsas i öster av Eneborgsvägen, i väster av Tunbyvägen samt i norr och söder av befintlig bostadsbebyggelse.

Området är ca 27 ha stort.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Påarp 17:1, 9:11 Torekov 98:7, 98:21, 98:25, 98:26, 98:36, 98:52 har ett flertal privata ägare. Torekov 98:50 och 98:51 ägs av Skanska. Varan 7:67, Torekov 98:1 och 98:20 ägs av Båstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunomfattande översiktsplan

Ny översiktsplan för kommunen väntas antas av kommunfullmäktige våren 2008. I utställningsförslaget till ny översiktsplan, precis som i den gällande Översiktsplanen från 1991, anges planområdet som utbyggnadsområde för bostäder.

Intentionerna i kommunens utställningsförslag till Översiktsplan -07 innefattar bl a följande, som har beröring med det aktuella planområdet:

- Det föreslagna planområdet redovisas i översiktsplanen som framtida område för bostäder samt, närmast havet, som öppet landskap som bör bevaras.
- Genom planområdet i nord-sydlig riktning föreslås gång- och cykelförbindelse som förbinder de norra och södra delarna av samhället.

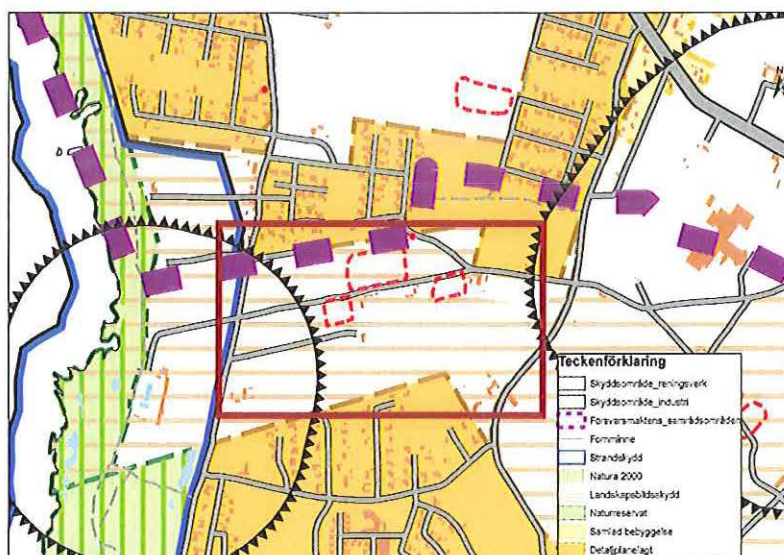
Fördjupning av översiktsplanen

Planen överensstämmer med *Fördjupning av översiktsplan för Torekov* antagen i kommunfullmäktige hösten 2007 samt även med gällande naturvårds- och kulturmiljöprogram.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt med undantag för fastigheten Påarp 7:67 som i gällande detaljplan *Varan 7:5 m fl fastigheter i V. Bjäre Kommun, Kristianstads Län* från 1967 är utlagd som parkmark alternativt plantering. En smal remsa längst i söder omfattas även av detaljplan *Påarp 7:17, 8:16, 8:39 m fl* från 1974 och är där allmän plats. I norr gränsar planområdet till gällande detaljplan för södra delen av Torekovs samhälle från 1968.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR



Utdrag ur regleringskarta Översiktsplan 07- utställningshandling (planområdets läge markerat med röd rektangel)

Natura 2000-område, Riksintressen

- Kusten och havet omfattas av flera bevarandebidrag:
- Strandmarkerna, längst i väster mot havet och sydväst om planområdet utgörs av naturreservat och omfattar även Natura 2000 – art- och habitatdirektivet.
- Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6 §.
- Området omfattas av riksintresse för kustzonen enligt MB 4 kap 1, 4 §.
- Havsområdet väster om planområdet omfattas av riksintresse för yrkesfisket enligt MB 3 kap 5 §.
- Strandmarkerna, längst i väster mot, havet och sydväst om planområdet utgörs av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §.
- Område sydväst om planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §.

Naturmiljö

Naturintressen

Större delen av området omfattas av landskapsbildsskydd (§ 19 NVL). Området väster om Tunbyvägen omfattas av strandskydd enligt MB 7 kap 13 §. Tillika utgör strandmarkerna väster om planområdet naturreservat enligt MB 7 kap 4-8 § och skyddas som Natura 2000-område enligt EU:s habitatdirektiv. Planområdet omfattas även av nationell bevarandeplan för odlingslandskapet.

Mark och Vegetation

Marken inom planområdet är till största delen öppen och odlad. I den östra delen av området finns ett par större trädgångar. De gamla ägo gränserna i området som sträcker sig i öst-västlig riktning är tydligt strukturbildande för området. Befintliga gärdsgårdar skyddas av biotopskyddet enligt 7 kap 11 § MB

Fritid och rekreation

Planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse friluftslivet och de västra delarna utgör attraktiva strövområden för såväl turister som boende i Torekov. Planområdet, med grusvägar, stigar och skogsdungar fungerar idag som närrekreationsområde för de omkringboende. Inom områdets nordöstra del finns idag en bollplan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Området sydväst om planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövården. Området omfattas av den s.k. Per-Albin linjen som sträcker sig längs kustzonen över hela Bjärehalvön.

Enligt Kulturmiljöprogram, Båstads kommun 2000 berörs planområdet inte av lokalt kulturmiljöintresse.

Fornlämningar

Inom den nordvästra delen av planområdet finns fyra registrerade fornlämningar (RAÄ-nr: Torekov 1:1, 21:1, 22:1, 23:1). Riksantikvarieämbetet UV Syd har under 2002 genomfört en översiktligt arkeologisk utredning för en del av planområdet (*UV Syd Rapport 2002:18*) samt att resten av planområdet undersöktes 2007-05-11 - 2007-05-12 av Wallins Kultur landskap. Utredningarna har fastslagit att det inte finns några hinder ur antikvarisk synpunkt att exploatera marken för bostäder.

Skulle dolda fornlämningar påträffas under grävning och schaktning skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen m.m. 2 kap 5 §.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för området (*Ramböll Sverige AB 2007-03-29, "Rapport Geoteknisk och Miljöteknisk undersökning Detaljplan Torekov 98:50"*). I planområdets nordöstra del har en mindre avstjälningsplats som senare täckts med sten varit lokaliserad. Deponins ungefärliga utbredning har bedömts genom borrhningar i mark. En miljöundersökning av marken där deponin

har legat har genomförts (*Ramböll Sverige AB, 2007-07-13 Kompletterande markmiljöundersökning för detaljplan Torekov 98:50,*). Undersökningen visar att föroreningar förekommer i halter som överstiger de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Provtagning av jord visar att föroreningar är begränsade till avfallslagret och att den underliggande naturliga jorden i princip är opåverkad.

I undersökningens rapport rekommenderas urgrävning av det översta jordlagret (avfallslagret) för att minska hälso- och miljöriskerna. Ur grundläggningssynpunkt kan det innebära problem att bygga på avfall varför en urgrävning rekommenderas även ur denna aspekt. Den fysiska avgränsningen i markmiljöundersökningen är en uppskattning och inte exakt varpå avfall även kan förekomma utanför avgränsningen (Se illustrationskarta).

Trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik

Eneborgsvägen och Tunbyvägen är idag de enda genomfartsgatorna mellan centrala Torekov och Solsidans bebyggelseområde. Trafikmängderna längs Eneborgsvägen bedöms som så låga att gällande riktvärden avseende buller för bostadsbebyggelse inte överskrids. Trafikflödena längs Tunbyvägen är mycket begränsade.

Hastigheten på såväl Eneborgsvägen som Tunbyvägen är idag 50 km/h. Standarden på Eneborgsvägen är idag god. Genom området, mellan Eneborgsvägen och Tunbyvägen, går en grusväg med dålig standard. Vägen används främst som infart för boende i området. Planområdet korsas av ett antal mindre gångvägar och stigar. Cykeltrafik sker i blandtrafik längs Eneborgsvägen och Tunbyvägen. Grusvägar och stigar inom området används idag också som cykelvägar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Torekov utgörs av busstrafik mot Ängelholm och Båstad. Närmaste busshållplats ligger vid Jungmansgatan, ca 1,3 km från planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder inom området består idag av sju enfamiljshus av varierande ålder belägna mellan Eneborgsvägen och Tunbyvägen.

Verksamheter

Kommunens avloppsreningsverk är beläget väster om planområdet.

Näringsliv och Service

Livsmedelsbutiker och övrig kommersiell service finns främst inom samhällets centrala delar, cirka 1,5 kilometer från planområdet (se

karta). Torekov har en för ortens storlek väl utbyggd samhällsservice med bl a post/taxi, bibliotek, daghem, servicehem samt låg- och mellanstadieskola.



Den största arbetsgivaren i Torekov är Nolato Polymer AB. Småföretagande och jordbruk står för en stor del av sysselsättningen. Via turismen alstras en mängd säsongsbetonade arbetstillfällen. Största delen av befolkningen arbetspendlar till Båstad eller Ängelholm.

Teknisk försörjning

Omkringliggande bostadsområden är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Bostadsbebyggelse inom området har mestadels enskilt vatten- och avlopp. Den föreslagna bebyggelsen avses anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten filtreras idag lokalt inom varje fastighet. I områdets nordvästra del finns ledningar som kommer att förläggas i gata när området byggs ut. En transformatorstation är belägen i planområdets nordöstra del. Denna avses flyttas till ett läge österut, utanför planområdet.

Störningar och risker

Nordost om planområdet ligger Nolatos tillverkningsindustri. Verksamheten består främst av produktion av komponenter i polymera material som plast och gummi. Utsläppen till luft och vatten sker i begränsad omfattning och är jämförelsevis rena. Den huvudsakliga påverkan på miljön består av förbrukning av polymera råvaror för formsprutning och vidareförädling, avfall från produktionen, transporter samt förbrukning av vatten och energi. Möjliga störningar är lukt från gummi och plast samt buller från fläktar. Enligt miljökontoret har inga problem noterats. Samråd har hållits i samband med detaljplaneläggning för Nolato med Länsstyrelsen i Skåne län angående lämpligt skyddsavstånd mellan Nolatos tillverkning och bostäder inom planområdet. Lämplig gräns för skyddszon framgår av illustrationskartan.

I planområdets sydvästra del ligger kommunens avloppsreningsverk. Reningsverket innebär möjlig störning för omgivningen i form av lukt från verksamheten. Genom nyinvesteringar i anläggningen har luktolägenheter kunnat minskas. Lämpligt skyddsavstånd framgår av illustrationskartan.

Planområdets nordöstra del omfattar ett mindre område där en f.d. deponi legat. En undersökning av marken har genomförts (*Kompletterande markmiljöundersökning för detaljplan Torekov 98:50*, Ramböll Sverige AB, 2007-07-13). Undersökningen visar att föroreningar förekommer i halter som överstiger de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Främst avser detta höga halter av zink. Även blyhalterna i grundvattnet har klassats som mycket höga i samtliga prover. Det skall noteras att de påträffade halterna tycks representera en lokal bakgrundshalt i området och källan är sannolikt en annan än deponin. I markundersökningen rekommenderas särskild utgrävning för tomter som avses bebyggas med bostäder (Se illustrationskarta samt plankarta) för att säkerställa att marken är fri från föroreningar.

Vattenskyddsområdet, som tidigare funnits i anknytning till området är numera avskaffat.

Hela området klassificeras som normalriskområde för radon.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget innebär en utbyggnad av 95 - 120 nya tomter avsedda för bostadsändamål.

Där terrängens lutning möjliggör detta har bebyggelsen placerats så att så många som möjligt ska få viss utsikt mot väster och havet. Från gatorna i de västra delarna är också tanken att man ska få en utblick mot havet.

Bebyggelsen i väster, som exponeras mot havet, föreslås bli i en våning utan vind. I övriga området tillåts en våning med inredd vind eller två våningar för del av byggnad med längre avstånd till gräns mot granne.

Naturmiljö och rekreation

Inom planområdet sparas skogsdungar för att ge karaktär, skapa goda lekmöjligheter samt tjäna som värdefulla närrekreationsområden. I nordost behålls en möjlighet till bollplan i naturområdet.

Landskapsbildsskyddet upphävs inom planområdet utom för de västra delarna med beteckningen jordbruk. Upphävandet avses ske innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Fornlämningar

Den fornlämning, som finns i områdets norra del skyddas genom att ett område med beteckningen Forn införts i plankartan.

Gator och trafik

Ett huvudstråk genom området för gång- och cykeltrafik föreslås på separat bana. I övrigt tänkes blandad trafik, där trafiksäker miljö erhålles genom att gatunätet utformas så att hastigheterna hålls låga.

Gatusystemet utformas som ett nät av gator. Den gata, som leder från Eneborgsvägen genom planområdet och vidare norrut markeras med en alléplantering med cykelbana för att skapa god orienterbarhet.

Kollektivtrafiken i Torekov utgörs av busstrafik mot Ängelholm och Båstad.

Parkering kommer i huvudsak att ske på de egna tomterna. Lokalgatorna möjliggör gatuparkering för gäster.

Nerlagd deponi

Den nerlagda äldre deponin, som funnits i områdets nordöstra del ska grävas ut före exploatering. Område, som behöver grävas ut kan vara större än som identifierats vid genomförd undersökning. Vid utgrävningen ska Naturvårdsverkets riktlinjer följas.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning erhålls genom anslutning till befintligt ledningsnät. Utöver utbyggnad av interna ledningsnät kommer viss komplettering av befintliga ledningar att genomföras i enlighet med gällande planering för teknisk försörjning.

Dagvatten tas i största möjliga mån omhand i anslutning till gatunätet.

Inom området finns luftledningar som avses förläggas i mark. De befintliga ledningar i mark som finns i områdets nordvästra del kommer att förläggas i gata i samband med att området byggs ut.

Området beräknas behöva en nätstation. Stationen föreslås placeras inom markerat område vid naturmark inom fastigheten Torekov 98:1.

Motiv för regler i och utformning av detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget innehåller ett antal bestämmelser för hur området får bebyggas med olika krav på hänsyn, innehåll, gestaltning och tekniskt utförande. Bestämmelserna framgår av plankartan. Nedan beskrivs motiven för planens utformning och för dess bestämmelser:

- Planområdets läge på avstånd från Torekovs gamla bykärna i ett mera öppet landskap är motivet till relativt stora tomter med grön karaktär, med minimum 900 m² för friliggande hus samt, i delar av området, sammanbyggda hus på tomter om minst 500 m².
- Två våningar tillåts, men på längre avstånd från granne, för att ge större valmöjlighet vid utformning av bebyggelsen och därmed en berikande variation.
- Tillfart sker endast från Eneborgsvägen, då Tunbyvägen inte bedöms tåla ökad trafik.
- Friytor i anslutning till bebyggelsen motiveras dels av att det är önskvärt att behålla befintliga skogsdungar för att ge området karaktär och grönytor, dels av önskvärt avstånd till befintlig bebyggelse i norr, samt dels av hänsyn till landskapsbilden.
- Ur landskapsbildsynpunkt är det önskvärt att behålla landskapet öppet i västra delen av planområdet. Detta föreslås därför behållas obebyggt.
- Den västliga, interna gatans norra och södra del föreslås förbundna i väster till en ring, då genomfart inte bedöms bli något problem samtidigt som sophämtning och postutkörning underlättas.
- För att minimera förändringarna för en del av de befintliga bostadsfastigheterna möjliggörs för dessas ägare att köra på den befintliga öst-västliga markvägen, som i övrigt föreslås reserveras för gående och cyklande.

- Inom den nordvästra bebyggelsen i planområdet har byggnaderna styrts till vissa delar av tomten för att öka möjligheten till utsikt mot väster för så många som möjligt.
- För bebyggelse i områdets nordöstra del gäller särskild bestämmelse, b₁, för schaktning och grundläggning av marken. Inom ett avgränsat område (se illustrationskarta) har marken tidigare använts som deponi. Undersökningar har visat att det övre jordlagret (avfallslagret) behöver grävas ut för att säkerställa att riktvärden avseende markföroreningar inte överskrids. Grundläggning inom och i anslutning till det avgränsade området skall ske utifrån särskild beaktning av markens tidigare användning.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Här behandlas de förändringar till följd av ett genomförande av detaljplanen och de konsekvenser ett maximalt utnyttjande av planens rättigheter bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med resurser.

Beskrivningen omfattar: Tillkommande bebyggelse, Natur och landskapsbild, Sociala aspekter, Störningar, Miljökvalitetsnormer och Miljökvalitetsmål, Natura 2000 samt Teknisk försörjning.

Tillkommande bebyggelse

Utbyggnaden innebär en relativt stor utbyggnad av Torekovs samhälle. Avsikten med utbyggnaden är permanent bostadsbebyggelse och man kan anta att en huvuddel av bebyggelsen kommer att bli permanentboende, men eftersom Torekov är en populär sommarort kan även fritidsboende bli aktuellt. Detta gör det svårt att förutse vilka sociala konsekvenser utbyggnaden får eftersom de krav som ställs på samhället varierar beroende på vilken typ av boende som blir aktuellt. Eftersom området har flera olika markägare är det troligt att området kommer att byggas ut successivt under en längre tidsperiod.

Natur- och landskapsbild

Planområdet berör ett flertal naturintressen och den västra delen av området är mycket exponerat mot kusten. De naturvärden som finns i området förväntas inte påverkas negativt av detaljplaneförslaget eftersom ny bebyggelse endast tillkommer i de östra, mindre känsliga delarna av området. Det öppna landskapet mot kusten, ner till Tunbyvägen i väster, säkras genom planbestämmelser. Landskapsbilden påverkas däremot av en utbyggnad och stora krav avseende utformning bör ställas på de byggnader som ligger exponerade mot kusten.

Sociala aspekter

Räknat med ca 95 - 120 nya bostäder och i genomsnitt tre personer per bostad innebär planförslaget en ökning med ca 300 - 360 personer att jämföra med dagens 1300 permanentboende befolkning i Torekov. Detta har både positiva och negativa aspekter. Fler permanentboende ger underlag för en bättre åretruntservice samtidigt som det finns en gräns för hur stort Torekov kan bli utan att förlora sin karaktär. Planområdet utgör idag dock ett "mellanrum" mellan befintlig villa-

bebyggelse och innebär ingen ytterligare utbredning av samhället.

Störningar

Det nya området kommer att generera ytterligare persontrafik. Eftersom de flesta boende i Torekov pendlar till arbetet kan planområdet förväntas bli biltätt. En uppskattning av maximal biltrafik är ca 4-6 bilresor/dag och hushåll. Detta genererar en ökning av ca 400-600 bilresor per dag. Den ökade trafiken kommer att beröra framförallt Eneborgsvägen och det lokala gatunätet i området. Området förväntas inte innebära någon ökad belastning på Tunbyvägen eftersom ingen trafikmatning till området sker härifrån. Ökningen förväntas bli försumbar på vägarna till Båstad och Ängelholm som är de vanligaste pendlingsorterna.

Tomterna närmast Eneborgsvägen bedöms inte behöva bullerskydd med den trafiksituation som förväntas. De ges dock möjlighet att uppföra bullerskydd såsom plank eller motsvarande om så befinner sig önskvärt på grund av ändrade förhållanden.

Planförslaget skapar förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik för Torekov genom ökat resandeunderlag och planförslaget svarar väl mot de boendekvaliteter som efterfrågas idag samt viljan att bevara en levande landsbygd.

Det befintliga reningsverket väster om Tunbyvägen har en, i den fördjupade översiktsplanen, rekommenderad skyddszon, som framgår av illustrationskartan, där en risk för störning finns. Inga klagomål på lukt har inkommit till kommunen under de senaste åren och planförslaget innebär inte någon ny bebyggelse inom skyddszonen.

Ett mindre område i planområdets nordöstra del har tidigare använts som deponi. Undersökningar visar att det övre jordlagret (avfallslagret) bör grävas ut vid bostadsbyggande för att minska hälso- och miljörisker samt att grundläggningsförhållanden särskilt ska beaktas mot bakgrund av markens tidigare användning.

Företaget Nolato arbetar med plast- och gummitillverkning och företagets produktionsanläggningar ligger ca 360 meter öster om planområdet. Ingen påverkan förväntas från fabriken och inga klagomål har inkommit under överskådlig tid. Skyddszon, prövad i Detaljplan för Påarp 10:19, där nybebyggelse är olämplig framgår av illustrationskartan.

Jordbruk bedrivs i liten skala inom områdets västra del öster om Tunbyvägen samt utanför planområdet öster om Eneborgsvägen. Påverkan på den planerade bebyggelsen bedöms inte bli av en omfattning och karaktär, som påverkar den tillkommande bostadsbebyggelsen negativt.

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål

Den tillkommande bostadsbebyggelsen är inte av sådan omfattning att den väntas innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Miljökvalitetsmål, som är relevanta är *god bebyggd miljö* och *frisk luft*. Förutsättningarna för en god boendemiljö torde vara mycket goda med närhet till natur med strövmöjligheter samt läget i Torekov med byns kvaliteter med

kulturmiljöer kring hamn och bad. De stora tomterna och omgivande natur ger förutsättningar för god luftmiljö.

Natura 2000

Planområdets sydvästra hörn tangerar Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet. Planområdet i denna del, närmast Natura 2000-området är planlagt för oförändrad markanvändning som jordbruk för att värna om det öppna landskapet och naturkvaliteter i området. Härigenom värnas syftet också med Natura 2000-området.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen i området är idag ett problem särskilt under sommar-månaderna då det ofta är bevattningsförbud i området. En etablering av bostäder innebär en belastning för vattennätet. En sedan tidigare planerad uppgradering av den tekniska försörjningen innebär dock att vattenförsörjningen säkerställs.

Jämförelse med nollalternativet

Ett nollalternativ, där ingen bebyggelse skulle föreslås tillkomma, skulle innebära en omotiverad lucka i bebyggelsen och ge minskat underlag för service i Torekov. Såväl den äldre gällande översiktsplanen från 1991 som utställningsförslag till översiktsplan (07), utgår från att utbyggnad sker i området. Detta är även vad den gällande fördjupningen av översiktsplan för Torekov-2007 anger.

BEHOVSBEDÖMNING, BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande förväntas inte innebära betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras. Motiv härför är följande:

- En exploatering av området med bostäder enligt planförslaget bedöms, med hänvisning till ovanstående redovisning, som möjlig utan att landskapets naturvärden eller värden för friluftslivet påtagligt skadas. Därmed bedöms en
- sådan exploatering inte heller strida mot gällande riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap MB, riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB eller kustzon av riksintresse enligt 4 kap MB.
- Utbyggnaden är förenlig med utställningsförslag till översiktsplan för Båstads kommun 2007 samt med fördjupad översiktsplan för Torekov, antagen hösten 2007.
- Planen möjliggör uppförande av småhus på ca 95 - 120 tomter för bostäder. Den trafikökning med ca 400-600 transporter till eller från området per dygn som härvid skapas är inte av den omfattning att miljöförändringarna på tillfartsgatan är betydande.
- Området kopplas till kommunens avloppsnät, där rening i samma omfattning som för övrig inkopplad bebyggelse sker.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomföres med normalt planförfarande.

Samråd har avhållits under vintern 2003-2004. Efter samråd har omarbetning skett i omgångar för att så långt som möjligt tillgodose inkomna synpunkter.

Detaljplanen har varit utställd under hösten 2007 och beräknas antagas årskiftet 2007/2008. Utbyggnaden av området sker i enlighet med avtal och området förväntas vara fullt utbyggt inom en tioårsperiod.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Gatu- och naturmark inom planområdet föreslås förvaltas och skötas av vägsamfällighet.

Avtal

Exploatering sker genom avtal mellan kommunen och markägare, se ekonomiska frågor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gatu- och naturmark avses överföras till kommunen.

Servitutet för markväg mellan Tunbyvägen och fastigheterna Torekov 98:52 och 98:36 avses finnas kvar för fastighetsägarna till Torekov 98:52 och 98:36.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvar för och bekostande av planens genomförande regleras genom exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området finns luftledningar som avses förläggas i mark.

Området beräknas behöva en nätstation i den östra delen av området. Denna

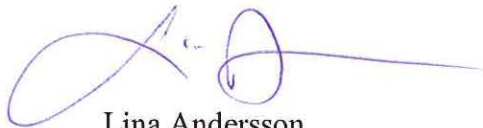
placeras vid naturmark inom fastigheten Torekov 98:1. De befintliga ledningar som finns i områdets nordvästra del kommer att förläggas i gatumark i samband med att området byggs ut.

Vatten- och avloppsförutsättningar, elförsörjning har utretts under hand och anslutning av planerad bebyggelse kan ske.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planavdelningen	Lina Andersson Planarkitekt
Tekniska kontoret	Tommy Ström Teknisk chef
Medverkande konsulter Exploateringsavtal	Olle Lång fastighetskonsult
Detaljplan	Anders Nilsson planeringsarkitekt FPR/MSA, SWECO FFNS Sören Stenqvist arkitekt SAR/MSA, Stenqvist Arkitekt

PLANAVIDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN



Lina Andersson
Planarkitekt



Per Iwansson
Planchef