

TOREKOV
Båstads kommun

**FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN
FÖR BÅSTADS KOMMUN**



ANTAGANDEHANDLING 2007-08-09

**Planavdelningen
Båstads kommun**

INNEHÅLL**sid**

INLEDNING	2
SYFTE	2
PLANENS OMFATTNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Gamla Torekov	3
Det moderna Torekov	3
Hamnen	4
Landskapsbilden	4
Bostäder	4
Verksamheter	4
Service	5
Trafik	5
Tidigare kommunala planer	5
Områden, som är skyddade enligt lag	6
Strandskydd	6
Skyddsvärda områden enligt kommunens Kulturmiljövårds- och Naturvårdsområden	7
Skyddsvärda natur- och kulturområden enligt länsstyrelsen	7
RIKSINTRESSEN	8
SAMMANFATTNING AV FORMELLA PLANER, BESTÄMMELSER, FÖRORDNANDEN, M M PÅ KARTA	9
FÖRSLAG TILL FRAMTIDA FÖRÄNDRINGAR	10
Mål och utgångspunkter	10
Bebyggelsen i landskapet	11
Norra delen	11
Södra delen	11
Gatorna och miljön i de äldre delarna av Torekov	11
Gatuutformning i nybebyggelsen öster om Litorinavägen	12
Hamnen	12
Kyrkplatsen	14
Bostäder	14
Verksamheter och handel	15
Grönpolicy - friytor och parkområden	16
Fritid och rekreation	17
Begravningsplats	17
Övrig service	17
Trafik	18
Kollektivtrafik	18
Teknisk försörjning	18
ÖVERENSSTÄMMELSE MED DEN KOMMUNALA ÖVERSIKTSPLANEN	19
KONSEKVENSER	19
Riksintressen	19
Sociala konsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	19
Hälsa och säkerhet	20
Miljöfrågor	20
Miljökvalitetsnormer och miljömål	20
Natur och biotoper	21
BETECKNINGAR TILL KARTOR	22
KARTA TOREKOV NORR	23
KARTA TOREKOV SÖDER	24

Torekov, Båstads kommun. Fördjupning av översiktsplan Båstads kommun. Antagandehandling

INLEDNING

Den befintliga fördjupade översiktsplanen för Torekov från 1991 behöver uppdateras och kompletteras. Kommunstyrelsen har beslutat att låta utarbeta en ny FÖP (fördjupad översiktsplan) för Torekov.

Samråd, så kallat programsamråd, har skett dels innan arbetet påbörjades med utgångspunkt från gällande FÖP 1991, dels kring ett samrådsförslag till FÖP under 2001, som också har varit utställt i samband härmed.

SYFTE

En ny fördjupad översiktsplan inriktas på två huvudfrågor:

- Framtida förändringar av markanvändningen med syfte att underlätta för ny bebyggelse och samtidigt se till att en tillväxt av orten sker utan att äventyra den goda miljön och Torekofs särskilda kvaliteter eller skapa nackdelar för den nuvarande vinter- och sommarbefolkningen. Den tillkommande bebyggelsens anpassning till omgivande landskap och en god trafikföring är viktig.
- Tillvaratagande och utveckling av kvaliteter i den befintliga miljön samt förbättringar och kompletteringar, där så befinner sig önskvärt efter analys. Exempel i den befintliga miljön är hamnområdet, parkering, gatumiljöer, området kring dagligvarubutiken vid Litorinavägen, relationen och kopplingen mellan nya delar och den befintliga äldre delen av byn.

Utanför gamla delen av Torekov är landskapet och utblickarna, främst mot havet, viktiga att ta till vara. Här är balansen mellan bebyggelse och natur och öppet landskap av stor betydelse för karaktär och kvalitet.

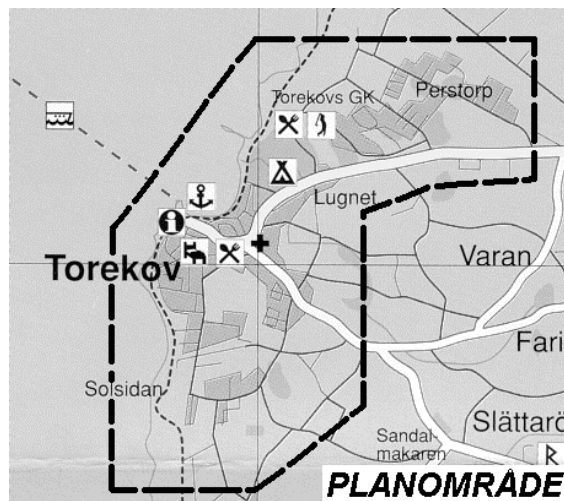
Andra frågeställningar, som behandlats under arbetet med den fördjupade översiktsplanen är:

- Hur mycket ska Torekov växa och var?
- Vilken/vilka typer av bebyggelse är önskvärd?
- Finns det brister i det nuvarande samhället, som behöver åtgärdas?
- Finns det möjligheter att utveckla Torekov, som inte tagits tillvara?
- Finns det delar av Torekov, som kan förbättras?
- Trafikens utformning.
- Möjligheterna till fritid och rekreation.

- Turismen.
- Service.
- Arbetsplatser och möjligheter att arbeta i Torekov.
- Bevarande, utveckling och tillgodogörande av naturområdena eller kulturmiljöerna.
- Frågan om nytt bassängbad och dess lokalisering.
- Frågan om lokalisering av ny idrottsplats som ersättning för den befintliga vid campingen, som har alltför begränsat utrymme.

PLANENS OMFATTNING

Planområdet sträcker sig i norr t o m bebyggelsen kring Råledsvägen. i öster t o m Nolatos industriområde och i söder till ca 300 m söder om Piggvarsvägen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Gamla Torekov

Torekova speciella karaktär och läge i landskapet har varit en viktig utgångspunkt för planens utformning.

Bebyggelsens karaktär varierar starkt inom Torekov. I den gamla delen ligger husen utmed smala gator och gränder, direkt mot gatan utan eller med en mycket smal, ofta stenbelagd, remsa förgårdsmark. Trädgårdarna ligger skyddade innanför husen, som är sammanbyggda eller ibland förbundna med plank, häckar eller murar.

I anslutning till gamla byn finns mer traditionell, varierad, äldre och nyare, villa-bebyggelse i kvarter. Även enstaka flerfamiljshus finns.

Det moderna Torekov

Längre ut från gamla Torekov i söder, sydost och i norr är bebyggelsen från 60-talet och framåt. De ligger i kvartersenklaver, som nås via matar- och entrégator. De senare är ofta av återvändstyp. Mellan bebyggelsegrupperna ligger landskapet kvar. Enfamiljshus i form av villor och gruppbebyggelse dominerar.

Befolkningsutvecklingen, vad avser antalet åretruntboende, befann sig 2006 något under 1990 års nivå efter att varit något högre under större delen av 1990-talet. Det är angeläget att öka andelen åretruntboende för att säkra servicen och ett levande samhälle i Torekov.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I TOREKOV SAMT HELA BÅSTADS KOMMUN 1990 - 2006

	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Torekov	1162	1265	1192	1141	1174	1175	1143	1138	1149
Båstads kommun	13577	14098	14090	14011	14009	14088	14022	14044	14170

Hamnen

Gamla hamnen med omgivande bebyggelse, hamnplatsen och pirarmarna med bodarna är en omistlig del av Torekovs identitet. Ytornas uppdelning på hamnplanen är inte anpassade till nya förhållanden. Markbeläggningen kan göras trivsammare. Det finns önskemål om utökad möjlighet att ha servering utanför byggnaderna. Det är möjligt att hamnplanens funktion ska vara olika under turistsäsongen och under övriga året.

Nya fritidsbåthamnen har möjligheter att göras trivsammare. Körytorna och parkeringsytorna i anslutning till denna del av hamnen kan disponeras mer optimalt ur funktions- och trivselsynpunkt.

Landskapsbilden

Landskapet kring Torekov, havet, stranden, odlingslandskapet och enebackarna utgör tillsammans med den gamla bykärnan grunden för Torekovs attraktivitet. Det finns all anledning att värna om landskapsbilden. Den balans vi ser idag mellan den naturliga vegetationen och den odlade marken har vuxit fram under lång tid, och kontinuerligt långsamt förändrats.

Den vegetation som etablerat sig utmed arronderingarna har också ett stort värde, inte minst i en framtida bebyggelse, i och med att den uppträder längs linjer i landskapet.

De vida utblickarna och havsutsikten är uppskattade kvaliteter i Torekovs omnejd och bör så långt möjligt tas till vara vid tilltänkta exploateringar.

Bostäder

Ett problem i Torekov är att en stor del av bostäderna används endast som sommar- och weekend bostäder. I centrala Torekov är endast ca ¼ av bostäderna bebodda året runt. Ett annat problem är den höga prisnivån på bostäder i Torekov, som gör det svårt för familjer med i och för sig normala inkomster att förvärva bostäder. Följden är att personer, som arbetar i Torekov nödgas bo på annan ort.

Verksamheter

Inne i och i kanten av gamla Torekov finns mindre företag. Några mindre verksamheter bedrivs också i f d gårdar och liknande utanför Torekov. I öster ligger den dominerande industrin Nolato, som rekryterar medarbetare från hela Bjäre och även från grannkommunerna.

Service

Serviceutbudet i Torekov är begränsat. Basservice finns dock. På sommaren är främst tillgången på serveringar god i motsats till övriga året. Ur servicesynpunkt är det önskvärt med ett utökat underlag av åretruntbefolkning.

Daghem eller förskola kan komma att behövas och bör då integreras i bostadsbebyggelsen i anslutning till park eller friyta. Läge och utformning styrs slutligt i detaljplan.

Trafik

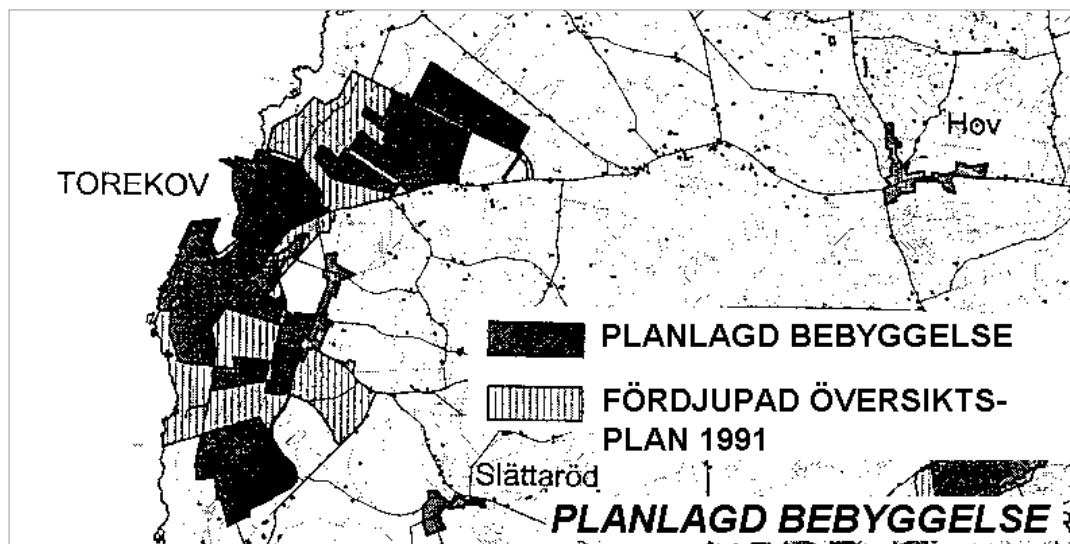
Trafikproblem av betydelse finns under turistsäsongen. En stor andel av turisterna kommer med bil och söker sig mot hamnen. Gatunätet är inte dimensionerat för den omfattande sommartrafiken. Målet är att leda ner bilturisterna till parkeringen vid nya fritidsbåthamnen varifrån man bekvämt når Torekavs centrala delar och Väderöbåtarna.

Södra delarna av Torekov nås via Eneborgsvägen och Tunbyvägen. Eneborgsvägen är mest lämpad för tillfartstrafik till områdena i söder medan Tunbyvägen inte tål stora trafikmängder. Det vore samtidigt olyckligt att höja standarden på Tunbyvägen, som i dag är en trivsamt lokal väg.

I några fall har genomgående gator byggts om till s k säckgator.

Tidigare kommunala planer

Som underlag för arbetet ligger översiktsplanen för Båstads kommun 1991, planer/program för natur- och kulturmiljövård 2000, gällande detaljplaner och förordnanden samt den fördjupade översiktsplanen för Torekov 1991.



De gamla delarna av Torekov med hamnen är av betydande kulturhistoriskt värde, vilket innebär att stor hänsyn härtill ska tas vid förändringar i bebyggelsen och vid nybyggnad. En bevarandeplan för gamla Torekov avses utarbetas separat som en utveckling av "Byggnadstradition och byggnadsvård i Torekov" antagen av kommunfullmäktige i april 1990.

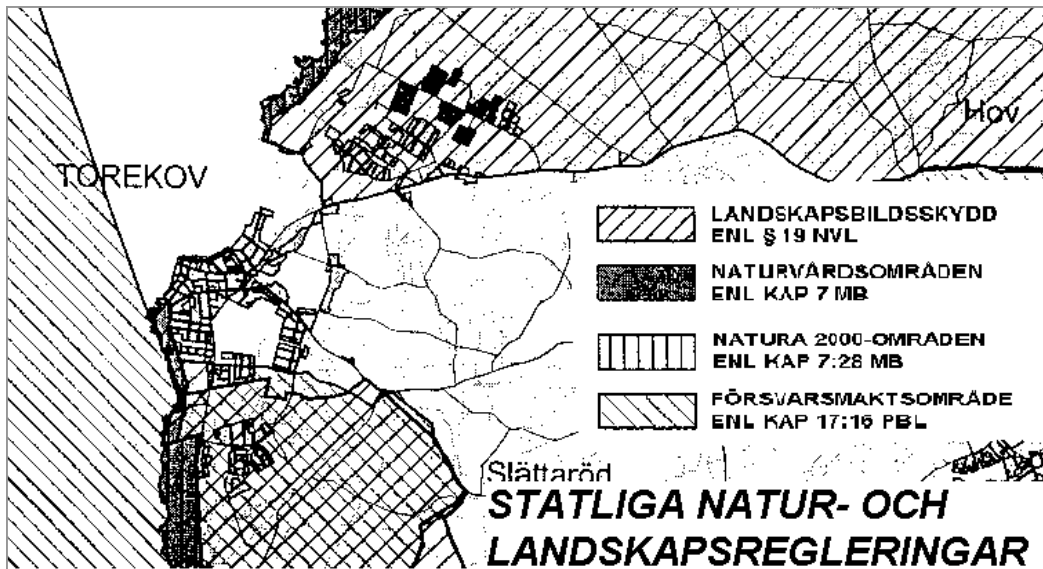
Områden, som är skyddade enligt lag.

Strandmarkerna norrut från i höjd med campingområdet och söderut från

reningsverket utgör skyddsvärda områden enligt "Natura 2000" (MB 7 kap, 28 §).

Strandområdena norr ut från i höjd med campingområdet och söderut från centrala Torekov är skyddsvärda enligt miljöbalken (MB 7 kap).

Härtill utgör planområdet söder om Lyckeboområdet landskapsbildsskydd enligt tidigare naturvårdslagen (NVL 19 §).

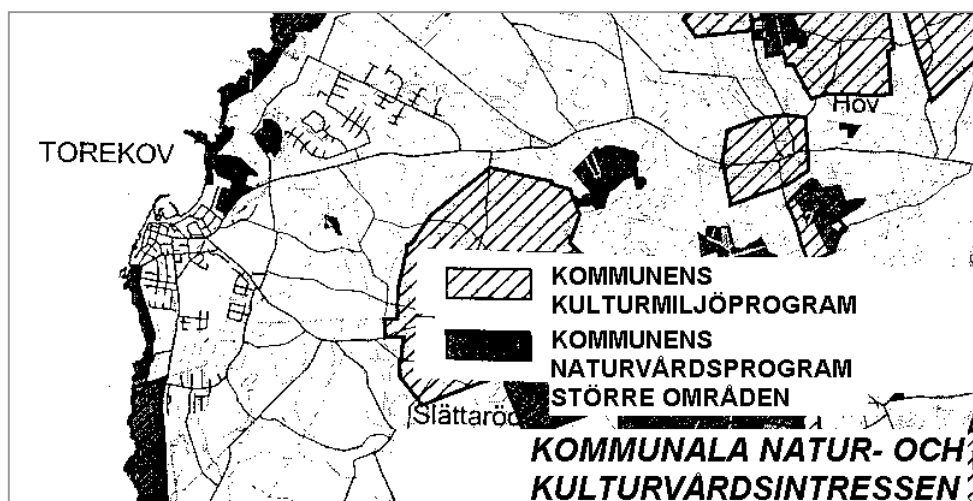


Strandskydd

Kuststräckorna norr och söder om hamnen innefattas av strandskydd 300 meter samt att bäckar omfattas av 100 meter strandskydd (karta se sidan 9).

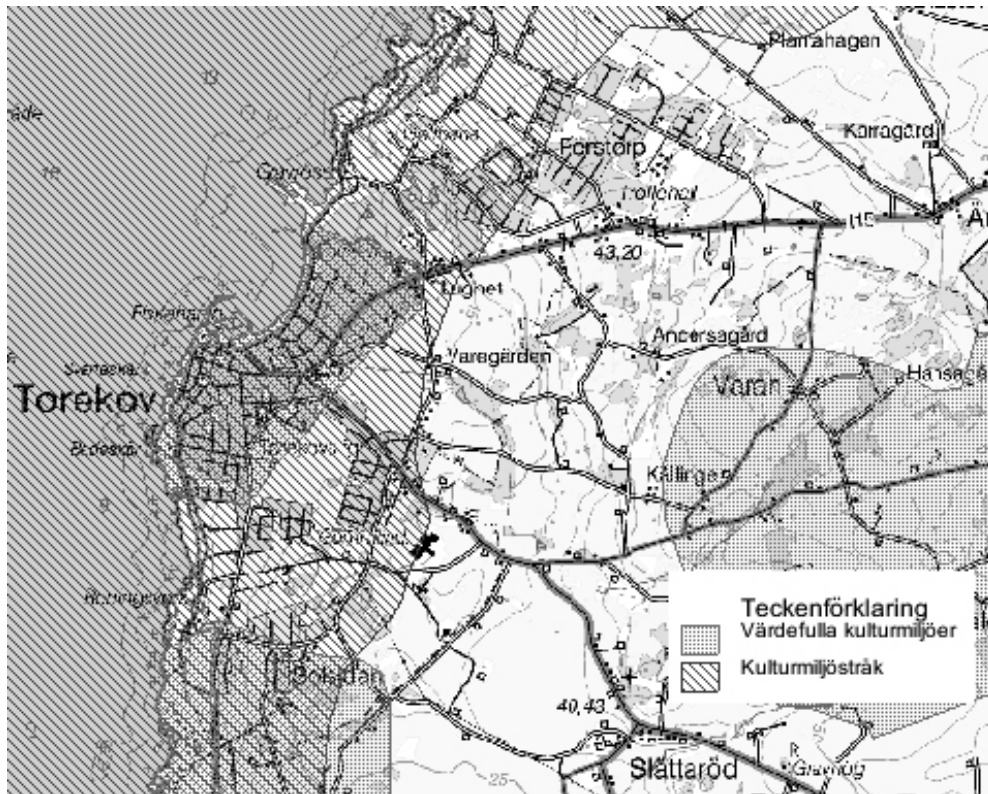
Skyddsvärda områden enligt kommunens Kulturmiljövårds- och Naturvårdsprogram

För Båstads kommun har kommunfullmäktige år 2000 antagit "Kulturmiljövårdsprogram" och "Naturvårdsprogram". Berörda områden framgår översiktligt av karta nedan.



Skyddsvärda natur- och kulturområden enligt länsstyrelsen

Länsstyrelsen i Skåne har i sina bevarande program pekat ut intressanta områden att värna. Dessa områden visas översiktligt på karta nedan.



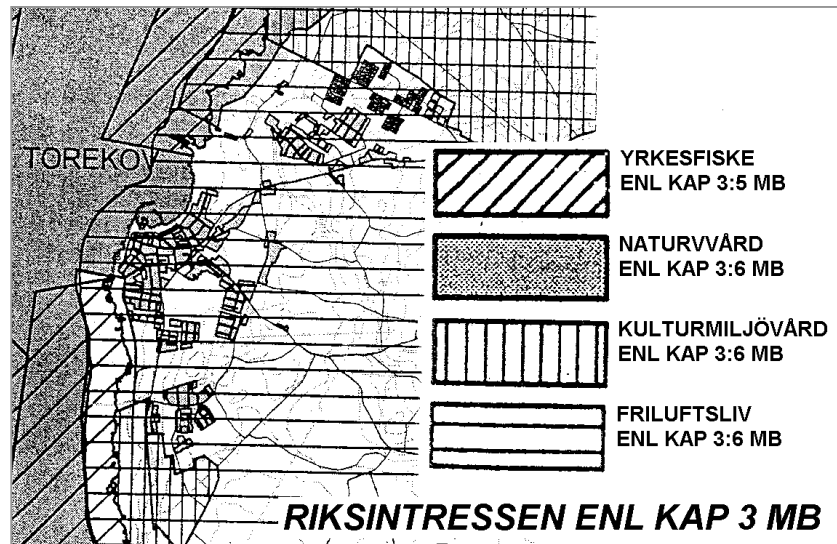
Länsstyrelsens kulturmiljöprogram uppdaterat 2007

Vid planering för ny bebyggelse kan det finnas behov av arkeologiska undersökningar, vilka utförs i samband med detaljplanläggning.

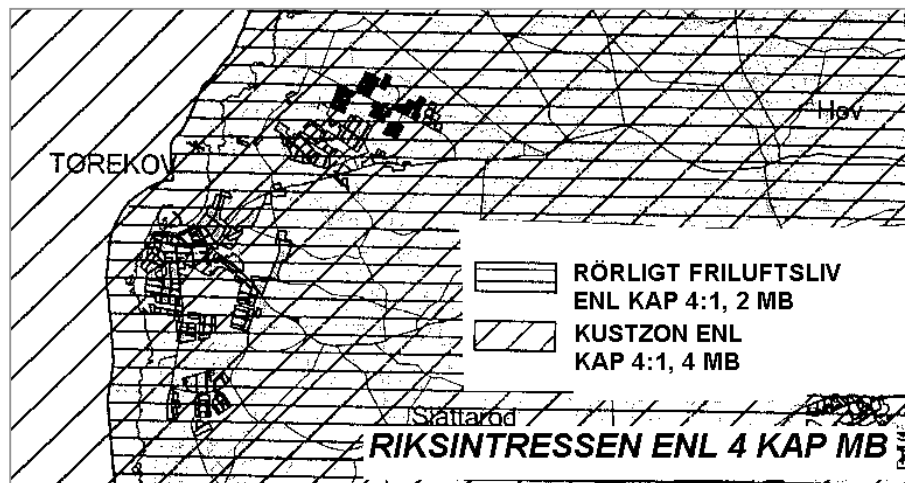
RIKSINTRESSEN

Torekov berörs av följande riksintressen.

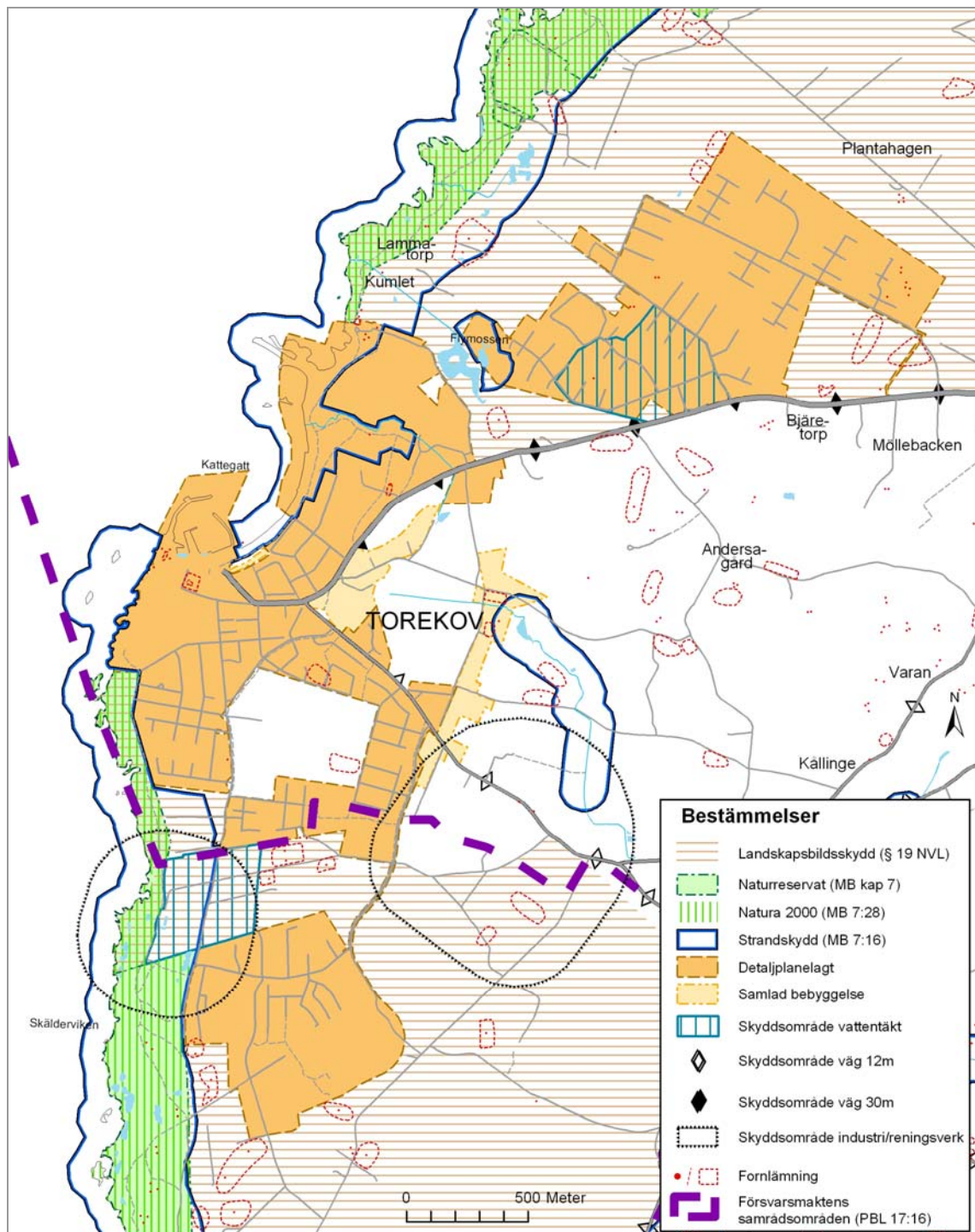
- Strandmarken och vattenområdet längs kusten är av riksintresse för naturvården (MB 3 kap 6 §). Gäller kusten norr och söder om centrala Torekov.
- Havet norr och söder om centrala Torekov utgör riksintresse för yrkesfisket (MB 3 kap 5 §).
- Sydvästra delen av planområdet med kustvattnet utanför är av riksintresse för kulturmiljövården (MB 3 kap 6 §).
- Friluftsliv och rörligt friluftsliv, främst det rörliga friluftslivet ska särskilt beaktas vid bedömning av exploatering och ingrepp i miljön (MB 3 kap 6 § och 4 kap 1, 2 §§). Gäller hela planområdet.



- Kustzon, där restriktivitet ska tillämpas vid etablering av ny fritidsbebyggelse. Vid särskilda skäl kan undantag göras för sådan fritidsbebyggelse som främjar det rörliga friluftslivet (4 kap 1, 4 §§). Gäller hela planområdet.



SAMMANFATTNING AV FORMELLA PLANER, BESTÄMMELSER, FÖRORDNANDEN M M PÅ KARTA



Regleringskarta. Sammanfattning av olika formella bestämmelser för Torekovsområdet.

Väg 1700 mot Slättaröd är sekundär led för farligt gods med skyddsavstånd 12 m (se karta ovan).

FÖRSLAG TILL FRAMTIDA FÖRÄNDRINGAR

Mål och utgångspunkter

I arbetet med fördjupning av översiktsplan för Torekov har de viktigaste utgångspunkterna varit följande:

- Att möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse.
- Att stärka kopplingen mellan gamla delarna av Torekov med tillkommande ny bebyggelse öster om Litorinavägen.
- Att Torekofs samhälle med närhet till strand, hav och Hallands Väderö, har stora möjligheter att erbjuda såväl en god boendemiljö som underlag för turism och det rörliga friluftslivet. Bebyggelseförändringar inom den centrala äldre delen av samhället måste beakta befintliga kulturvärden.
- Det är synnerligen angeläget att den nya bebyggelsen ges kvaliteter, som gör boendet attraktivt genom att närmast gamla Torekov ta upp kvartersmotivet med intima gator och att längre ut ge närhet till natur med utblickar mot hav och landskap.
- Att tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov ges en skala, som anknyter till traditionen. Längre ut är det viktigt att bebyggelsen underordnar sig landskapet.
- Att åstadkomma en avvägd balans mellan bebyggelse och öppet landskap, som idag utgör en viktig kvalitet i tätorten utanför de gamla delarna.
- Att höja kvaliteten på befintliga platsbildningar och hamnområdet genom disposition av ytorna, markbehandling och användning av vegetation.
- Att belysa hur centrumfunktionen vid Litorinavägen kan utvecklas.
- Att en förbättring av serviceutbudet för de norra bostadsområdena bör eftersträvas. Eventuellt kan detta ske genom utnyttjande av centrumanläggningen för campingplatsen vid Strandparken.
- Att se över parkeringssituationen för bilar och turistbussar samt angöringsplats för turistbussar.
- Att pröva ny lokalisering av idrottsplats och lämpligt läge för friluftsbad.
- Att erhålla ett bra gång- och cykelvägnät.
- Att gynna turism och besöksnäring och härigenom skapa arbetstillfällen genom tillkomst av ökade övernattnings- och konferensmöjligheter.
- Att skapa möjlighet till boende till rimliga kostnader för åretruntboende med arbete i eller kring Torekov.

Bebyggelsen i landskapet

Som stöd och vägledning för att placera in ny bebyggelse i landskapet har hänsyn tagits till att odlingslandskapet har sina gränser i form av arronderingar, markvägar, nivåskillnader och vegetation. Olika aktiviteter och verksamheter har satt gränser i form av säkerhetsavstånd och expansionsområden. Skydd av landskapsbild och kulturmiljöer har styrt den föreslagna bebyggelsens omfattning och utbredning. Det är viktigt att hålla en hög ambitionsnivå i detaljplaneskedet föra att fullfölja intentionerna att skapa en ny bebyggelse som är attraktiv och fångar Torekovs karaktär.

Norra delen

Befintliga detaljplaner medger ytterligare en viss exploatering. Härutöver föreslås ny bebyggelse längs östra delen av Lilla Stenlid. Den planlagda bebyggelsen i norr som då etablerats har en god balans mellan bebyggelse och grönytor och bör inte bli föremål för ytterligare förtätning.

Friytorna innehåller inslag av naturlig vegetation som är viktig för områdets karaktär och behöver skötas med största varsamhet och kunnighet.

Södra delen

Strävan i området öster om Litorinavägen har varit att knyta den nya bebyggelsen närmare till centrala Torekov samt att ge den nya bebyggelsen här en karaktär, som anknyter till det befintliga genom kvartersstruktur och intima gaturum, där husen ligger utmed gatorna med minimal förgårdsmark. Längre ut från den täta bebyggelsen är dispositionen friare. Tanken är att här ta vara på kvaliteterna i omgivande landskap och natur.

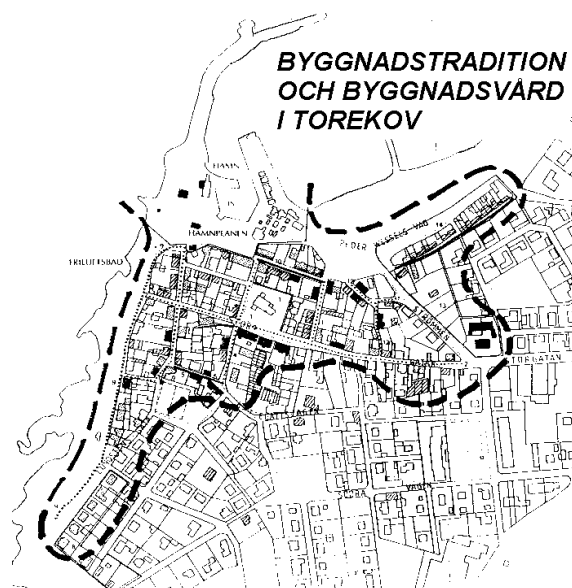
Återvändsgator har så långt möjligt undvikits till förmån för möjligheten att fördela trafiken mer jämnt inom tätorten och undvika långa omvägar.

Området Varan öster om kyrkan och skolan är välbeläget i förhållande till service och vägnät, men föreslås inte tas i anspråk för bebyggelse, då jordbruksintresset för närvarande väger tyngre. Ett lämpligt utredningsområde för eventuell bostadsbebyggelse anges på plankartan för södra delen av planområdet.

Gatorna och miljön i de äldre delarna av Torekov

Den av fullmäktige 1990 antagna bevarandeplanen "Bebyggelse-tradition och byggnadsvård i Torekov" behöver aktualiseras och utvidgas med syfte att slå vakt om de omistliga kulturvärdena i de äldre delarna av byn inklusive den gamla hamnen.

Vid en aktualisering av en kulturmiljöplan för Torekov är det angeläget att utöver studien av enskilda objekt också att hela miljöer uppmärksammas och skyddas.

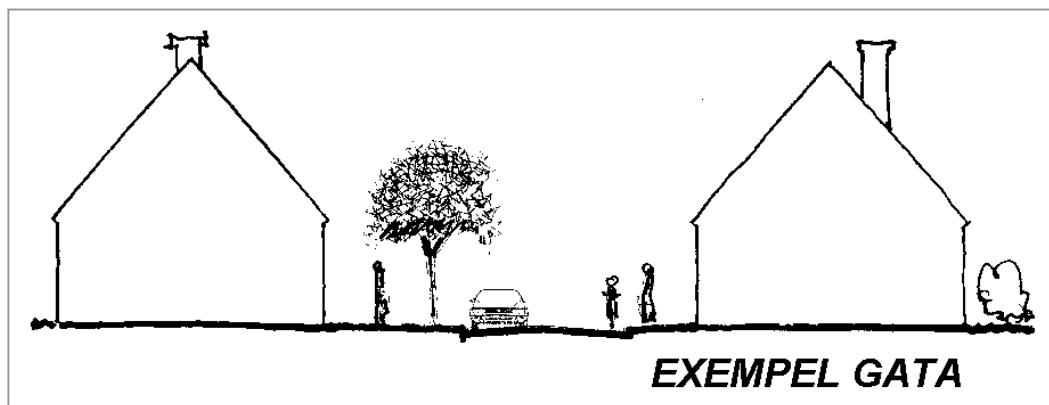


Sedan ett par år tillbaka har man inlett stensättningsarbeten på de centrala gatorna i den gamla bykärnan. Resultatet är mycket positivt för gatumiljön och upplevelsen av bykärnan som gammal kulturmiljö. En fortsatt ombyggnad är önskvärd.

Det är önskvärt att "väggarna" i gaturummen behandlas med omsorg. Höga plank eller murar på långa sträckor är inte önskvärda, då de skapar en känsla av att gå i schakt utan inblickar i bebyggelsen och trädgårdarna. Ett mera mjukt sätt att skärma av trädgården från gatan och ändå slippa insyn och buller från bilar är t ex att uppföra en låg mur eller stengärde, som kompletteras med en häck eller annan vegetation på insidan.

Gatuutformning och grönytor i nybebyggelsen öster om Litorinavägen

Gatusektionerna är tänkta att hämta inspiration från gamla Torekov. Tanken är att de skall bidra till att Torekavs positiva identitet skall utvidgas till de nya delarna. Avsikten är att gaturummen skall upplevas intima och byggas upp av gedigna material. Gatorna ska fungera för blandad trafik, där gående har företräde. Inom denna del av nybebyggelsen finns gröna stråk, som utformats för att ta vara på befintligvegetation och skilja delområden åt. Inne i bebyggelsen föreslås mindre kvartersparker. Dessa har placerats så att de ligger i anslutning till gatorna. Härigenom anknyts till hur grönytorna ligger i gamla byn och skapar en tydlig karaktär åt området, som bör bidra till ett positivt intryck.



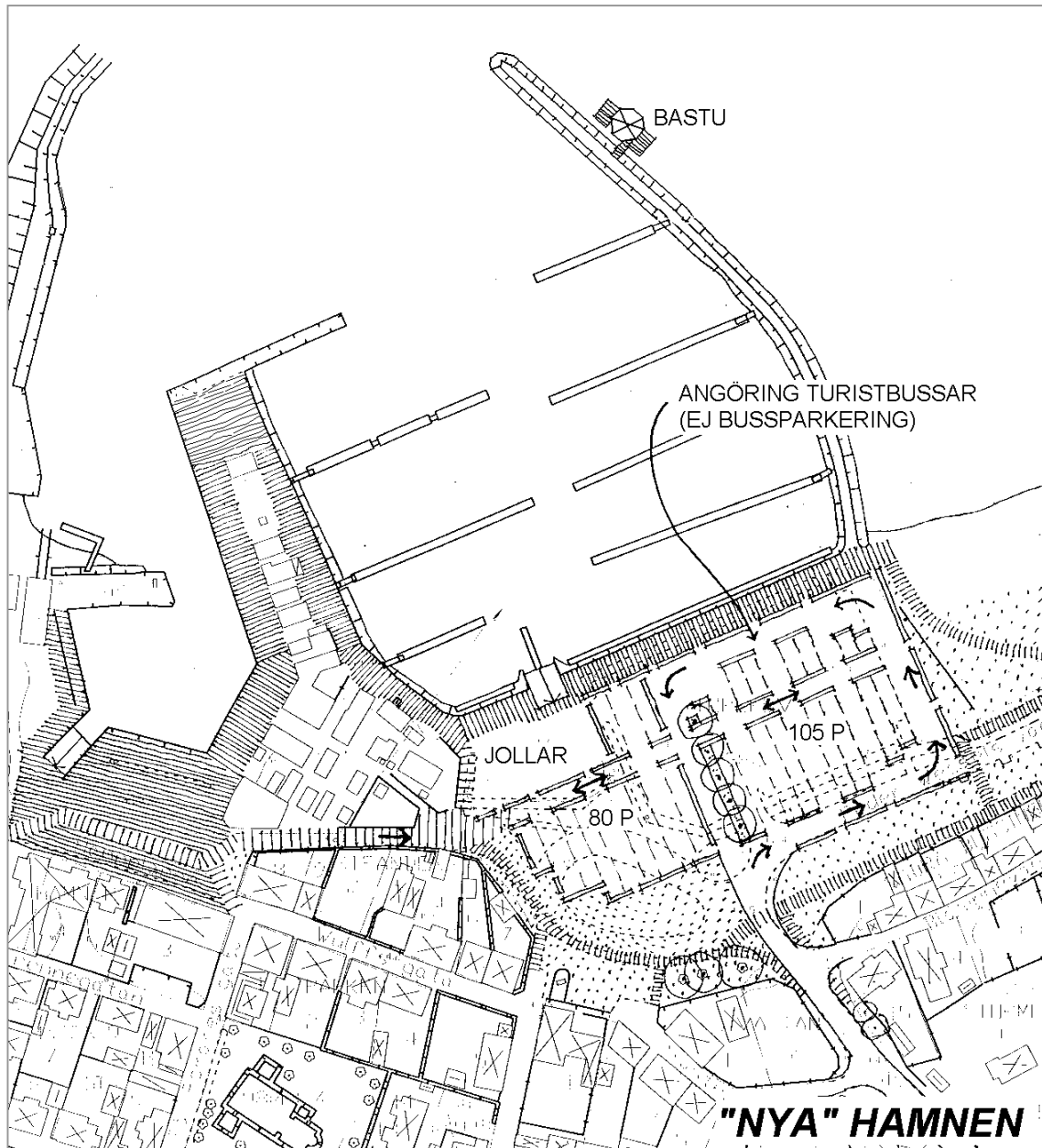
Hamnen

Den gamla hamnen, utgör en av huvudattraktionerna i byn. "Nya" hamnen är idag en målpunkt i huvudsak för dem som har ett ärende dit.

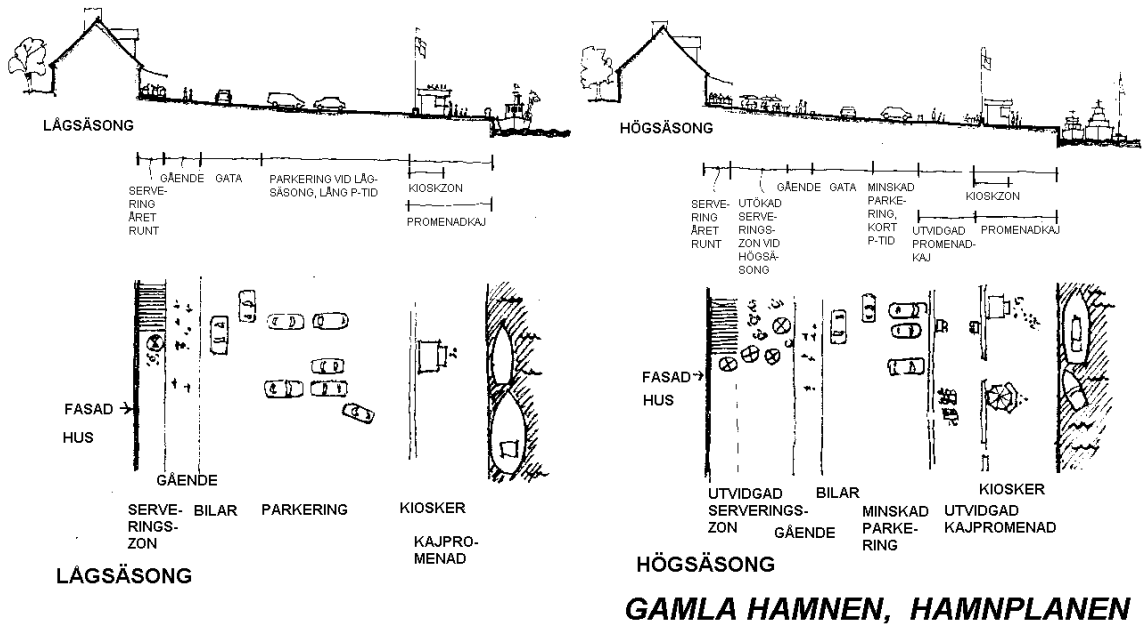
Målet med den fördjupade studien av hamnområdet är att skapa en attraktiv helhet, som hålls samman av en "kajpromenad", vars materialbehandling knyter samman gamla och nya hamnen. Avsikten är att det också ska vara inbjudande att vandra längs inre delen av fritidsbåthamnen.

På lämplig plats nära badmöjlighet bör en mindre bastu kunna vara ett tillskott i hamnmiljön.

I förslaget redovisas också en radikal omDispositionering av trafikrörelserna och parkeringen vid fritidsbåthamnen. Parkering eller uppställning av turistbussar i hamnområdet är olämplig och bör inte få förekomma. Uppställning av busar föreslås ske vid Eneborgsvägen eller Slättarödsvägen. Angöringen för turistbussar, med endast av- och påstigning tillåten, är tänkt att ske i anslutning till hamnparkeringen.



För Gamla hamnen föreslås en varsam restaurering där asfalt byts ut mot gatan och möblering och trafikrörelser ses över. Aktiviteterna och intensiteten i hamnen skiftar drastiskt mellan hög- och lågsäsong vilket också bör avspeglas i ytornas disposition. Konflikt kan uppstå mellan boende och besökande, som förorsakar störningar i hamnområdet. Det är dock rimligt att boende invid ett frekventerat besöksområde som Torekovs hamn får tåla mer störningar än boende i till exempel renodlade bostadsområden.

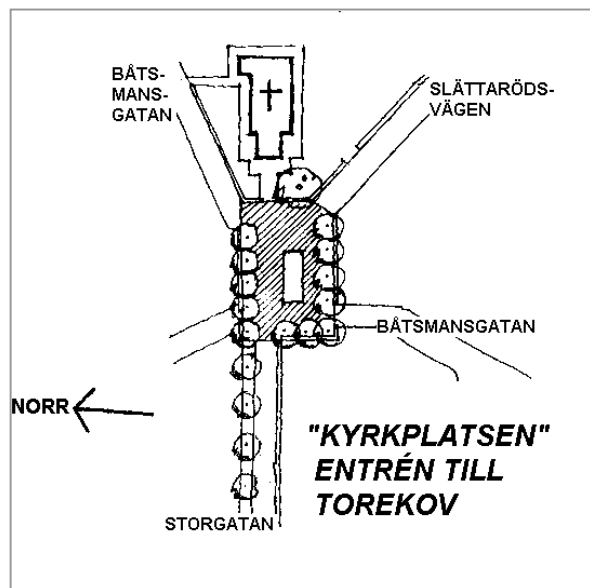


Peder Wessels väg öster om hamnen föreslås reserveras för gång- och cykeltrafik.

Kyrkplatsen

Entrén till Torekov uppfattas av många ligga i vägskälet vid kyrkan. Efter studier av trafikrörelser, trafikintensitet, beteenden samt estetiska aspekter har ett förslag tagits fram till en utveckling av Torekovs entré från landsidan. Där vägarna sammanstrålar vid kyrkan skapas "Kyrkplatsen". En stensatt plats omgiven av en låg mur, kantad av en trädrad, ett entrérum till Torekov!

I samband härmed uppföres även en låg mur, lik befintlig utmed Slättarödsvägen, som inramar kyrkans parkeringsplats och ger stadga åt gaturummet. "Kyrkplatsen" ska inte ses som ett torg för vistelse utan som en mer tilltalande utformning av en trafikplats.



Bostäder

Totalt rymmer nya områden för bostäder mellan ca 400 lgh (i snitt tomter på 700 kvm) och ca 500 lgh om delar av bebyggelsen uppförs som kedjehus, radhus och mindre flerfamiljshus (typ flerfamiljsvilla). Detta skulle innebära ett tillskott på mellan ca 950 invånare och 1 250 invånare om alla bosätter sig året runt. Den lägre siffran utgår från 400 bostäder med långsam utbyggnadstakt, den högre från 500 lgh med något snabbare utbyggnadstakt. Om endast hälften av nybebyggelsen utnyttjas för boende året runt blir skulle motsvarande tillskott bli mellan ca 480 och 625 invånare.

Med en utbyggnadstakt av ca 15 bostäder per år skulle områdena enligt planen vara utbyggda om ca 25 – 35 år.

Det är viktigt att bostäder tillhandahålls, som är särskilt lämpliga för vissa kategorier såsom ungdomar och äldre. Ungdomar behöver billiga bostäder, vill sannolikt hyra bostad och bo ganska centralt. Äldre bör ha nära till service och kollektivtrafik samt önskar i regel lättskötta bostäder. Dessa kategoriers behov kommer att bevakas vid nyexploatering bland annat genom avtal med exploatörer. Exakt lokalisering pekas inte ut i planen.

I praktiken kan förväntas att en del av i synnerhet de befintliga bostäderna endast kommer att användas som fritidsbostäder. Det är alltså svårt att ge några säkra siffror på förväntad befolkningsökning baserat på enbart nytillkommande bostäder.

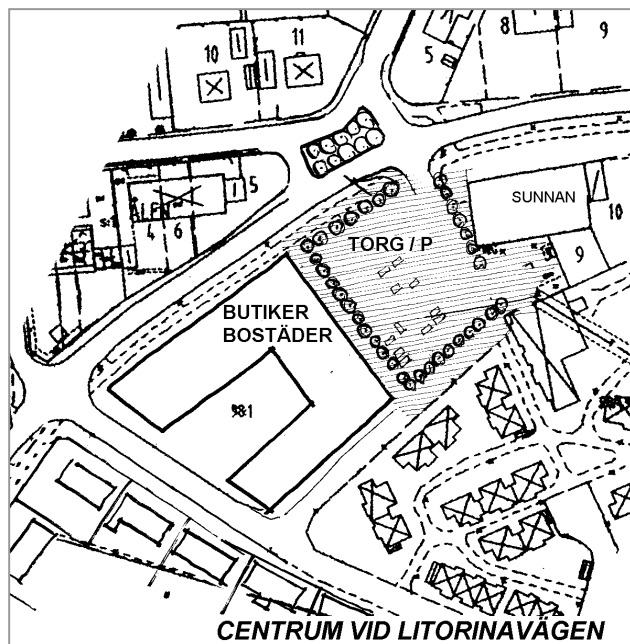
Med befintlig befolkning (1 149 invånare 2006) skulle Torekovs invånarantal fördubblas vid full utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen.

Några särskilt stora befintliga bostadstomter har markerats med "E". Här kan komplettering med enstaka bostadsbyggnader tänkas. Detta får prövas i bygglov. Det är viktigt att vegetationsvolymerna så långt möjligt sparas vid sådan komplettering.

Verksamheter och handel

Två nya områden för verksamheter föreslås söder om Slättarösvägen, norr respektive öster om Nolatos område. För övrigt är det önskvärt att det skapas möjlighet att arbeta på distans i hemmet eller att bedriva icke störande verksamhet i hemmet. Detta bör underlättas genom utformningen och regleringen i kommande detaljplaner. Verksamhet i direkt anslutning till hemmet bl a för tjänsteföretag kan väntas öka i takt med att IT-tekniken utvecklas.

Nuvarande centrum vid Litorinavägen föreslås få möjlighet att utvidgas mot söder över den befintliga gräsytan. Parkeringen utvidgas för att tåla sommartrafiken och ges mer torgkaraktär, som ger ett trevligt intryck även när det inte utnyttjas för parkering. I detta område skulle också kunna rymmas ett så kallat kontorshotell, där företagare med små kontor kan hyra in sig.



Befintliga tomter med verksamheter sydväst om Litorina bör kunna bestå för icke störande verksamhet.

Solsidan föreslås ges möjlighet att utveckla hotell och övernattningsutbudet samt konferensverksamheten.

Viktigt är också att handeln i gamla byn ges möjlighet att verka och utvecklas som en positiv del av en levande bymiljö. Krav på hänsyn till kulturvärdena måste dock ställas.

Skyddszon, inom vilken ny bebyggelse inte är lämplig, visas runt reningsverket i sydväst. På karta visas en zon om 200 meter runt reningsverket, I planen föreslås dock ingen ny bebyggelse inom ett avstånd av 330 meter. Bostaden ca 75 meter öster om och närmast reningsverket föreslås avvecklas. Skyddsavståndet 200 m har bedömts lämpligt utifrån miljökontorets bedömning och de praktiska erfarenheterna av luktproblem och möjligheterna att begränsa sådana tekniskt.

Nolato har visst utbyggnadsbehov. Detta ryms inom gällande planområde. Längst i sydväst, närmast bostadsbebyggelsen föreslås Nolatos tomt ges restriktioner, som innebär att endast ren och icke störande verksamhet får finnas. Denna restriktion berör inte Nolatos aviserade utbyggnadsplaner.

Runt Nolatos fabrik föreslås en zon inom vilken det inte är önskvärt att tillåta ny bostadsbebyggelse eller annan markanvändning som är olämplig att förlägga nära industrin. Befintliga bostäder berörs inte. Orsaken är risk för störningar av buller från t ex fläktar och eventuellt lukt.

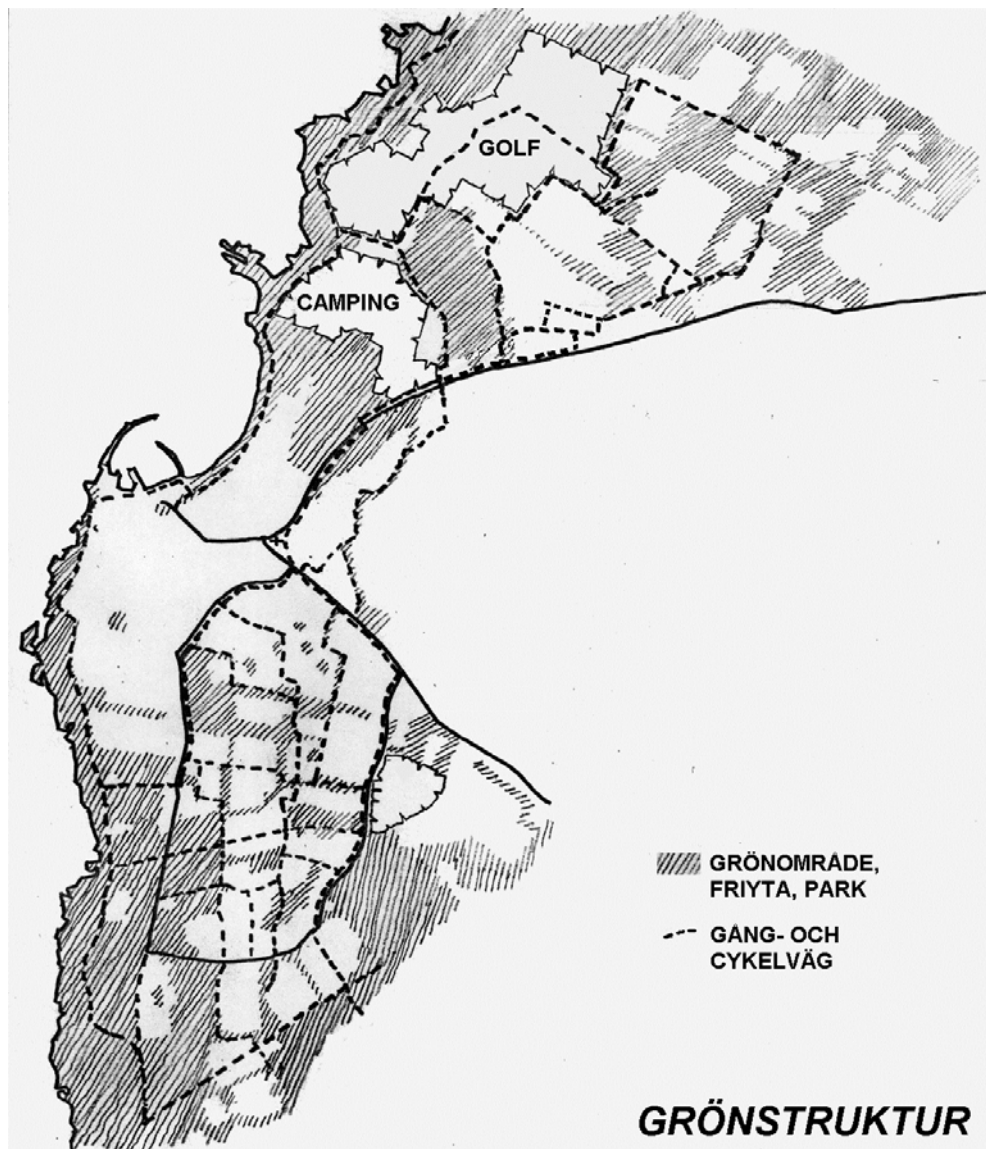
Grönpolicy - friitor och parkområden

I de föreslagna nya områdena närmast gamla byn föreslås en bebyggelse med traditionella kvarter. Grönytorna här ligger vid gatorna och är delar av kvarteren. Längre ut från gamla byn är grönytorna samlade till större fält, dungar eller gröna stråk.

Vid nyexploatering är det av vikt att befintlig naturlig vegetation tas till vara som en resurs i de nya bostadsområdena. Inom befintlig bebyggelse är det angeläget att naturlig/ursprunglig vegetation värnas och skötas med omsorg. Avsikten är att den fördjupade översiktsplanen ska följas upp med en policy eller handlingsplan för hur friytorna ska vårdas och hävdas.

Gamla kulturelement från odlingslandskapet t ex stengårdsgårdar och odlingsrösen har också ett stort värde i en framtida bebyggd miljö eller park. Små bergknallar med sin typiska flora får ej sprängas bort eller övertäckas. När nya grönområden anläggs är den befintliga "bjärevegetationen" den bästa förebilden. Exempel på naturinslag, som är värdefulla att bevara obebyggt, är området söder om Lila Stenlid.

Öppenheten i landskapet är karakteristisk. Landskapet får inte tillåtas växa igen, utan bör hävdas genom fortsatt odling, bete eller slåtter. Det är viktigt för Torekøvs karaktär att fortsätta att odla åkermarken i byns omedelbara närhet, och även in mellan bebyggelsegrupperna.



Fritid och rekreation

Befintlig idrottsplats föreslås disponeras dels för ett friluftsbad, som kan samverka med och eventuellt administreras av campingen dels för campingen ev med möjlighet att uppföra hyrstugor.

Bollplaner och tennisplaner söder om Piggvarsvägen behålls.

Befintligt bassängbad vid stranden föreslås också behållas. På grund av det känsliga läget i strandlandskapet och svårigheten att nå bassängen med bil kan detta bad inte byggas ut till en större anläggning.

Begravningsplats

En utökning österut av begravningsplatsen föreslås. Det är viktigt att en gång- och cykelväg söderifrån till skolan ges passage.

Övrig service

Skolan föreslås få en utvidgad tomt åt öster.

I samband med exploatering bör också kunna ställas krav på att viss närservice anordnas för de boende.

Trafik

Trafikföringen i detalj i bykärnan och i hamnområdet får delvis lösas i samband med detaljplanering och trafikreglering. Det kan vara lämpligt att man under turistsäsong endast kan köra direkt från gamla hamnen till nya, men däremot inte tvärt om för att undvika en ansamling av bilar vid gamla hamnen, som söker P-plats.

Trafikflödena behöver styras ganska strikt under turistsäsongen. Under övrig tid kan trafiken, som då är betydligt mindre omfattande ges större frihet att utnyttja hela gatunätet. Under turistsäsongen föreslås trafiken i princip styras som idag. Uppställningsplats för turistbussar föreslås flyttas till ett läge vid Eneborgsvägen eller Slättarödsvägen, som är mindre intressant att disponera för centrumservice och bostäder.

I södra delarna är avsikten att den tillkommande biltrafiken i huvudsak leds via Eneborgsvägen i öster. Tunbyvägen bedöms få endast en marginell del av tillkommande trafik.

Gång- och cykelvägar till hamnområdet, skolan och centrum är viktiga. Gång- och cykelvägen från områdena öster om Golfbanan i nordost ner mot centrum och Sandlyckeskolan har kompletterats. Gång- och cykeltrafiken leds i stor utsträckning i gatorna på samma sätt som i gamla Torekov. Gatunätet har därför bland annat av denna anledning utformats så, att det inte ska inbjuda till snabb biltrafik.

För de boende i gamla Torekov, där ingen rimlig möjlighet att parkera på egen tomt finns får parkering tänkas ske på parkeringar i hamnområdet och för de närboende längs Peder Wessels väg.

Samråd har skett under hand med Vägverket kring de vägar, som verket ansvarar för.

Kollektivtrafik

Torekov har ett ogynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Torekov utgör ena spetsen i en busstrafiktriangel över kommunen, där andra målpunkter är Båstad och Förslöv (vidare till Ängelholm). Mer bebyggelse i Torekov kommer att bidra till att utveckla dessa busslinjer, som i en framtid förväntas angöra nya stationslägen i Båstad och Förslöv. Med dessa förbättras t.ex. också möjligheten att arbetspendla till och från Torekov inom en större region. Huvudhållplats i Torekov är vid Jungmansgatan.

Teknisk försörjning

Vid detaljplaneringen föreslås att ytor reserveras för omhändertagande av dagvatten, som kan klara tillfälliga stora regnmängder. Dessa ytor utgör samtidigt friytor i bebyggelsen.

Ledningsdragning kan i vissa delar kompliceras av att berggrunden ligger högt med fördyringar som följd. I detaljplaneskedet bör detta uppmärksammas.

Det befintliga avloppsreningsverket är dimensionerat för föreslagen nybebyggelse enligt planerna, men kapaciteten kan behöva ökas inför utbyggnad också

i andra delar av halvön, vars avloppsvatten förs hit. Vattenförsörjningen kommer att byggas ut och förstärkas i takt med utbyggnaden.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED DEN KOMMUNALA ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget till FÖP avviker från antagen översiktsplan genom att några mindre utbyggnadsområden tillkommit främst norr om bykärnan och några har utgått i de södra delarna. Totalt har de framtida utbyggnadsområdena minskats med ca 17 ha motsvarande 150-225 lägenheter. Förslaget till nu översiktsplan för kommunen, som varit ute på samråd bygger med avseende på Torekov på detta förslag till fördjupning.

Områden, som är skyddsvärda enligt "Natura 2000" har tillkommit.

KONSEKVENSER

Den föreslagna utbyggnaden innebär endast begränsat intrång på jordbruksmark. I förhållande till tidigare fördjupad översiktsplan sparas en större del av de värdefulla landskapspartierna.

De föreslagna förändringarna är förenliga med kommunens översiktsplan och med riksintressen. Viss reduktion av nybebyggelse förslås jämfört med tidigare planer. Kommunens gällande översiktsplan är från 1991, när detta skrivs. Ny översiktsplan har varit föremål för samråd 2006 och väntas bli antagen under 2007.

Riksintressen

Som framgår ovan berörs planområdet av flera riksintressen. Bedömningen är att dessa inte påverkas negativt av de föreslagna förändringarna i planen. Den tidigare fördjupade översiktsplanen föreslog en mer omfattande exploatering och föreliggande förslag bedöms bli av denna anledning bättre ta hänsyn till riksintressena.

Sociala konsekvenser

Avsikten är att skapa möjlighet för fler åretruntboende i Torekov. Härigenom säkras underlag för service. Genom en utbyggnad i ett flertal etapper byggs samhället ut i en takt som skapar förutsättningar för kontinuitet och kontakter mellan människor.

Ny bebyggelse, sammanlagt ca 400 – 500 bostäder för åretruntbruk, innebär ett behövligt tillskott av befolkningsunderlag för service.

Ekonomiska konsekvenser

Genom utbyggnaden säkras som nämnts underlag för service, vilket är samhällsekonomiskt önskvärt.

Utbyggnaden förutsätter inga större investeringsprojekt. Kapaciteten för vattenförsörjning och avloppsrening behöver dock efter hand förstärkas.

De förändringar, som föreslås i närmiljön i hamnområdet och vid några vägkorsningar genomföres i takt med ekonomiska möjligheter.

Hälsa och säkerhet

Någon miljöfarlig verksamhet föreslås inte.

Trafiksystemet ges en utformning, som i och för sig medger blandning av bilar och gående inne i bebyggelsen. Här är dock gatunätet utformat för låga hastigheter. I anslutning till mera trafikerade gator och vägar finns separata gång- och cykelvägar.

Buller från trafik, som tillkommer med anledning av föreslagen utbyggnad bedöms inte utgöra ett problem, då trafikmängderna, räknade per årsmedeldygn, på Torekovs vägnät är förhållandevis låga. Den trafik, som turister och sommarboende alstrar under sommarmånaderna har inte sin orsak i den föreslagna utbyggnaden av Torekov med något undantag såsom hotell- och konferensverksamheten i Solsidan och eventuell utökning med hyrstugor vid campingen.

Miljöfrågor

Nolato har idag en verksamhet som i huvudsak är ren. Visst buller från ventilation och lukt kan förekomma. Kring industrin Nolato föreslås en omfattande zon, där ny bebyggelse inte tillåts, framför allt för att inte begränsa Nolatos utvecklingsmöjligheter inom befintlig fastighet. Denna zon är framarbetad i samråd med Nolato och Länsstyrelsen i samband m detaljplanearbetet för verksamheten (2006-2007).

Kring reningsverket föreslås ingen ny bebyggelse inom ett avstånd på 330 m.

Några återkommande klagomål från närboende har inte förekommit gällande Nolato och reningsverket på senare år.

Sommartrafiken främst turistbussar utgör ett irritationsmoment för boende kring hamnen. Det är dock ett riksintresse att hamnen med båttrafiken till Hallands Väderö är väl tillgänglig. I FÖP föreslås ny utformning av parkeringsområdet vid nya hamnen med angöring för bussar längre bort från bostäderna. Uppställning av bussar föreslås ske på annan plats. Dessa förändringar bedöms förbättra situationen för de närboende.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Miljökvalitetsnormerna behandlas i Miljöbalkens 5 kapitel och anger gränsvärden för halten av kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly och partiklar i utomhusluft. I planering ska numera miljökvalitetsnormer och miljömål inarbetas.

Några mätningar har inte gjorts inom planområdet. Bedömningen är dock att samtliga värden ligger väl under uppsatta gränser.

Den trafik, som genereras på grund av föreslagen utbyggnad bedöms ur utsläppssynpunkt vara marginell, inte minst sedd i jämförelse med den trafik, som turister och sommarboende alstrar under sommarmånaderna.

Miljömål har angetts på nationell nivå och kommer att tolkas till regional och kommunal nivå. Målen avser *Frisk luft*, *Giftfri miljö*, *Säker strålmiljö*, *Ingen över-*

gödning, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Myllrande våtmarker, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap, Storslagen fjällmiljö och God bebyggd miljö. Föreslagna förändringar av Torekov, som utgör en sammanvägning av behovet att utveckla Torekov och att värna värdefulla miljöer bedöms inte vara i strid med miljömålen, utan snarare bland annat genom god boendemiljö och utökad hänsyn till det unika landskapet och naturen verka för att miljömålen uppnås lokalt.

Natur och biotoper

Värdefull natur och vegetation, liksom gården och motsvarande har i stor utsträckning sparats i anslutning till och i bebyggelseområdena.

Kustpartierna bevaras och i söder utökas de. Inga naturskyddade områden tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning.

Exploatering föreslås dock inom område, där landskapsbildsskydd enligt gamla Naturvårdslagen finns. Exploateringen följer dock kommunens översiktsplan och innebär betydligt ökad hänsyn till landskapet jämfört med tidigare fördjupad översiktsplan från 1991.



UR "GODA BOENDEMILJÖER I NV SKÅNE", NOSAM & SNS

Sören Stenkvist
Plankonsult
Arkitekt MSA/SAR

Per Iwansson
Planchef

Lina Andersson
Planarkitekt

BETECKNINGAR (kartor följande sidor)

-  Bostäder, befintliga
-  Bostäder, planerade
-  Bostäder, komplettering möjlig
-  Verksamheter, befintliga
-  Verksamheter, planerade
-  Verksamheter industriella, befintliga
-  Privat service, handel befintlig
-  Privat service, handel befintlig
-  Privat service, handel, planerad

Allmän service

-  Befintlig
-  Planerad
- F** Friluftsbad **S** Skola
-  **B** Båtupplag
- BS** Bilservice

Grönområde med särskild användning

-  Grönområde, befintligt
-  Grönområde, planerat
-  Begravningsplats/Kyrka
- I** Idrott, sport
-  **BS** Bilservice
-  **G** Golfbana
- C** Campingplats
-  Övriga gröna ytor
-  Trädpartier på gröna ytor
-  Bilväg
-  Gångväg
-  Allé
-  **P** Parkering **HPL** Busshållplats
-  Skyddszon,
-  Utredningsområde

**TOREKOV, BÅSTADS KOMMUN
FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN**

