

Projektplan

Fördjupad översiktsplan för Torekov



2020-08-17, reviderad 2020-09-22
Dnr: KS 000541/2020-315
Båstads kommun
Klara Harmark-Peters, översiktsplanerare

Innehållsförteckning

Projektets bakgrund	2
Vad är en fördjupad översiktsplan?.....	2
Översiktlig planering och beslut.....	2
Fördjupad översiktsplan för Torekov 2007	2
Översiktsplan 2008 respektive 2020	4
Torekofs framtid.....	6
Syfte och mål.....	6
Avgränsningar	6
Projektorganisation	7
Styrgrupp	8
Förvaltningens organisation	8
Huvudsakliga frågor och innehåll	9
Torekofs framtid.....	9
Underlag.....	10
Befintligt underlag att arbeta vidare utifrån	11
Underlagens omfattning.....	11
Budget	11
Arbetsprocessen	12
Tidplan.....	12

Projektets bakgrund

Torekov är en tätort med drygt 1000 invånare, belägen längst västerut på Bjärehalvön. Orten är ett gammalt fiskeläge vilket än idag präglar bebyggelsen och gatunätet, med hamnen som en viktig mötesplats. Under sommartid är Torekov en välbesökt semesterort. En betydande andel av bostäderna används som fritidsbostäder. Uppskattningsvis 800 av fastigheterna är för fritidsändamål och cirka 500 för permanentboende. I centrala Torekov är prisbilden hög vilket gjort att de permanentboende främst bosatt sig i nyare bostadsområden i utkanterna av orten, något som lett till en utspridd och gles bebyggelse. Torekovs befolkningsantal är vikande (1057 invånare i juli 2020) och befolkningen blir allt äldre, vilket ställer särskilda krav på planeringen av bostäder, samhällsservice och kommunikationer.

Den 20 maj 2020 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Båstads kommun och beslutade samtidigt att en fördjupad översiktsplan för Torekov ska tas fram (KF 2020-05-20 § 85). I den nya översiktsplanen pekas Torekov ut som ett utvecklingsområde där insatser särskilt ska fokusera på att identifiera strategier för bevarande och utveckling av tätorten, vidareutveckling av Torekovs hamn och för att öka tillgängligheten i orten. Under arbetet med att ta fram översiktsplanen har behovet av att göra en mer grundlig analys av Torekov framträtt. Genom att göra en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Torekov kan ortens utveckling studeras närmre. Det handlar om att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling av Torekov genom att väga samman aspekter som kan vara såväl möjliggörande som begränsande och eftersträvansvärda, och att väga olika intressen mot varandra. Genom fysisk planering kan förutsättningar skapas som gör att Torekov kan vara en tillgänglig och levande by året runt med en mer varierad demografisk struktur.

Vad är en fördjupad översiktsplan?

I en fördjupad översiktsplan (FÖP) görs mer detaljerade ställningstaganden om markanvändningen jämfört med den kommunövergripande översiktsplanen. Syftet är att en FÖP, genom ställningstaganden och avvägningar mellan olika intressen, fungerar som ett strategiskt underlag för efterföljande planläggning och lovgivning. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande utan fungerar vägledande för andra kommunala beslut och även vid överprövning. Eftersom den inte är bindande medför den heller inte några rättigheter eller skyldigheter för markägare och andra sakägare. En fördjupad översiktsplan arbetas fram enligt plan- och bygglagen (2010:900). När beslutet att anta FÖP:en har fått laga kraft ersätts översiktsplanen av FÖP:en inom det geografiska området.

Översiktlig planering och beslut

Fördjupad översiktsplan för Torekov 2007

År 2007 antogs en fördjupad översiktsplan för Torekov, som är en fördjupning av då gällande översiktsplan från 1991. Dess syfte var att underlätta för ny bebyggelse och att tillvarata och utveckla kvaliteter i den befintliga miljön. Planen gav viss vägledning kring bebyggelseutveckling och gestaltning i olika delar av Torekov, verksamheter, grönstruktur, trafik, med mera. Mark för 400-500 nya bostäder med låg exploateringsgrad (markutnyttjande) pekades ut. Avsikten var att bostadstillskottet skulle ge ett tillskott av åretruntboende. Antagandet görs att om endast hälften av nybebyggelsen får permanentboende skulle det ge ett tillskott på runt 500-600 invånare. Sedan 2008 har dock befolkningen minskat med 62 personer till dagens 1057 invånare.

Under de tretton år som gått sedan FÖP Torekov antogs har förutsättningarna för planeringen ändrats, inte minst i form av de två nya översiktsplanerna som tagits fram sedan dess, ÖP 2008 respektive 2020.

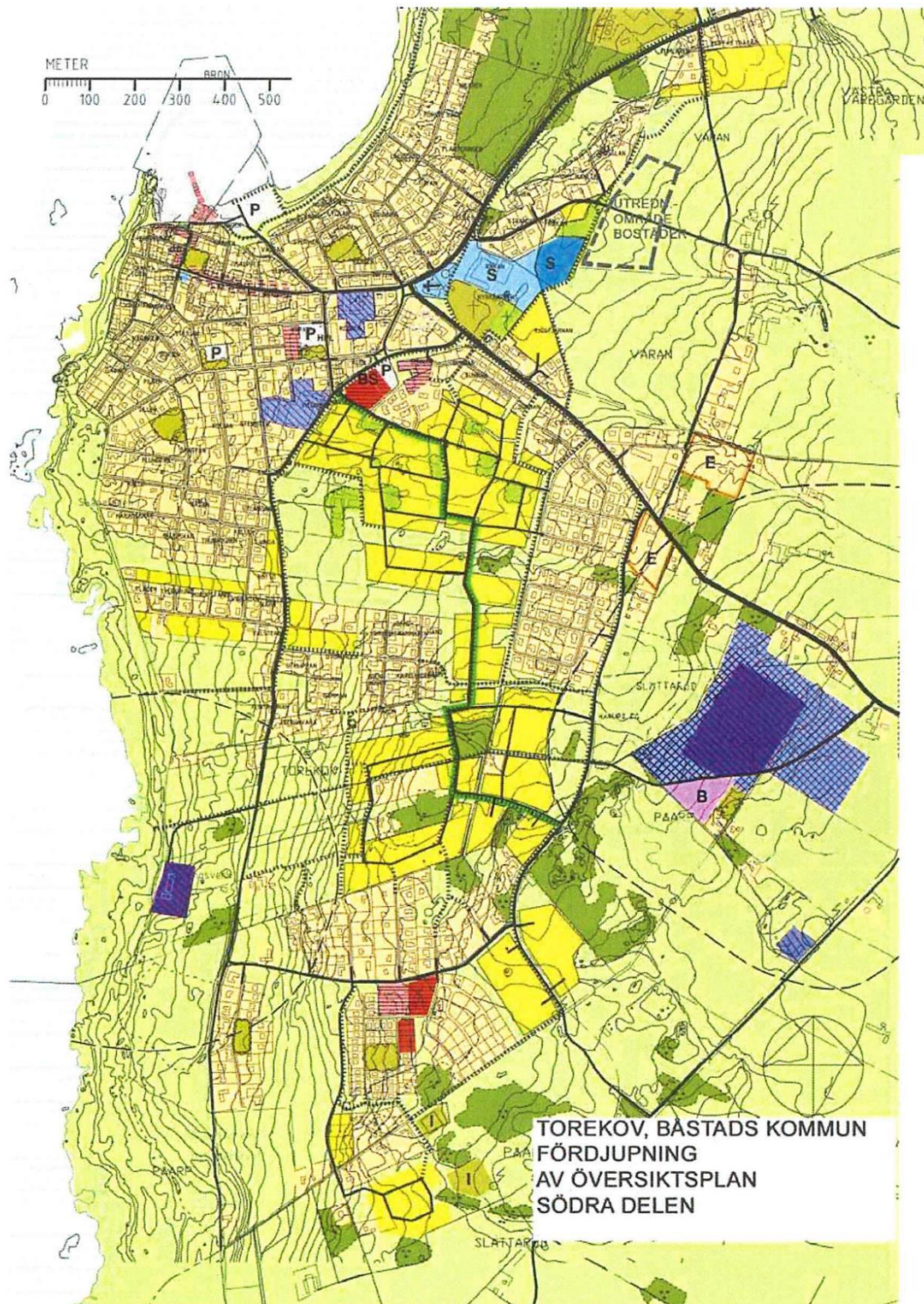


Bild 1. Markanvändningskarta FÖP Torekov 2007, Torekov södra delen. Gula fält avser ny bostadsbebyggelse.

Översiktsplan 2008 respektive 2020

I den gamla översiktsplanen från 2008 pekades flertalet olika markområden ut för ny bostadsbebyggelse, både i tätortens mer centrala och mer perifera lägen. Bebyggelsestrategin var att Torekov skulle utvecklas mot söder utifrån centrum. Bebyggelsen skulle knyta ihop samhället och ge förutsättningar för en befolkningsutveckling. ÖP08 pekade ut mark för 400-500 nya bostäder med en begränsad exploateringsgrad (markutnyttjande). Det är i linje med vad som pekades ut i FÖP Torekov från 2007.

Den 20 maj 2020 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Båstads kommun. Den har ett starkt fokus på hållbar markanvändning. Den nya översiktsplanen bygger på andra strategier än vad den äldre översiktsplanen gjorde och utpekad markanvändning skiljer dem åt markant. Dess övergripande strategi är att fokusera ny bostadsbebyggelse till centrum- och kollektivtrafikhäna lägen och särskilt Båstad/Hemmeslöv, Grevie och Förslöv pekats ut. Samhällena ska byggas rundare och mer sammanhållna. Översiktsplanen värnar om kommunens natur- och kulturmiljövärden, jordbruksmark och har en restriktiv hållning till fortsatt bostadsbebyggelse på landsbygden och i kustnära lägen.

Översiktsplanens strategier ska ligga till grund för den fortsatta planeringen och för en ny FÖP Torekov.

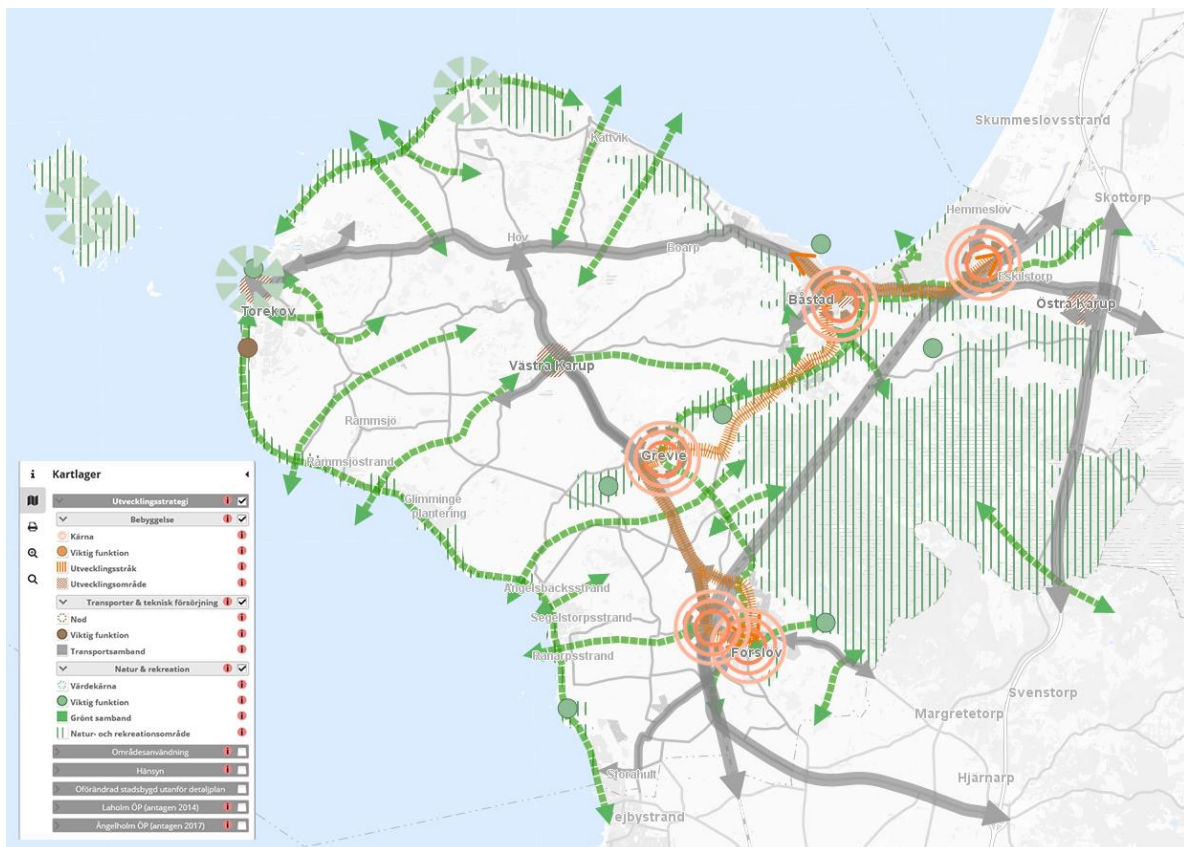


Bild 2. Utvecklingsstrategin i gällande översiktsplan från 2020.

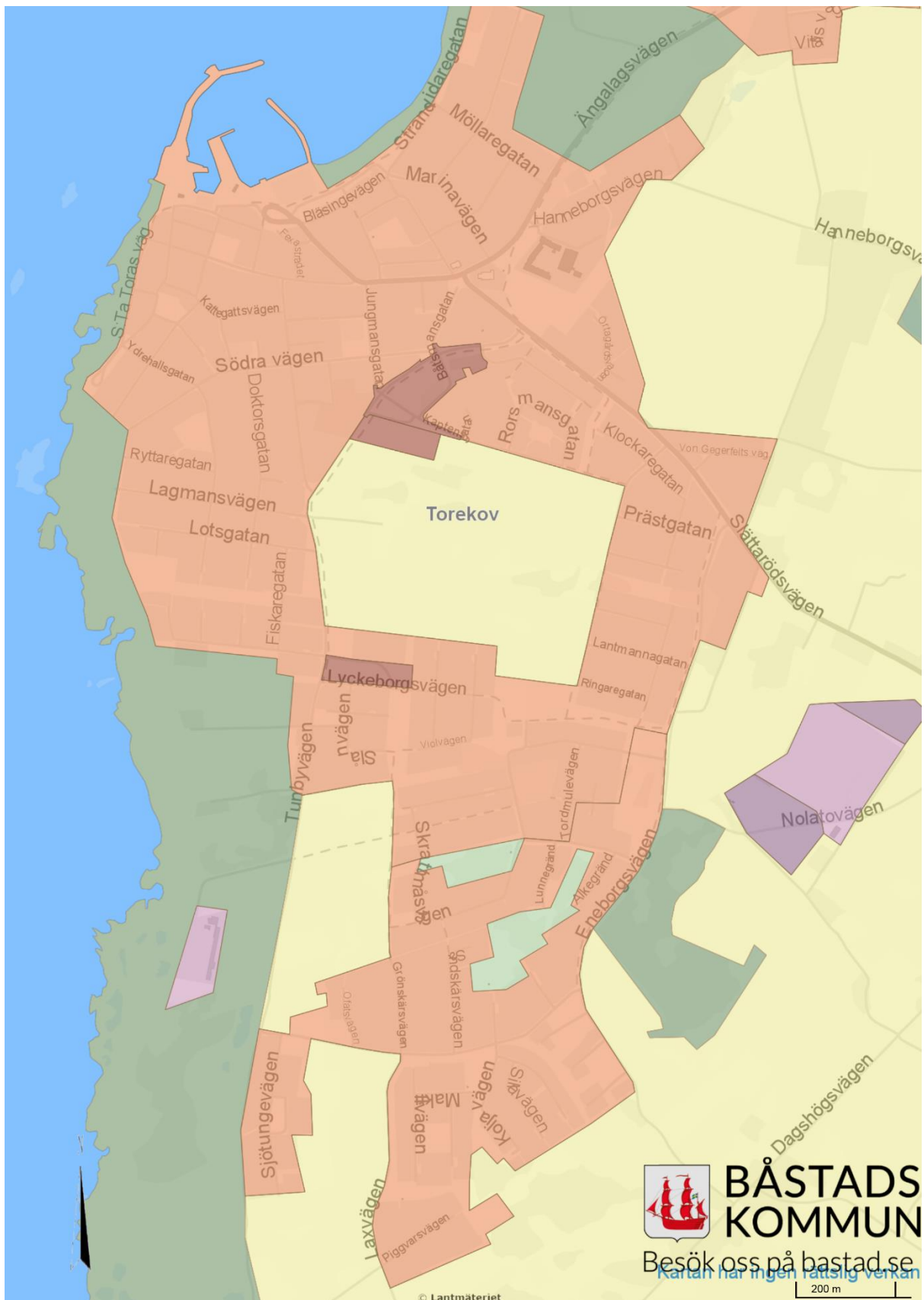


Bild 3. Markanvändningen i ÖP2020, Torekov södra delen. Mörkbruna fält avser ny stadsbygd (bostäder).

Torekovs framtid

Kommunledningen i Båstads kommun kontaktade i juni 2019 byn med en förfrågan om att torekovsborna själva skulle ge sin syn på Torekovs framtid. Torekovs turist- och badförening tackade å torekovsbornas vägnar ja. Under 2019 har projektet Torekovs framtid pågått. Slutrapporten *Torekov – byn vid havet* presenterades och överlämnades till Båstads kommun i december 2019. Rapporten är ett viktigt underlag till den fördjupade översiktsplan som nu ska tas fram och kommunfullmäktige har beslutat att den ska ligga till grund för en fördjupad översiktsplan för Torekov (KF 2020-05-20 § 85).



Bild 4. Rapporten *Torekov – byn vid havet*.

Syfte och mål

Syftet med en fördjupad översiktsplan är att studera hela Torekovs utveckling utifrån ett strategiskt perspektiv med Båstads kommuns nya översiktsplan som utgångspunkt.

Målet är att skapa planeringsförutsättningar som kan möjliggöra för Torekov att vara en tillgänglig, hållbar och levande by året runt med en mer varierad demografisk struktur.

Då detta är en långsiktig plan bör tidshorisonten vara år 2040.

Avgränsningar

FÖP Torekov avgränsas till sitt innehåll till att omfatta frågor som är möjliga att reglera och påverka genom fysisk planering. Därmed syftar inte FÖP Torekov till att beskriva eller på annat vis peka ut exempelvis utvecklingsprojekt eller privata/kommunala satsningar och åtgärder vilka inte kan regleras i den fysiska planeringen.

FÖP Torekov avgränsas geografiskt till att omfatta tätorten Torekov med omnejd. Hallands Väderö ingår inte.

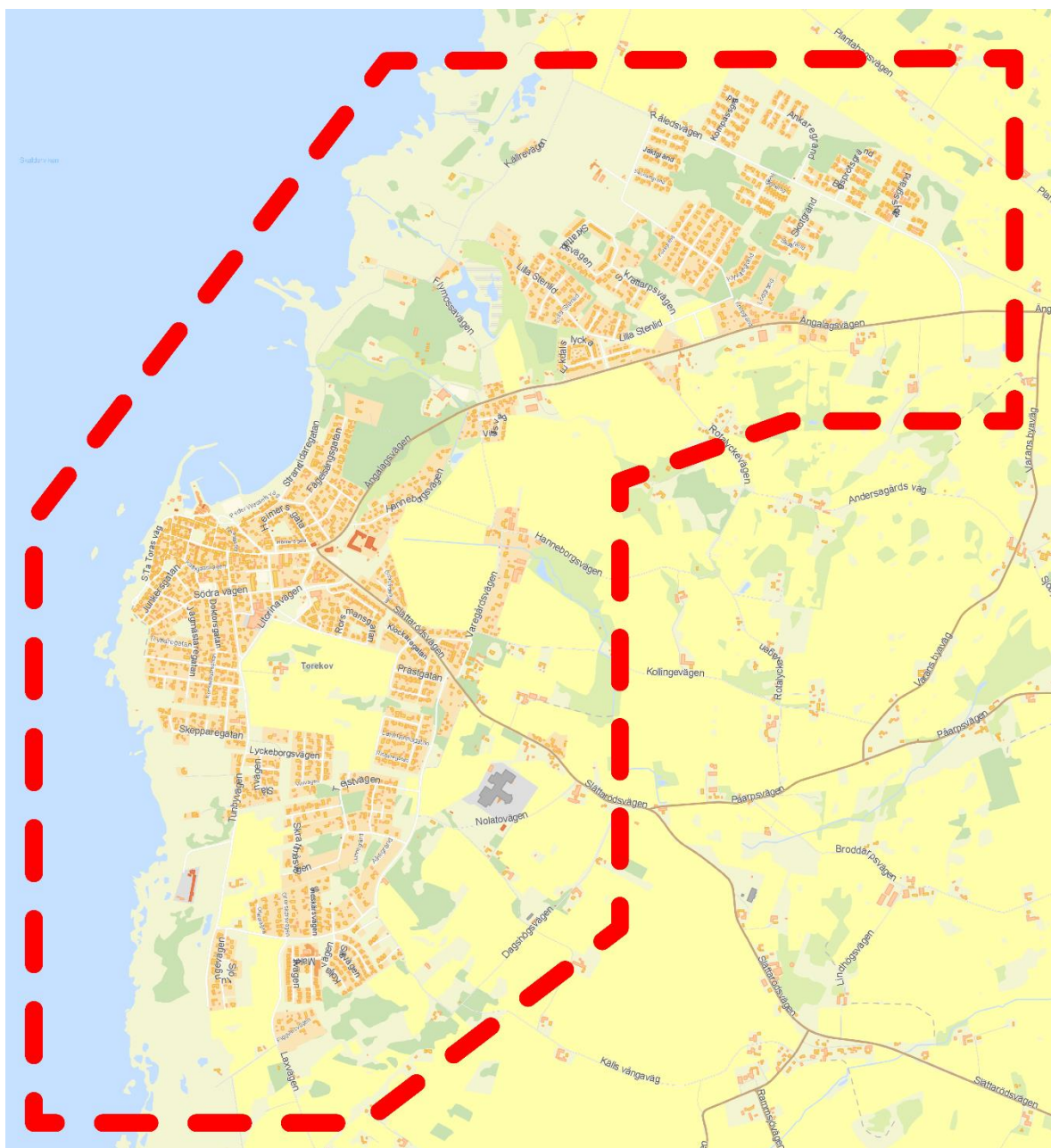


Bild 5. Ungefärlig geografisk avgränsning av FÖP Torekov.

Projektorganisation

Planavdelningen på Samhällsbyggnad kommer att arbeta fram FÖP Torekov. Översiktsplanerare Klara Harmark-Peters driver arbetet tillsammans med planchef Olof Selldén samt med stöd av samhällsbyggnadschef Roger Larsson. På grund av Klaras planerade föräldraledighet förutsätter tidplanen för FÖP Torekov att en annan person kan ta över och driva arbetet under den tiden, förslagsvis planchef Olof Selldén.

Under arbetet kommer även kommunens andra verksamhetsområden vara viktiga att stämma av med och få underlag från. Detta gäller exempelvis frågor som rör väg- och annan teknisk infrastruktur, kollektivtrafik, vård och omsorg, gata/park, landskaps- och kulturmiljövård, arkitektur, klimatanpassning och risk- och sårbarhetsfrågor. En viktig aspekt är frågor rörande

vatten- och avlopp, därför behöver NSVA i ett tidigt skede engageras i projektarbetet. Även Båstadhem bör involveras.

Styrgrupp

Arbetet föreslås ledas av en styrgrupp bestående av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau).

Genom att KSau fungerar som projektets styrgrupp ges en bred politisk förankring och en effektiv styrning. Kommunfullmäktiges alla partigrupper föreslås ta del av arbetet med FÖP Torekov genom återkommande information.

Referensgrupp

Som referensgrupp till den fördjupade översiktsplanen föreslås arbetsgruppen till rapporten *Torekov – byn vid havet*, med kontaktpersoner Åsa Ragnarsson och Kenneth Lennartsson. Gruppen har mycket god lokalkännedom ett brett kontaktnät i Torekov.

Förvaltningens organisation

Kärnorganisationen

Vissa tjänstepersoner behöver engageras mer i arbetet med FÖP Torekov än andra. Några nyckelpersoner som kan ingå i en arbetsgrupp är:

Projektledning: Klara Harmark-Peters, översiktsplanerare; Olof Selldén, planchef.

Samhällsbyggnad: Roger Larsson, samhällsbyggnadschef; Catharina Arehög, bygglovschef.

Teknik och service: Jan Bernhardsson, chef Teknik och Service; Susanna Almqvist, exploateringsingenjör, Ingemar Lundström, projekt- och utredningsingenjör.

Hållbar utveckling: Carolina Holgersson-Ivarsson, hållbarhetsstrateg.

Den breddade organisationen

En bredd inom Båstads kommuns tjänstemannaorganisation behöver involveras i arbetet med FÖP Torekov, så att så mycket sakkunskap och så många perspektiv kan tas tillvara som möjligt, samt för att förankra arbetet i förvaltningen. Här listas några personer/funktioner, som dock inte alla behöver vara lika delaktiga i alla skeden av projektet.

Projektledning: Klara Harmark-Peters, översiktsplanerare; Olof Selldén, planchef

Samhällsbyggnad: Roger Larsson, samhällsbyggnadschef; Catharina Arehög, bygglovschef; Michaela Sundström; miljöchef.

Teknik och service: Jan Bernhardsson, chef Teknik och Service; Hans Paganus, fritidschef; Marie Eriksson, chef gata/park; Susanna Almqvist, exploateringsingenjör; Ingemar Lundström, projekt- och utredningsingenjör, Alexander Ejuwertz Johanson, gatu- och trafikingenjör.

Hållbar utveckling: Carolina Holgersson-Ivarsson, hållbarhetsstrateg; Jessica Arvidsson, utvecklingsledare.

Barn och skola: Inga-Britt Henriksson, chef barn och skola; Margaretha Ekelund-Svensson, biträdande chef barn och skola.

Bildning och arbete: Helene Steinlein, kulturstrateg.

Vård och omsorg: Christin Johansson, vård- och omsorgschef.

Övrig kommunledning: Christofer Thorén, säkerhetschef.

Huvudsakliga frågor och innehåll

Inför arbetet med FÖP Torekov har ett antal frågor och utgångspunkter identifierats. Knäckfrågan är *vem planerar och utvecklar vi Torekov för?*

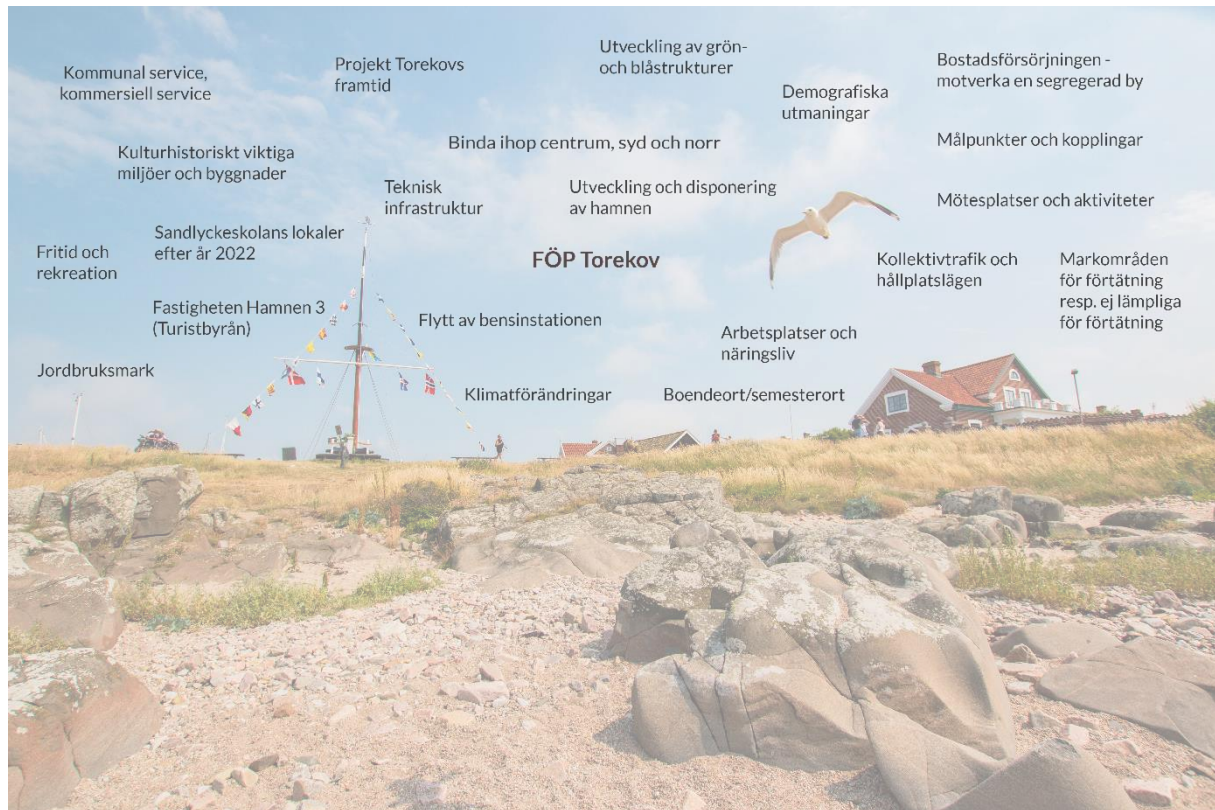


Bild 6. Sammanställning av viktiga frågor att belysa och ta hänsyn till i projektet.

Torekovs framtid

Rapporten *Torekov – byn vid havet* från projektet Torekovs framtid ska vara ett underlag till stöd för FÖP Torekov (KF 2020-05-20 § 85). Den innehåller olika inriktningsmål och strategier, dock är inte alla av karaktären att de kan hanteras inom ramen för en FÖP. Efter en genomgång av rapporten har följande frågor bedömts möjliga att studera i en FÖP:

Planeringsfrågor: Planberedskap för bostäder, förtätning av samhället, markreserv för framtida behov, hur bostäder kan integreras med verksamheter och service.

Bebyggelse: Gestaltning av bebyggelse, lokalisering av bebyggelse, förtätning av samhället, boendeformer, kulturhistoriska värden och bevarandefrågor.

Klimatet: Klimatförändringars påverkan.

Demografi: Främjandet av åretruntboende och hur flyttkedjor kan möjliggöras.

Det offentliga rummet: Centrum- och mötesplatsutveckling, integrering av utblickar mot havet, tillgänglighet.

Hamnen och havet: Utvecklingen av hamnområdet, de marina och kulturhistoriska värdenas synliggörande, användningen av hamnplan, hänsyn till klimatförändringar.

Grönstruktur: Hur grönstrukturer, havet och naturområden kan tillgängliggöras, biologisk mångfald, utvecklandet av grönstråk och platser för vistelse i det gröna.

Samhällsservice/kommersiell service: Behovet av olika typer av samhällsservice i Torekov, lokalisering av service och servicefunktioner, service i relation till kollektivtrafik.

Näringsliv: Utbudet av lokaler för näringsidkare, verksamhetsmark.

Kollektivtrafiken: Kollektivtrafikens utveckling.

Fritid och rekreation: Utveckling av platser och funktioner i anslutning till havet/hamnen, hur olika typer av mötesplatser kan möjliggöras, utvecklingen av området runt Torekavs IP och Flytermossen, ridleder.

Transporter: Utvecklingen av det lokala cykelvägsnätet, parkeringsplatser och uppställningsplatser, tillgängligheten för olika transportmedel och gående i centrala Torekov.

Underlag

För att den fördjupade översiktsplanen ska kunna fungera vägledande för kommande planläggning och beslut, behöver dess ställningstaganden vara så välgrundade som möjligt. Det finns en del redan framtaget underlag, men vad gäller ett par frågor skulle det delvis behöva kompletteras och/eller fördjupas. Underlagen bör tas fram i projektets början så att de kan arbetas in i samrådshandlingen.

Klimatförändringar: Havsnivåhöjningens och den ökade nederbördens konsekvenser i form av erosion och översvämning. Viss bebyggelse och infrastruktur (vägar och teknisk infrastruktur för t.ex. VA) så väl som viktiga rekreations- och naturvärden, så som stränder och hamnar, riskerar att påverkas.

Havsnivåhöjning - ställningstaganden om vilka värden som ska skyddas och vilka åtgärder som är lämpliga behöver göras. En analys saknas om hur havsnivåhöjningen i kombination med höga vågor och skyfall påverkar översvämningsrisken och vilka markområden som kommer översvämmas vid en storm, samt effekterna på erosion.

Ökad nederbörd – i framtiden blir skyfallen vanligare och kraftigare, men kunskap om vilka markområden och samhällsfunktioner och därmed vilka värden som lär översvämmas är bristfällig. En skyfallskartering kopplad till en analys av dess konsekvenser bör göras.

Bevarande- och bebyggelseutvecklingsplan för Torekavs historiska kärna: Syftet är att identifiera viktiga kulturhistoriska och arkitektoniska värden och miljöer, samt formulera strategier för hur dessa ska bevaras eller utvecklas i relation till sin omgivning. Befintlig bevarandeplan från 1990 behöver ses över och utökas.

Befintligt underlag att arbeta vidare utifrån

Stranderosionsutredning Båstad kommun (Sweco, 2017): På uppdrag av Båstads kommun har Sweco gjort en översiktlig utredning av erosions- och översvämningrisker för kommunens kust (vid ett 100-årshögvatten år 2015 respektive ett extremhögvatten år 2100). Rapportens översvämninganalys används som underlag i gällande översiktsplan. Utredningen visar utsatta kuststräckor där havsnivåhöjningen riskerar bli som mest påtaglig med konsekvenser för bebyggelse, tekniska anläggningar, miljö och andra värden kopplade till rekreation och turism. Konsekvenserna för bland annat Torekovs kust kan bli påtagliga. Dock har inga ställningstaganden gjorts om vilka värden som ska skyddas och vilka strategier som är lämpliga för att göra det.

Strategi för klimatanpassning av Torekovs och Båstads hamn (Sweco, 2019): En genomgång av hamnarnas utsatthet för höjda havsvattennivåer samt förslag på strategier av olika omfattning för att mildra effekterna av översvämningar och skydda utsatta platser. Endast de två hamnområdena är studerade, ej övriga delar av tätorterna. Rapporten ger förslag på strategier, men kommunen och hamnarna behöver besluta vad man anser vara rimligt beroende på vilka värden som ska skyddas och för vilken havsnivå (i vilket tidsperspektiv).

Stranderosion och geologi, kust (SGU:s kartvisare): I karttjänsten från Sveriges geologiska undersökning finns information/bedömningar om bland annat jordarter, aktuella och framtida erosionsförhållanden samt vattenytans läge vid höjd havsnivå.

Kulturmiljövårdsprogram (Båstads kommun, 2000): Programmet ger en kort redogörelse för Torekovs historia och utveckling. Ställningstaganden om bevarandevärden och utveckling av kulturhistoriska miljöer saknas.

Bebyggelsetradition och byggnadsvård i Torekov (Båstads kommun, 1990): Till bevarandeplanen gjordes en inventering av byggnader och viktiga miljöer i Torekov och den innehåller ställningstaganden kring byggnadselement och utformning. Dock är planen 30 år gammal och bebyggelsen har förändrats sedan dess. I den äldre FÖP Torekov från 2007 står det att bevarandeplanen behöver aktualiseras och utvidgas.

Underlagens omfattning

Vad gäller klimatförändringar bör utredningen - som studerar vattenståndhöjningens, vågornas och skyfallens konsekvenser för markanvändningen - omfatta kustlinjen längs Torekovs tätort, enligt den geografiska avgränsningen för FÖP Torekov som görs.

Budget

FÖP Torekov arbetas fram av personal vid Samhällsbyggnad, vilket inte medför någon tillkommande kostnad. Underlagen avseende klimatförändringar samt bevarande- och utvecklingsstrategi för centrala Torekov behöver dock tas fram externt, på grund av begränsade personalresurser men också då viss sakkunskap saknas internt.

En mindre budgetram för utgifter kopplade till annonsering, dialogmöten och kommunikation bör också finnas. Här följer en ungefärlig kostnadsuppskattning.

- Analys av klimatförändringar för Torekov: 350 tkr.
- Bevarande- och bebyggelseutvecklingsplan för centrala Torekov: 300 tkr.

- Löpande utgifter relaterade till dialog m.m.:

30 tkr.
Totalt: 680 tkr.

Observera att beloppen är en uppskattning.

Arbetsprocessen

Framtagandet av en fördjupad översiktsplan regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det finns två formella tillfällen för allmänheten, myndigheter med flera att inkomma med synpunkter; under samråd respektive granskning. Utöver det planeras olika informella tillfällen för dialog, så att torekovsbor och andra berörda kan ge sina idéer och förslag. Nu befinner vi oss vid uppstarten av projektet.

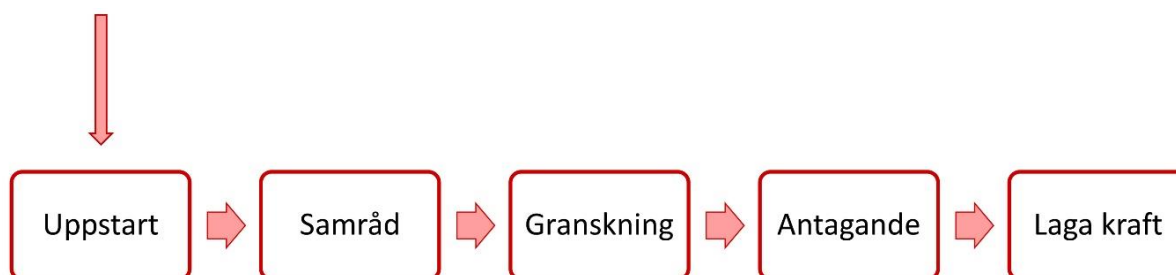


Bild 7. Processen enligt plan- och bygglagen för framtagandet av FÖP Torekov.

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan påverkas av faktorer som idag är svåra att överblicka, så som personella och ekonomiska resurser, politiska beslut och mängden synpunkter på planförslaget. Ett beslut om antagande skulle kunna ske sommaren 2022.

	Höst 2020	Vinter 2020	Vår 2021	Sommar 2021	Höst 2021	Vinter 2021	Vår 2022	Sommar 2022
Uppstart								
Framtagande av samrådshandling								
Framtagande av underlag								
Samråd								
Framtagande av granskningshandling								
Granskning								
Framtagande av antagandehandling								
Antagande								

Bild 8. Översiktlig tidplan med uppstart hösten 2020 och antagande sommaren 2022.