

Samhällsbyggnad
Båstads kommun
Vångavägen 2
269 80 Båstad

e-post: bastads.kommun@bastad.se

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl., Torekovs centrum, Båstads kommun Yttrande över granskningshandling 2018-08-09

Detaljplanen för Sunnan 10 m. fl. i Torekov har sänts ut för granskning och eventuella synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast den 6 november 2018. Jag har tagit del av handlingarna i det nya förslaget och ser att det har skett en del förändringar till det bättre jämfört med det tidigare samrådsförslaget daterat 2016-03-24. Trots det kvarstår brister som gör att planförslaget bör omarbetas och ny granskning genomföras. I huvudsak består bristerna i planförslagets vilseledande information, bebyggelsens artfrämmande utformning för orten Torekov och brist på redovisning av konsekvenser för den viktiga servicen med bensinmacken och ICA.

Intresset för exploateringen inom kv Sunnan har varit mycket stort att döma av det välbesökta "öppet hus-mötet" 19 april 2016 och den mängd yttranden som inkommit under samrådstiden. Av de ca 150 skrivelser som inkommit från fastighetsägare, föreningar och övriga organisationer är det endast 11 som av kommunen betraktats som skrivelser inkomna från sakägare. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte anser att ICA-butiken betraktas som besvärberättigad. De många skrivelserna tyder på att många fler än de närmaste grannarna har känt sig berörda. Anledningen är självklart att planen handlar om förändring av den plats i Torekov som flertalet besöker dagligen där service finns. Förändringen uppfattades mycket negativt bl a för att utformningen av bebyggelseförslaget i samrådshandlingen inte var anpassat till den unika miljön som Torekov representerar. Alla ca 150 utom två yttranden innehåller negativa synpunkter.

I de nu aktuella handlingarna, daterade 2018-08-09, kan först och främst sägas att samrådsredogörelsen på ett utmärkt sätt redovisar inkomna synpunkter. Bearbetningen inför granskningskedet har gått i rätt riktning med förslag till lägre exploatering och lägre hushöjder. Det kvarstår dock allvarliga olägenheter med det aktuella planförslaget som kan sammanfattas så här:

- **Den gällande översiktsplanens** riktlinjer följs inte vad gäller småskalighet.
- **Den fördjupade översiktsplanen för Torekov** med förslag till framtida förändringar följs inte heller där det (sid 10) anges att tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov ska ges en skala som anknyter till traditionen.
- **Länsstyrelsens kulturmiljöprogram**, med beskrivning av den karaktär som utgör grunden för att länsstyrelsen bedömer att Torekov har ett högt kulturhistoriskt värde, frångås också.
- **Plankartan** med planbestämmelsen om högsta nockhöjd 10,2 m är extremt hög för bostäder i 2,5 våningar om man jämför med intilliggande planer. Kupornas storlek regleras inte.
- **Planbeskrivningen** innehåller felaktiga beskrivningar av hur planförslaget överensstämmer med tidigare dokument och hur bebyggelsen anpassats till befintlig bebyggelsestruktur. Bebyggelseförslagets karaktär såsom det illustreras är artfrämmande för Torekov vad gäller byggnadshöjder, byggnadsutformning och gatumiljö.
- **Konsekvenser för befintlig service.** Påverkan på ICA butiken och bensinmacken saknas.
- **Konsekvenser för turistnäringen.** Torekov förlorar sin attraktionskraft genom förfulande bebyggelse vilket kan påverka turistnäringen negativt.
- **Genomförandetiden på 5 år** innebär att bebyggelsen i etapp 2 blir osäker eftersom bensinmackens arrendetid utgår först 2024.
- **Slutsats:** Planförslaget bör omarbetas så att bostadsbebyggelsen anpassas till ortens karaktär bl a regleringen av bebyggelsen vid Litorinavägen så att de kan uppföras i högst 2,5 våningar som är avsikten och inte i tre våningar. Konsekvenser av förslagets påverkan på befintlig service bör redovisas

Översiktsplanen, den nu gällande

Enligt den gällande översiktsplanens planeringsmål för Båstad kommun, sidan 39, anges bl a att man ska bygga inom och i omedelbar anslutning till befintliga tätorter eller småsamhällen. Så långt är planförslaget i linje med översiktsplanen.

Bland riktlinjerna anges också "Bygg småskaligt. Traktens historia skall prägla områden och enskilda byggnader. Samhällena ska ha en gräns mot omgivande natur- och kulturlandskap." Det aktuella bebyggelseförslaget kan inte anses småskaligt.

På sidan 41, som inriktar sig mot historiskt intressanta delar av kommunen, anges som planeringsmål och riktlinjer följande:

- "Bevara historiskt intressanta miljöer.
- Hög arkitektonisk kvalitet på ny bebyggelse. Respekt för platsen och sambandet. Tillkommande bebyggelse skall tillföra värden till omgivande byggnadstradition eller kulturlandskap.
- Bygg med måttlig skala och volymer."

Dessa riktlinjer följs inte i det aktuella bebyggelseförslaget.

Fördjupad översiktsplan för Torekov, FÖP, den nu gällande

I den fördjupade översiktsplanen för Torekov anges att kvaliteter i den befintliga miljön ska tillvaratas och utvecklas. Vidare framgår det att viktiga utgångspunkter i FÖP bl a är att möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse. I planbeskrivningen till det nu aktuella planförslaget framhålls att förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner vilket stämmer med att det möjliggör tillkommande bebyggelse. Planförslaget tar dock inte tillvara befintliga kvaliteter i den befintliga miljön.

Bland målen i FÖP anges vidare "att tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov ges en skala som anknyter till traditionen." Detta mål uppfylls inte i planförslaget.

På sidan 12 ges exempel i ord och illustration på hur grönytor och gaturum öster om Litorinavägen ska utformas med inspiration från gamla Torekov genom att gaturummen ska upplevas intima och byggas upp av gedigna material. Detta har man inte tagit hänsyn till i det aktuella planförslaget.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Båstads kommun tillhör Torekov "särskilt värdefulla kulturmiljöer – kulturmiljöstråk" (Per Albin-linjen). Följande motiv anges för bevarande: "Torekov bevarar karaktären av 1800-talets fiske- och sjöfartssamhälle. Den såväl i skala som i utformning väl bibehållna bebyggelsen är liksom gatunätet av hög kulturhistoriskt värde. Torekov har idag karaktären av turist- och badort. Badhuset är av betydelse för samhället.

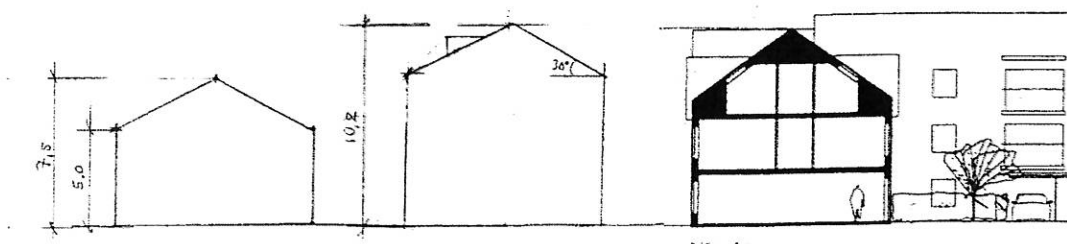
Planförslaget bygger inte vidare på denna karaktär. Bebyggelseförslaget har en helt annan struktur. I planbeskrivningen sidan 21 anges att planförslaget inte har någon påverkan på länsstyrelsens utpekade värdefulla kulturmiljöer då det inte finns några skyddsvärn inom planområdet. Planförslaget måste med sitt centrala läge i Torekov och sin dominerande utformning anses ha en mycket stark och negativ påverkan på länsstyrelsens utpekade områden.

Kommunen bemöter synpunkterna om den dåliga anpassningen till Torekovs kulturmiljö med att området ligger utanför kulturmiljön och att den planerade bebyggelsen ansluter till omgivande bebyggelsestruktur uppförd under slutet av 1900-talet och början av 2000-talet. Det stämmer inte. Omgivande bebyggelse är i en respektive två våningar och den maximala nockhöjden på två-våningshusen är 7,5 meter. Att påstå att en anpassning skett är således vilseledande.

Plankartan

Planförslaget 2,5 - 3-våningshus är bättre än tidigare föreslagna höga hus men fortfarande skulle de bli väsentligt högre än omgivande byggnader. I det aktuella planförslaget tillåts en totalhöjd på 10,2 meter och som begränsning av byggnadshöjden anges att takvinkeln måste vara minst 30 grader. Som jämförelse kan konstateras att det i planbestämmelserna för intilliggande plan (DP 1542) tillåts byggnader i två våningar med en nockhöjd på 7,5 meter och en byggnadshöjd på 5,0 meter. Där anges att enstaka mindre kupor på max 1/4 av takets längd tillåts.

Skillnaden i volym mellan byggnader enligt det nu aktuella planförslaget och den gällande planen för angränsande bebyggelse är stor. Totalhöjden 10,2 meter jämfört med 7,5 meter ger en skillnad på 2,7 meter dvs. en hel våningshöjd vilket framgår av de enkla skisserna nedan. Någon begränsning av kupornas storlek ges inte. Eftersom inget gestaltningsprogram finns i planförslaget bör nockhöjd och byggnadshöjd för byggnaderna mot Litorinavägen sänkas och storleken på kupor begränsas t.ex så att små kupor på högst 25 % av takets längd tillåts.



Skissen längst till vänster visar hur tvåvåningsbebyggelsen öster om planområdet regleras. Skissen i mitten visar vad det aktuella planförslaget tillåter mot Litorinavägen medan skissen längst till höger visar illustrationen av radhusen mot Litorinavägen i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen – bebyggelseförslaget överensstämmer inte med tidigare dokument.

Planbeskrivningen innehåller felaktiga beskrivningar av hur planförslaget överensstämmer med tidigare dokument och hur bebyggelsen anpassats till befintlig bebyggelsestruktur. Av såväl planbeskrivningen som illustrationskartan framgår att karaktären på den föreslagna bebyggelsen kraftigt avviker från byggnadstraditionen i Torekov. Byggnadshöjder, byggnadsutformning och den spridda placeringen av byggnadskropparna går stick i stäv med den befintliga strukturen. I figuren ovan visas skillnaden mellan regleringen av byggnadernas höjder i angränsande planområde, tillåtna höjder för radhusen enligt planbeteckningarna i nu aktuell plan och illustrationen av radhusen i planbeskrivningen. Planbeteckningarna för radhusen medger således en större volym än vad illustrationen visar. Det är därför missvisande att påstå att radhusen är avsedda att uppföras i 2,5 våningar när planen tillåter 3 våningar.

En gatumiljö som ska ge en stadsmässig karaktär som anges och illustreras på sid. 21 är inte önskvärd. Det är dock positivt att det tidigare exemplet med Vattugatan i Hässleholm, som stod som inspiration, är borttaget.

Konsekvenser för befintlig service

Att en regelrätt miljökonsekvensbeskrivning inte behövs, som anges på sidan 27, utesluter inte att en allmän beskrivning av planens konsekvenser behövs. Det hade varit önskvärt med en beskrivning av hur planförslaget skulle påverka befintlig service om bebyggelsen utförs. Två viktiga servicefunktioner för alla Torekovbor är ICA och bensinmacken. Om ICA får försämrade villkor pga planförslaget påverkan på parkering, logistik, avfallshantering, entréförhållanden mm så kan det få förödande konsekvenser för butiken. Skulle butiken behöva stänga tappar Torekov förutsättningar för såväl helårsboende som fritidsboende.

Bensinmacken har stor betydelse för boende och sjöfarten i Torekov. Enligt planbeskrivningen kommer den att flyttas men det finns inget förslag på var den då kommer att återuppföras. Det är angeläget att den kommer till stånd på annan plats i nära anslutning till byn om den över huvud taget

måste flyttas. Det är omöjligt att ta ställning till det framlagda planförslaget utan att denna viktiga plankonsekvens har redovisats.

Konsekvenser för turistnäringen

Det är lovvärt att kommunen vill satsa på helårsboende i Torekov. Tyvärr behövs andra tillskott än bostäder, t ex arbetstillfällen. Bland de största näringarna i den lilla byn är sådana som knyts till turismen. Attraktionen i Torekov beror till stor del av det vackra läget vid havet och den charmiga bebyggelsen. Skalan på byggnader och gaturum gör att man känner sig väl till mods.

Om den nya bebyggelsen utformas enligt planförslaget förändras intrycket av Torekov till det sämre. Om däremot bebyggelseförslaget omarbetas till en mer traditionell utformning med takvinklar på 45 grader, begränsad storlek på takkupor och byggnadsplaceringar i mer slutna gårdsrum skulle tillskottet av ny bebyggelse kunna göra att Torekov bibehåller sin attraktion.

Slutsats – ny granskning

Med lång erfarenhet som planchef och stadsarkitekt från tre kommuner har jag fördelen av att förstå vad planen skulle innebära för oss som bor och verkar i Torekov antingen vi gör det året om eller på fritiden. Jag har full förståelse för att man vill förtäta bebyggelsen i Torekov och platsen intill livsmedelsaffären kan vara lämplig om bättre hänsyn tas i ett omarbetat planförslag till ICA-affärens förutsättningar att driva sin verksamhet vad gäller parkering, lastning och lossning mm.

Kommunens ambition att försöka hitta utvecklingsmöjligheter för Torekov tycker jag är bra men detta är inte ett lämpligt sätt att bebygga området. Skalan är helt artfrämmande. Lågt och tätt kan området bebyggas och ge en vacker miljö men inte med en bebyggelse med stadsliknande karaktär så som den framställs på sid.21 i planbeskrivningen och i illustrationen.

Planförslaget bör omarbetas så att den nya bebyggelsen anpassas till ortens karaktär. Detta står klart med hänsyn till den starka opinion som framkommit under planprocessen, där invändningarna huvudsakligen handlat om byggnadernas avvikande karaktär jämfört med befintlig bebyggelse. Utgångspunkten bör vara de dokument som tidigare beslutats i kommunfullmäktige och som kommuninvånarna litat på. Det betyder bl a att nockhöjd och byggnadshöjd för byggnaderna mot Litorinavägen behöver sänkas. Om byggnadshöjden sätts till 5,5 meter, en 45-gradig takvinkel tillåts och storleken på kupor begränsas t.ex så att små kupor på högst 25 % av takets längd tillåts så kan fortfarande radhusen uppföras i 2,5 våningar och en bättre anpassning ske till omgivande bebyggelse. Planbeteckningen bör inte ange 3-våningshus för radhusen.

Den viktiga funktionen som ICA butiken innebär får inte äventyras. Ett omarbetat planförslag bör tydligt redovisa hur ICA-handelsns förutsättningar att driva butiken med hänsyn till parkering, lastning och lossning och avfallshantering påverkas.

Vidare bör i ett omarbetat planförslag redovisas var man avser att lokalisera bensinmacken.

Med hänsyn till de omarbetningar som behövs för att detta skall bli en väl anpassad bebyggelse till ortens sed och ett fint tillskott med attraktiva bostäder behövs ett nytt granskningsförslag.

Djursholm den 4 november 2018

Gunilla Wästlund

[Redacted signature]

[Redacted address]