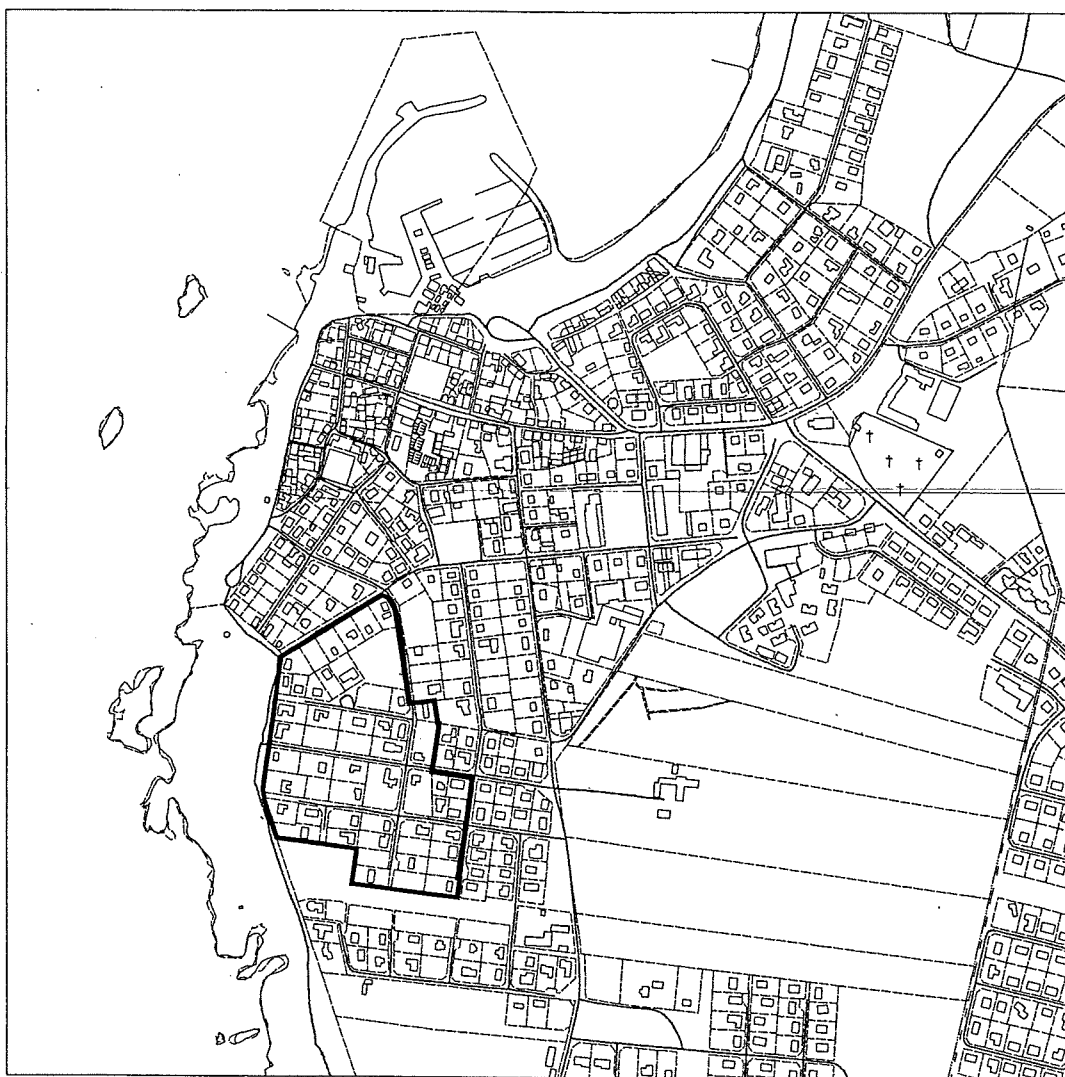


Detaljplan för
Kv. SILLEN m. fl.
i Torekov, Båstads kommun



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

Detaljplan för
Kv. SILLEN m. fl.
i Torekov, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Grundkarta och plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
Fastighetsförteckning

Bakgrund

I samband med ansökningar om bygglov och avstyckning av fastighet har behovet av en ändring av gällande detaljplaner uppmärksammats.

Planområdet ligger i Torekov, strax söder om bykärnan, utmed strandmalen och nära havet. Området bjuder på en vid utblick över havet, Väderön och Kullaberg. Området är bebyggt från 1939 och framåt och berörs av en mängd tidigare ställningstaganden rörande natur, kultur, bebyggelsevård, friluftsliv och landskapsbild.

Kvarteren är avsedda för bostadsändamål och fastigheterna är efterfrågade för fritidsboende med höga fastighetsvärden och högt exploateringsstryck som följd.

I samtliga kvarter finns det fortfarande kvar, antingen obebyggda fastigheter eller fastigheter som är så stora att de kan tänkas avstyckas i framtiden. En del fastigheter är bebyggda med små och enkla hus, som kan karaktäriseras som en första generationens fritidshus. I framtiden kommer dessa troligen att ersättas eller byggas ut.

Området som är bebyggt i måttfull skala och med ett öppet byggnadsskick håller sakta på att förtätas och en viss rörlighet råder vad gäller fastigheters disponering och bebyggelse.

Under senare år har vissa byggprojekt, trots att de i huvudsak varit förenliga med gällande detaljplan, bedömts som olyckliga ur allmän synpunkt. Det har varit frågor rörande utnyttjandegrad och indelning av fastighet, samt placering och utformning av byggnad som ibland bedömts som mindre lyckade för området och omgivningen som helhet. Vidare har det varit svårt att hålla gatu- och stadsbilden öppen och fri från högre murar och plank. Den måttfulla skalan och öppenheten i bebyggelsen har riskerat att gå förlorad.

Bebyggelsestrycket förväntas även i framtiden vara stort och stadsplanerna för området har bedömts vara i behov av ändring för att tillgodose såväl enskildas byggrätt som allmänna intressen i ett eftertraktat och känsligt område.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2002-02-25 § 67a därför att ge i uppdrag att ändra detaljplan för området samt att ändringen skall vara genomförd 2003-09-27. Detta planförslag omfattar huvuddelen av det område som omfattades av nämndens beslut. För angränsande kvarter i norr, som bl.a. berörs av bevarandeprogrammet för Torekov bedöms en mer varierad och detaljerad planutformning erfordras varför särskild plan upprättas för denna del.

De olika kvarteren har studerats vad beträffar byggnaders placering, takvinklar, bygghöjd, nockhöjd, vindsinredning och takkupor samt fastigheternas utnyttjandegrad och indelning.

Syfte

Planens syfte är att ge förutsättningar för en till Torekovs tradition anpassad skala av bebyggelsen samt att förhindra en för hög exploateringsgrad av tomtmark. Vidare är syftet att bringa ordning i bebyggelsens förhållande till gaturum, grannfastighet och kvarterens inre genom att verka för en fortsatt öppenhet mot landskap och gata samtidigt som den syftar till att – med bebyggelsens hjälp – forma ett relativt öppet gaturum.

Planens läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet ligger i Torekov strax söder om bykärnan och begränsas i väster av strandmalen, i nordost av Södra vägen och Jägmästargatan fram till de två fastigheterna Koljan 11 och Koljan 13 som ingår i området. Vidare ingår de kvarter som både ligger söder om Lagmansvägen och väster om Kommendörsgatan. I söder sträcker sig området fram till det bredare öst-västliga grönområdet.

Som motiv för denna avgränsning kan nämnas områdets närhet till hav och bykärna vilket ger hög prioritet. Vidare kan nämnas områdets stora obebyggda eller avstyckningsbara tomter som riskerar att okontrollerat avstyckas eller exploateras för hårt, den öppna stadsbilden med träbebyggelse av fritidshuskaraktär samt att området inte fullt ut fått sin form.

Området omfattar ungefär 8 hektar och berör delar av de gällande stadsplanerna 1183 och 1329. (se nedan)

Tomter avsedda för bebyggelse är privatägda. Park o gaturum ägs av kommunen. Strandmalen som området gränsar till är i söder samfällt ägd och i norr kommunalt ägd.

Karaktärsdrag bykärnan

Den av sjöfolk och borgare uppförda bebyggelsen i Torekovs bykärna har stadsmässig karaktär med intima gaturum och slutna kvarter lokaliserade kring kyrka, hamn och tillfartsvägar.

Husen är orienterade med sina långfasader löpande längs gatan. De vänder sig med sina entréer mot gatan och har liten förgårdsmark. De har ljusa fasader i en våning, små

takutsprång, en måttfull skala och är ofta utsmyckade i fasaden. På så vis flankerar och pryder husen gatans rum.

Som helhet betraktad kan man uppfatta det som att byn vände landskapet ryggen och slöt sig i sig själv. Gatan, hamnen och byn som sådan har varit det man kopplat husen till och riktat dem mot och inte, som i senare tid mot landskapet och vyerna.

Karaktärsdrag planområdet

Planområdet präglas av en exklusiv enkelhet där öppenhet mot himmel, hav, landskap och gata utgör kvaliteter i det flacka landskapet. Områdets bebyggelse, är uppförd för och präglad av fritidsboende. Bebyggelsens skala är måttfull och kan jämföras med den i bykärnan.

Kvarteren i norr och väst är successivt bebyggda från kriget fram till idag. Kvarteren som ligger i söder är bebyggda från 1971 och framåt. De flesta tomterna är mellan 800 och 1400 m² stora men några enstaka har avstyckats ner mot 500 m² och några få är över 2000 m².

Den långsamma utbyggnaden har givit en varierad - och ibland ostrukturerad - men öppen stadsbild som sakta håller på att förtätas. I vissa delar av området ligger hus, ofta små, oregelbundet placerade i landskapet medan husen i andra delar är stramt uppradade längs gatan. Husen bidrar ibland till att bilda ett gaturum genom att rikta sig mot gatan men lika ofta är det orienterade mot havet eller mot den egna tomtmarken.

Husen har varierande storlek och ålder men nästan alla är byggda i trä vilket ger en lätthet åt bebyggelsen. Takvinklarna är låga (0-30 grader) på hus i ett plan och 45 grader på hus med inredd vind. Nästan inget hus har takkupor på mer än en tredjedel av takets längd.

Många av husen närmast havet ligger helt öppet utan skyddande växtlighet, staket murar eller plank, vilket ansluter till och understryker det karga i landskapet ut över strandmalen och havet.

Flera återvändsgator ner mot strandmalen har en beläggning bara i mitten av gatan och är kantade med gräs eller vildrosor och ibland ett lågt stengärde i tomtgräns. Detta ger en föräning av strandmalen och ett behagligare möte mellan tomt och gatumark än de högre murar och plank som ibland också förekommer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet och angränsande områden i öst och syd gäller *Förslag till stadsplan för södra delarna av Torekovs samhälle* fastställd 71 01 26 (1183) samt *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra delen av Torekovs samhälle* fastställd 77 04 26 (1329). För angränsande område i nordväst gäller *Förslag till stadsplan för centrala delen av Torekovs samhälle* fastställd 711028 (1180). Kvarteretsmark är, i planområdet och därtill angränsande område, avsedd för bostadsändamål enligt gällande planer.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenlig med gällande *Översiktsplan Båstads kommun (1991)* och *Fördjupad Översiktsplan Torekov (1991)*. I dessa anges planområdet som avsett för bostäder.

En uppdaterad och kompletterad *Fördjupade översiktsplan för Torekov* är under utarbetande och föreligger som samrådshandlingar 2001-08-01. Även här anges området avsett för bostäder. Som viktiga utgångspunkter för tillkommande bebyggelse nämns bl.a:

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, vilket idag utgör en viktig kvalitet i tätorten utanför de gamla delarna.

Ovanstående rekommendationer för nya bebyggelseområden är i högsta grad tillämpliga även för det nu aktuella planområdet.

Riksintressen, förordnanden och program

Planområdet

Planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB, för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB. Planen bedöms som förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom området för planen omfattar mark som redan tagits i anspråk för tätbebyggelse. Planförslaget består i mindre justeringar rörande byggnaders utformning och placering samt fastigheters utnyttjandegrad och indelning i förhållande till gällande plan.

Strandmalen

Strandmalen, som gränsar till planområdet, berörs utöver ovanstående riksintressen också av riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6 § MB.

Vidare berörs strandmalen av förordnanden om, landskapsbildsskydd enl. 19 § NVL, strandskydd enligt 7 kap 13-18 §§ och 25-26 §§ MB, naturreservat enligt 7 kap MB samt om natura 2000-område enligt 7 kap 28 § MB.

Strandmalen är klassat som natur klass 1 i länsstyrelsens program, *Från Bjäre till Österlen Skånska natur- och kulturmiljöer*, upprättat av Länsstyrelsen i Kristianstads län 1996 och berörs av *Naturvårdsprogram Båstads kommun*, antaget 2000 08 23.

I nordväst

Planområdet gränsar i nordväst till område som berörs av programmet, *Från Bjäre till Österlen Skånska natur- och kulturmiljöer*, upprättat av Länsstyrelsen i Kristianstads län 1996. Enligt detta bör ny bebyggelse tillåtas restriktivt och anpassas till den befintliga. Vidare berörs detta området av bevarandeprogrammet *Byggnadstradition och byggnadsvård i Torekov*, Båstad kommun antaget 1990-04-25.

PLANFÖRSLAGET

För att uppnå syftet med planen (en anpassad skala, en fortsatt öppenhet och att bringa ordning i bebyggelsens förhållande till gaturum och grannfastighet) föreslås följande bestämmelser. Bestämmelserna har anpassats till befintliga förhållanden. Med kursiv text anges, för jämförelsens skull, gällande planbestämmelser.

Skala

För att tillkommande bebyggelse ska ges en måttfull skala som anknyter till traditionen och underordnar sig landskapet föreslås i planbestämmelserna:

- att huvudbyggnad får uppföras i högst en våning. *(oförändrat)*
- att totalhöjd för huvudbyggnad begränsas till 7,0 m. *(indirekt angivet genom byggnadshöjd och PBF's bestämmelser)* Utöver denna höjd får enstaka skorsten uppföras.
- att byggnadshöjden för huvudbyggnad begränsas till 3,6 m. Utöver den föreslagna byggnadshöjden får enstaka takkupor uppföras. *(4,4 m i 1183 och oförändrat i 1329)*
- att totalhöjd för, friliggande och med huvudbyggnad sammanbyggda garage och uthus, begränsas till 4,0 m. *(indirekt angivet genom byggnadshöjd och PBF's bestämmelser)*
- att byggnadshöjden för, friliggande och med huvudbyggnad sammanbyggda garage och uthus, begränsas till 3,0 m. *(oförändrad i 1183 och 3,6 m i 1329)*
- att takvinkeln för huvudbyggnad med inredd vind är högst 45 grader. *(indirekt angivet genom byggnadshöjd och PBF's bestämmelser)*
- att takvinkeln för huvudbyggnad med oinredd vind är högst till 23 grader. *(indirekt angivet genom byggnadshöjd och PBF's bestämmelser)*
- att takkupor inte får uppta mer än en tredjedel av takets längd. *(indirekt angivet genom byggnadshöjd, våningsantal och PBF's bestämmelser. Idag finns ingen rätt att uppföra takkupor utöver tillåten byggnadshöjd)*

Öppet bebyggelsesätt

För att den öppna stadsbilden med utblickar mot hav och landskap ska bibehållas föreslås i planbestämmelserna:

- att tomt ges en minsta storlek av 800 m². *(ej särskilt angivet)*
- att högsta byggnadsarea för huvudbyggnad med oinredd vind är 180 m² dock högst en femtedel av fastighetens area. Härutöver får uthus till högst 60 m² uppföras. *(200+50 m² i 1183 och i 1329 totalt 1 / 4 av tomt)*
- att högsta byggnadsarea för huvudbyggnad med inredd vind är 130 m² dock högst en sjättedel av fastighetens area. Härutöver får uthus till högst 60 m² uppföras. *(200+50 m² i 1183 och i 1329 totalt 1 / 4 av tomt)*
- att huvudbyggnad skall uppföras friliggande. *(oförändrat)*
- att endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt. *(oförändrat)*

Gaturum, grannfastighet och inre kvartersmark

För att skapa förutsättningar för ordnade förhållanden till gaturum, grannfastighet och inre kvartersmark samt flexibilitet vad gäller disponering av gårdsbyggnad, uthus och garage föreslås i planbestämmelserna:

- att huvudbyggnad placeras utefter förgårdsmark mot gata. *(samma enl. tidigare byggnadsstadgan)*
- att huvudbyggnad inte får uppföras närmare bakre* tomtgräns än 8 meter och inte närmare övriga tomtgränser än 4 meter. *(4,5 m enl. tidigare byggnadsstadgan)*
- att murar och plank får uppföras till högst 80 cm mot allmän plats och strandmalen samt 120 cm mot grannfastighet. *(ej särskilt angivet)*
- att gårdsbyggnader, uthus och garage får uppföras friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad. Gårdsbyggnader, uthus och garage skall sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. *(4,5 m från enl. tidigare byggnadsstadgan)*
- att mer än ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras på tomt. *(högst ett uthus eller annan gårdsbyggnad på tomt)*
- att i högst en gårdsbyggnad får gästbostad och dylikt inredas till högst 30 m². *(ej bostad i gårdsbyggnad)*

*) Med bakre tomtgräns menas här, de tomtgränser som ej i någon del når fram till gata.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

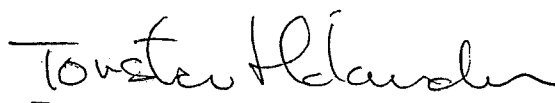
Gatu- och ledningsnät är utbyggt i planområdet.
Eventuella avstyckningar eller fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarnas initiativ.

Genomförandetid

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

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD


Hans Folkesson
Stadsarkitekt


Torsten Helander
Planarkitekt