

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan särskild beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- H-GATA Huvudgata
- L-GATA Lokalgata

Vattenområden

- W Vattenområde

Kvartersmark

- B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.
- N Naturområde
- L Lantbruk med tillhörande ekonomibyggnader, ej avsedda för bostadsändamål.
- Lb Bostad tillhörande lantbruket
- J Industri med skyddszon
- Jm Småindustri av icke-störande karaktär
- V Båtupställningsplats
- Km Kontor och småindustri av icke-störande karaktär
- E Elektrisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

Avstyckningar för nya bostäder, utöver de planen uttryckligen visar, medges ej.

e₁

Minsta tomstorlek 900m². Största byggnadsarea per tomt är 150 m². Härutöver får garage, uthus och dylikt uppföras till en byggnadsyta av 50 m².

e₂

Minsta tomstorlek 1500m². Största byggnadsarea per tomt är 180 m². Härutöver får garage, uthus och dylikt uppföras till en byggnadsyta av 60 m².

e₃

Största byggnadsarea per tomt är 150 m². Härutöver får garage, uthus och dylikt uppföras till en byggnadsyta av 50 m².

e₄

Största byggnadsarea per tomt är 180 m². Härutöver får garage, uthus eller dylikt uppföras till en byggnadsyta av 60 m².

e₅

Största byggnadsarea per tomt är 270 m². Härutöver får garage, uthus och dylikt uppföras till en byggnadsyta av 60 m².

Endast en huvudbyggnad per tomt.

I uthus för gästbostad inredas till högst 30 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- Marken för endast bebyggas med uthus och garage eller mindre tillbyggnad såsom entréveranda, vindfång eller liknande. För befintlig huvudbyggnad belägen på korsprickad mark för mindre tillbyggnad tillåts.

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, avseende tillfartsväg.

MARKENS ANORDNANDE

Plots för uppställning av två bilar skall finnas på tomter avsedda för bostäder.

Murar och plank som ligger närmre gata än 4,5 meter får ej överstiga 0,8 meter och murar och plank på övrig tomtmark får ej överstiga 1,5 meter.

n₁

Befintlig vegetation i tomtgräns skall bevaras

n₂

Träddiå skall uppföras i tomtgräns

bäck

Bäck

BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas.
- Huvudbyggnad skall uppföras fristående.

Källare får inte uppföras.

Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att inverka på beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantalet. Takkupor etc. får sammanlagt inte uppta mer än en tredjedel av tokets längd. Skorstenar och ventilationshuvor får uppföras utan att inverka på totalhöjden.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från grannfastighet.

Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad och skall placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.

Gårdsbyggnader, uthus och garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,2 meter och en totalhöjd av högst 4,5 meter.

SKYDDBESTÄMMELSE

q

Kulturhistorisk värdefull byggnad enligt 3 kap 12 § PBL.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov erfordras ej för murar och plank som är lägre än 0,8 meter och ligger närmre gata eller park än 4,5 meter och samt ej heller för murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. Vid placering närmre än 1,5 meter från gräns till grannfastighet erfordras dock grannars skriftliga medgivande.

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

☐ Enkelt planförfarande ☒ Normalt planförfarande

Detalplan för

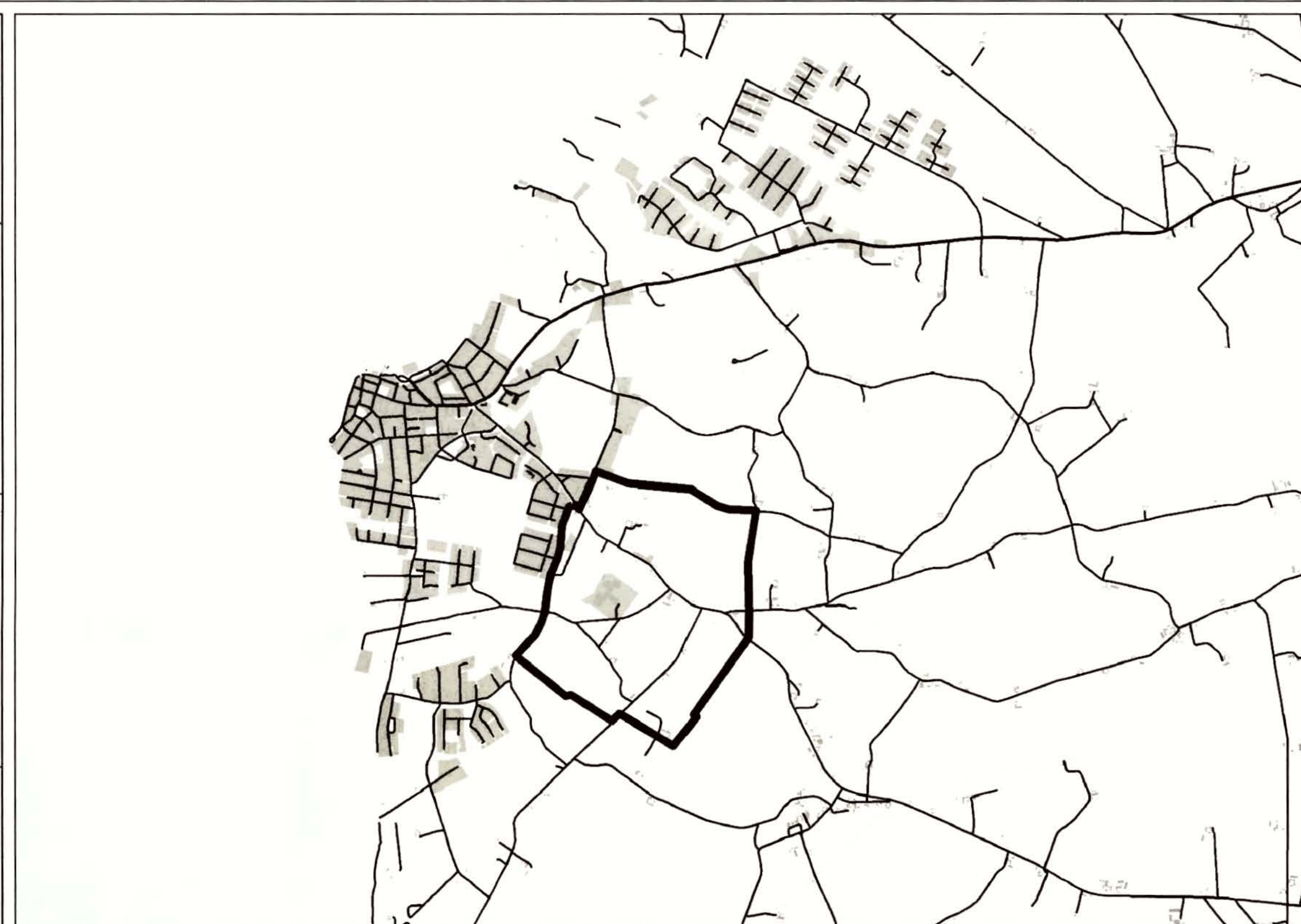
Påarp 10:19 mfl.

i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Planavdelningen, Båstads kommun 9 augusti 2007.

Per Iwanesson, planchef

Lina Andersson, planarkitekt



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATIONSPLAN

A0 1:4000

0 25 50 100 200m

- Befintlig bostad
- Planerad bostad
- Befintlig övr.byggnad
- Skyddszon
- Planerad övr.byggnad
- Befintlig industri
- Planerad industri

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i september 2006 och är en sammanläggning av Båstads kommuns primärkarta samt Lantmäteriets fastighetskartor. Fastighetsredovisningen över Båstads kommun i september 2006.
Koordinatsystem i plan: S 9 V Skåne 67
Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM

Plänen antagen av:

KL 070926

Plänen vunnit laga kraft:

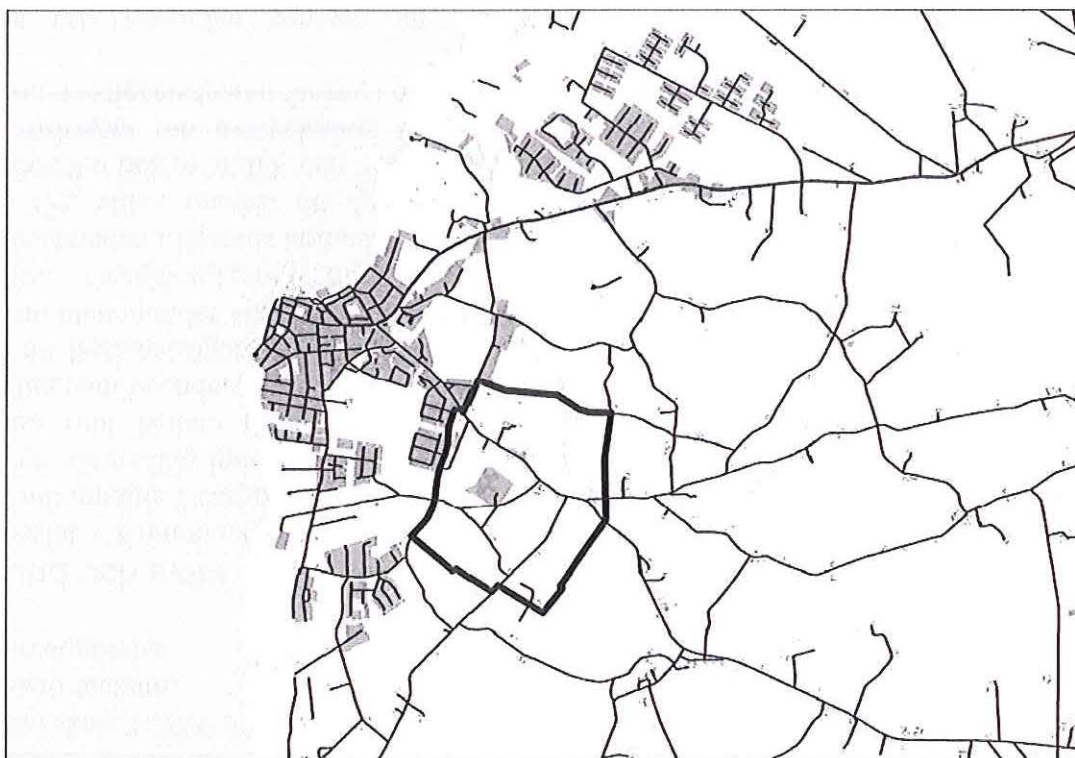
120329

PLANKARTA

A0 1:2000

0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för
Påarp 10:19 m.fl.
i Torekov, Båstads kommun



Detaljplan för **Påarp 10:19 m.fl.** i Torekov, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planbeskrivning med tillhörande Miljökonsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Bakgrund och syfte

Enligt beslut i Kommunstyrelsen 2006-04-05 § 67 fick Miljö- och stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta Detaljplan över Nolatos samt föreslagna skyddszon. Planens huvudsakliga syfte är att säkerställa industrins framtida behov av mark till utbyggnad samt säkerställa en skyddszon runt Nolatos där ett uppförande av nya bostäder inte är tillåtet. Torekovs attraktivitet som boendeort gör att det finns ett stort tryck på nya bostäder, vilket i sin tur för med sig att fastighetsägare på orten vill stycka av sina tomter. Två av dessa fastighetsägare finns inom planområdet vilket skapar en viss konflikt vad gäller nya bostäder kontra Nolatos skyddszon. Fastighetsägaren till Varan 7:39 och Västra Varegården 9:8 har av byggnadsnämnden i Båstads kommun fått ett positivt förhandsbesked till avstyckning (daterat 2005-06-27), vilket innebär att dagens två tomter blir fyra. Fastighetsägaren till Västra Varegården 9:6 fick av miljö- och byggnadsnämnden ett negativt besked (daterat 2005-12-12) på sin förfrågan om avstyckning, då avstyckningen ansågs kunna strida mot Nolatos skyddszon. Fastighetsägaren får nu, i och med detta planarbete, sitt ärende prövat i detaljplan.

Förslaget till Detaljplan kommer att innefattas av Nolatos anläggning där den s.k. skyddszonen runt Nolatos anläggning planläggs som jordbruksmark och naturmark. Befintliga samt nya bostäder inom planområdet detaljplanläggs.

Planens läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 132 ha och är lokaliserat sydost om Torekov samhälle. Planområdet avgränsas i norr, öster och söder av jordbruksmark och i väster av Eneborgsvägen samt befintlig bostadsbebyggelse. Planområdets avgränsning har tillkommit efter studier av naturliga gränser i landskapet såsom diken eller åkerholmar samt vägar och fastighetsgränser.

Park-, gatu- och tomtmarken i planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Planområdet, samt områdena norr samt öster om detta, är idag inte detaljplanlagda. För angränsande områden i väst samt sydväst gäller byggnadsplaner där kvartersmarken är avsedd för bostadsändamål fastställda oktober 1967 och november 1976.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med *Utställningshandling för Fördjupning av översiktsplan för Torekov – 03, Översiktsplan- 05 Båstads kommun – samrådshandling*, likaså med förlagan: *Båstads kommuns Översiktsplan 1991*.

Riksintressen

Riksintresse för Naturmiljön - Strandskydd

Den bäck som ligger i planområdets norra del omfattas av 100 meter strandskydd. För strandskyddet gäller MB 7:13-18. Syftet med ett strandskydd är enligt Miljöbalken att vattenmiljöer ska vara tillgängliga för allmänheten och att de naturvärden som finns ska bevaras. Planens syfte är inte att upphäva strandskyddet- tvärtom anger den att marken som strandskyddet omfattas av ej skall bebyggas (planbestämmelse N – naturområde).

Riksintresse för Kulturmiljön - Fornlämningsområde

Ett antal utpekade fornlämningar finns inom gränsen för planområdet, men samtliga är lokaliserade på platser som inte kommer att föreslås en ny markanvändning.

Vid exploatering av de byggrätter planen föreslår skall dessa undersökas då detta blir aktuellt. Skulle dolda fornlämningar påträffas under grävning och schaktning skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas (Lag om kulturminnen mm 2 kap 5§).

Riksintresse för Friluftsliv samt Rörligt friluftsliv

Riksintresset för friluftsliv samt rörligt friluftsliv rör hela kommunen, dvs. även planområdet. Dock innefattas planområdet till största delen av jordbruksmark, vilket innebär att rekreationsmöjligheterna är få.

Riksintresse för Kustzon

Riksintresset omfattar kommunen utom åsens högplatå i öster och gränsen för kustzonen dras i linje med järnvägen. Riksintresset gäller särskilt strandområden och att de är allmänt tillgängliga för bad och vandringar samt att miljöer av betydelse för fisk- och fågellivet skyddas. Både riksintresset för kustzon samt för friluftsliv och rörligt friluftsliv säger formellt att nya områden för fritidsbebyggelse endast får komma till stånd som komplettering till befintlig bebyggelse. I planförslaget medges endast ny bebyggelse i anslutning till befintlig tätort.

Riksintresse för Försvaret

Planområdets södra del är av riksintresse för försvaret i den mening att försvaret måste höras och ge tillstånd till vissa typer av anläggningar inom detta område.

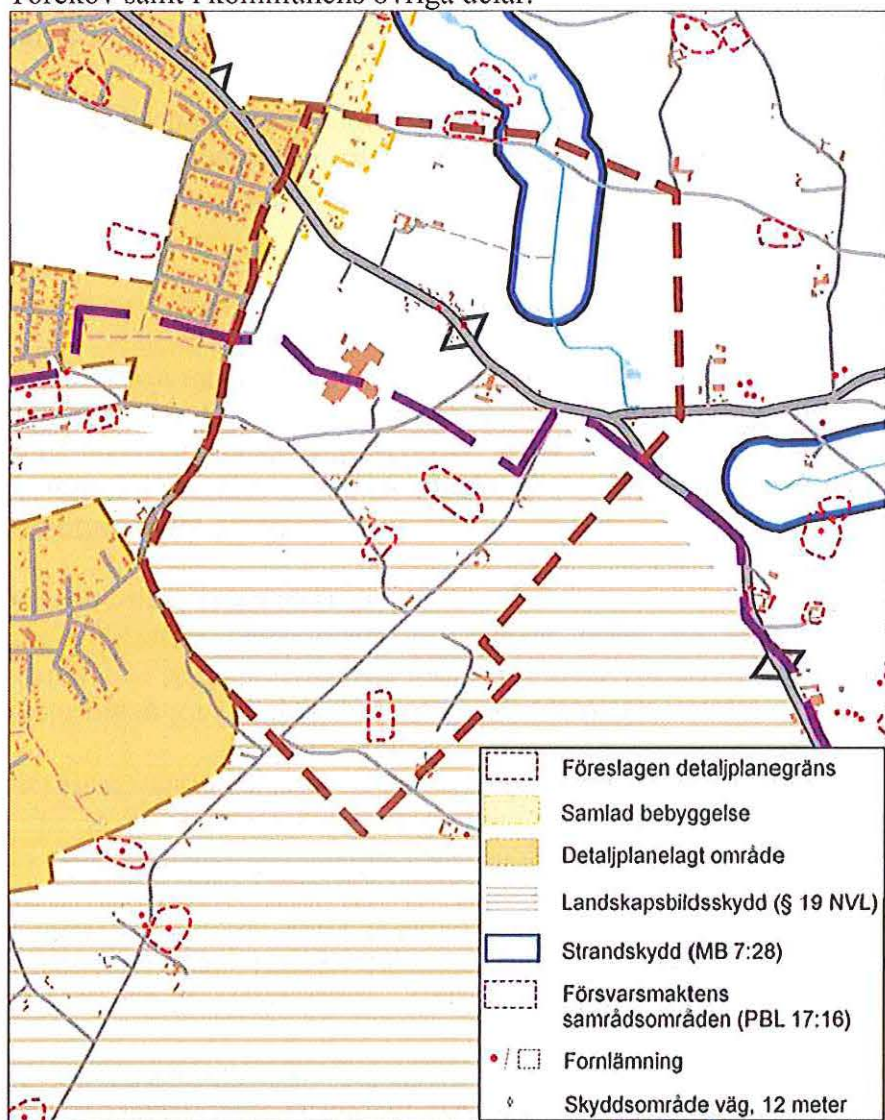
Övriga skyddsområden

Landskapsbildsskydd

Området öster om Nolatovägen omfattas av landskapsbildsskydd. Detta har till uppgift att skydda de visuella upplevelsevärden i landskapet mot större påverkan och förändringar.

Skyddsområde vattentäkt

Inom planområdet, strax sydväst om Nolatos fastighet, ligger en vattentäkt som sommartid förser vissa delar av Torekov med dricksvatten. Denna vattentäkt kan dels i och med planläggning men även pga vattnets kvalitet komma att stängas. Kommunen upprättar för närvarande en vattenförsörjningsplan som skall säkra en fortsatt försörjning av vatten i Torekov samt i kommunens övriga delar.



Riksintressen samt övriga skyddsområden

Miljökonsekvensbeskrivning

Nolatos verksamhetstillstånd samt aktuell miljörapport, inventeringar i fält och *Översiktsplan 05 Båstads kommun – samrådshandling* innefattar kunskapsunderlaget till följande beskrivning.

Befintlig verksamhets lokalisering, utformning och omfattning

Den mest omfattande verksamheten som planen medger är den befintliga anläggningen Nolato Polymer och Nolato Medevo, vilka tillverkar industrigummiprodukter och medicinska detaljer av polymera material. Nolato AB fick 1990-05-07 av Länsstyrelsen tillstånd enligt miljöskyddslagen till utökad produktion i bolagets fabriksanläggning på fastigheten Påarp 1:17 (idag Påarp 10:19 då fastigheten ombildades år 2000) i Torekov, Båstads kommun.

Tillståndet omfattar en årlig förbrukning av högst 5175 ton polymerer. Dagens årliga förbrukning är 1410 ton polymera råvaror, vilket innebär att Nolato i sitt tillstånd har lov att utöka sin produktion.

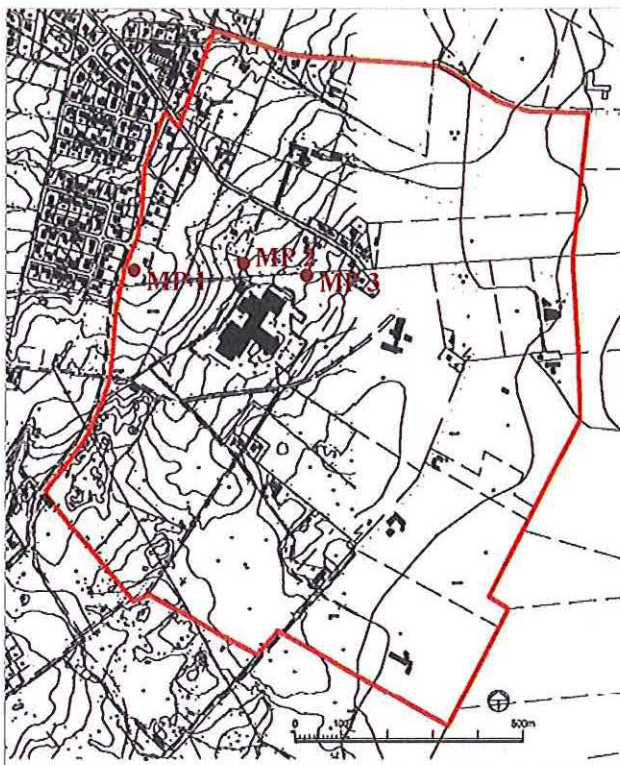
Verksamheten vid Nolato Polymer påverkar miljön framförallt genom utsläpp till luften i form av vulkningsgaser. Dessa kan, vid vissa vindförhållanden, innebära obehaglig lukt.

Nolato Medevos verksamhet påverkar miljön genom utsläpp till luft och vatten. Utsläppen till luften utgörs huvudsakligen av flyktiga organiska ämnen, främst etanol. Utsläpp till vatten utgörs av processavloppsvatten i form av bad och sköljvatten av olika slag vilket avleds, enligt tillstånd, till Torekovs avloppsreningsverk. Under 2005 beräknades utsläppen av avloppsvatten till ca 8400 m³. Sköljbad med restprodukter i form av klor och syra, vilka är olämpliga att avleda till reningsverk, hanteras som farligt avfall samt att talkslam omhändertas som avfall för deponering.

Nolatos anläggning genererar även en del buller och de källor i Nolatos verksamhet som ger upphov till bullerstörningar är fläktar, kylaggregat samt lastbilstransporter till och från anläggningen. Bullervärdena överstiger dock inte Naturvårdsverkets rekommendationer (se nedan).

Enligt Miljörapport 2005 för Nolato Polymer AB och Nolato Medevo AB anses verksamheten överensstämma med Länsstyrelsens tillståndsvillkor:

1. Bullervärdena från anläggningen överstiger till viss del inte Naturvårdsverkets rekommendationer (SNV RR 1978:5). Enligt dessa får ljudnivån nattetid inte överstiga 40 dBA (35 dBA vid tydlig tonkomponent). I Nolatos tre mätpunkter uppgick ljudnivån till 39 dBA (MP1), 37 dBA (MP2) och 32 dBA (MP3) (mätpunkter på karta). Första mätpunkten hade dock en tydlig tonkomponent vilket innebär att mätvärdet 39dBA är högre än de angivna riktvärdet på 35dBA. Nolato har dock via skrivelse till Länsstyrelsen meddelat att felet är hittat och åtgärdat.
2. Villkoren om utsläpp till luften understiger de gällande rekommendationerna på 20 mg/nm³. I Nolatos fall var värdena 1,4 mg/ nm³ 2004.
3. Enligt tillstånd från Länsstyrelsen skall processvatten (latexvättvatten) renas i intern anläggning, något som Nolato tagit ur drift och numera hanterar som avfall. pH på övrigt utgående processvatten har under året legat inom den, av Länsstyrelsen rekommenderade, intervallen 6.0-9.0 samt att klorhalten räknat som Cl₂ understiger de rekommenderade 1mg/l.



Mätpunkter för buller

4. Den utredning om samlade klorutsläpp till luft, som efterlystes i Länsstyrelsens villkor för Nolatos tillstånd, ingavs 1990.
5. Förvaring av miljöfarligt avfall och brandfarliga varor sker, i enlighet med Länsstyrelsens villkor, i en tät och torr särskild förrådsmiljö. Likaså uppfylls villkoret om att processoljetankar är invallade.
6. Länsstyrelsens villkor om en utredning att ersätta peroxider med ett miljövänligare vulkmedel har beaktats och de produkter som tidigare innehållit peroxidvulkande gummi har under det första kvartalet 2004 avvecklats.
7. Länsstyrelsens efterfrågan på ett kontrollprogram innehållande underlag till årlig miljörapport, besiktningar, bullermätningar, journalföring och vattenanalyser ingavs 1990 (med revidering 1999-03-25). Kontrollprogrammet har därefter upphävts genom beslut 2001-11-28.

Den huvudsakliga risken för olyckor med påverkan på miljön är i Nolatos fall förknippad med brand. En brand i fabriken skulle medföra utsläpp till luften vilket i sin tur innebär en risk för människors hälsa och säkerhet. Då fabriksområdet omfattas av hårdgjorda ytor i form av asfalt kommer släckvattnet vid en eventuell brand att tas om hand med hjälp av de system med täta brunnar och avlopp från anläggningen som räddningstjänsten har till sitt förfogande.

Förutom Nolato finns inom planområdet även ett aktivt lantbruk (Varan 1:24) Lantbruket har en intensiv odling av färskpotatis och efterföljande vall samt djurhållning i form av smågrisproduktion med uppfödning av 1200-1300 smågrisar per år. Utöver denna produktion hålls några dikor med kalvar i stallarna som sommartid släpps på bete. Djurhållningen på fastigheten genererar både lukt från gödselhanteringen och en ökad flugförekomst och för att verksamheten skall kunna drivas vidare behövs ett skyddsavstånd mellan stallar och samlad resp. planlagd bebyggelse. För att skyddsavståndet skall ha någon funktion krävs ett avstånd i storleksordningen minst 200 meter. Inom denna skyddszon tillåts inga nya bostäder att uppföras.

Betydande miljöpåverkan

Den mest omfattande verksamheten som kommer att tillåtas inom verksamhetsområdet är nuvarande Nolatos anläggning. Enligt Nolato skulle en utbyggnad av verksamheten inom de närmaste 5 åren innebära att lokalerna växer till ca 15000 m² i förhållande till nuvarande industribyggnad på 11000 m². Produktionsvolymerna kommer i och med en utbyggnad att öka, men ej överstiga Länsstyrelsens tillstånd på 5175 ton. Om produktionen utökas kan utsläpp samt transportbuller öka. Den risk för människors säkerhet i form av brand kvarstår i och med en utbyggnad av Nolato. Ett värsta scenario, dvs. totalbrand i fastigheten, skulle enligt Nolato och räddningstjänsten innebära en evakuering av de närboende i området.

Planen kan också innebära en betydande påverkan på miljön i och med stängningen av den befintliga dricksvattentäkten lokaliserad till planområdet. Vattentäkten förser dock endast bara en del av Torekov med vatten och har idag relativt dålig vattenkvalitet. Konsekvensen av en stängning blir att en ny vattentäkt skall upprättas alternativt att nya ledningar från annan vattentäkt anläggs. Den vattenförsörjningsplan Tekniska kontoret Båstads kommun är i färd med att upprätta kommer att innefatta denna vattentäkt och därmed ge nya alternativ på att säkra vattenförsörjningen i Torekov.

Planerade åtgärder för att skadliga verkningar skall undvikas

Planarbetet har föregåtts av en diskussion angående skyddszon runt Nolato verksamhet. Boverket har i sina rekommendationer skilt på gummiindustri som tillverkar egna gummiblandningar (skyddszon 500 m) samt gummiindustri som hanterar färdigköpta blandningar (skyddszon 200 m). Nolato anläggning hanterar idag färdigköpta gummiblandningar, men har enligt gällande tillstånd rätt att utöka sin verksamhet. Det finns idag ingen anledning att tro att Nolato skall övergå till egen tillverkning av gummiblandningar. Klagomål från närboende har främst gällt fläktbuller, som åtgärdats. Syftet med en skyddszon runt verksamheten är att framställa hur industrin skall kunna utvecklas samt att förhindra uppförandet av nya bostäder. Sistnämnda för att industrin inte skall uppleva inskränkningar i verksamheten. Kommunen har i sitt arbete med dels *fördjupning av Översiktsplan för Torekov* samt i samrådsskedet till denna detaljplan föreslagit en skyddszon med olika radie i olika väderstreck. En större skyddszon (radie 500 meter, Länsstyrelsens förslag) åt de håll verksamheten har rätt att växa (J på plankartan) och en mindre radie på skyddszon (300 meter) åt de håll verksamheten inte kan expandera eller där planbestämmelserna medger Jm (småindustri av ickestörande karaktär). Verksamheten har möjlighet att växa i de väderstreck där det finns minst bebyggelse, alltså i riktningen öst, sydost samt syd. Skyddszonen med denna avgränsning tar viss hänsyn till att kommunen av andra skäl bedömer det lämpligt med ny bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse, på samma avstånd från Nolato. I viss utsträckning motiverar också vindriktningarna, som kan ha inverkan på buller och emission, att ett kortare skyddsavstånd hålls i sydväst. Nolato AB har ej inkommit med någon erinran om föreslagen skyddszon, vilket få tolkas som att skyddszonen är överensstämmande med företagets intentioner och uppfattning om den egna tillverkningen. Inom den föreslagna skyddszonen kommer planen endast att medge befintlig markanvändning såsom jordbruk, natur och verksamheter samt befintlig bostadsbebyggelse.

Planen föreslår att befintliga vegetationsridåer i tomtgräns mellan industrin och omkringliggande bebyggelse bevaras samt föreslår att nya planteras. Detta för att skapa en viss skärm av vegetation mot den närliggande bostadsbebyggelsen.

Alternativ lokalisering

Maxutnyttjandet av planförslaget bygger på att Nolato ligger kvar i sitt nuvarande läge samt bygger ut verksamheten dels i byggnadens volym samt förbrukning av råvara. Dock inom sitt nuvarande tillstånd. Den i planförslaget föreslagna skyddszonen bör följas.

Ett nollalternativ skulle innebära att verksamheten ligger kvar i nuvarande läge och att verksamheten inte byggs ut eller höjer sin förbrukning av råvara. Då verksamheten idag inte tillverkar egen gummiblandning utan köper in färdig blandning skulle isåfall Boverkets föreskrifter om 200 meters skyddszon gälla.

En alternativ lokalisering skulle medföra att verksamheten flyttar och marken friställs för andra ändamål än dagens. Någon risk för människors hälsa och säkerhet i form av brand i fabriken finns inte längre. Transporter, och det buller dessa genererar, till och från verksamheten skulle upphöra. En av Torekovs större arbetsplatser skulle dock försvinna vilket skulle kunna medföra ett större antal persontransporter mellan boendet och en ny arbetsplats.

PLANFÖRSLAGET

En detaljplan över området kommer att fastställa markens användning och planområdet kommer i stort sett att visuellt se ut som det gör idag, med stora områden för jordbruk och hagmarker samt att befintlig vegetation i form skogspartier sparas. Befintlig pågående markanvändning planläggs således. Befintliga bostadstomter planläggs samt att nya bostadstomter tillkommer utanför Nolatos skyddszon, detta genom att fylla igen luckor i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse.

Mark, vegetation och natur

Markanvändningen på platsen idag består främst av jordbruksmark samt hagmark för djurhållning. I vissa delar av planområdet bryts det öppna landskapet av med ett antal skogspartier i form av åkerholmar och odlingsrösen, vilka innefattas av blandskog där lövträd i form av björk och sälg dominerar. Ett större skogsparti med björk och björksly i norra delen av området omfattas även av en bäck med 100 meter strandskydd. Det finns en intentionen i kommunens Översiktsplan (*samrådshandling -05*) att kulverterade bäckar och diken på Bjärehalvön skall tas i dager.

Planområdet är relativt flackt med några få höjdskillnader. Dock sluttar området svagt öster och väster om planområdets högsta punkt, en åkerholme belägen ca 250 meter väster om Nolato. I sydvästra delen av planområdet ligger ett område med mer markanta höjdskillnader i form av bland annat berg i dagen. Detta område sammanfaller med vegetationstypen blandskog med inslag av björk, en och tall. Planbestämmelsen N innebär naturområde inom kvartersmark, som skall vara tillgänglig för allmänheten.

Allén på fastigheten Varan 1:24 innefattas av biotopskydd.

Gator och trafik

Gatorna i planområdet är av olika kvalitet och av olika bredd, 4-8 meter. Slättarödsvägen samt Eneborgsvägen, som gränsar till planområdet, har relativt bra standard med asfalt samt gatubelysning. Nolatovägen har någorlunda bra standard vad gäller markbeläggning i form av asfalt, däremot saknas gatubelysning. Övriga vägar i planområdet saknar även de gatubelysning samt att de är av grus eller dålig asfaltbeläggning.

Planen anpassas till befintliga förhållanden och den gatemark i området som är av lokal karaktär förses med beteckningen lokalgata medan Slättarödsvägen betecknas som huvudgata.

Kollektivtrafik

Utmed Slättarödsvägen finns två hållplatser; Torekov Godtemplarhuset och Torekov Eneborgsvägen vilka trafikeras av regionbuss 523 och 525 mot Ängelholm och Båstad. Turtätheten är dock låg och kollektivtrafiken utgör inget fullgott alternativ till bilanvändning, vilket kan medföra ett högt bilberoende.

Kvartersmark

Tomtmarken för bostäder (B) i planområdet innehåller idag 30 bostadstomter samt 4 bostadshus (Lb) tillhörande lantbruksfastigheter. Lantbruksfastigheter inom planområdet har på plankartan fått beteckningen L. Vill man stycka av lantbrukets bostadsdel(Lb) skall resterande del av jordbruksfastigheten läggas samman med annan, befintlig, jordbruksfastighet.

Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet är friliggande enfamiljshus i 1- 1,5 vån. placerade tillsammans i kluster på olika platser runtom i landskapet. Störst koncentration av dessa finns utmed Slättarödsvägen där ett tiotal villor är placerade. Tomtstorleken på bostadsfastigheterna varierar kraftigt. De flesta av bostadstomterna i planområdet är mellan 500 och 900 m² medan några tomter är uppåt 14 000 m² med parkliknande trädgårdar eller gamla fruktodlingar. Ca hälften av bostadshusen inom planområdet är permanentbostäder. Planen medger även nya byggrätter för bostäder, närmare bestämt 10 stycken, som samtliga är lokaliserade utanför Nolato's skyddszon och är planerade i anslutning till redan befintlig tätortsbebyggelse.

Tomtmarken betecknad med J innebär i plan industriändamål. Planens KJm syftar till användningen småindustri av ickestörande karaktär eller kontor.

Båtuppställningsplatsen, strax söder om Nolato's verksamhet, innefattar en klippt gräsyta inhägnad med stängsel, vilken i plan har fått beteckningen V. Plankartans E syftar till elektrisk anläggning. Plankartans N syftar till naturområde vilka skall vara tillgänglig för allmänheten.

Byggzoner, placering och utformning

Bedömningen av byggzonernas storlek och läge har grundats på befintliga förhållanden som tex. landskapsbilden. Gemensamt för hela planområdet är att prickmarken dvs de zoner som ej får bebyggas är minst 6 meter breda mot gata. Byggrätterna på tomtmarken avsedd för bostäder är relativt små och är anpassade till läget på dagens befintliga bostadshus. Detta för att förhindra fler avstyckningar än de som planen medger. Planen medger endast nya byggrätter i nordvästra delen av planområdet, utanför Nolato's skyddszon. Tomtmarken för bostäder i anslutning till Nolato förses med breda byggzoner för garage och uthus. Detta medger en möjlighet att skapa en viss skärm av bebyggelse mot verksamheten.

Huvudbyggnad för bostäder får uppföras i en våning med inredd vind (där planbestämmelse medger får huvudbyggnad uppföras i två våningar). Huvudbyggnad skall ligga minst 4 meter från granntomt och uthus/garage minst 1 meter. Byggnadshöjden är 3,6 meter för envåningsbyggnad eller envåningsbyggnad med inredd vind. Totalhöjden för bostadsbebyggelsen är 8,0 meter. För befintlig tvåvånings bostadsbebyggelse i planområdet gäller 5,8 meter byggnadshöjd och totalhöjd 8,0 meter. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att inverka på beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantalet. Dessa får sammanlagt inte uppta mer än en tredjedel av takets längd.

Bostadshuset på fastigheten Västra Varegården 9:4 ges bestämmelsen q. Detta innebär att byggnaden är av kulturhistoriskt värde enligt 3 kap 12 § PBL, dess karaktär, takutformning, fasad eller färgsättning får således inte förvanskas.

För uthus och garage tillåts högst 3,2 meters bygghöjd och 4,5 meters totalhöjd. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad.

För tomtmark avsedd för industriändamål samt kontor medges en byggnadshöjd på 7,0 (alt 6,5) meter och en totalhöjd på 9,0 (alt 8,0) meter. Detta överensstämmer med Nolato's byggnads – och totalhöjd. Den visuella påverkan från Nolato är dock idag förhållandevis liten, detta då anläggningen ligger i en sänka i förhållande till omgivande topografi.

Skorstenar och ventilationshuvar får uppföras utan att inverka på beräkningen av byggnadens totalhöjd.

Utnyttjandegrad

Ytterligare avstyckningar för bostäder, utöver de planen uttryckligen visar, medges ej.

För tomter under 900 m² gäller att huvudbyggnad får uppföras till 150 m² samt garage, uthus eller dylikt till 50 m². För tomter större än 1500 m² gäller att huvudbyggnad får vara 180 m² (i vissa fall 270 m²) samt garage, uthus eller dylikt 60 m².

Bostäderna i planområdet, i enlighet med den befintliga bebyggelsen, ges bestämmelsen fristående hus. Endast en huvudbyggnad per tomt medges och gästbostad till maximalt 30 m² får inredas i uthus.

Teknisk försörjning

En ökad utbyggnad av Torekov samhälle innebär även ett ökat behov av tillgången på vatten och avlopp. Dagens vattenförsörjning har endast en begränsad kapacitet vilket således innebär problem vid en utbyggnad på orten. De ökade bygggrätterna planen medger anses dock kunna hanteras med dagens vattenförsörjning, även om en utbyggnad av vattennätet för att säkerställa kommande utbyggnad av Torekov är nödvändig.

Murar, plank och bygglovsbefrielse

För att förenkla bygglovshanteringen föreslås bygglovsplikten inte omfatta murar och plank lägre än 0,8 meter som ligger närmre gata eller park än 4,5 meter samt ej heller murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. De bygglovsbefriade åtgärderna kräver dock grannes skriftliga medgivande om de utförs närmre granne än 1,5 m.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuella avstyckningar eller fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarnas initiativ.

Tekniska frågor

Gatunätet är utbyggt i området. Däremot kan en komplettering av ledningsnätet behövas för vattenförsörjningen. För att säkerställa kablar i området bör kabelvisning ske innan man påbörjar eventuell grävning.

PLANAVDELNINGEN I BÅSTADS KOMMUN

Lina Andersson
Planarkitekt

Per Iwansson
Planchef