



Samhällsbyggnad

Datum

2020-10-19

Handläggare

Olof Selldén

Planchef

Vårt dnr

B18-672

FASTIGHETS AB BALDER

Erik Lavehall

Box 53121

400 15 Göteborg

Planbesked

Kommunstyrelsen har den 11 oktober 2020, § 212 behandlat er förfrågan om planbesked för detaljplanen Torekov 98:146 och beslutat att den får upprättas och att samråd får hållas. Beslutet går inte att överklaga.

Handläggaren för detaljplanen är planchef Olof Selldén.

Planavdelningen ska verka för att detaljplanen sänds ut på samråd under andra halvan av 2021 och att beslut om antagande under 2022.

Nästa steg i processen är upprättande av planavtal som kommer att åtföljas av en uppskattad kostnad för planarbetet.

Samhällsbyggnad

Carina Ericsson

Carina Ericsson

Båstads kommun

Samhällsbyggnad

269 80 BÅSTAD

Telefon: 0431-770 00 vx

Plusgiro: 11 11 11 -1

Org.nummer: 212000-0944

bastads.kommun@bastad.se

www.bastad.se



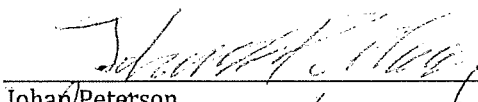
Plats och tid: Sessionssalen, tisdagen den 13 oktober 2020 kl 09:00 – 12:30

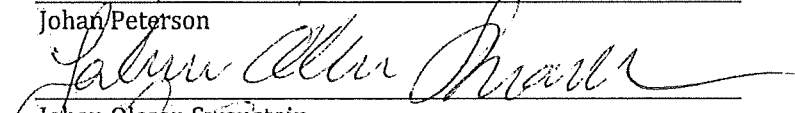
Beslutande: Johan Olsson Swanstein (M), Ordförande
Ingela Stefansson (S), 1:e vice ordförande
Bo Wendt (BP), 2:e vice ordförande
Kerstin Gustafsson (M)
Ulf Jiewertz (M)
Gösta Sandgren (M)
Thomas Nerd (S)
Birgitte Dahlin (L)
Inge Henriksson (BP)
Hans Grönqvist (BP)
Claes Sjögren (BP) tjänstgörande ersättare för Carolin Gräbner (SD)
Ebba Krumlinde (C) §§ 200-217
Uno Johansson (C)
Ninni Markow (M) tjänstgörande ersättare för Ebba Krumlinde (C) §§ 218-236

Övriga närvarande: Krister Lilja (KD), ej tjänstgörande ersättare
Mats Lundberg (L), ej tjänstgörande ersättare

Johan Peterson, nämndsekreterare
Charlotte Rosenlund-Sjövall, kommundirektör

Utses att justera: Inge Henriksson (BP), ersättare Hans Grönqvist (BP)
Justeringens plats och tid: Kommunkansliet, den 2020-10-16, kl. 11:00

Sekreterare  Paragrafer §§ 200-236

Ordförande 
Johan Olsson Swanstein

Justerare 
Inge Henriksson

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Politiskt organ: Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-10-13

Anslaget är uppsatt: Från och med 2020-10-16 till och med 2020-11-06

Förvaringsplats för protokollet: Kommunhuset i Båstad

Underskrift 
Johan Peterson

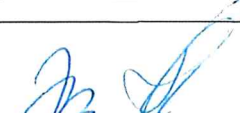


KS § 212

Dnr KS 000679/2020 - 200

Planbesked för Torekov 98:146, Boviera

Beskrivning av ärendet	Fastighetsägarna till Torekov 98:146, Sven och Håkan Söderman, inkom den 3 juli 2018 med en ansökan om planbesked (bilaga 1). Fastighetsägarna önskar planlägga fastigheten för att möjliggöra ett seniorboende efter konceptet "Bovieran Nova" med 36 lägenheter och en vinterträdgård på cirka 900 m2 och om möjligt även rad- eller kedjehus. Fastigheten Torekov 98:146 är belägen centralt i Torekov. Den är inte detaljplanelagd, är oexploaterad och är i dag att betrakta som jordbruksmark.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från översiktsplanerare Klara Harmark-Peters 2020-09-21, med tillhörande bilagor.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	<ol style="list-style-type: none">1. Förslag till detaljplan för Torekov 98:146, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.3. Planavtal ska upprättas med Bovieran AB som är den exploatör som fastighetsägarna till Torekov 98:146 avser samarbeta med.4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.
Yrkanden	Birgitte Dahlin (L) yrkar på följande tillägg: Planen antas då Sydvatten är inkopplad.
Propositionsordningar	Ordförande ställer proposition på Birgitte Dahlins (L) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller yrkandet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutar: <ol style="list-style-type: none">1. Förslag till detaljplan för Torekov 98:146, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.3. Planavtal ska upprättas med Bovieran AB som är den exploatör som fastighetsägarna till Torekov 98:146 avser samarbeta med.4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.5. Planen antas då Sydvatten är inkopplad.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



Datum: 2020-09-21
Handläggare: Klara Harmark-Peters
Dnr: KS 000679/2020 – 200, B18-672

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Torekov 98:146 i Torekov – Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för Torekov 98:146, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.
3. Planavtal ska upprättas med Bovieran AB som är den exploatör som fastighetsägarna till Torekov 98:146 avser samarbeta med.
4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Sammanfattning av ärendet

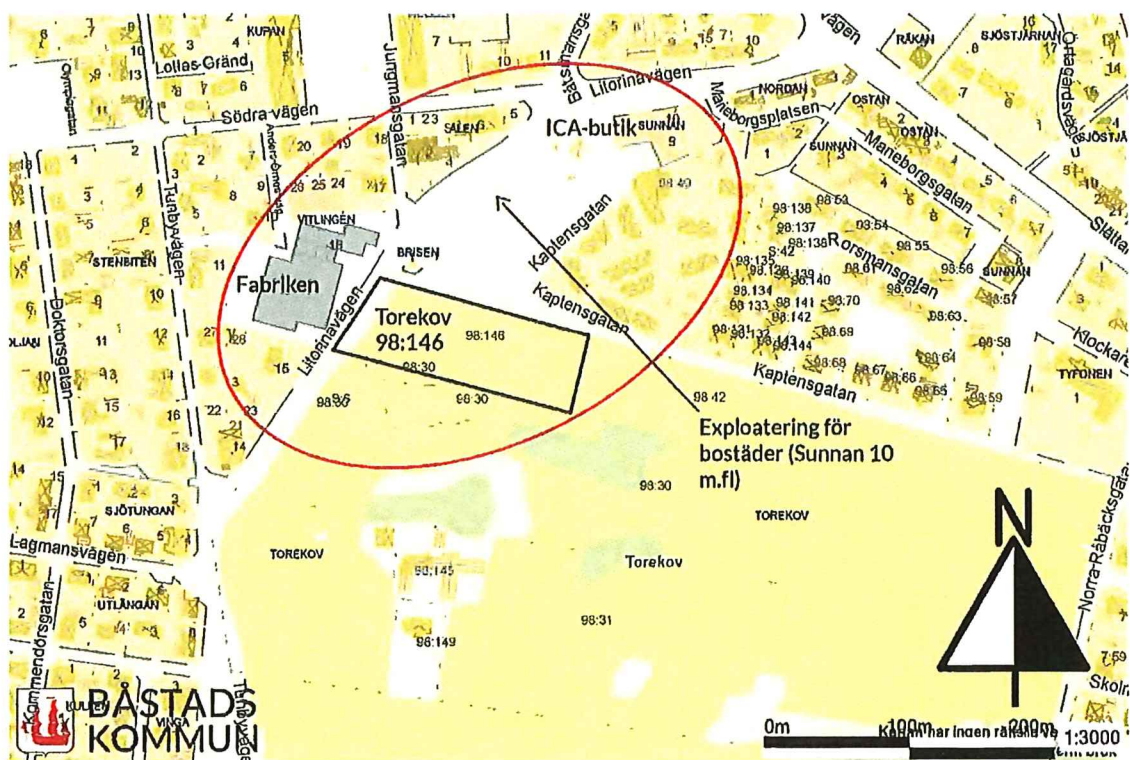
Fastighetsägarna till Torekov 98:146, Sven och Håkan Söderman, inkom den 3 juli 2018 med en ansökan om planbesked (bilaga 1). Fastighetsägarna önskar planlägga fastigheten för att möjliggöra ett seniorboende efter konceptet "Bovieran Nova" med 36 lägenheter och en vinterträd-gård på cirka 900 m² och om möjligt även rad- eller kedjehus. Fastigheten Torekov 98:146 är belägen centralt i Torekov. Den är inte detaljplanelagd, är oexploaterad och är i dag att betrakta som jordbruksmark.

Ärendet om planbesked skrevs fram av förvaltningen i oktober 2018. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet om planbesked för Torekov 98:146 till förvaltningen, som gavs i uppdrag att säkerställa att planen medverkar till en helhetsbild runt Sunnan 10 och Fabriken i Torekov samt att planen möjliggör seniorboende för åretruntboende.

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Eftersom planläggningen bedöms vara förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen kommer förslag till detaljplan för Torekov 98:146 tas fram med standardförfarande. Länsstyrelsen skriver dock i granskningsyttrandet att nytillkommande bebyggelse som är beroende av vattenförsörjning via Sydvatten behöver ha faktisk möjlighet att anslutas till Sydvatten, innan ny bebyggelse kan medges. Det innebär att detaljplanen kan antas efter att Sydvatten har anslutits till Torekov. Detaljplanen bedöms vara av prioritet 1. Planen finansieras genom upprättande av planavtal med Bovieran AB, den exploatör som fastighetsägarna valt att samarbeta med. Planarbetet kan påbörjas när planavtalet har under-tecknats, samråd beräknas kunna hållas under 2021 och ett beslut om antagande beräknas 2022.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Torekov 98:146, Sven och Håkan Söderman, inkom den 3 juli 2018 med en ansökan om planbesked (bilaga 1). Fastighetsägarna önskar planlägga fastigheten för att möjliggöra ett seniorboende efter konceptet "Bovieran Nova" med 36 lägenheter och en vinterträdgård på cirka 900 m² och om möjligt även rad- eller kedjehus. Fastigheten Torekov 98:146 är idag inte detaljplanlagd.



Kartutdrag. Fastigheten Torekov 98:146 är ungefärligt inritad med svart linje. Den röda ellipsen markerar området runt Fabriken och detaljplaneområdet för Sunnan 10 m.fl. Fabriken är en företagsby med olika verksamheter. Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. möjliggör bl.a. bostäder, centrumverksamhet och handel.

Ärendet om planbesked skrevs fram av förvaltningen i oktober 2018 med förslag att avslå planansökan med anledning av att detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. bör genomföras först, för att undersöka om den typen av exploatering leder till fler åretrunthoende. Ytterligare en anledning till förvaltningens förslag till beslut var att detaljplanen bör föregås av ett planprogram för att visa fastighetens del i en framtida utbyggnad av centrala Torekov.

Den 5 december 2018 beslutade kommunstyrelsen (KS § 271) att återremittera ärendet om planbesked för Torekov 98:146 till förvaltningen, som gavs i uppdrag att säkerställa att planen medverkar till en helhetsbild runt Sunnan 10 och Fabriken i Torekov (se kartbilden ovan), samt att planen möjliggör seniorboende för åretrunthoende (bilaga 2). Sedan dess har detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. antagits och fått laga kraft, så väl som en ny översiktsplan för Bästad kommun. Utbyggnaden av Sunnan 10 m.fl. är nu under uppstart. Bästad kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 20 maj 2020 (KF § 85). I den är fastigheten Torekov 98:146 utpekad som ett område för "ny stadsbygd", däribland bostäder. Samtidigt beslöt kommunfullmäktige att en fördjupad översiktsplan för Torekov (FÖP Torekov) ska tas fram. Arbetet med den påbörjas under hösten 2020.

Aktuellt

Fastigheten Torekov 98:146 är belägen centralt i Torekov. Den är inte detaljplanelagd, är oexploaterad och är i dag att betrakta som jordbruksmark. Fastigheten omfattar 8820 m² eller cirka 0,88 ha. Torekov 98:146 är del av ett större sammanhängande jordbruksområde om cirka 22 hektar som angränsar i öster och söder. I norr och väster angränsar fastigheten till bostadsbebyggelse, handel och verksamheter i form av livsmedelsbutiken ICA samt företagsbyn "Fabriken" med olika verksamheter. Cirka 170 meter bort ligger busshållplatsen där busslinje 523 mellan Torekov-Rammsjö-Hov-Båstad och busslinje 505 mellan Torekov-Grevie-Förslöv stannar. Längs fastighetens västra gräns går en gång- och cykelväg som är en viktig länk genom tätorten.

I planansökan från fastighetsägarna och exploatören Bovieran AB redovisas ett skissförslag med ett seniorboende enligt konceptet "Bovieran Nova" med 36 lägenheter och en vinterträdgård på cirka 900 m². Det beskrivs som ett koncept för målgruppen 55+ där social samvaro och trygghetsskapande utformning är i fokus. Om möjligt önskar de sökande även uppföra några radhus/kedjehus. Exploateringsgrad och utformning av bebyggelsen utreds vidare under detaljplaneprocessen.



BOVIERAN TOREKOV (NOVA)

SITUATIONSPLAN SKISS
2018-05-24 SKALA 1:800 (A3)

Ulle
Wall

Bilaga till planansökan. Exploatörens skissförslag till utbyggnad efter konceptet "Bovieran Nova".

Fastigheten Torekov 98:146 ligger inte inom verksamhetsområde för vatten. Merparten av centrala Torekov ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, men dock inte jordbruksområdet som Torekov 98:146 tillhör. Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten. Riksintressena för kustzon/högexploaterad kust samt rörligt friluftsliv berör fastigheten och dessa behöver hanteras inom planprocessen. Fastigheten och angränsande markområde ligger i en större lågpunkt med rinnvägar, vilket innebär att dagvatten samlas här. Dagvattenfrågan i relation till förutsättningarna för bebyggelse måste utredas för att säkerställa att den nya föreslagna bebyggelsen samt kringliggande fastigheter inte påverkas. Idag

används marken för jordbruksändamål. Det kan finnas rester av bekämpningsmedel kvar i marken och en yta i fastighetens västra del kan ha använts som upplagsplats. En markundersökning behöver göras för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Båstads kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 20 maj 2020 (KF § 85). I den är fastigheten Torekov 98:146 utpekad som ett område för "ny stadsbygd", däribland bostäder. Syftet är att förstärka ortens centrum. Möjligheten att fortsätta kunna bedriva jordbruksverksamhet på närliggande fastigheter ska tas hänsyn till vid planläggning.

I samband med antagandet av översiktsplanen den 20 maj 2020 (KF § 85) beslutades att en fördjupad översiktsplan för Torekov (FÖP Torekov) ska tas fram. I den ska frågor rörande Torekovs utveckling och planläggning undersökas mer i detalj. Arbetet är under uppstart och kommer att löpa parallellt med framtagande av förslag till detaljplan för Torekov 98:146. De båda planerna ska förhålla sig till varandra och får ej vara motstridiga.

Eftersom kommunstyrelsen har beslutat (i december 2018, KS § 271) att förslag till detaljplan för Torekov 98:146 ska möjliggöra seniorboende för åretruntboende, är detta utgångspunkten för det fortsatta arbetet med detaljplanen. Det är även beslutat att detaljplaneprocessen ska säkerställa att planen medverkar till en helhetsbild runt Sunnan 10 och Fabriken i Torekov. Det är därför viktigt att planläggningen undersöker förutsättningar och förhållanden inom och kring fastigheten. Under planarbetet behöver frågan om en hållbar dagvattenhantering inom fastigheten och i det större angränsande området lösas. Vattenförsörjningsfrågan är också en viktig aspekt, som länsstyrelsen pekar på som central för framtida utbyggnadsområden. I väster går ett längre sammanhängande G/C-stråk som kopplar södra delen av Torekov med ortens centrum. Kopplingen ska beaktas i vidare planläggning.

Detaljpaneläggning av Torekov 98:146 för seniorbostäder har stöd i gällande översiktsplan, där fastigheten pekas ut för "ny stadsbygd", däribland bostäder. Planen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I sitt granskningsyttrande till översiktsplanen pekar länsstyrelsen på att nytillkommande bebyggelse som är beroende av vattenförsörjning via Sydvatten behöver ha faktisk möjlighet att anslutas till Sydvatten, innan ny bebyggelse kan medges. Anslutningen av orterna på kommunens sydsida till Sydvatten innebär att vattenförsörjningen blir tryggad, och det arbetet pågår nu. En konsekvens är dock att detaljplanen inte kan antas förrän Torekovs samhälle anslutits till Sydvatten. Eftersom arbetet med påkoppling till Sydvatten pågår, bedöms planläggningen trots detta vara förenlig med granskningsyttrandet. Det innebär att planen bedöms kunna arbetas fram med standardförfarande.

När en detaljplan tas fram ska en undersökning (f.d. behovsbedömning) göras av om planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I så fall ska en strategisk miljöbedömning inklusive en miljökonsekvensbeskrivning göras. Undersökningen visar att planförslaget kan ha viss inverkan på vissa aspekter. Översvämningsrisken och dagvattenhanteringen behöver beaktas så att befintlig eller nytillkommande byggnation inte riskeras översvämmas. Jordbruksmark kommer att ianspråkta av bebyggelse vilket påverkar utnyttjandet av naturresurser. Det bedöms också ha en inverkan på stödjande och försörjande ekosystemtjänster. Markföreningar behöver undersökas då rester av bekämpningsmedel från jordbruket kan finnas i marken. Planförslaget bedöms ha inverkan på landskapsbilden men då planområdet ligger direkt intill befintlig bebyggelse, anses dess inverkan inte vara betydande. Tillkommande bostäder kan innebära restriktioner/ökade krav på befintliga verksamheter vilket behöver beaktas.

Undersökningen visar att planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Därför bedöms det inte vara nödvändigt att göra en strategisk miljöbedömning.



Förslag till detaljplan för Torekov 98:146 bedöms vara en plan med prioritet 1 enligt kommunstyrelsens planprioritering. Detta eftersom den ligger kollektivtrafiknära, i anslutning till en busshållplats där två busslinjer möts och syftar till att möjliggöra bostäder. Planen finansieras genom upprättande av planavtal med Bovieran AB, den exploatör som fastighetsägarna valt att samarbeta med. Planarbetet kan påbörjas när planavtalet har undertecknats. Samråd beräknas kunna hållas under 2021 och ett beslut om antagande beräknas 2022.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

För Båstads kommun innebär planläggningen att det skapas möjlighet att bygga bostäder specifikt riktade till en äldre målgrupp. Då kommunen har en åldrande befolkning där Torekov som ort sticker ut med en allt större andel äldre, bedöms det bli ett positivt tillskott av en bebyggelsestyp som saknas.

Verksamhet

Förslag till ny detaljplan kommer att upprättas av Samhällsbyggnad, i samverkan med Teknik och service med flera. Utredningar, så som dagvattenutredningar, kan komma att behöva göras. Dessa tas fram av externa, sakkunniga konsulter.

Planläggningen av fastigheten Torekov 98:146 överensstämmer med översiktsplanen där fastigheten pekas ut för "ny stadsbygd", däribland bostäder.

Ekonomi

Detaljplanen finansieras av genom upprättande av planavtal med fastighetsägarnas exploatör, Bovieran AB.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys av detaljplaneförslaget görs i samrådshandlingen.

Miljökonsekvensanalys

Undersökningen (f.d. behovsbedömningen), som syftar till att bedöma om en betydande miljöpåverkan kan föreligga, visar att ingen strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbedömning bedöms behöva göras.

Samhällsbyggnad

Klara Harmark-Peters, Översiktsplanerare

Beslutet ska expedieras till:

Samhällsbyggnad

Teknik & Service

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Ansökan om planbesked för Torekov 98:146, inkommen 3 juli 2018 från Sven Söderman och Håkan Söderman.
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 5 december 2018, KS § 271.

Samråd har skett med:

Olof Selldén, planchef

Camilla Nermark, planarkitekt

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör

