



KS § 42

Dnr KS 000154/2022 - 315

Detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl. i Båstad - Beslut om planbesked

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Förslag till detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl. fastigheter i Båstad får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Planavtal ska upprättas.
3. Detaljplanen får inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista.
4. Planbeskedsavgift enligt taxa är 21 252 kr exklusive moms. Faktura översänds separat.

Beskrivning av ärendet

Tornet Bostad Båstad AB har den 22 december 2021 inkommit med en förfrågan om planbesked avseende Eskilstorp 2:24, 2:32 och 2:34 i Båstad. Fastighetsägaren ansöker om att upprätta en ny detaljplan för att skapa en attraktiv trädgårdsstad med en variation av både bostadstyper och upplåtelseformer. Sökande avser uppföra såväl bostadsrätter och hyresrätter som äganderätter i upp till 4 våningar, se även strukturplan, 2021-12-15. Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen för Båstads kommun, ÖP2030 (samt länsstyrelsens granskningsyttrande), antagen av kommunfullmäktige maj 2020.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Camilla Nermark 2022-03-11, med tillhörande bilagor.

Förvaltningens och arbetsutskottets förslag

1. Förslag till detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl. fastigheter i Båstad får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Planavtal ska upprättas.
3. Detaljplanen får inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista.
4. Planbeskedsavgift enligt taxa är 21 252 kr exklusive moms. Faktura översänds separat.

Jäv

Ebba Krumlinde (C) anmäler jäv och deltar inte i beslutet. Claes Sjögren (BP) går då in som tjänstgörande ersättare.

Föredragande

Planarkitekt Camilla Nermark föredrar ärendet.

Forts. på nästa sida.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



- Yrkanden** Ingela Stefansson (S), Birgitte Dahlin (L), Gösta Sandgren (M) och Kerstin Gustafsson (M): Bifall till förvaltningens och arbetsutskottets förslag.
- Bo Wendt (BP) och Hans Grönqvist (-): Planförslaget ska omarbetas och bantas då det är alltför omfattande. Det bör först utredas hur omfattningen påverkar kommunens behov av skolplatser, förskoleplatser mm och övrig infrastruktur som t ex VA.
- Propositionsordning** Ordföranden ställer proposition på liggande förslag från förvaltningen och arbetsutskottet mot Bo Wendts m.fl. yrkande och finner att kommunstyrelsen bifallit liggande förslag. Omröstning begärs.
- Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:
- JA - Bifall till Bo Wendts m.fl. yrkande.
NEJ - Bifall till förvaltningens och arbetsutskottets förslag.
- Omröstningsresultat** Omröstningen utfaller med 5 JA-röster och 8 NEJ-röster enligt nedan:

Ledamot	Ja-röst	Nej-röst	Avstår från att rösta
Kerstin Gustafsson (M)		X	
Ulf Jiewertz (M)		X	
Gösta Sandgren (M)		X	
Ingela Stefansson (S)		X	
Jessica Andersson (S)		X	
Birgitte Dahlin (L)		X	
Bo Wendt (BP)	X		
Inge Henriksson (BP)	X		
Hans Grönqvist (BP)	X		
Uno Johansson (C)		X	
Claes Sjögren (BP)	X		
Claes Wallin (SD)	X		
Ordf. Johan Olsson Swanstein (M)		X	
Summa:	5	8	

Ordföranden finner då att kommunstyrelsen beslutat att bifalla förvaltningens och arbetsutskottets förslag.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2022-03-11

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Camilla Nermark, planarkitekt

Dnr: B2018-1083

Detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl. fastigheter i Båstad, Båstads kommun, Skåne län – Begäran om planbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att:

1. Förslag till detaljplan för Eskilstorp 2:24 m.fl. fastigheter i Båstad får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Planavtal ska upprättas
3. Detaljplanen får inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista.
4. Planbeskedsavgift enligt taxa är 21 252 kr exkl moms. Faktura översänds separat.

Beslut om planbesked går inte att överklaga (plan- och bygglagen 13 kap 2 §).

Sammanfattning av ärendet

Tornet Bostad Båstad AB har den 22 december 2021 inkommit med en förfrågan om planbesked avseende Eskilstorp 2:24, 2:32 och 2:34 i Båstad.

Fastighetsägaren ansöker om att upprätta en ny detaljplan för att skapa en attraktiv trädgårdsstad med en variation av både bostadstyper och upplåtelseformer. Sökande avser uppföra såväl bostadsrätter och hyresrätter som äganderätter i upp till 4 våningar, se även strukturplan, daterad 2021-12-15.


Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen för Båstads kommun, ÖP2030 (samt länsstyrelsens granskningsyttrande), antagen av kommunfullmäktige maj 2020.

Viktiga frågor som behöver studeras vidare i planarbetet är byggnaders placering, hustyper, höjder, behov av allmänna funktioner, grön och blåstruktur, infrastruktur med mera. Hur de tillkommande husen möter den befintliga bebyggelsen samt planerad bebyggelse söder om planområdet, det vill säga Tuvelyckan etapp 2, område B & C och de kringliggande allmänna platserna är av stor vikt. Hållbarhet, både den sociala, ekonomiska och ekologiska, ska vara central i arbetet med området.

Ett planavtal som reglerar kostnader i samband med framtagande av detaljplan kommer att tecknas mellan kommun och intressent.

Med anledning av att planförslaget bland annat har stöd i ÖP2030 bedöms detaljplanen kunna tas fram i enlighet med så kallat standardförfarande.

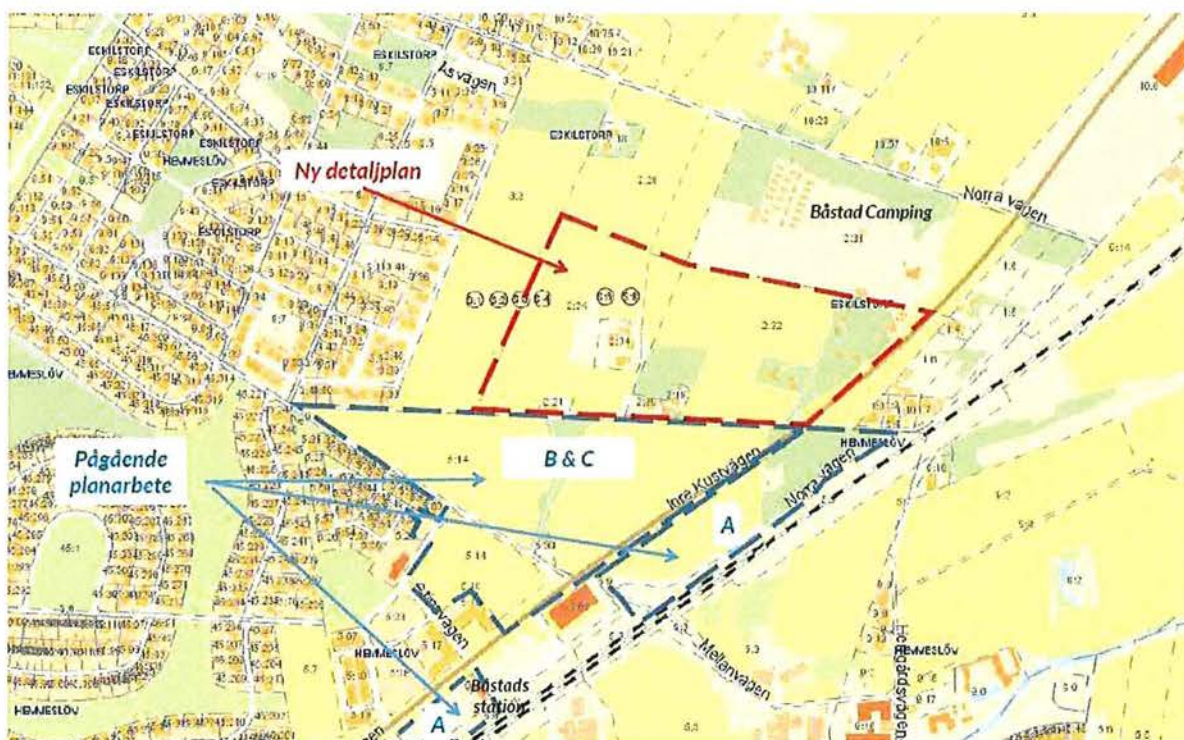
I enlighet med kommunstyrelsens prioriteringslista inordnas detaljplanen med prioritet 1. Planarbete bedöms påbörjas tidigast under 2023 och beroende på hur planprocessen fortskrider bedöms detaljplan kunna antas 2025/2026.



Bakgrund

Tornet Bostad Båstad AB har inkommit med en förfrågan om planbesked avseende Eskilstorp 2:24, 2:32 och 2:34 i Båstad

Planområdet är beläget cirka 500 meter norr om Båstads station. Se nedanstående bild. Området angränsar i söder till ett pågående planarbete för Hemmeslöv 5:14 m.fl, Tuvelyckan etapp 2, område B & C, i norr mot Båstads camping och i öst av Inre Kustvägen. I väst gränsar området mot den obebyggda och inte heller detaljplanlagda, fastigheten Eskilstorp 3:3. Planförfrågan/planbeskedet omfattar fastigheterna Eskilstorp 2:24, 2:32 samt 2:34. För att få en helhet kommer sannolikt även fastigheterna Eskilstorp 2:19, 2:21, 2:31 att ingå i planområdet. Planområdet omfattar cirka 14,3 ha (140 300 m²).



Planområdets läge och ungefärlig avgränsning
Kartutdrag februari 2022. Fastighetsreglering pågår inom planområde markerat med röd streckad linje

Intressenten ansöker om att upprätta en ny detaljplan för att skapa en attraktiv trädgårdsstad med blandat utbud av bostäder såväl som bostadsrätter, hyresrätt och som äganderätter.

Enligt intressenten beräknas projektet omfatta cirka 400-500 bostadsenheter beroende på fördelning mellan villor, parhus, radhus och flerbostadshus. De framför också att deras avsikt är att skapa ett "Electric Village", dvs ett klimatsmart boende där en AI-agent styr fastighetens energisystem mot lågt klimatavtryck och en digital boendeplattform aktivt stödjer och uppmuntrar de boende i en hållbar cirkulär livsstil med t ex klimatsmarta energival, gemenskapsfrämjande forum och hållbart resande. Energilösningen för det planerade bostadsområdet är en kombination av solenergi, bergvärme och ny vätgasteknik som är en del av Tornets nya koncept "Electric Village". Den tekniska lösningen är dock inget som kan styras genom planbestämmelser på plankarta.

Vidare beskriver de att bebyggelsen planeras bli upp till 4 våningar hög och att planområdets västra del, Eskilstorp 2:24, bebyggs som ett storkvarter med blandade hustyper och östra delen, Eskilstorp 2:32, har en större andel villor, parhus och radhus men även lägenhetshus. Strukturplanens omgivande gatunät föreslår de utformas som lokalgator med trottoarer, cykelbanor och trädplantering i småstadens skala. Utmed lokalgator placeras lamellhus för att

skapa en stads-/bykänsla som finns i Båstads stadskärna.

Intressenten framför även att de bedömer att vägstrukturen behöver studeras ytterligare så att exploateringsområden och nya vägar på bästa sätt anpassas till befintliga förhållanden.

Gällande utemiljö och andra kvalitéer framför intressenten sammanfattningsvis att träd och grönska har många klimatreglerande egenskaper som vindskydd, solskydd samt temperaturreglerande och luftrenande. De boende kommer att kunna odla på små odlingslotter och på sina balkonger eller uteplatser. Gröna utemiljöer ger de boende trygghet och avkoppling i närmiljön. Äldre, barn och funktionshindrade ska ges möjlighet till såväl odling som kvarterets aktiviteter. Gården erbjuder en variationsrik miljö som fungerar såväl vinter som sommar och under hela dagen, i olika väder och för alla åldrar. Syftet är att skapa olika typer av gröna mötesplatser för alla generationer.

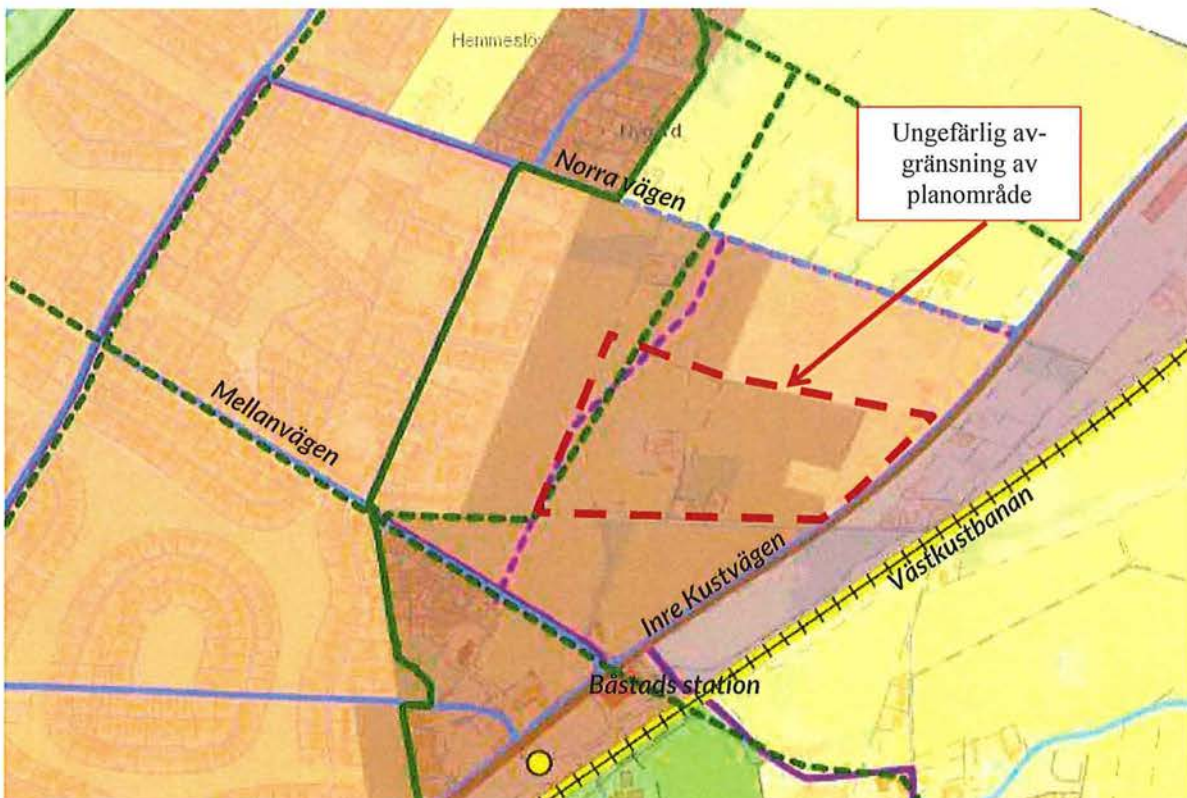
Vattnet ges en slingrande väg genom bostadskvarterets grönområde. Vatten från hustak och hårdgjorda ytor leds om möjligt i kanaler, genom små dammar och fördämningar fördröjs och infiltreras i stor utsträckning. Vattendammar blir små oaser i den stora kvarterersgården.

På flera ställen finns möjligheter att odla lokalt. Det är en resurssnål form av närrecreation och trivsamt hobby som är hälsosam och bidrar till ekologisk hållbarhet. Inom kvarteren kommer det planteras äppel-, päron-, plommon- och körsbärsträd även hallon-, vinbär-, krusbärsbuskar etc. Gården stärker en grön infrastruktur för pollinerande insekter och bidrar till biologisk mångfald.

I det västra och östra området föreslås ett gemensamhetshus som blir kvarterets sociala träffpunkt. Det innehåller också en undercentral.

Förutsättningar

Marken är i dag ej detaljplanelagd men pekas i översiktsplanen, ÖP2030, ut som lämpligt utbyggnadsområde för stadsbygd, se kartbild nedan.



Utdrag ur ÖP2030, antagen maj 2020

[Handwritten signature]

I ÖP2030 benämns området som "Mellan stationen och Norra vägen" och i dess vägledning anges: "Del av Hemmeslövsområdet som med sitt stationsnära läge är lämpligt för en tät och blandad bebyggelse av bostäder, samhällsservice och verksamhet som är förenlig med bostäder.

Övergripande strukturer för rekreation och grönområden ska säkerställas. Området är viktigt för upplevelsen av Båstad för de som möter tätorten via järnvägsstationen och Inre Kustvägen.

Området pekats främst ut för bostäder, men här framhålls också vikten av blandade funktioner. Området ska ha en blandning av hustyper och upplåtelseformer för bostäder och det stationsnära läget motiverar tätare bebyggelse med större volymer än vad som annars karakteriserar Båstad. Området bör ha ett genomgående grönstråk i likhet med det befintliga Hemmeslöv. Bebyggelsen får gärna skifta mellan och inom kvarteren för att åstadkomma en varierad stadsmiljö.

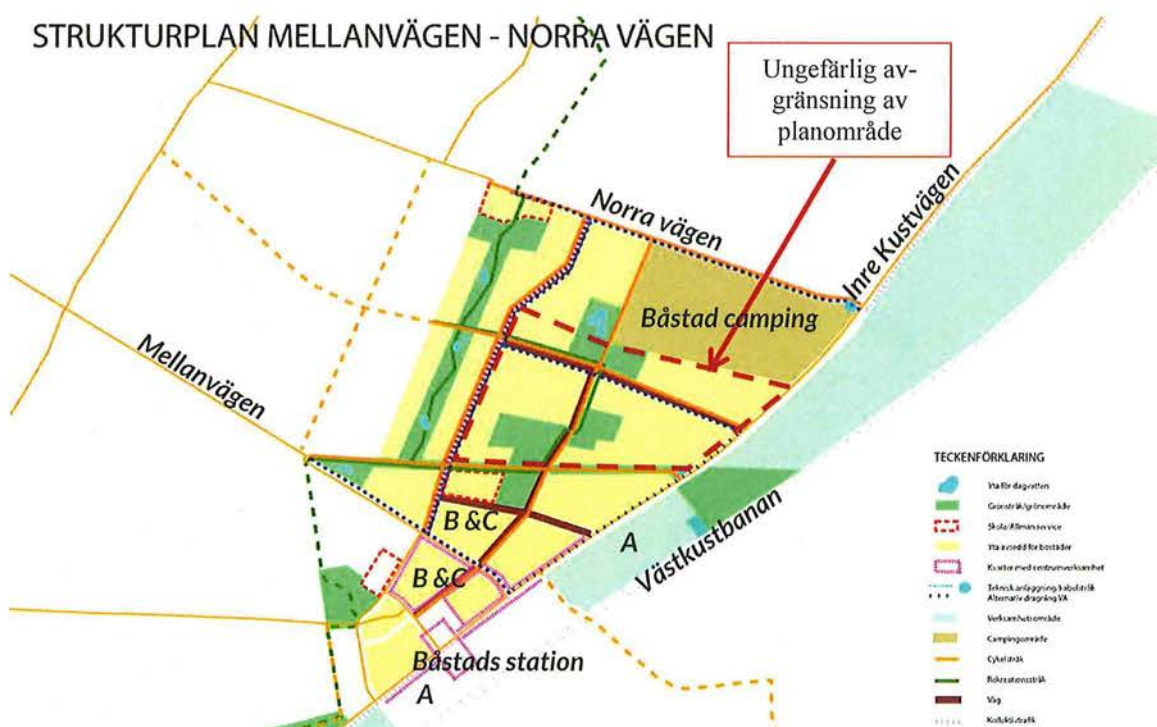
Området berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv och kustzon/högexploaterad kust. Kommunen bedömer att områdets utbyggnad, så som beskriven ovan, är viktig för utvecklingen av befintlig tätort. Detta gör att området bedöms kunna undantas från hänsynskraven till riksintressena kustzon/högexploaterad kust samt rörligt friluftsliv. Behovet av bostäder och service i stationsnära läge motiverar ianspråktagande av jordbruksmark.

Full utbyggnad av området är beroende av ny inkommande vattenledning och pumpstation inom området. Lågpunkten i området måste beaktas i detaljplaneprocessen.

I området prioriteras utbyggnad av stadsbygd framför skyddsavstånd till djurhållande gårdar och på sikt kommer gårdarnas möjligheter till djurhållning kraftigt begränsas. Avloppsvatten från området ska hanteras på Ångstorps reningsverk i Laholms kommun enligt avtal."

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen för Båstads kommun, ÖP2030, antagen av kommunfullmäktige maj 2020.

Inför arbetet med detaljplanerna avseende Tuvelyckan etapp 2, område A, B och C togs under hösten 2019 en strukturplan fram, se nedan.



Utdrag ur strukturplan, daterad 2019-11-04

Strukturplanen är ett arbetsmaterial som strukturerar nödvändig infrastruktur i ett större perspektiv för att redan nu kunna ta höjd för kommande utveckling från området Tuvelyckan till Norra vägen. Strukturplan har tagits fram i samråd med NSVA, Trafikverket och Södra Hallands Kraft och med kommunens översiktsplan som en grundläggande förutsättning.

Planförslaget bedöms ha stöd i Strukturplanen "Mellanvägen – Norra vägen", daterad den 4 november 2019.

Aktuellt

Byggnaders placering och volymer bedöms behöva studeras vidare under planprocessen i förhållande till befintlig bebyggelse och pågående detaljplanearbete för Tuvelyckan etapp 2, område B & C. Bebyggelsen inom Tuvelyckan etapp 2, område B & C, föreslås i samrådsförslaget generellt av maximalt 2 våningar längs den norra gränsen förutom i Dressinvägens norra del där 4 plus en indragen våning föreslås. Längs den norra delen av Inre Kustvägen, mitt emot befintlig skogsdunge föreslås 3 plus en indragen våning.

Förvaltningen är positiv till en låg (max 2 våningar) och tät bebyggelsestruktur, i form av bostäder och allmänna funktioner såsom exempelvis kommunal service, inom Eskilstorp 2:24 m.fl. En aningen högre bebyggelse (det vill säga 3 eventuellt 4 våningar) kan vara lämplig längs Inre Kustvägen samt till viss del längs förlängningen av Dressinvägen i nord/sydlig riktning. I praktiken innebär det en omDispositionering av byggnadsvolymer i förhållande till det förslag intressenten har presenterat. Förvaltningen anser det viktigt att bevara de befintliga skogsdungarna i största möjliga mån. Under planprocessen kommer detta samt bland annat vägstruktur samt blå- och grönstråk att studeras mer i detalj.

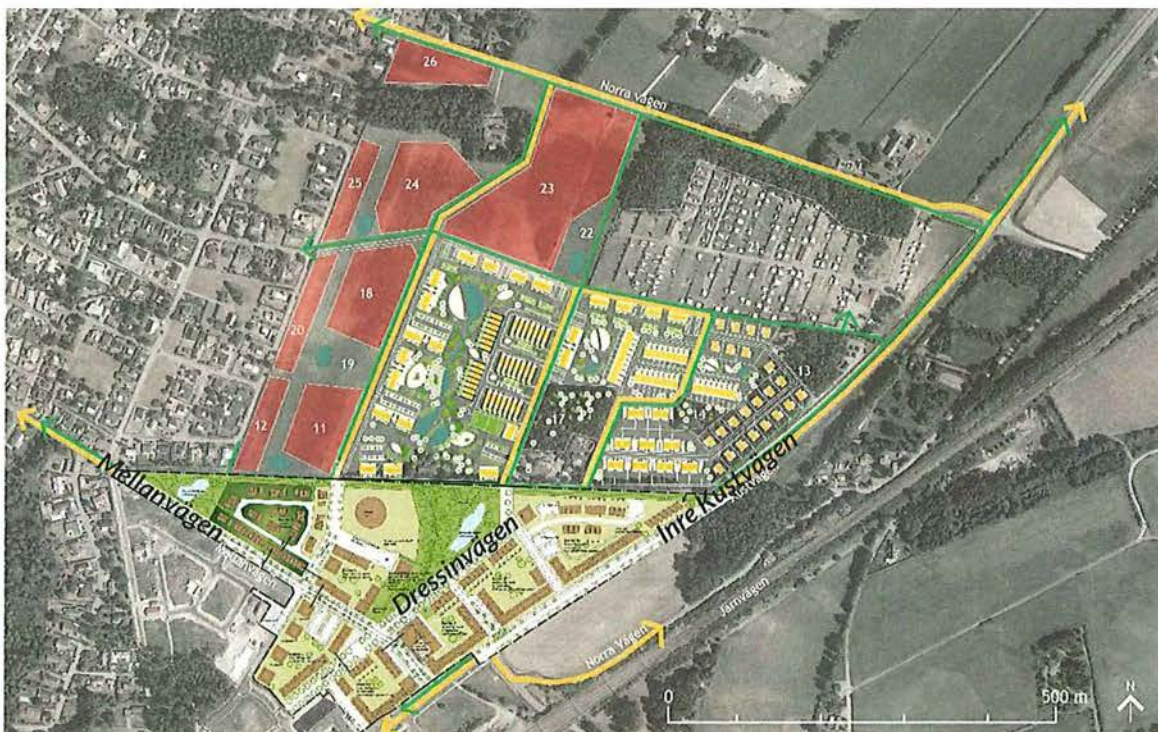


Bild: Utkast på illustration till grund för plankarta (mars 2022) gällande Tuvelyckan etapp 2, område B & C, samt fastighetsbolagets Tornets föreslagna strukturskiss, 2021-12-15. Observera att markområdet i nordväst, indelat i röd-bruna fält och numrerat, ligger utanför den aktuella planansökan och planläggs inte i dagsläget

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Planområdet ingår ej i Natura 2000-område och omfattas ej heller av riksintresse naturvård eller landskapsbildsskydd.

Planområdet omfattas ej av strandskydd och är beläget cirka 400 meter nordväst om skyddsområde för vattentäkt, vilket antogs av kommunfullmäktige 2017 och beräknas fastslås av länsstyrelsen under 2022.

Planområdet är delvis beläget inom verksamhetsområde VA avseende vatten, spillvatten.

Trafikverket är huvudman för Inre Kustvägen som omfattas av Länsstyrelsens beslut (2015) om 12 meters byggnadsfritt avstånd från allmän väg.

Trafik- och bullerfrågor kommer att hanteras under planprocessen.

I skrivande stund pågår en översiktlig VA-utredning för Tuvelyckan etapp 2 med omnejd där nu aktuellt planområde ingår. En mer detaljerad VA-utredning kommer att tas fram under planprocessen.

Inom planområdet kommer ytor och stråk för rekreation samt dagvattenhantering att skapas och säkerställas inom park och naturområden.

De nya gatorna samt gång- och cykelvägarna inom planområdet kommer att anläggas i anslutning befintlig infrastruktur samt även möjliggöra anslutning till framtida utbyggnadsområde. Inom planområdet avses fotgängare och cyklister prioriteras bland annat genom att möjliggöra gena gång- och cykelvägar genom området mot exempelvis Båstads station.

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut, den 20 maj 2020, § 89, avses kommunen vara huvudman för ny allmän platsmark inom planområdet.

Mot bakgrund av ovanstående samt nedanstående "Konsekvenser av beslut" föreslår samhällsbyggnad att kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Eskilstorps 2:24 m.fl. fastigheter i Båstad, Båstads kommun, Skåne län.

Med anledning av att planförslaget bland annat har stöd i ÖP2030 samt länsstyrelsens granskningsyttrande bedöms detaljplanen kunna tas fram i enlighet med så kallat standardförfarande.

I enlighet med kommunstyrelsens prioriteringslista inordnas detaljplanen med prioritet 1. Planarbete bedöms påbörjas tidigast under 2023 och beroende på hur planprocessen fortskrider bedöms detaljplanen kunna antas 2025/2026.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett brett utbud av bostäder i ett attraktivt stationsnära läge, vilket skapar goda förutsättningar året runt-boende. En ökad mångfald i bostadsutbudet är positivt för att binda ihop Hemmeslöv med Båstads tätort och en exploatering skapar nya platser och möjligheter för det sociala samspelet. Överlag bidrar en utveckling av området positivt till den sociala hållbarheten. Området möjliggör ett liv med mindre ekologiskt fotavtryck med dess närhet till tåg och buss, handel, arbetsplatser och mötesplatser. En effekt av exploateringen består av ett ökat tryck på befintlig kommunal service så som barnomsorg varför det

är viktigt att det utvecklas parallellt med bostäderna. Exploateringen innebär även ökat tryck på befintlig infrastruktur och utredning måste göras avseende uppdimensionering av VA-ledningar till området.

Verksamhet

Detaljplanen bedöms följa antagen vision 2030 samt kommunfullmäktiges inriktningsmål inom fokusområde: Medborgaren, Mål 1-Båstads kommun är attraktiv att leva, bo och verka i samt Hållbar samhällsutveckling, Mål 7 - Båstads kommun har en rik natur- och kulturmiljö och arbetar klimatsmart för ett hållbart samhälle.

Detaljplanen kräver arbetsresurser främst av planarkitekt på samhällsbyggnad som även samarbetar med kollegor inom berörda förvaltningar. Detaljplanen föreslås inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista då ett genomförande av detaljplanen bland annat möjliggör bostäder i olika former i ett kollektivtrafiknäraläge.

Dock förordas en uppstart av planarbete först när detaljplanen för Tuvelyckan etapp 2, område B & C har varit utställd för granskning.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys kommer att upprättas i samband med planarbetet.

Ekonomi

Avgift för planbesked kommer att tas ut enligt antagen taxa. Det vill säga 21 252 kr exkl moms. Faktura kommer att översändas separat till Tornet Bostad Båstad AB.

Ett planavtal som reglerar kostnader i samband med framtagande av detaljplan kommer att tecknas mellan kommun och intressent.

Miljökonsekvensanalys

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning göras. Under planprocessen kommer en så kallad Undersökning (före detta Behovsbedömning) att tas fram varpå ett särskilt beslut i frågan ska fattas.



Samhällsbyggnad
Camilla Nermark, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Carina Ericsson, Samhällsbyggnad
Jan Bernhardsson, Teknik & Service

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Ansökan om planbesked, 2021-12-22
2. Ritningar etc tillhörande ansökan om planbesked
3. Information om Eskilstorps Electric Village samt forskningsrapport



Samråd har skett med:

Roger Larsson-samhällsbyggnadschef, Klara Harmark-Peters-tf planchef, Mårten Sällberg-Miljö- och hälsoskyddsinspektör, Catharina Arehög-Bygglovschef, Susanna Almqvist-exploateringsingenjör, Hans Paganus-fastighets- och fritids chef, Marie Eriksson-Gatu/Parkchef, Alexander Eijverts-Johanson-Gatu- och trafikingenjör, Johan Mårtensson-Natur- och skogsförvaltare, Ingemar Lundström-Projekt- och utredningsingenjör, Andreas Jansson-Projektingenjör, Jacob Sannum-NSVA, Gùlden Gorani-NSVA

