

B10-597

KS § 132

Dnr KS 001143/2018 - 100

**Detaljplan för Hemmeslöv 5:14 m.fl. (Tuvelyckan etapp II)
- Beslut om planbesked**

Beskrivning av ärendet	Den första delen av Tuvelyckan, vid Båstads station, är under uppförande. Exploatören (Tuvelyckan AB) har inkommit med en planförfrågan för resterande del av fastigheten. Området föreslås delas upp i tre olika detaljplaner för att styra i vilken ordning området byggs ut. Planarbetet föreslås inledas med att den strukturplan som upprättades för etapp 1 uppdateras. Viktiga frågor som behöver studeras vidare i planarbetet är byggnaders placering, hustyper, höjder, behov av allmänna funktioner mm. Hur de tillkommande husen möter den befintliga bebyggelsen och de kringliggande allmänna platserna är av stor vikt. Hållbarhet, både den sociala, ekonomiska och ekologiska, ska vara central i arbetet med området. Efter en återremiss i december 2018 har nu en överenskommelse nåtts med fastighetsägaren gällande markförvärv.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Emma Johansson med tillhörande bilagor.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	<ol style="list-style-type: none">1. Tre detaljplaner för Hemmeslöv 5:14 m fl får upprättas med syfte att skapa en hållbar utveckling för området vid Båstads station.2. Detaljplanerna inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.3. Detaljplanerna för del B och C finansieras till fullo av exploatören genom planavtal. Detaljplanen för del A finansieras genom kommunens exploateringskonto.4. Planerna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.
Föredragande	Planarkitekt Emma Johansson och planchef Olof Selldén föredrar ärendet.
Yrkande	Bo Wendt (BP): Bifall med följande tillägg: För framtida planbestämmelser skall gälla minst en parkering per lägenhet.
Propositionsordning	Ordföranden ställer proposition på liggande förslag från arbetsutskottet och finner att kommunstyrelsen bifallit detta förslag. Därefter ställer ordföranden proposition på Bo Wendts tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslagit yrkandet.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Tre detaljplaner för Hemmeslöv 5:14 m fl får upprättas med syfte att skapa en hållbar utveckling för området vid Båstads station.
2. Detaljplanerna inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanerna för del B och C finansieras till fullo av exploitören genom planavtal. Detaljplanen för del A finansieras genom kommunens exploateringskonto.
4. Planerna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: Klicka här för att ange datum.

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Emma Johansson

Dnr: KS 001143/2018

Detaljplan för Hemmeslöv 5:14 m fl (Tuvelyckan etapp II)– beslut om planbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. 3 detaljplaner för Hemmeslöv 5:14 m fl får upprättas med syfte att skapa en hållbar utveckling för området vid Båstads station.
2. Detaljplanerna inordnas med prioritet 1 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanerna för del B och C finansieras till fullo av exploatören genom planavtal. Detaljplanen för del A finansieras genom kommunens exploateringskonto.
4. Planerna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.

Sammanfattning av ärendet

Den första delen av Tuvelyckan, vid Båstads station, är under uppförande. Exploatören (Tuvelyckan AB) har inkommit med en planförfrågan för resterande del av fastigheten. Området föreslås delas upp i tre olika detaljplaner för att styra i vilken ordning området byggs ut.

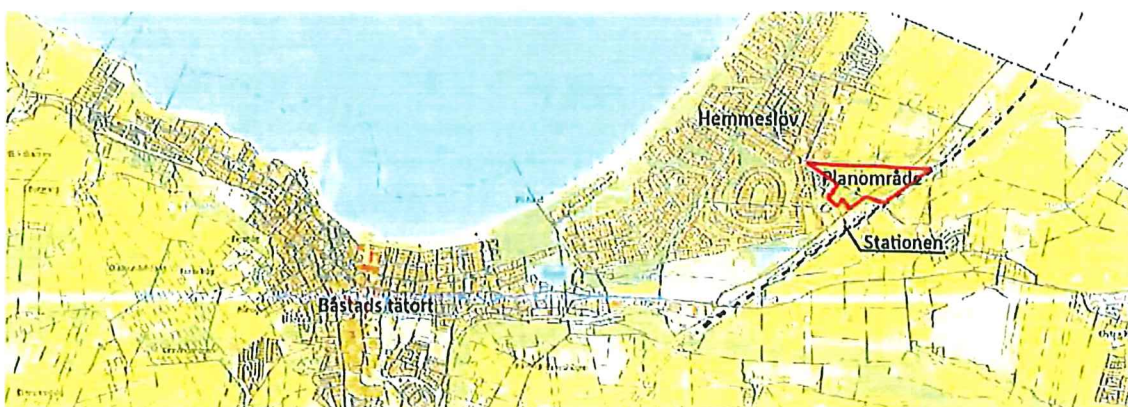
Planarbetet föreslås inledas med att den strukturplan som upprättades för etapp 1 uppdateras.

Viktiga frågor som behöver studeras vidare i planarbetet är byggnaders placering, hustyper, höjder, behov av allmänna funktioner mm. Hur de tillkommande husen möter den befintliga bebyggelsen och de kringliggande allmänna platserna är av stor vikt. Hållbarhet, både den sociala, ekonomiska och ekologiska, ska vara central i arbetet med området.

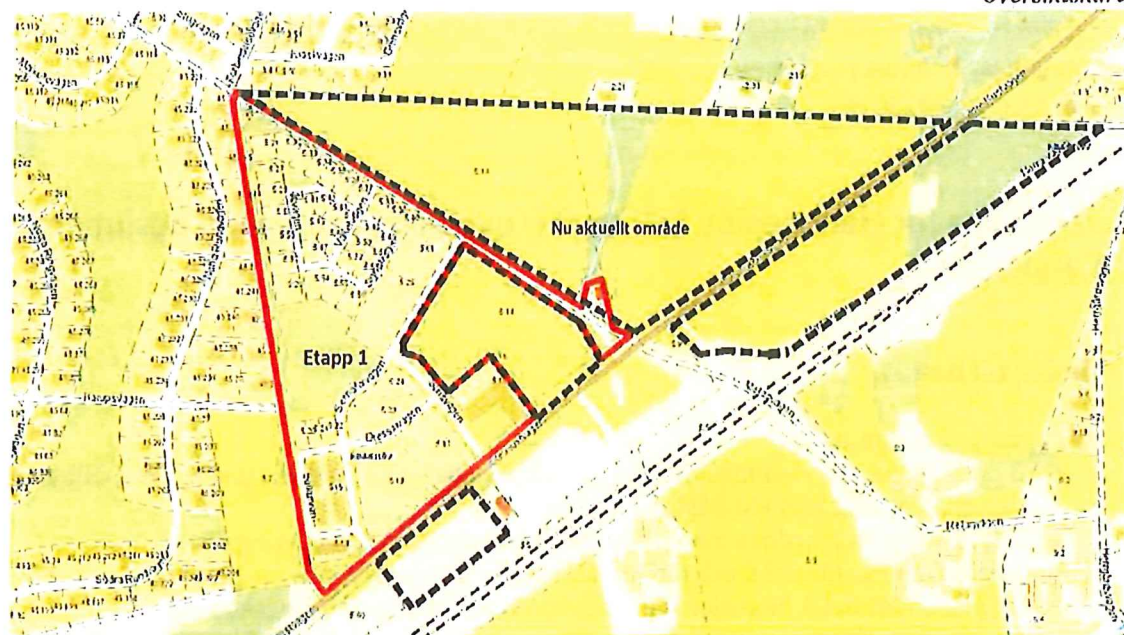
Efter en återremiss i december 2018 har nu en överenskommelse nåtts med fastighetsägaren gällande markförvärv.

Bakgrund

Exploatören, Tuvelyckan AB har inkommit med en förfrågan om planläggning av Tuvelyckan etapp 2, fastigheterna Hemmeslöv 5:14 och 5:3.



Översiktskarta



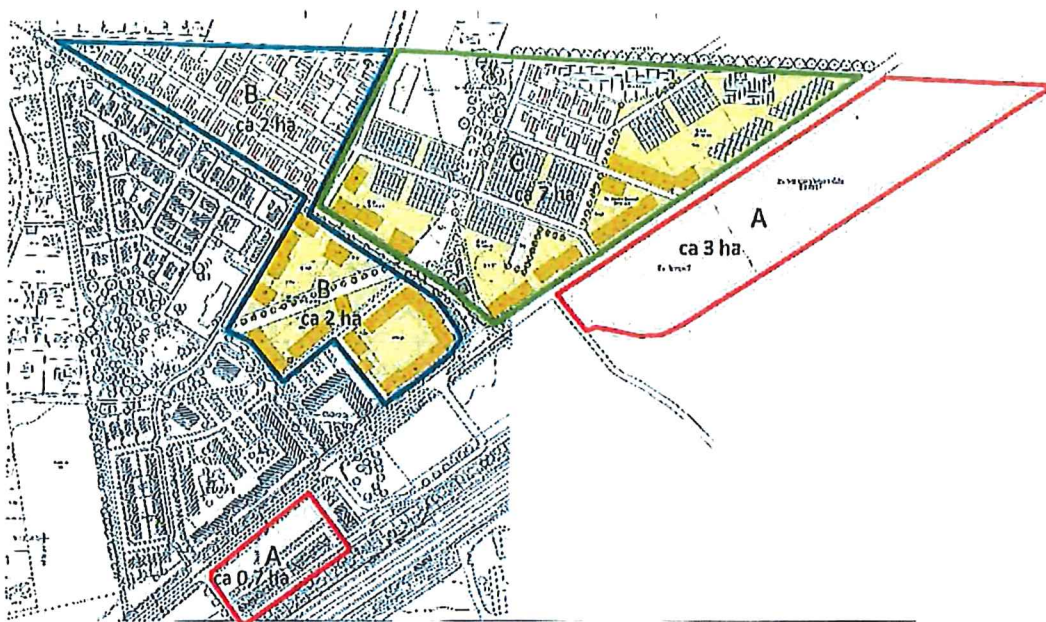
Tuvelyckan Etapp 1 markerat med röd linje, nu aktuellt område markerat med streckad linje

Redan i samband med planansökan för Tuvelyckan etapp 1 meddelade exploatören att de ville planlägga och bebygga ett större område. Detta ställde sig kommunen positiv till och 2014-10-15 beslutade kommunstyrelsen i samband med planbeskedet för etapp 1 att respektive delområde ska vara finansierat och i huvudsak utbyggt innan nästa detaljplaneetapp förs till antagande. En stor del av bostäderna är redan idag under uppförande och etapp 1 beräknas vara i huvudsak utbyggt 2021.

2018-12-18 § 248 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att återremittera ärendet med motiveringen att frågan om markförvärv bör lösas innan beslut om planuppdrag fattas. Nu har en överenskommelse nåtts med fastighetsägaren gällande markförvärv.

Aktuellt

Förslaget från exploatören omfattar område A, B och C vilka tillsammans är ca 15 ha stora och uppskattas möjliggöra 500-800 bostäder fördelade på villor, radhus och lägenheter. Området omfattar även verksamhetsmark mellan Inre Kustvägen och järnvägen. Då området är stort föreslår förvaltningen en uppdelning på tre detaljplaner (se bild nedan).



Del A är ca 4 ha stort, varav uppskattningsvis ungefär 2 ha efter planläggning kan användas för ändamålet verksamheter i enligt inlämnad ansökan om planbesked. Utöver verksamhetsytan föreslås även parkeringsytan söder om stationshuset ingå i denna detaljplan. Parkeringen är idag inte dimensionerad för det stora resande som stationen genererar och detaljplanen föreslås därför justeras för att ge utrymme för ett parkeringshus. Del B är ca 4 ha stort och omfattar flerbostadshus i kvarteren söder om Mellanvägen samt ett antal villatomter och radhus i anslutning till befintlig bebyggelse i områdets västra del. Del C är ca 7 ha stort och avser inrymma främst flerbostadshus och sammanbyggda hus.

I samband med planläggningen av etapp 1 upprättades en strukturplan för hela området. Strukturplanen avses uppdateras i samband med uppstarten av detta planarbete, med exploatorernas skisser som utgångspunkt, och omfatta hela Tuvelyckan-området. När strukturplanen godkänns av kommunstyrelsen påbörjas de olika detaljplanerna. Del A och B ska påbörjas först. Att dessa områden inte ingår i samma detaljplan beror på att frågeställningarna som behöver hanteras i detaljplanerna skiljer sig åt och för att undvika att någon av delarna fördröjer den andra. För del A förutsätts att en överenskommelse om markköp upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen om att kommunen får förvärva marken i den norra delen av område A, den södra delen som omfattar parkeringen ägs redan av kommunen. Då byggnation inom område A förutsätts bidra till att sänka bullerpåverkan inom område C, behöver denna plan föregå planen för område C.

Viktiga frågor som behöver studeras vidare i planarbetet är gångstråk, infrastruktur, byggnaders placering, hustyper, höjder, behov av allmänna funktioner mm. Hur de tillkommande husen möter den befintliga bebyggelsen och de kringliggande allmänna platserna samt att det finns kopplingar till kringliggande områden är av stor vikt. Hållbarhet, både den sociala, ekonomiska och ekologiska, ska vara central i arbetet med området.

Då området ligger i anslutning till järnvägsstationen och i huvudsak används för bostäder och verksamheter ska planerna enligt kommunens prioriteringsordning ges första prioritering.

Detaljplanerna för del A och B beräknas kunna antas under 2021. Detaljplanen för del C beräknas kunna antas först då merparten av område B är uppfört.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Detaljplanerna tillskapar blandstad med ett brett utbud av bostäder och verksamheter 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. Exploateringen skapar en ny centrumpunkt som påverkar den befintliga Ortsstrukturen både i Båstad och i kringliggande samhällen. 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 vaför det är viktigt att det utvecklas parallellt med bostäderna. Exploateringen innebär även ökat tryck på befintlig infrastruktur och utredning måste göras avseende uppdimensionering av vattenledningar till området.

Ekonomi

Detaljplanen för del A finansieras genom kommunens exploateringskonto. Detaljplanerna för del B och C finansieras i sin helhet av exploatören genom planavtal.

Miljökonsekvensanalys

Se behovsbedömning, bilaga 2. Viktiga frågor som kan komma att dyka upp under arbetet med detaljplanen kommer att redovisas i planbeskrivningen. Planområdet ska genomsyras av hållbar utveckling.

Samhällsbyggnad

Emma Johansson, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Samhällsbyggnad

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Ansökan om planbesked
2. Behovsbedömning

Samråd har skett med:

Planchef, samhällsbyggnadschef, exploateringsingenjör