



Datum: 2012-12-09

Handläggare: T Rikse

Dnr:

Till: Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:

Projektkoordinator, VO Samhällsbyggnad, VO Teknik & Service, Exploateringsingenjör, Miljöstrateg, Ekonomiavdelningen och Kommunikationsavdelningen samt övriga VOc för kännedom.

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Kartbilaga 1 – Del av Hemmeslöv 6:2

Kartbilaga 2 – Del av Hemmeslöv 5:2

## **Detaljplaner för del av Hemmeslöv 6:2 samt del av Hemmeslöv 5:2 (bostäder i Åstadsprojektet, etapp 1) - Begäran om planbesked**

### **Bakgrund**

Handelsområdet är under färdigställande och beräknas vara klart första halvåret 2013. Detaljplanen för Inre Kustvägen beräknas antas under våren 2013 liksom planprogrammet för hela Åstadsprojektet. Kommunen har slutit en rad olika avtal med Trafikverket om markköp, optioner till markköp samt medfinansiering av Inre Kustvägen och stationsområdet, inkluderande byggande av ny tunnel under järnvägen. Kommunen har också åtaganden för ett stationstorg, parkeringsplatser, cykelparkering och bussangöring, mm. För att kunna fullgöra dessa åtaganden måste en gasledning flyttas och vissa VA-anordningar anläggas. Kostnaderna för dessa åtaganden uppgår till cirka 93 Mkr när hittills upparbetade projektlednings-, planläggnings-, planerings- och utredningskostnader inkluderats jämte kostnader för omgrävning av Stensån.

### **Aktuellt**

För att klara målet att dels ha bostadsbyggnation på plats när stationen öppnas dels färdigställa en attraktiv stationsmiljö på ömse sidor av Inre Kustvägen bör detaljplaneläggningen för de första bostadsområdena komma igång så snart som möjligt. Om planarbetet startar i januari kan planerna vinna laga kraft till halvårsskiftet 2014, vilket betyder att det återstår cirka 1,5 år för markanvisning, projektering, upphandling och byggnation, innan stationen tas i bruk.

Innan dess och i takt med att Inre Kustvägen byggs kan området inom Inre Kustvägsplanen ianspråkta och bebyggas. Detta område är dock till allra största delen avsett för verksamheter. Endast i omedelbar anslutning till stationen, norr om stationstorget kan bostäder byggas.

### **Övervägande**

Byggnationen kring stationen och stationstorget är av avgörande betydelse för projektets framgång. Kommunen har under lång tid fört förhandlingar om markköp med ägaren till marken väster om Inre Kustvägen vid stationen. Förhandlingarna har ännu ej kunnat föras i mål. Med hänvisning till detta förslår förvaltningen att detaljplaneläggningen tar sig fram på två fronter – d.v.s. att planläggning påbörjas dels vid stationen (kartbilaga 2) dels i områdets västligaste del på mark som kommunen äger eller kommer att äga (kartbilaga 1). Planläggningen vid stationen kan då ske under förutsättning av att kommunen får köpa marken alternativt kan sluta exploateringsavtal med markägaren. Förslaget är att ett område om cirka 20.000 kvm vid stationen detaljplane-

läggs och att områdets exakta utbredning får definieras i planläggningskedet och med hänsyn till föreslagen bebyggelsestruktur och fysiska förutsättningar.

Ytterligare ett skäl till att komma igång med detaljplanläggning är att man så snart som möjligt ska kunna peka ut var hus ska byggas i västra delen av Hemmeslöv 6:2. Markförhållandena är omväxlande bra och mindre bra. På de mindre bra områdena behöver marken överlastas under cirka två år för att bli byggbar. Man behöver också planmässigt hitta lösningar för Kustvägens anslutning till Hallandsvägen och kopplingen till handelsområdet för att få en rimlig trafiksituation. Att börja från två håll är inte någon ny tanke utan diskuterades redan i projektets inledning.

Kommunen har lagt ner stora kostnader i projektet och behöver komma fram med detaljplaner även för bostäder för att snabbare få en större intäktsmöjlighet. Kommunen kommer att få intäkter när verksamhetsmarken mellan Inre Kustvägen och järnvägen kan säljas. Det finns ett antal intresseanmälningar om markköp för verksamhet, men Åstadsprojektet är i huvudsak ett bostadsprojekt och därför är det angeläget att komma igång med planläggning även för bostäder. När nya verksamheter etableras skapas arbetstillfällen som i sin tur genererar behov av bostäder. Dessutom har kommunen en uttalad målsättning att öka sin befolkning, vilket kräver ett kontinuerligt tillskott av bostäder.

De områden som föreslås planläggas är relativt små och utgör endast en mindre del av det totala projektområdet. Beroende på med vilken täthet man vill bygga och exakt hur områdena avgränsas och definieras handlar det om 50-100 bostäder per område. Eftersom markanvisning sker i samband med att detaljplanerna succesivt vinner laga kraft är mindre områden att föredra i detta tidiga skede.

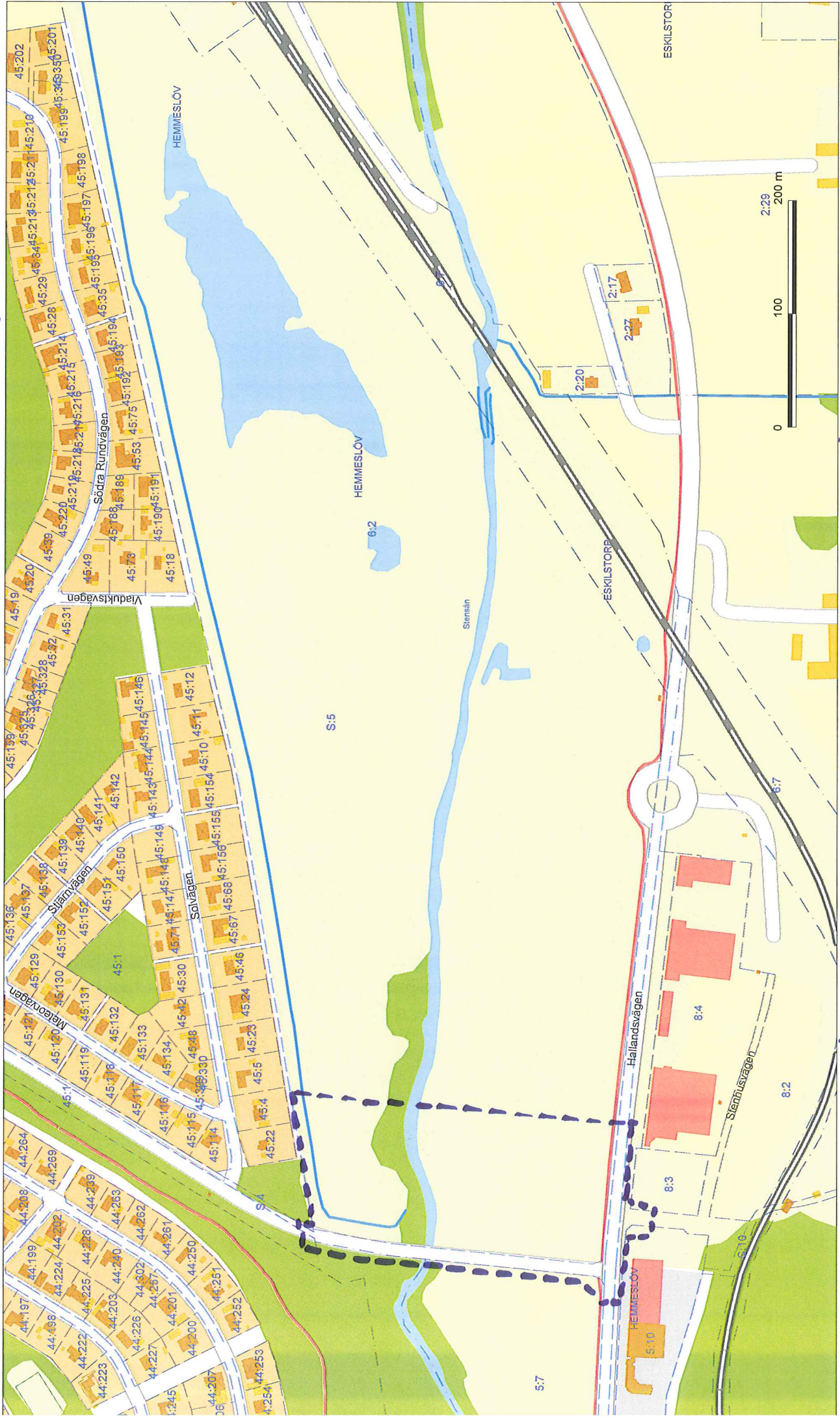
### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för del av Hemmeslöv 6:2 i Båstad, Båstads kommun (kartbilaga 1) får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Under förutsättning av att kommunen blir markägare till det aktuella området alternativt kan sluta exploateringsavtal med markägaren medger kommunstyrelsen att förslag till detaljplan för del av Hemmeslöv 5:2 i Båstad, Båstads kommun (kartbilaga 2) får upprättas samt att samråd får hållas.
3. Detaljplanerna upprättas på kommunens bekostnad.
4. Detaljplanerna inordnas med högsta prioritet (I) i planavdelningens prioriteringslista.
5. Planerna bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.

Kommunledningskontoret dag som ovan

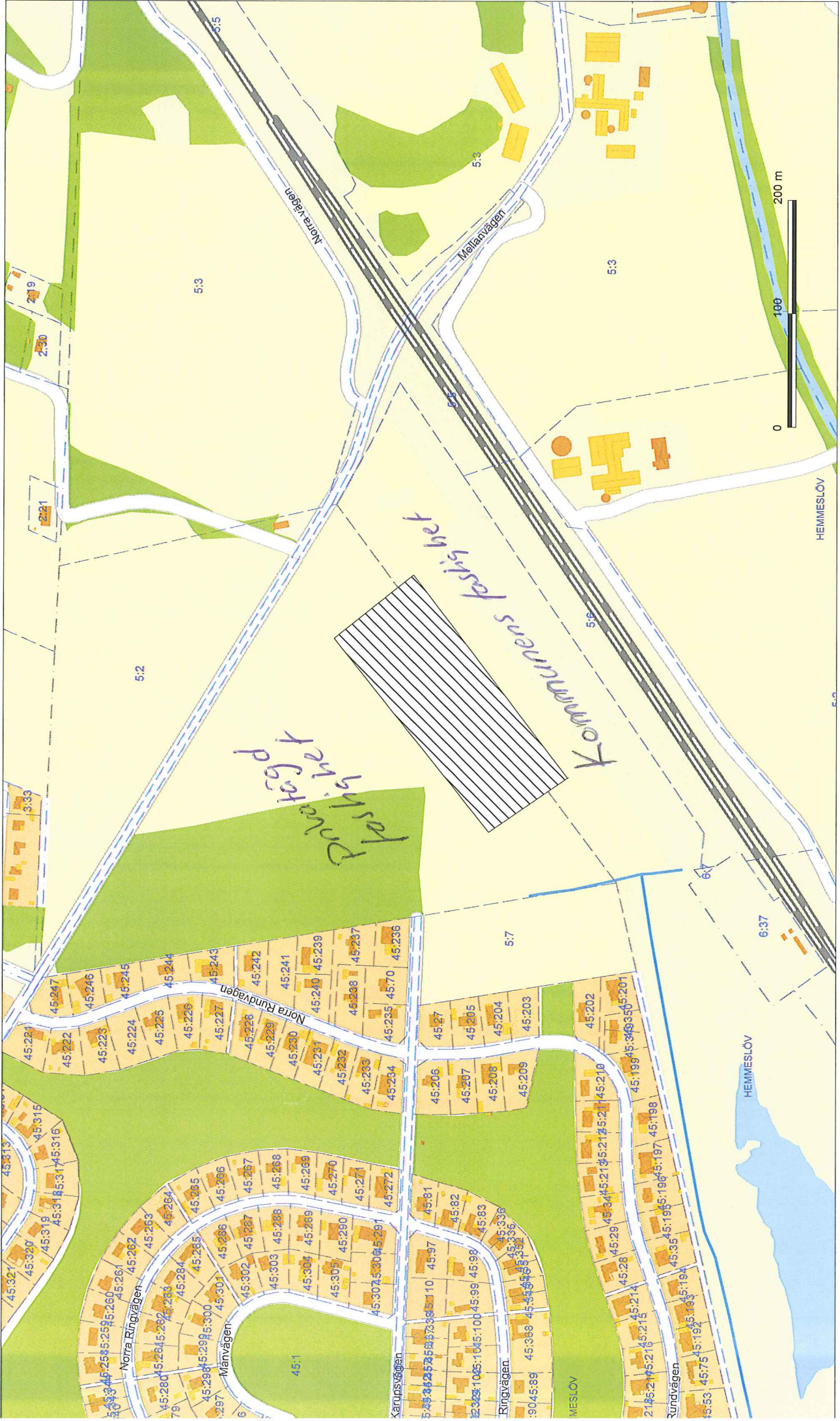
  
Tomas Rikse  
Kommunchef

# Bilaga 1



Ungefärlig avgränsning av planområde

# Bilaga 2



# Ungefärlig avgränsning av planområde

Ekonomiutskottet  
Kommunstyrelsen2012-12-19  
2013-01-0919  
38KS eu § 201 dnr. KS 2097/12 -315  
KS § 27**Detaljplaner för del av Hemmeslöv 6:2 samt del av  
Hemmeslöv 5:2 (bostäder i Åstadsprojektet, etapp 1) -  
Begäran om planbesked**

## Beskrivning av ärendet

Handelsområdet är under färdigställande och beräknas vara klart första halvåret 2013. Detaljplanen för Inre Kustvägen beräknas antas under våren 2013 liksom planprogrammet för hela Åstads-projektet. Kommunen har slutit en rad olika avtal med Trafikverket om markköp, optioner till markköp samt medfinansiering av Inre Kustvägen och stationsområdet, inkluderande byggande av ny tunnel under järnvägen. Kommunen har också åtaganden för ett stationstorg, parkeringsplatser, cykelparkering och bussangöring, mm. För att kunna fullgöra dessa åtaganden måste en gasledning flyttas och vissa VA-anordningar anläggas. Kostnaderna för dessa åtaganden uppgår till cirka 93 Mkr när hittills upparbetade projektlednings-, planläggnings-, planerings- och utredningskostnader inkluderats jämte kostnader för omgrävning av Stensån.

För att klara målet att dels ha bostadsbyggnation på plats när stationen öppnas dels färdigställa en attraktiv stationsmiljö på ömse sidor av Inre Kustvägen bör detaljplane-laggingen för de första bostadsområdena komma igång så snart som möjligt.

## Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från kommunchef Tomas Rikse, bilaga.

## Förslag till beslut

Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:  
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för del av Hemmeslöv 6:2 i Båstad, Båstads kommun (kartbilaga 1) får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Under förutsättning av att kommunen blir markägare till det aktuella området alternativt kan sluta exploateringsavtal med markägaren medger kommunstyrelsen att förslag till detaljplan för del av Hemmeslöv 5:2 i Båstad, Båstads kommun (kartbilaga 2) får upprättas samt att samråd får hållas.
3. Detaljplanerna upprättas på kommunens bekostnad.
4. Detaljplanerna inordnas med högsta prioritet (I) i planavdelningens prioriteringslista.
5. Planerna bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.

Forts. på nästa sida

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	