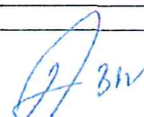


KS § 52

Dnr KS 000155/2017 - 315

Detaljplan för Slammarp 64:3 m.fl. - Begäran om planbesked

Beskrivning av ärendet	Båstads hem har 2017-02-15 inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheterna Slammarp 64:3 och 64:4 (Sandbäcksvägen 2 och 4 B-G i Förslöv), se bilaga 1. Anledningen till planbeskedet är att befintliga lägenheter är i stort behov av renovering och enligt Båstads hems analys är det bättre att riva och bygga nytt då det i 24 st av lägenheterna finns blåbetong. Båstads hem har löst det akuta behovet att få ner becquerelvärdet till under 200 genom ny ventilation men ytterligare renoveringar behövs. Eftersom befintliga byggnader fortfarande kommer ha kvar radon är det bättre att ersätta byggnaderna med nya som dessutom uppfyller dagens krav på bl.a. tillgänglighet.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-02-20. Bilaga 1. Ansökan om planbesked. Bilaga 2. Situationsplan.
Förvaltningens och arbetsutskottet förslag	1. Förslag till detaljplan för Slammarp 64:3 m.fl. får upprättas samt att samråd får hållas. 2. Detaljplanen upprättas på sökandes bekostnad. 3. Detaljplanen inordnas med högsta prioritet (1) i kommunens prioriteringslista. 4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutar: 1. Förslag till detaljplan för Slammarp 64:3 m.fl. får upprättas samt att samråd får hållas. 2. Detaljplanen upprättas på sökandes bekostnad. 3. Detaljplanen inordnas med högsta prioritet (1) i kommunens prioriteringslista. 4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2017-02-20

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: B17-171

Till: Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:
Samhällsbyggnad, Plan (Carina Ericsson)

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Ansökan om planbesked
2. Situationsplan

Samråd har skett med:

Lisa Rönnberg, Samhällsbyggnadschef

Olof Selldén, Planchef

Roger Larsson, Stadsarkitekt

Detaljplan för Slammarp 64:3 m.fl. – Begäran om planbesked

Bakgrund

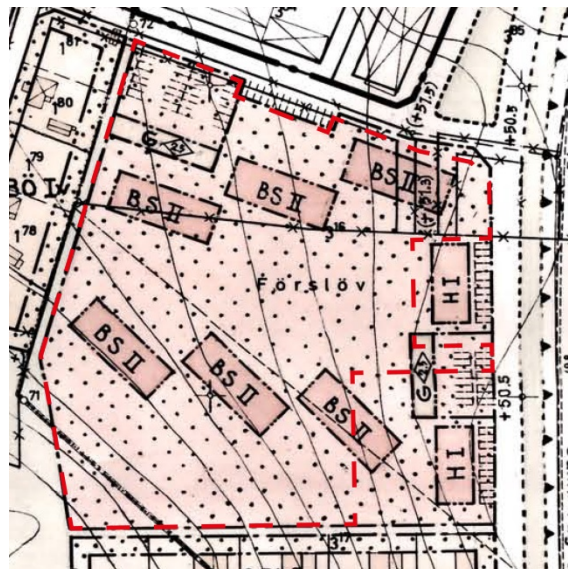
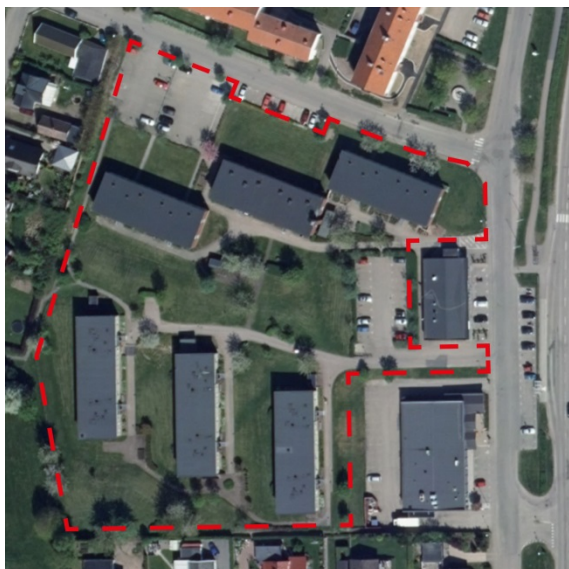
Båstadhem har 2017-02-15 inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheterna Slammarp 64:3 och 64:4 (Sandbäcksvägen 2 och 4 B-G i Förslöv), se bilaga 1. Anledningen till planbeskedet är att befintliga lägenheter är i stort behov av renovering och enligt Båstadhems analys är det bättre att riva och bygga nytt då det i 24 st av lägenheterna finns blåbetong. Båstadhem har löst det akuta behovet att få ner becquerelvärdet till under 200 genom ny ventilation men ytterligare renoveringar behövs. Eftersom befintliga byggnader fortfarande kommer ha kvar radon är det bättre att ersätta byggnaderna med nya som dessutom uppfyller dagens krav på bl.a. tillgänglighet.

Fastigheterna Slammarp 64:3 och 64:4 är tillsammans 15000 m² stora och är belägna vid ICA-butiken i ett läge som har pekats ut som en centrumnod i Förslöv. Platsen utgör ett perfekt läge för förtätning varför en byggnation på höjden är motiverat, tanken är dessutom att befintliga hyresgäster ska kunna bo kvar inom fastigheterna både under och efter byggnationen. Med anledning av detta föreslås att det första huset byggs i 4-6 våningar. Boende kan därefter flyttas över till detta hus innan de andra husen byggs. Dessa består av 3 st lamellhus i vardera 3 våningar samt ett punkthus i 5 våningar där den översta våningen ska vara indragen. I bilaga 2 redovisas önskad utformning och placeringar av nya byggnader inom fastigheterna, enligt förslaget kan planen bidra till att totalt 89 lägenheter byggs. Den slutgiltiga utformningen fastställs i detaljplanen.

Aktuellt

Båstad kommuns översiktsplan, ÖP08, anger området som befintlig bebyggelse där delen närmast Sandbäcksvägen är utpekad för centrum/handel. Den del av bebyggelsen som placeras närmast Sandbäcksvägen kan utformas med verksamhetslokal i bottenvåningen för att på så sätt framhäva och dra nytta av centrumnoden ännu mer.

Den nu gällande detaljplanen (828) anger "BS II" – Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus där byggnaderna får uppföras i två våningar. Byggrätterna inom fastigheterna är väldigt begränsade då redan befintliga hus delvis är uppförda med avvikelse från detaljplanen. För att genomföra den tänkta byggnationen behöver därför en ny detaljplan tas fram.



Ortofoto över bebyggelsen idag i förhållande till gällande detaljplan, den rödstreckade linjen markerar fasthetsgränserna för Slammarp 64:3 och 64:4.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 2 § har den som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs rätt att få veta om kommunen avser att påbörja ett sådant planarbete. Enligt PBL 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Övervägande/framtid

Ett positivt planbesked följt av detaljplan och byggnation kommer leda till bättre hälsa för de boende i nya radonskyddade byggnader som utformas tillgängliga enligt gällande lagar och förordningar. Området är beläget på en plats som är utpekad som en centrumnod i Förslöv vilket således gör platsen till ett utmärkt läge för förtätning.

Ekonomi

Planbesked och detaljplan bekostas av Båstadhem.

Miljökonsekvensanalys

Projektet bidrar till att kommunens miljömål kan uppnås då byggnationen sker som ett förtätningsprojekt i ett läge med goda möjligheter till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Vidare uppfyller projektet miljömålen bl.a. genom att bebyggd miljö ska bli mer hälsofrämjande, miljöanpassad och tillgänglig för alla. I praktiken innebär detta att befintliga byggnader rivs och nya uppförs vilket är positivt för miljön då nya byggnader kan uppföras radonskyddade.

Kommunen bedömer att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas, detta kommer samrådats med länsstyrelsen under planprocessen.

Ställningstagande

Föreslagna förändringar stämmer överens med översiktsplanens intentioner och kommunens mål. Mot bakgrund av detta föreslås att detaljplan upprättas för Slammarp 64:3 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Att förslag till detaljplan för Slammarp 64:3 m.fl. får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas med högsta prioritet (1) i kommunens prioriteringslista.
4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.

Båstad 2017-02-20

Henrik Eliasson
Planarkitekt