

Ekonomiutskottet
Kommunstyrelsen2013-05-22
2013-06-1216
41KS eu § 79 dnr. KS 682/13 -315
KF § 188**Detaljplan för Tunet 1 i Båstad - Begäran om planbesked**

Beskrivning av ärendet En intressent har kommit in med en ansökan om planändring, 2013-03-21, gällande fastigheten Tunet 1. Förfrågan rör det befintliga bostadshuset och de gårdshus som finns på fastigheten. Intressenten avser att bygga om de tre huskropparna till totalt 9 stycken separata hyreslägenheter.

Fastigheten innefattas idag av detaljplan Stadsplan för del av Båstads samhälle från 1980. Bestämmelserna som rör fastigheten begränsar så att endast 2 stycken bostadslägenheter får rymmas i huvudbyggnaden. Översiktsplanen för Båstads Kommun anger bostadsbebyggelse för det aktuella området.

Fastigheten ligger mellan Ängelholmsvägen och Nyledsvägen i den södra delen av Båstad tätort. Området ligger inom skyddsområde för vattentäkt och berörs av riksintresse för friluftsliv och kustzon.

Underlag till beslutet Tjänsteskrivelse från planingenjör Emma Salomonsson och planarkitekt Lisa Myelady, daterad 2013-05-07, bilaga.

Förslag till beslut Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Tunet 1 får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på fastighetsägarens bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas med högsta prioritet (1) i planavdelningens prioriteringslista.
4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.

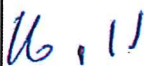
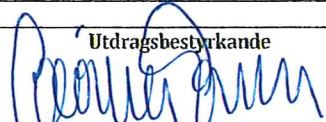
KS 2013-06-12
Yrkande

Thomas Andersson (FP), Ann-Marie Johnsson (C), Ulf Holmberg (M) och Torgny Brenton (KD): Bifall till liggande förslag.

Även Åsa Ragnarsson yttrar sig i ärendet.

Beslut Kommunstyrelsen beslutar:

1. Ekonomiutskottets förslag bifalls.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	
			



Datum: 2017-01-23

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: B 2015/199

Till: Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:
Samhällsbyggnad

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Detaljplan för Tunet 1 i Båstad – Begäran om planbesked, KS 2013-06-12 § 188
2. Presentation vid KSAU 2017-01-18 med skisser på nytt förslag samt utkast till hur detaljplanen skulle kunna utformas utifrån förslaget

Samråd har skett med:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef

Kristina Bell, tf planchef

Detaljplan för **Tunet 1 m.fl.** i Båstad – Begäran om förnyat planbesked

Bakgrund

Fastigheten Tunet 1 är belägen i den södra delen av Båstads tätort mellan Ängelholmsvägen och Nyledsvägen, precis norr om Skogslidens vård- och omsorgsboende.

Planbesked för Tunet 1 gavs vid KS 2013-06-12 § 188 (bilaga 1). I beskrivningen av ärendet framkom att intressentens avsikt var att bygga om de tre befintliga huskropparna inom Tunet 1 till totalt nio stycken separata hyreslägenheter.

Under planarbetet och inför samrådet har intressenten sett över andra möjligheter med fastigheten och presenterat ett alternativt förslag som skulle ge bättre ekonomi i projektet. Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs och att det istället uppförs lägenheter i radhusform som maximalt blir tre våningar höga. Huruvida det ska vara hyresrätter eller inte framkommer ej. Upplåtelseformen är dock inte något som är möjligt att styra i detaljplanen. Intressenten har även framfört önskemål om att förvärva en del av kommunens fastighet Båstad 109:2 för att bättre kunna utnyttja Tunet 1 och uppföra en huskropp till, totalt kommer planen kunna möjliggöra tio stycken lägenheter om tillköp av mark blir möjligt. Den mark som önskas är idag en asfalterad vändplats men som efter utbyggnaden av Skogsliden och förlängningen av Nyledsvägen inte används som sådan.

Aktuellt

Det finns redan ett befintligt planuppdrag som anger att förslag till detaljplan får upprättas samt att samråd får hållas. Eftersom det nu presenterade förslaget skiljer sig från förutsättningarna då planuppdraget gavs lyfts ärendet på nytt för politiskt ställningstagande huruvida denna utformning överensstämmer med kommunens bild av områdets utveckling, med andra ord hanteras ärendet som ett förnyat planbesked för samma fastighet. Information angående detta gavs vid KSAU 2017-01-18 (bilaga 2).

Övervägande/framtid

Bebyggelsen inom fastigheten består av en huvudbyggnad från tidigt 1900-tal och två gårdslängor som tillsammans utgör en mindre gårdsmiljö. Troligtvis har bebyggelsen ursprungligen haft större ytor runtomkring men efterhand som samhället har utvecklats och vägar byggts ut har bebyggelsen blivit allt mer inklämd. Ett exempel på detta är att en del av den västra gårdslängan bara ligger 8 meter från Ängelholmsvägen, vilket är inom Trafikverkets rekommenderade skyddsavstånd då Ängelholmsvägen utgör farligt gods-led. För ny bebyggelse som uppförs är rekommenderat avstånd 12 meter från vägen. Eftersom samhället har utvecklats och infrastrukturen blivit allt mer påtaglig bör även eventuell ny bebyggelse anpassas till denna struktur.

I inriktningsdokumentet för Båstads tätort (beslutat av KF 2016-06-22 § 122) anges att ny bebyggelse företrädesvis ska ske genom förtätning och att boendeformer som saknas i tätorten ska prioriteras (radhus och lägenheter). Intressentens förslag på ny utformning utgör ett exempel på hur förtätning kan ske för ett mer effektivt markutnyttjande i en boendeform som det idag råder brist på i Båstads tätort. Lägenheterna föreslås uppföras i maximalt tre våningar och blir således högre än den bebyggelse som finns inom fastigheten idag. Fastigheten är dock belägen i en sänka någon meter under Ängelholmsvägen vilket medför att det inte borde bli någon påtaglig förändring för omkringliggande fastigheter. Denna aspekt får dock prövas mer ingående under planprocessen. Även frågan gällande tillköp av mark från kommunen får prövas under planprocessen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Att förslag till detaljplan för Tunet 1 m.fl. får upprättas samt att samråd får hållas. Detaljplanen ska baseras på intressentens förslag och pröva en högre exploateringsgrad än i dagsläget.
2. Detaljplanen upprättas på intressentens bekostnad utifrån redan upprättat planavtal.
3. Detaljplanen inordnas med högsta prioritet (1) kommunens prioriteringslista.
4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.
5. I övriga delar upphävs tidigare planbesked (KS 2013-06-12 § 188).

Båstad 2017-01-23

Henrik Eliasson
Planarkitekt