



Datum

201103

Handläggare

Olof Selldén

Planchef

Vårt dnr

B20-767

Lindab Fastigheter AB

Lennart Porss

269 82 Båstad

Planbesked – Böske 2:108 mfl

Kommunstyrelsen har den 11 oktober 2020, § 211 behandlat er förfrågan om planbesked för detaljplanen Böske 2:108 mfl och beslutat att den får upprättas och att samråd får hållas. Beslutet går inte att överklaga.

Handläggaren för detaljplanen är planchef Olof Selldén .

Planavdelningen ska verka för att detaljplanen sänds ut på samråd under andra halvan av 2021 samt beslut om antagande under 2022.

Nästa steg i processen är upprättande av planavtal som kommer att åtföljas av en uppskattad kostnad för planarbetet.

Samhällsbyggnad

Carina Ericsson

Carina Ericsson

Båstads kommun

Samhällsbyggnad

269 80 BÅSTAD

Telefon: 0431-770 00 vx

Plusgiro: 11 11 11 -1

Org.nummer: 212000-0944

bastads.kommun@bastad.se

www.bastad.se




Plats och tid: Sessionssalen, tisdagen den 13 oktober 2020 kl 09:00 – 12:30


Beslutande: Johan Olsson Swanstein (M), Ordförande
Ingela Stefansson (S), 1:e vice ordförande
Bo Wendt (BP), 2:e vice ordförande
Kerstin Gustafsson (M)
Ulf Jiewertz (M)
Gösta Sandgren (M)
Thomas Nerd (S)
Birgitte Dahlin (L)
Inge Henriksson (BP)
Hans Grönqvist (BP)
Claes Sjögren (BP) tjänstgörande ersättare för Carolin Gräbner (SD)
Ebba Krumlinde (C) §§ 200-217
Uno Johansson (C)
Ninni Markow (M) tjänstgörande ersättare för Ebba Krumlinde (C) §§ 218-236


Övriga närvarande: Krister Lilja (KD), ej tjänstgörande ersättare
Mats Lundberg (L), ej tjänstgörande ersättare

Johan Peterson, nämndsekreterare
Charlotte Rosenlund-Sjövall, kommundirektör

Utses att justera: Inge Henriksson (BP), ersättare Hans Grönqvist (BP)
Justeringens plats och tid: Kommunkansliet, den 2020-10-16, kl. 11:00

Sekreterare  Paragrafer §§ 200-236
Johan Peterson

Ordförande 
Johan Olsson Swanstein

Justerare 
Inge Henriksson

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

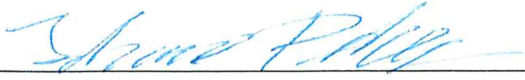
Politiskt organ: Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-10-13

Anslaget är uppsatt: Från och med 2020-10-16 till och med 2020-11-06

Förvaringsplats för protokollet: Kommunhuset i Båstad

Underskrift



Johan Peterson

KS § 211

Dnr KS 000680/2020 - 200

Planbesked för Böske 2:108 m.fl.

- Beskrivning av ärendet** Lindab Fastigheter AB inkom den 9 juli 2020 med en ansökan om planbesked (bilaga 1) för änd-ring av detaljplan för fastigheten Böske 2:108 i syfte att möjliggöra för kontor och bostäder. Lindab äger även intilliggande fastighet Hålarp 4:34 som bör ingå i planområdet. Fastigheterna omfattas idag av plan 1409, Förslag till ändring av byggnadsplan för centrala delen av Grevie samhälle (Fastigheten Böske 2:60 m.fl.), laga kraft 5 juli 1985. På grund av att huvudsyftet med gällande byggnadsplan är ett annat än vad som ansöks om i den aktuella planansökan, är det inte möjligt att göra en planändring. Istället behöver en ny detaljplan tas fram. Viktiga frågor att undersöka under planprocessen är trafik och dagvattenhantering. Detaljplanen bör utformas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala. Att planera för bostäder och centrumverksamhet i detta centrala och kollektivtrafiknära läge bidrar till att förtäta samhället genom funktionsblandning och skapar förutsättningar för året runt-bostäder, vilket är i linje med ställningstaganden i gällande översiktsplan antagen 2020.
- Underlag till beslutet** Tjänsteskrivelse från översiktsplanerare Klara Harmark-Peters 2020-09-21, med tillhörande bilaga.
- Förvaltningens och arbetsutskottets förslag**
1. Förslag till detaljplan för Böske 2:108 m.fl. i Grevie, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.
 2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
 3. Planavtal ska upprättas med fastighetsägaren till Böske 2:108 och Hålarp 4:34, Lindab Fastigheter AB.
 4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.
- Beslut** Kommunstyrelsen beslutar:
1. Förslag till detaljplan för Böske 2:108 m.fl. i Grevie, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.
 2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
 3. Planavtal ska upprättas med fastighetsägaren till Böske 2:108 och Hålarp 4:34, Lindab Fastigheter AB.
 4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



Datum: 2020-09-21
Handläggare: Klara Harmark-Peters
Dnr: KS 000680/2020 – 200, B20-767

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Böske 2:108 m.fl. i Grevie – Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för Böske 2:108 m.fl. i Grevie, Båstads kommun, Skåne län får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
3. Planavtal ska upprättas med fastighetsägaren till Böske 2:108 och Hålarp 4:34, Lindab Fastigheter AB.
4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Sammanfattning av ärendet

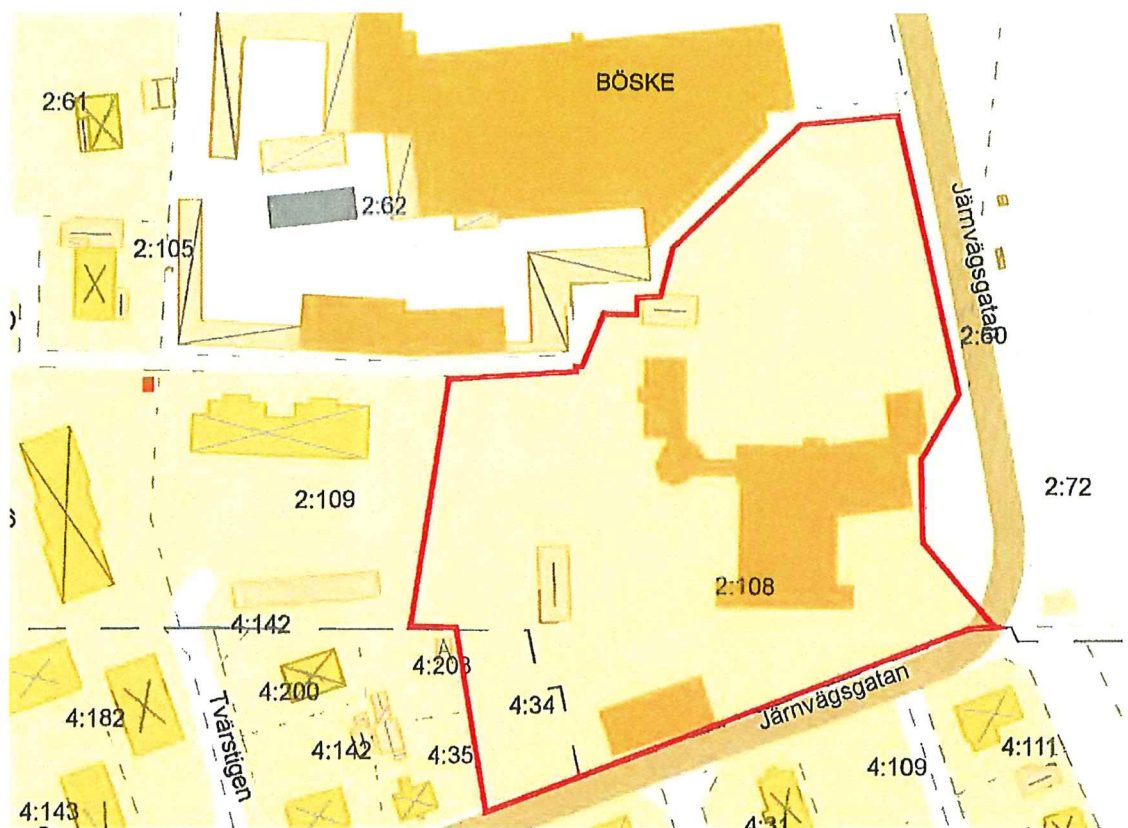
Lindab Fastigheter AB inkom den 9 juli 2020 med en ansökan om planbesked (bilaga 1) för ändring av detaljplan för fastigheten Böske 2:108 i syfte att möjliggöra för kontor och bostäder. Lindab äger även intilliggande fastighet Hålarp 4:34 som bör ingå i planområdet. Fastigheterna omfattas idag av plan 1409, Förslag till ändring av byggnadsplan för centrala delen av Grevie samhälle (Fastigheten Böske 2:60 m.fl.), laga kraft 5 juli 1985. På grund av att huvudsyftet med gällande byggnadsplan är ett annat än vad som ansöks om i den aktuella planansökan, är det inte möjligt att göra en planändring. Istället behöver en ny detaljplan tas fram.

Viktiga frågor att undersöka under planprocessen är trafik och dagvattenhantering. Detaljplanen bör utformas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala. Att planera för bostäder och centrumverksamhet i detta centrala och kollektivtrafiknära läge bidrar till att förtäta samhället genom funktionsblandning och skapar förutsättningar för året runt-bostäder, vilket är i linje med ställningstaganden i gällande översiktsplan antagen 2020.

Planen kan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan och är förenlig med översiktsplanen. Planen kommer att arbetas fram med standardförfarande. Utifrån kommunstyrelsens planprioriteringsordning klassas denna detaljplan som prioritet 2 eftersom den omfattar en blandning av bostäder och centrumverksamhet, avser fler än 10 bostäder och bidrar till förtätning. Detaljplanen finansieras genom upprättande av planavtal med fastighetsägaren. Planarbetet kan påbörjas när planavtal tecknats, samråd beräknas kunna ske under 2021 och beslut om antagande år 2022.

Bakgrund

Lindab Fastigheter AB inkom den 9 juli 2020 med en ansökan om planbesked (bilaga 1) för ändring av detaljplan för fastigheten Böske 2:108 i syfte att möjliggöra för kontor och bostäder. Lindab Fastigheter AB äger även angränsande fastighet Hålarp 4:34, som de också önskar ska ingå i förslag till ny detaljplan. Fastigheterna omfattas idag av plan 1409, Förslag till ändring av byggnadsplan för centrala delen av Grevie samhälle (Fastigheten Böske 2:60 m.fl.), laga kraft 5 juli 1985. Inom fastigheten Böske 2:108 regleras markanvändningen till handel i dess



Fastigheterna Böske 2:108 och Hålarp 4:34 är ungefärligt markerade med röd linje.

Förslaget till ny detaljplan föreslås omfatta Lindabs fastigheter Böske 2:108 och Hålarp 4:34. Om planarbetet skulle visa behov av att inkludera (delar av) andra fastigheter är det möjligt att utöka planområdet. Dialog har förts med angränsande fastighetsägare Båstadhem utifall de skulle ha önskemål att ingå i planarbetet. Båstadhem har avböjt medverkan.

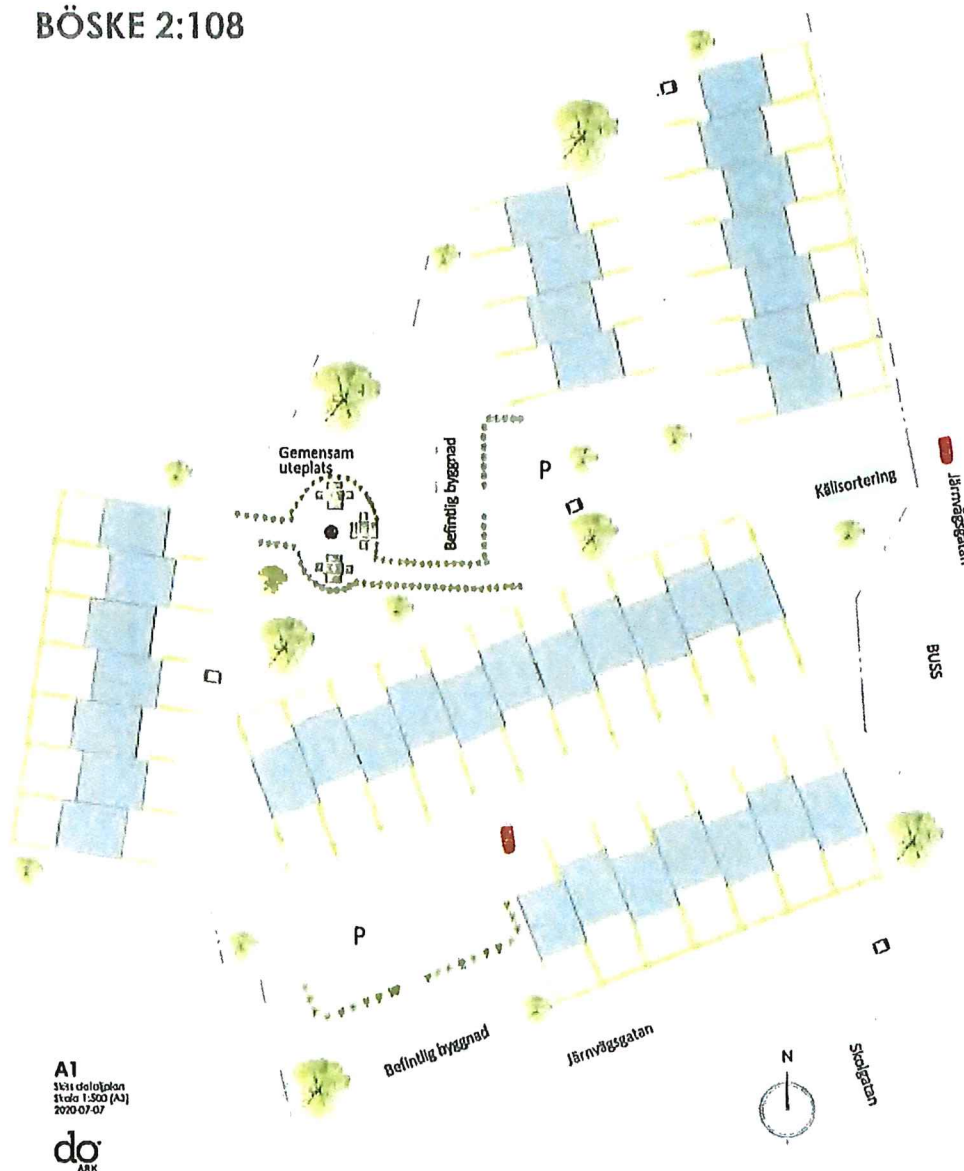
Idag har Lindab kontor inom fastigheten Böske 2:108. Till sin planansökan har Lindab bifogat en skiss (bilaga 1) över föreslagen bebyggelse. Skissförslaget visar bostäder i form av radhus/kedjehus med totalt 36 bostadsenheter. Två befintliga, äldre tegelbyggnader avses behållas och byggas om till bostäder. Planansökan avser såväl bostäder som kontor, men användningen kontor redovisas inte i skissförslaget.

En ny detaljplan syftar till att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet på ett mer mark-effektivt sätt, på mark som idag är planlagd för handel och bostäder. Inom användningsbestämmelsen C – Centrum ryms kontor såväl som exempelvis handel, service, samlingslokaler och vårdcentral. Att planera för bostäder och centrumverksamhet i detta centrala och kollektivtrafikhärla läge bidrar till att förtäta samhället genom funktionsblandning och skapar förutsättningar för året runt-bostäder, vilket är i linje med ställningstaganden i gällande översiktsplan antagen 2020.

I vilken omfattning (exploateringsgrad) marken är lämplig att planlägga för bebyggelse samt fördelningen av mark för olika användningsområden kommer att utredas under planarbetet. Detaljplanen bör utformas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala men också med hänsyn till kommande planer för området i form av centrumutveckling, nybyggnation och tätning.

Enligt översiktsplanen ska det kulturhistoriska värdet i den befintliga bebyggelsen beaktas vid förtätning av Grevie, och kontorsbyggnaderna på Böske 2:108 omnämns specifikt. I översiktsplanen pekas platsen vid Järnvägsgatan och den gamla järnvägsstationen ut som lämplig för tillskapande av ett socialt centrum. Tanken är att utforma platsen som en mötesplats som knyter ihop olika målpunkter och grönområden med varandra. Järnvägsgatan ska utvecklas till en centrumgata och blir central för tätorten när, på sikt, området öster om gamla banvallen vid Gimlevägen planeras och byggs ut. Det är lämpligt att planläggningen av Lindabs fastigheter bidrar till tillskapandet av centrumkaraktär på platsen, genom att exempelvis möjliggöra centrumverksamhet och genom disposition och gestaltning av byggnader.

BÖSKE 2:108



Skissförslag i planansökan från Lindab Fastigheter AB. Befintliga byggnader är äldre tegelbyggnader.

Det föreslagna planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Böske 2:108 ligger inom skyddsområde för vattentäkt (skyddsområdets yttre område) vilket kan ställa krav på dagvattenhanteringen och att infiltration ska förhindras. Det finns inga lågpunkter inom området, men ett par större rinnvägar. I områdets södra del, nära Järnväggsgatan, finns en fyndplats registrerad i Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök. Det rör sig om en lösfyndsamling som uppges vara förvarad hos en privatperson. Statusen på fyndplatsen är därför oklar, men kan behöva beaktas under detaljplanearbetet. Området berörs av riksintressena för rörligt friluftsliv och kustzon/högexploaterad kust och hänsyn till dessa behöver tas under detaljplanearbetet. Då marken redan är ianspråktagen och planlagd bedöms detaljplanen dock inte påtagligt kunna påverka riksintressena negativt.

Viktiga frågor att undersöka närmre är trafik och dagvattenhantering. Tillkommande bostäder kan komma att resultera i ökad trafik till och från området. Det är också viktigt att säkerställa dagvattenhanteringen så att inte befintlig eller planerad bebyggelse påverkas negativt. Om större ytor bebyggs och hårdgörs leder det till ökade flöden till dagvattenledningarna.

När en detaljplan tas fram ska en undersökning göras av om planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I så fall ska en strategisk miljöbedömning inklusive en miljökonsekvens-beskrivning göras. Undersökningen har visat att planförslaget kan medföra viss inverkan på ett par aspekter. Det gäller "kommunal kulturvård", då äldre kontorsbyggnader som har kulturhistoriska värden ligger inom planområdet. Arkeologin kan påverkas med tanke på den fyndplats som ligger i söder inom planområdet. Dessa aspekter behöver beaktas under planarbetet.

Undersökningen visar att planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Därför bedöms det inte vara nödvändigt att göra en strategisk miljöbedömning.

Planen kommer att arbetas fram med standardförfarande då den är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande, ej är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse.

Utifrån kommunstyrelsens planprioriteringsordning klassas denna detaljplan som prioritet 2 eftersom den omfattar en blandning av bostäder och centrumverksamhet, avser fler än 10 bostäder och bidrar till förtätning. Detaljplanen finansieras genom upprättande av planavtal med fastighetsägaren. Planarbetet kan påbörjas när planavtal tecknats, samråd beräknas kunna ske under 2021 och beslut om antagande år 2022.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Beslutet innebär att ett förslag till detaljplan för Böske 2:108 m.fl. kan upprättas i syfte att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet på ett mer markeffektivt sätt, på mark som idag är planlagd för handel och bostäder. Det kan ge ett tillskott till bostadsbeståndet med en större variation av bostadstyper med fler bostäder riktade till åretruntboende. Det centrala stråket längs Järnväggsgatan aktiveras vilket kan bidra till en mer levande by. Med fler invånare skapas ett ökat underlag för service och handel i Grevie.

Verksamhet

Förslag till ny detaljplan kommer att upprättas av Samhällsbyggnad. Utredningar kan komma att behöva göras. Dessa tas fram av externa, sakkunniga konsulter.

Att förtäta befintliga tätorter i centrala och kollektivtrafiknära lägen stämmer överens med gällande översiktsplan antagen 2020. Ett förslag till detaljplan som möjliggör förtätning med bostäder främst riktade till åretruntboende är i enlighet med Båstads kommuns antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (Bostadsförsörjningsprogram för Båstads kommun 2015). Området ligger även kollektivtrafiknära och innebär att gällande byggnadsplan ersätts av en ny detaljplan med ökad flexibilitet och genomförbarhet. En annan strategi ska enligt bostadsförsörjningsprogrammet vara att bygga i närheten av rekreationsstråk och grönområden. Intill planområdet löper den gamla banvallen som idag är ett attraktivt cykel- och rekreationsstråk som binder ihop flera av kommunens orter.

Ekonomi

Planarbetet finansieras av fastighetsägaren genom upprättande av planavtal.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys av detaljplaneförslaget görs i samrådshandlingen.

Miljökonsekvensanalys

Undersökningen, som syftar till att bedöma om en betydande miljöpåverkan kan föreligga, visar att ingen strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbedömning bedöms behöva göras.

Samhällsbyggnad

Klara Harmark-Peters, Översiktsplanerare

Beslutet ska expedieras till:

Samhällsbyggnad

Teknik & Service

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Ansökan om planbesked för Böske 2:108, inkommen 9 juli 2020 från Lindab Fastigheter AB.

Samråd har skett med:

Olof Selldén, planchef

Camilla Nermark, planarkitekt

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör