

Plats och tid: Kommunkontoret i Båstad, tisdagen den 8 november 2022 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), ledamot
Ulf Jlewertz (M), ledamot
Gösta Sandgren (M), ledamot
Jessica Andersson (S), t.jg. ers. för Thomas Nerd (S)
Birgitte Dahlin (L), ledamot
Inge Henriksson (BP), ledamot
Hans Grönqvist (-), ledamot
Claes Wallin (SD), t.jg. ers. för Carolin Gräbner (SD).
Ebba Krumlinde (C), ledamot
Uno Johansson (C), ledamot

Övriga närvarande: Rustan Svensson (M), ej tjänstgörande ersättare.
Kristen Lilja (KD), ej tjänstgörande ersättare.
Claes Sjögren (BP), ej tjänstgörande ersättare.
Charlotte Rosenlund Sjövall, kommundirektör.
Jonas Lundqvist, ekonomichef.
Olof Nilsson, kanslichef.
Henrik Andersson, nämndsekreterare.

Utses att justera: Uno Johansson. Ersättare: Inge Henriksson.

Justeringens plats och tid: Kommunkontoret i Båstad, fredagen den 11 november 2022 kl. 14.30.

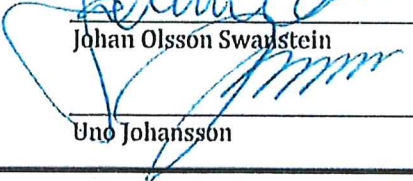
Sekreterare   Paragrafer §§ 159-180

Henrik Andersson Olof Nilsson § 165

Ordförande


Johan Olsson Swanstein

Justerare


Uno Johansson

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Politiskt organ: Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2022-11-08

Anslaget är uppsatt: Från och med 2022-11-12 till och med 2022-12-04

Förvaringsplats för protokollet: Kommunkontoret i Båstad

Underskrift


Henrik Andersson



KS § 166

Dnr KS 000766/2022- 200

Beslut om planbesked och markförsäljning - Del av Östra Karup 24:1

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Förslag till detaljplan för verksamhetsmark inom del av fastigheten Östra Karup 24:1 i Östra Karup får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista.
3. Planavtal får upprättas mellan Båstads kommun och sökande.
4. Kommunstyrelsen godkänner förslag till köpeavtal för del av Östra Karup 24:1 mellan parterna Båstads kommun och Willab Garden AB.

Beskrivning av ärendet

Willab Garden AB växer och har behov av ytterligare mark för lager och logistik i anslutning till sin befintliga verksamhet i Östra Karup. Willab Garden AB har inkommit med en planansökan för att pröva möjligheten att planlägga del av den kommunalt ägda fastigheten Östra Karup 24:1 som verksamhetsmark. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ytor för logistik- och lagerhantering, så att företaget kan fortsätta utvecklas i Östra Karup. Planläggningen har stöd i gällande översiktsplan. Ett förslag till köpeavtal har upprättats mellan Båstads kommun och Willab Garden (se bilaga 2). Köpet villkoras av att detaljplanen ska ha vunnit laga kraft och när så är fallet kan markförsäljningen gå igenom. Motsatsvis kan köpet inte fullföljas om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planchef Klara Harmark-Peters 2022-10-13, med tillhörande bilagor.


Förvaltningens och arbetsutskottets förslag

1. Förslag till detaljplan för verksamhetsmark inom del av fastigheten Östra Karup 24:1 i Östra Karup får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista.
3. Planavtal får upprättas mellan Båstads kommun och sökande.
4. Kommunstyrelsen godkänner förslag till köpeavtal för del av Östra Karup 24:1 mellan parterna Båstads kommun och Willab Garden AB.

Föredragande


Planchef Klara Harmark-Peters föredrar ärendet.

Forts. på nästa sida.

| Justerandes signaturer | Utdragsbestyrkande |
|--|--------------------|
|  | |



-
- Yrkanden** Birgitte Dahlin (L), Kerstin Gustafsson (M), Uno Johansson (C) och Ingela Stefansson (S): Bifall till förvaltningens och arbetsutskottets förslag.
- Bo Wendt (BP): Ärendet återremitteras. Planbeskedet omfattar delar av kommunens bästa åkermark. Bjärepartiet yrkar på återremiss för att försöka hitta ett alternativ för Willab då vi måste vara rädda om åkermarken för livsmedelsproduktion för framtida generationer.
- Propositionsordningar** Ordföranden ställer först proposition på återremissyrkandet och finner att kommunstyrelsen avslagit detta yrkande. Därefter ställs proposition på liggande förslag från förvaltningen och arbetsutskottet varvid ordföranden finner att detta förslag bifallits.

| Justerandes signaturer | Utdragsbestyrkande |
|--|--------------------|
|  | |



Datum: 2022-10-13

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Klara Harmark-Peters

Dnr: B 2022-857

Beslut om planbesked och markförsäljning - Del av Östra Karup 24:1

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för verksamhetsmark inom del av fastigheten Östra Karup 24:1 i Östra Karup får upprättas och samråd får hållas
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 1 i kommunstyrelsens prioriteringslista
3. Planavtal får upprättas mellan Båstads kommun och sökande
4. Kommunstyrelsen godkänner förslag till köpeavtal för del av Östra Karup 24:1 mellan parterna Båstads kommun och Willab Garden AB.

Planbeskedsavgift enligt taxa är 21 252 kr. Faktura översänds separat.

Sammanfattning av ärendet

Willab Garden AB växer och har behov av ytterligare mark för lager och logistik i anslutning till sin befintliga verksamhet i Östra Karup. Willab Garden AB har inkommit med en planansökan för att pröva möjligheten att planlägga del av den kommunalt ägda fastigheten Östra Karup 24:1 som verksamhetsmark. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ytor för logistik- och lagerhantering, så att företaget kan fortsätta utvecklas i Östra Karup. Planläggningen har stöd i gällande översiktsplan. Ett förslag till köpeavtal har upprättats mellan Båstads kommun och Willab Garden (se bilaga 2). Köpet villkoras av att detaljplanen ska ha vunnit laga kraft och när så är fallet kan markförsäljningen gå igenom. Motsatsvis kan köpet inte fullföljas om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Bakgrund

Willab Garden AB växer och har behov av ytterligare mark för lager och logistik i anslutning till sin befintliga verksamhet i Östra Karup. Företaget är idag beläget på fastigheten Östra Karup 24:2 mellan Hallandsvägen (länsväg 115) i norr och Östra Karups tätort i söder. I detta läge är markytorna som skulle kunna tillgodose företagets expansionsplaner och behovet av att flytta sin lager- och logistikverksamhet närmre Östra Karup begränsade.

Genom planläggning och markförsäljning av del av Östra Karup 24:1 är kommunens avsikt att möjliggöra för Willab Garden att kunna behålla och utveckla sin verksamhet på orten. Willab Garden är en betydande arbetsgivare i kommunen och viktig för ett livskraftigt lokalt näringsliv. Merparten av fastigheten Östra Karup 24:1 ligger norr om Hallandsvägen. Idag används marken huvudsakligen som jordbruksmark och ägs av Båstads kommun.



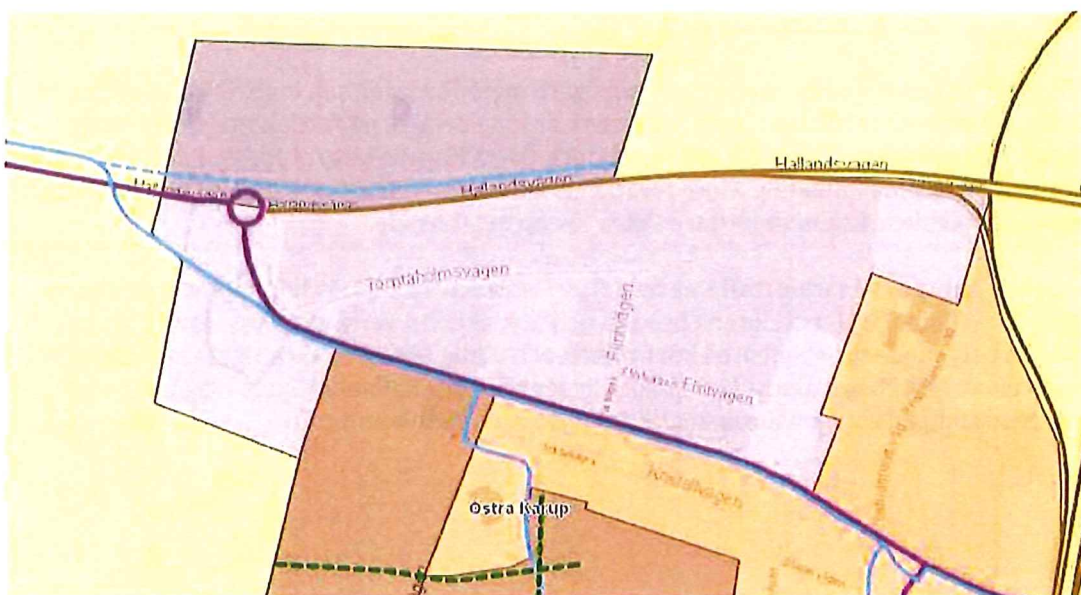
Kartbild med fastigheten Östra Karup 24:1 markerad med blått. Willab Garden ligger idag inom fastigheten Östra Karup 24:2, direkt söder om Hallandsvägen och väster om E6.

Aktuellt

Willab Garden AB inkom med en planansökan den 12 september 2022 (se bilaga 1) för att pröva möjligheten att planlägga del av den kommunalt ägda fastigheten Östra Karup 24:1 som verksamhetsmark. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ytor för logistik- och lagerhantering, så att företaget kan fortsätta utvecklas i Östra Karup.

Översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande

I gällande översiktsplan, ÖP2030 är en del av Östra Karup 24:1 utpekad för ny verksamhetsmark (se kartbilden nedan).



Kartbild från översiktsplan ÖP2030 över norra Östra Karup med omnejd. Det mörklila området är utpekad för ny/ändrad verksamhetsmark i ÖP2030. Det utgör en del av fastigheten Östra Karup 24:1.

Det utpekade markområdet är cirka 80 000 m² (8 ha). Willab Garden uppskattar sitt behov till 34 000 m² (3,4 ha) verksamhetsmark. För att säkerställa verksamhetsutvecklingen önskar de en option på ytterligare 35 000 m² (3,5 ha) mark.

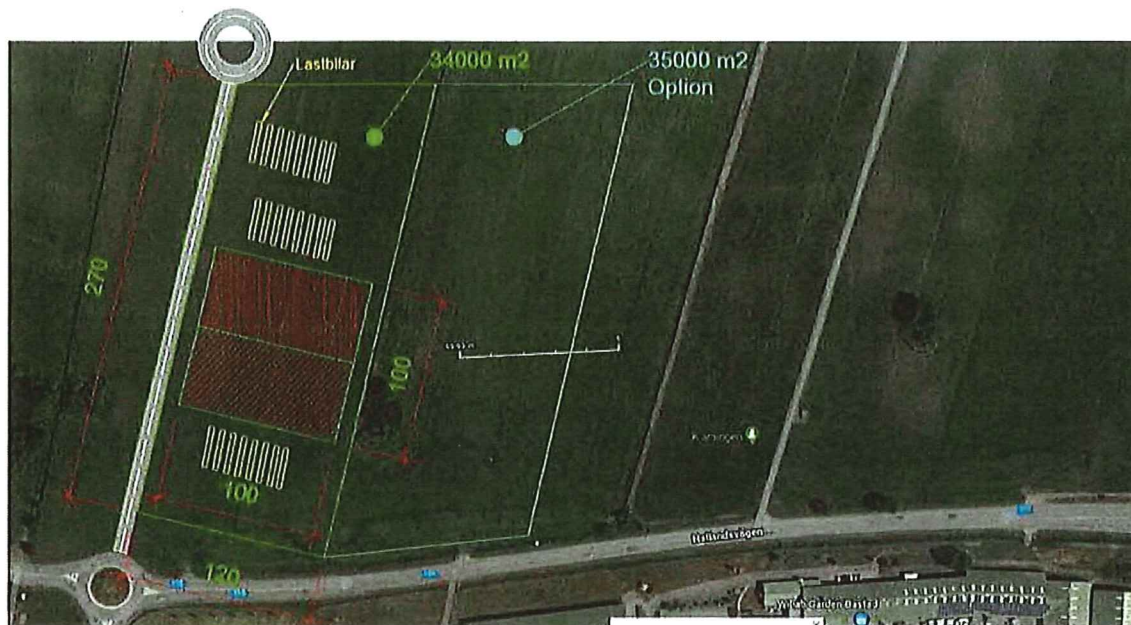
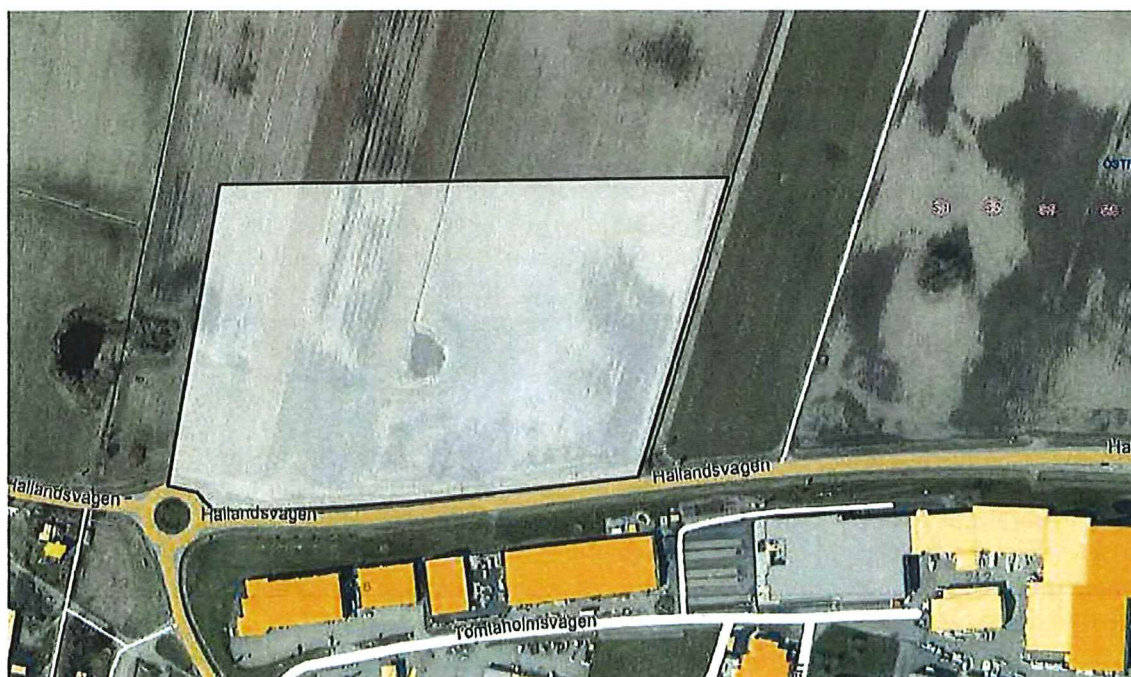


Illustration från sökande med ett förslag till hur aktuellt markområde kan nyttjas.

Det är dock inte lämpligt att dela upp planläggningen av kommande verksamhetsområde i två detaljplaneprocesser. Detta hade försvårat möjligheterna att reglera markanvändningen på ett hållbart och ändamålsenligt sätt. För ett helhetsgrepp behöver en kommande planläggning omfatta hela ytan, även den del sökande önskar option på, det vill säga cirka 7 hektar mark.



Kartbild över norra Östra Karup med omnejd. Figuren markerar ett förslag till planområde på ca 7 hektar.

[Handwritten signature]

Idag är marken oexploaterad jordbruksmark. I ÖP2030 görs bedömningen att behovet av verksamhetsmark är mer angeläget än bevarandet av jordbruksmark i det här läget. Ställt mot det allmänna intresset av att möjliggöra för det lokala näringslivet att fortsätta utvecklas på platsen bedöms det vara motiverat.

Utformningen av verksamhetsområdet ska ta hänsyn till siktlinjer från Hallandsås norrslutning mot det öppna landskapsrummet, vilket tas upp i översiktsplanen och i värdebeskrivningen till La-området "Hallandsåsens norrslutning och östra plåtå". Likaså bedöms gestaltningen av verksamhetsområdet vara viktigt eftersom det påverkar upplevelsen av landskapet och kommunens entré för de som kommer norr- och österifrån.

Markområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. miljöbalken) vilket behöver beaktas vid detaljplaneläggning. I sitt granskningsyttrande till översiktsplanen skriver länsstyrelsen i Skåne län att förbudet mot påtaglig skada på riksintresset, eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser bl.a. utveckling av befintliga tätorter eller utveckling av det lokala näringslivet, inte gäller. Kommunens bedömning är att planläggningen är av så pass stor betydelse för det lokala näringslivet att avsteg från förbehållen kopplade till riksintresset bör kunna medges. Vidare skriver länsstyrelsen att föreslagen exploatering av den utpekade verksamhetsmarken kan komma att påverka miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten och ser stor risk för påverkan på dricksvattentäkten i Eskilstorp. Dessa frågor måste studeras närmre under kommande planläggning.

Sammantaget har planläggningen stöd i översiktsplanen och är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Hänsyn och skydd

Aktuellt markområde är inte klassificerat som La- eller Lb-område. Det berörs inte heller av något annat skydd så som strandskydd eller landskapsbildsskydd. En särskild arkeologisk utredning gjordes 2013 (dnr. KS 1050/10-315) som inte visade några fynd. Det konstaterades att det inte finns hinder att exploatera området ur fornlämnings synpunkt.

Inom och i anslutning till föreslagen planområdesgräns (se kartbild ovan) finns ett par så kallade märkegravar. Dessa omfattas av generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § första stycket 1, miljöbalken vilket regleras i förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., bilaga 1. I Naturvårdsverkets handledning om vilka biotop typer som berörs av skyddet, finns märkegravar beskrivna i handledningen om "småvatten och våtmark i jordbruksmark". Inom ett biotopskyddsområde får inte en verksamhet eller en åtgärd göras som kan skada naturmiljön. Om risk föreligger ska dispens sökas hos länsstyrelsen, som kan ge dispens om särskilda skäl finns. Exempel på åtgärder som enligt Naturvårdsverket kan skada biotopen är dränering och markavvattning, grävning och schaktning samt infrastrukturutbyggnad, bebyggelse och annan exploatering.

Tidigare planläggning

Båstads kommun har tidigare arbetat med att ta fram en detaljplan för verksamhetsmark i detta läge (dnr. KS 1050/10-315). Planuppdraget gavs av kommunfullmäktige 2010-10-24, § 171 och omfattade del av Östra Karup 24:1. Planområdet utökades senare till att även omfatta Östra Karup 6:1 (KS 2012-11-14, § 327). Detaljplanen var på samråd sommaren 2012. Under den planprocessen utreddes flera olika frågor och förutsättningar. Planarbetet avbröts därefter på grund av att kostnadskalkylerna för projektet överstegs.

Behov av utredningar

Flera utredningar gjordes inom ramen för tidigare detaljplanearbete. Dessa utgör ett gott kunskapsunderlag och kan vägleda kring vilka (fördjupade) utredningar som behövs under kommande detaljplanearbete.

En framtida exploatering förutsätter utfyllnad av marken eftersom lågpunkter gör att vatten ofta ansamlas. Risken för översvämning behöver utredas. Under kommande detaljplaneprocess behöver mangelgravarna och biotopskyddet särskilt beaktas. Även risker för påverkan på grundvattentäkten i Eskilstorp och påverkan på miljökvalitetsnormer behöver studeras närmre. Båstads kommun ser också att det finns behov av att utreda frågor om exempelvis geoteknik, geohydrologi, VA och trafik.

En undersökning av betydande miljöpåverkan (enligt 5 kap. 11 a §, plan- och bygglag) ska göras inom ramen för samrådet, senast innan granskningen påbörjas. Den ska visa om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Under tidigare planarbete bedömdes planen kunna medföra en risk för miljöpåverkan. Båstads kommun bedömer därför att undersökningen lär visa att en strategisk miljöbedömning kommer att behöva göras även för nu aktuell plan.

Förfarande, planavtal och tidplan

Planläggningen har stöd i översiktsplanen och är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande. Eftersom planen initialt bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska planen tas fram med ett utökat förfarande. Det innebär bl.a. att beslutet om antagande av detaljplanen ska tas av kommunfullmäktige. Om undersökningen av betydande miljöpåverkan skulle visa att så inte är fallet, bör förfarandet kunna ändras till standardförfarande.

Detaljplanen bör inordnas med prioritet 1 enligt kommunstyrelsens planprioriteringslista. Detta eftersom planen möjliggör ny exploaterbar verksamhetsmark som bidrar till verksamhetsutveckling för det lokala näringslivet, något som bedöms vara av allmänt intresse.

Ett planavtal som reglerar ekonomi och åtaganden för planarbetet ska upprättas mellan parterna. Detta ska göras innan planarbetet kan påbörjas. En möjlighet är att sökande anlitar egen plankonsult för att ta fram planhandlingarna. Utifrån att planavtalet är upprättat och en eventuell plankonsult har anlåtats av sökande samt godkänts av samhällsbyggnad, bedöms planarbetet kunna starta upp vintern 2023 med ett beslut om antagande vintern 2025. Detta är en preliminär tidsuppskattning som beror på resultat av utredningar, yttranden och politiska beslut.

Köpeavtal

Ett förslag till köpeavtal har upprättats mellan Båstads kommun och Willab Garden (se bilaga 2). Köpet villkoras av att detaljplanen ska ha vunnit laga kraft och när så är fallet kan markförsäljningen gå igenom. Motsatsvis kan köpet inte fullföljas om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Konsekvenser av beslut**Samhälle**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en av kommunens större arbetsgivare att fortsätta växa och utveckla sin verksamhet i Östra Karup. Planen kan därför bidra till att trygga arbetsplatser för kommuninvånarna. Landskapsbilden kommer att påverkas av

verksamhetsetableringen. Det är mycket viktigt att utformningen sker med hänsyn till omgivningarna. Jordbruksmark exploateras, men ställt mot det allmänna intresset av att möjliggöra för det lokala näringslivet att fortsätta utvecklas på platsen, bedöms det vara motiverat.

Verksamhet

Teknik och Service ansvarar för köpeavtal, fastighetsrelaterade frågor med anledning av planarbetet och exploateringen samt för markförsäljningen. Om plankonsult ska anlitas behöver samhällsbyggnad likväl lägga arbetstid på att bistå plankonsulten, granska handlingar och svara för moment så som samråd, granskning och politiska beslut under planprocessen. Om parterna enas om att samhällsbyggnad ska ansvara för att arbeta fram planhandlingarna, behöver plankonsult inte anlitas.

Ekonomi

Planavtal ska tecknas med sökande innan planarbetet kan starta. Sökande bekostar planarbetet, tillkommande utredningar och andra utgifter så som grundkarta och fastighetsförteckning. Samhällsbyggnad debiterar sökande för nedlagd arbetstid enligt timtaxa.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan köpeavtalet fullföljas (se bilaga 2). Byggklar mark säljs till sökande, Willab Garden AB till ett värde av 50 kr/m². Om detaljplanen *inte* vinner laga kraft står sökande för samtliga plankostnader som ditintills upparbetats samt andra relaterade kostnader, men markförsäljningen går inte igenom och marken fortsätter vara i kommunens ägo.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys tas fram under planarbetet.

Miljökonsekvensanalys

En undersökning av betydande miljöpåverkan (enligt 5 kap. 11 a §, plan- och bygglag) ska göras inom ramen för samrådet, senast innan granskningen påbörjas. Den ska visa om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Under tidigare planarbete bedömdes planen kunna medföra en risk för miljöpåverkan. Båstads kommun bedömer därför att det är sannolikt att undersökningen visar att en strategisk miljöbedömning och MKB kommer att behöva göras även för nu aktuell plan.

Klara Harmark-Peters
Planchef, samhällsbyggnad

Beslutet ska expedieras till:
Carina Ericson, samhällsbyggnad
Jan Bernhardsson, Teknik och service

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1: Planansökan från Willab Garden AB, 2022-09-12

Bilaga 2: Köpeavtal mellan Willab Garden AB och Båstads kommun för del av Östra Karup 24:1

Samråd har skett med:
Roger Larsson, samhällsbyggnadschef

Jan Bernhardsson, chef Teknik och service
Susanna Almqvist, mark- och exploateringsingenjör

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name and a last name, located in the bottom right corner of the page.

