



KS § 165

Dnr KS 000402/2017- 315

**Antagande av detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl.,
Vretvägen-Lyavägen-Oleborgsvägen**

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Anta förslag till detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl., Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen i enlighet med bilagorna 1-4.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning på allmän platsmark med bostäder av olika typer för att komplettera befintligt bostadsutbud. Samtidigt provas avstyckning från fastigheten Kungsskogen 5. Planuppdraget påbörjades 2017 och har genomgått en medborgardialog samt några olika utredningar. Samråd hölls 2019 och granskning sommaren 2022.

Planområdet är ca 4,6 hektar stort och består till största del av öppna gräsytor. Området reser sig i sydostlig riktning och Örebäcken rinner norrut genom planområdet. Försäljning av tomter ska finansiera utbyggnad samt förbättring av allmän plats i närområdet.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Erik Widell 2022-10-20, med tillhörande bilagor.

Förvaltningens och
arbetsutskottets förslag

Anta förslag till detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl., Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen i enlighet med bilagorna 1-4.

Föredragande

Planarkitekt Erik Widell föredrar ärendet.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



Datum: 2022-10-20

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Erik Widell

Dnr: B 2017-385, KS 000402/2017

Antagande av detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl., Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen

Förslag till beslut

Anta förslag till detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl., Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen i enlighet med bilagorna 1-4.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning på allmän platsmark med bostäder av olika typer för att komplettera befintligt bostadsutbud. Samtidigt prövas avstyckning från fastigheten Kungsskogen 5. Planuppdraget påbörjades 2017 och har genomgått en medborgardialog samt några olika utredningar. Samråd hölls 2019 och granskning sommaren 2022.

Planområdet är ca 4,6 hektar stort och består till största del av öppna gräsytor. Området reser sig i sydöstlig riktning och Örebäcken rinner norrut genom planområdet. Försäljning av tomter ska finansiera utbyggnad samt förbättring av allmän plats i närområdet.



Figur 1: Karta som visar planområdet (röd linje).

Bakgrund

Den 3 maj 2017 togs beslut om att upprätta detaljplan för del av 109:2 m.fl. med syfte att pröva förtätning vid Vretvägen, Lyavägen och Oleborgsvägen, med bostäder som kompletterar befintligt bostadsutbud. En planansökan från fastighetsägaren till Kungsskogen 5 kom in 10 april 2017 om att ta bort prickad mark i syfte att kunna stycka av fastigheten. Detta bedömdes kunna hanteras inom samma planuppdrag.

Planområdet utgörs idag av delar av detaljplaner med nummer 751, 1362, 1342 och 1433. Planområdet inkluderar fastigheterna Båstad 109:2, Kungsskogen 5, Heden 5, Heden 6, Ängen 4 samt Malen 1:176. Båstad 109:2 ägs av kommunen och resterande fastigheter är i privat ägo.

Planområdet består till största del av öppna grönytor. Topografin i området innebär att området höjer sig i sydostlig riktning. Planområdet avgränsas av Mangårdsvägen i väst, Lyavägen/Oleborgsvägen i norr, Banvallen i öst och befintliga bostadskvarter i söder. Det finns gång- och cykelvägar inom området som går in mot centrum i Båstad.

I maj 2018 hölls en medborgardialog med boende i närområdet som skulle bidra till en grund för vidare planläggning. Detaljplanen ställdes sedan ut på samråd mellan maj och juni 2019. Efter samrådet bearbetades planförslaget utifrån inkomna synpunkter.

En analys av ytvattenhantering togs fram för att undersöka vidare hur vatten som rinner ner för åsen lämpligast bör hanteras för att rinna vidare genom planområdet och inte översvämma fastigheter norr om planområdet. Dessutom har en översiktlig arkeologisk utredning genomförts inom hela planområdet för att vidare utreda fornlämningsbilden. Vidare utredningar behöver göras innan föreslagna fastigheter vid Ängsvägen samt vid Vretvägen/Kungsbergsvägen bebyggs.

Detaljplanen ställdes ut för granskning under sommaren 2022, mellan 9 juni och 5 augusti. Mindre revideringar har gjorts utefter synpunkter som kommit in under granskningen.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter på granskningsförslaget.

De förändringar som gjorts omnämns i granskningsutlåtandet daterat 19 oktober 2022 (bilaga 1).

Planförslaget möjliggör för förtätning med olika bostadstyper i en till två våningar. Bland annat möjliggörs villabebyggelse, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Intäkter från tomtförsäljning ska bidra till kvalitetshöjande åtgärder på den kvarvarande allmänna platsmarken.

Mot bakgrund av ovanstående samt "Konsekvenser av beslut" föreslår samhällsbyggnad att kommunstyrelsen antar förslag till detaljplan för del av Båstad 109:2 m.fl., Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen i enlighet med bilagorna 1-4.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Fler bostäder av olika typer möjliggörs centralt i Båstad. Detta möjliggör för människor i olika livssituationer att bosätta sig i Båstad. Närheten till service och viktiga hållpunkter i Båstad innebär att det blir enklare för den boende att få ihop vardagslivet samt transportera sig på ett hållbart sätt. Det finns idag ett stort behov av bostäder centralt i Båstad men ett ganska litet utbud.



Verksamhet

Efter att detaljplanen vinner laga kraft kommer en utbyggnad behöva ske enligt detaljplanen. Detta innebär mindre utbyggnader av vägar, flytt samt utbyggnad av VA. Dessutom föreslås åtgärder på den allmänna platsmarken, till exempel utegym och plantering. Detta kan innebära en ökad belastning på verksamheten för teknik och service.

Detaljplanen bidrar till följande mål som beslutades av kommunfullmäktige 19 juni 2019:

Mål 1: Båstads kommun är attraktiv att leva, bo och verka i – Genom att möjliggöra bostäder i ett attraktivt läge med närhet till viktiga punkter i Båstad.

Mål 3: Båstads kommun erbjuder bra och likvärdiga skolor och en trygg stimulerande miljö för barn och vuxna – Förbättringar av den allmänna platsen möjliggör en stimulerande miljö för olika åldrar.

Mål 7: Båstads kommun har en rik natur- och kulturmiljö och arbetar klimatsmart för ett hållbart samhälle – Genom att arbeta med allmänna ytorna kan detaljplanen bidra till ökad biologisk mångfald tack vare strategisk plantering. Dessutom innebär förtätning av samhället en utveckling där man kan ta vara på befintlig infrastruktur och de boende får möjligheten att nyttja de goda kopplingarna för gång- och cykel som finns in mot centrum men även mot övriga delar av kommunen genom närhet till busshållplats samt gång- och cykelväg på den före detta banvallen.

Mål 9: Båstads kommun investerar för framtiden – med god ekonomisk hushållning och ett effektivt resursutnyttjande – Förtätning innebär även att naturresurser inte behövs tas i anspråk i lika hög grad.

Ekonomi

Detaljplanen möjliggör intäkter i form av tomtförsäljning. Intäkterna kommer att bland annat nyttjas för kvalitetshöjande åtgärder på den allmänna platsmarken men även täcka exploateringskostnaderna för utbyggnad av VA samt gata.

Fler boende i kommunen innebär utökat underlag för verksamheter i Båstad.

Barnkonsekvensanalys

I den tidiga medborgardialogen hade barn och ungdomar möjlighet att medverka. Detaljplaneförslaget bedöms genom de kvalitetshöjande åtgärderna på allmän plats bidra positivt till hur allmän plats kan nyttjas av barn och ungdomar.

Miljökonsekvensanalys

Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet. Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden. Planförslaget påverkar inte heller känsliga mark- och vattenområden. Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt. Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Samhällsbyggnad
Erik Widell, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Teknik & Service, Jan Bernhardsson
Samhällsbyggnad, Carina Ericsson
Fastighetsägare till Kungsskogen 5

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Granskningsutlåtande, 2022-10-19
2. Plankarta, 2022-10-19
3. Planbeskrivning, 2022-10-19
4. Illustrationskarta, 2022-10-19

Samråd har skett med:
Roger Larsson - samhällsbyggnadschef
Klara Harmark-Peters - planchef

