BÅSTADS KOMMUN

Exploateringsplan 2025–2030

Ett genomförande av ÖP 2030

Antagen av: Kommunstyrelsen den 14 september 2021, § 129 Dnr: KS 000412/2021 - 200

Tidpunkt för senaste revidering: Kommunstyrelsen den XX, § Y Dnr: KS ZZZ

Kommunens exploateringsverksamhet
Den kommunala exploateringsverksamheten har som huvuduppgift att initiera/genomföra exploateringsprojekt kopplade till kommunal mark och hantera genomförandet av de detaljplaner som tagits fram i kommunen, oavsett vem som är beställare av planuppdraget.

Att säkra genomförandet startar redan under framtagandet av en detaljplan då de ekonomiska och fastighetsbildningstekniska förutsättningarna klargörs. Om detaljplanen inte går att genomföra eller blir för kostsam måste detta kommuniceras med beställaren till planuppdraget.

Den kommunala exploateringsverksamheten ansvarar även för att;

1. Säkra att kommunen har färdiga tomter för verksamheter och bostäder att förmedla.
2. Svara på allmänhetens frågor som anknyter till det kommunala fastighetsinnehavet.
3. Vägleda privata fastighetsägare kring fastighetsrelaterade frågor.
4. Företräda kommunen i egenskap av fastighetsägare vid fastighetsbildningsärenden.
5. Ta emot förfrågningar från företag som vill köpa kommunala verksamhetstomter och medverka till etablering där sådan är möjlig.
6. Förvärva strategisk belägen mark.
7. Ta fram exploateringskalkyler, investeringsplan och upprätta verksamhetsberättelse.
8. Ta fram och ajourhålla exploateringsplan

Styrande förutsättningar
Kommunal exploatering (eller utveckling av kommunalägd mark) är beroende av vissa förutsättningar;

1. Ett utvecklingsbart kommunalt markinnehav
2. Resurser (ekonomiska och personella)

För att den kommunala exploateringsverksamheten ska kunna fylla sin funktion måste kommunen äga mark som är utpekad i den kommunala översiktsplanen som utvecklingsbar. Vidare behöver det finnas tillräckliga resurser att påbörja och fullfölja exploateringsarbetet. Exploateringsprocessen täcker hela markutvecklingsprojektet, från markförvärv till förmedling och försäljning av byggklar mark i det planlagda området.

Exploateringsekonomi
En exploatering är initialt kostsam. Kommunen behöver i vissa fall förvärva mark och i samtliga fall ta fram en detaljplan med tillhörande utredningar för det aktuella området. Vilka utredningar som behövs för att säkerställa att marken är lämplig och ändamålsenlig beror på områdets förutsättningar, lagkrav samt inkomna synpunkter vid samråd/granskning. När detaljplanen vunnit laga kraft är det även vanligt att gator, parkområden, vatten och avlopp med mera behöver anläggas innan mark kan säljas.

Innan detaljplanen påbörjas görs en bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för det aktuella området. En beredningskalkyl tas fram innehållande förutsägbara kostnader och sannolika intäkter. I Båstads kommun varierar värdet av byggklar mark kraftigt mellan orterna vilket påverkar de ekonomiska förutsättningarna i exploateringsprojekten. Kommunen bör inte avskriva exploatering i orter med lägre markvärden på grund av sämre ekonomiska förutsättningar om områdena bedöms attrahera åretruntboende eller andra värden som är en kommunal angelägenhet med prioritet.

Kommunen bör också exploatera nya verksamhetsområden i ambition att stärka kommunens redan framgångsrika näringsliv med nya företagsetableringar även om processen kan vara kostsam.

UTKAST

Exploateringsplan
I syfte att arbeta resurseffektivt och göra rätt prioritering mellan kommande projekt är en långsiktig planering av exploateringsverksamheten nödvändig. En sådan planering underlättar även vid upprättande av den investeringsplan som tillser att förvaltningen ges ekonomiska förutsättningar att genomföra de aktuella exploateringsprojekten. Investeringsplanen upprättas av teknik och service och uppdateras årligen inför budgetprocessen. Ett exploateringsprojekt spänner över flera redovisningsår och avslutas först helt när ett exploateringsområde varken genererar kostnader eller inbringar intäkter från markförsäljning.

I exploateringsplanen återfinns de orter/områden som enligt nedan prioriteringsgrunder och ÖP 2030 bör utvecklas under perioden 2025-2030. Bilagd tidplan anger schematiskt när utbyggnad av exploateringsområdena föreslås pågå och indikerar ett möjligt utfall när mark för bostäder och verksamhetstomter kan säljas.

Prioriteringsgrunder
Båstads kommun ska exploatera sin mark på ett sätt som är långsiktigt gynnsamt ur en mängd perspektiv. Kommunen ska hålla en jämn takt på bostadsproduktionen utifrån kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och satsa på marknadsföring av Båstad som boendekommun genom de kommunikationskanaler som finns tillgängliga. Kommunen bör i sin planering motverka ofördelaktig konkurrens mellan pågående bostadsprojekt.

I syfte att verka för ett ökat antal åretruntboende och stimulera inflyttning till kommunen behöver kommunen genom exploateringsverksamheten fokusera på att;

1. Exploatera resurseffektivt (förtäta med god exploateringsgrad i närheten av kollektivtrafikstråk, -noder, service och arbetsplatser).
2. Säkra att nybyggnation på kommunal mark tillför nya och kompletterande alternativ till befintliga boendeformer[1] och i möjligaste mån skapa möjlighet att utveckla/komplettera med efterfrågade servicefunktioner.
3. Om möjligt verka för att de bostäder som byggs på kommunal mark inte blir för dyra att hyra eller köpa.
4. Säkra att ett antal verksamhetstomter finns tillgängliga för etablering av olika typer av verksamheter.

UTKAST

[1] Se Båstads kommuns bostadsförsörjningsprogram

Båstad 2025–2030

Efterfrågan på bostäder i Båstad tätort förväntas fortsatt vara stor. Här finns goda förutsättningar utifrån närhet till befintlig service, aktiviteter, skola och förskolor. Även Båstads station bidrar till attraktiviteten.

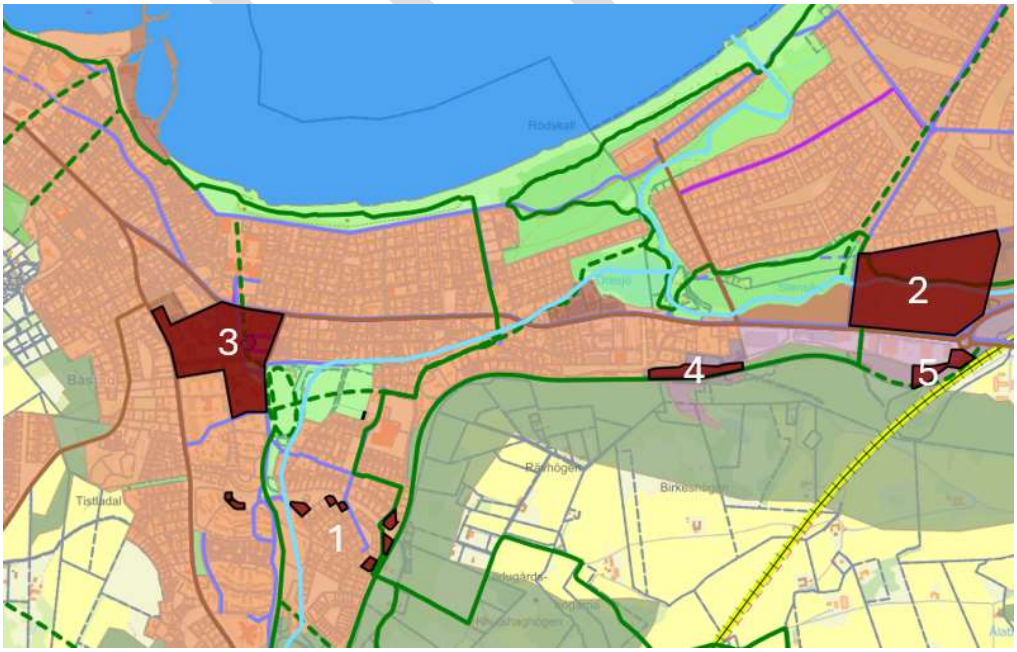
I södra delen av Båstad, i närhet av Vretvägen, Oleborgsvägen och Lyavägen, finns en gällande detaljplan som möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och flerbostadshus (nr 1). Planen möjliggör även nya lösningar för att fördröja och avleda ytvatten från Hallandsås. Två villatomter har erbjudits tomtkön i början av 2025. Innan en stor del av kvarvarande bostadsmark i området kan säljas krävs infrastrukturåtgärder. Dessa åtgärder samt försäljning av övrig mark beräknas kunna ske under åren 2025–2028.

Exploateringsområdet Petersberg ligger norr om Entré Båstad på båda sidor av Stensån (nr 2). För området finns en gällande detaljplan som möjliggör byggnation i form av bostäder, skola, förskola och centrumändamål. Utbyggnad av området är komplext och beräknas kunna påbörjas efter utbyggnad av Grevie kyrkby etapp I och Västra Bjäredalens verksamhetsområde. Utbyggnaden är dock beroende av att en större vatten- och avloppsledning först förläggs genom Tuvelyckanområdet i Hemmeslöv. Preliminärt kan utbyggnad av infrastruktur påbörjas år 2028.

Kommunen har påbörjat en strukturplan som omfattar ett antal strategiskt belägna fastigheter i de centrala delarna av Båstad (nr 3). Den färdiga strukturplanen syftar till att ge kommunen förutsättningar att fortsätta detaljplanera området i etapper.

I början av år 2025 vann en detaljplan öster om Båstads gamla station laga kraft som möjliggör ny verksamhetsmark (nr 4). För denna mark finns ett optionsavtal och utbyggnad är tänkt att ske etappvis. Innan byggnation kan ske behövs utbyggnad av VA-ledningar.

Planarbete för ny verksamhetsmark (värmeverk) pågår för ett markområde söder om Entré Båstad (nr 5). Innan byggnation kan ske behövs utbyggnad av VA-ledningar.



Förslöv 2025–2030

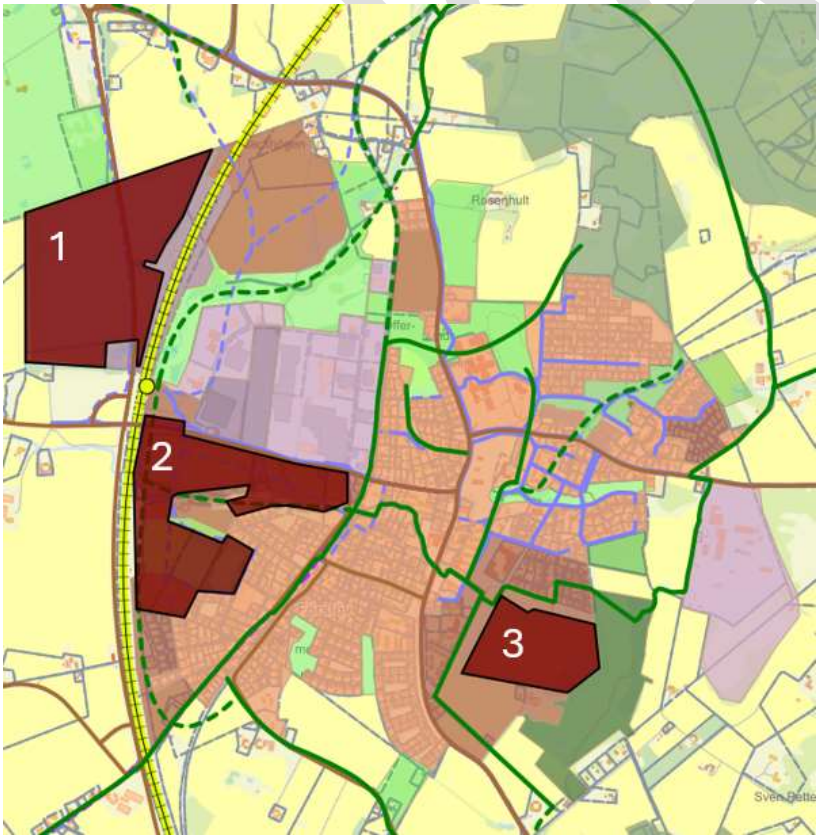
Förslöv har goda förutsättningar för nya bostäder i varierande former. Det är även viktigt att kommunen satsar på att tillskapa nya bostäder i orten för att säkerställa att Förslövs station fortsatt prioriteras av Trafikverket. I Förslöv finns närhet till befintlig service, aktiviteter, skola och förskolor samt flera väletablerade företag som erbjuder arbetstillfällen.

För närvarande finns vissa kapacitetsbegränsningar i det kommunala avloppsnätet som kommunen måste ta hänsyn till i sin exploateringsplan. En åtgärdsplan är framtagen och genomförandet av åtgärderna beräknas vara klara under år 2027. De områden som omnämns nedan kan planläggas men utbyggnad av område 2 och 3 måste avvakta tills åtgärder på avloppsnätet har genomförts.

Planarbete för ett större område söder om Vistorpsvägen har påbörjats (nr 2). Området består både av kommunägd och privatägd mark som planläggs för bostäder, service, centrumändamål, idrottsverksamhet och rekreation.

Uppstart av planarbete bör övervägas för etapp II av exploateringsområdet Förslövs ängar i slutet av perioden 2025–2030 (nr 3).

Västra Bjäredalens verksamhetsområde är beläget på båda sidor om väg 105 och för området finns en gällande detaljplan (nr 1). Området kommer att säkra kommunens tillgång till attraktiv verksamhetsmark över flera år. Projektering avses påbörjas under år 2025 och försäljning av mark kan preliminärt ske med start under 2027 och löper troligen över en längre tid.



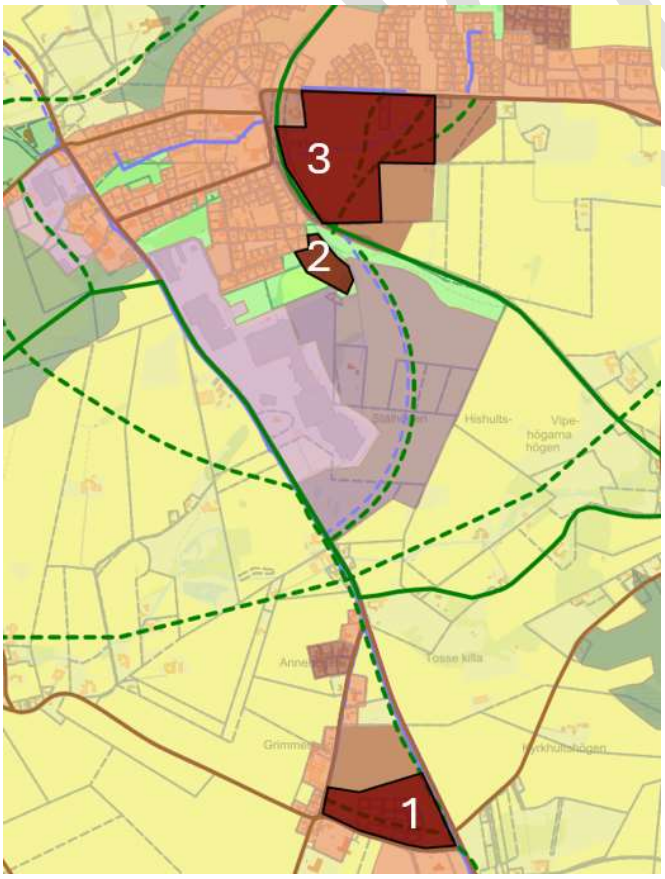
Grevie 2025–2030

Till Grevie hör både Grevie tätort och Grevie kyrkby. Grevie kyrkby angränsar geografiskt till Förslöv och förväntas kunna dra nytta av Förslövs stationsläge. Här finns Montessoriskola och -förskola samt ett särskilt boende. I Grevie tätort finns flera väletablerade företag som erbjuder arbetstillfällen. På orten finns också god tillgång till en mängd olika servicefunktioner och två mindre förskolor.

I Grevie kyrkby finns ett större exploateringsområde i kommunens ägo (nr 1). Detaljplanen för området antogs år 2014. Området planeras att byggas ut etappvis och utbyggnad av infrastruktur för den södra delen beräknas genomföras under 2025–2026. Försäljning av villatomter kan påbörjas under 2026. I den första etappen finns även möjlighet att uppföra flerbostadshus/radhus inom ett markområde. Efterfrågan på tomter är för närvarande svårbedömd och utbyggnad av resterande del av detaljplanen som omfattar ytterligare cirka 30 bostäder kommer troligen ske efter år 2030.

I Grevie finns en detaljplan på kommunägd mark som möjliggör ett nytt särskilt boende (nr 2). Det nya boendet planeras att byggas inom de närmsta åren och innan dess behöver infrastrukturåtgärder genomföras.

Invid gamla banvallen i Grevie, mot Böskeområdet, äger Båstads kommun ett stort markområde (nr 3). Beslut om framtagande av en strukturplan finns och planeras påbörjas under 2026. Detaljplanearbete kan därefter initieras, lämpligen etappindelat. Planläggning av området för med sig möjligheten att skapa nya miljöer och funktioner i det gamla stationsområdet. Kommunen bör också pröva en tomt för ändamålet förskola i planuppdraget, detta då befintlig förskola inte uppfyller dagens krav.



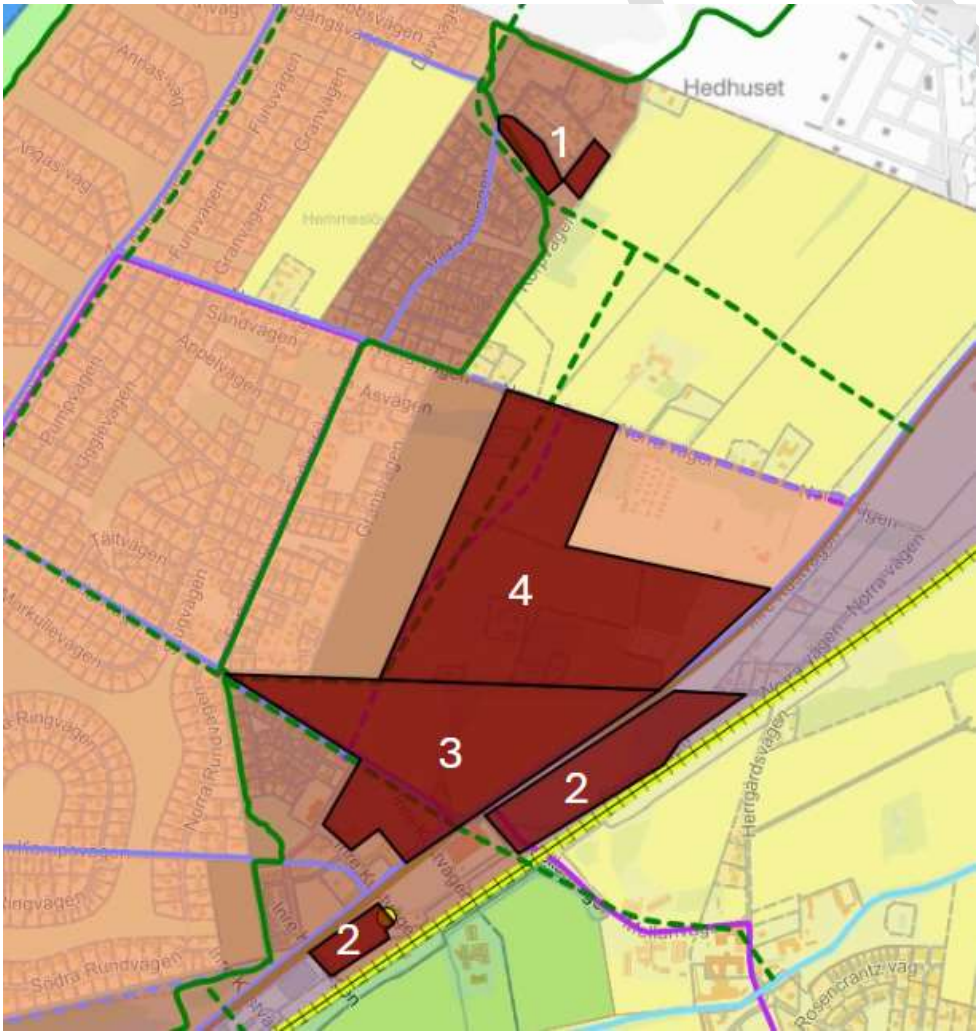
Hemmeslöv 2025-2030

Efterfrågan på bostäder i Hemmeslöv förväntas fortsatt vara stor. Här finns på samma sätt som i Förslöv goda förutsättningar sprungna ur det nya stationsläget, jämte närhet till befintlig service, aktiviteter och förskola. Båstads kommun äger dock begränsat med mark i Hemmeslöv.

Inom Heden etapp III finns två obebyggda fastigheter (nr 1) då tilltänkt köpare inte uppfyllt avtalskraven. Dessa kan erbjudas på nytt via markanvisning, preliminärt år 2026.

Planarbete pågår för nytt verksamhetsområde inom del av Hemmeslöv 5:9, Tuvelyckan område A, nordost om Båstads station samt för att möjliggöra ett nytt parkeringshus väster om stationen (nr 2). Utbyggnaden är beroende av att en större vatten- och avloppsledning först förläggs genom Tuvelyckan. Preliminärt kan utbyggnad av verksamhetsområdet påbörjas 2028.

Planarbete pågår även på privatägd mark för bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, förskola, vård och eftergymnasial utbildning med mera (nr 3 och 4).



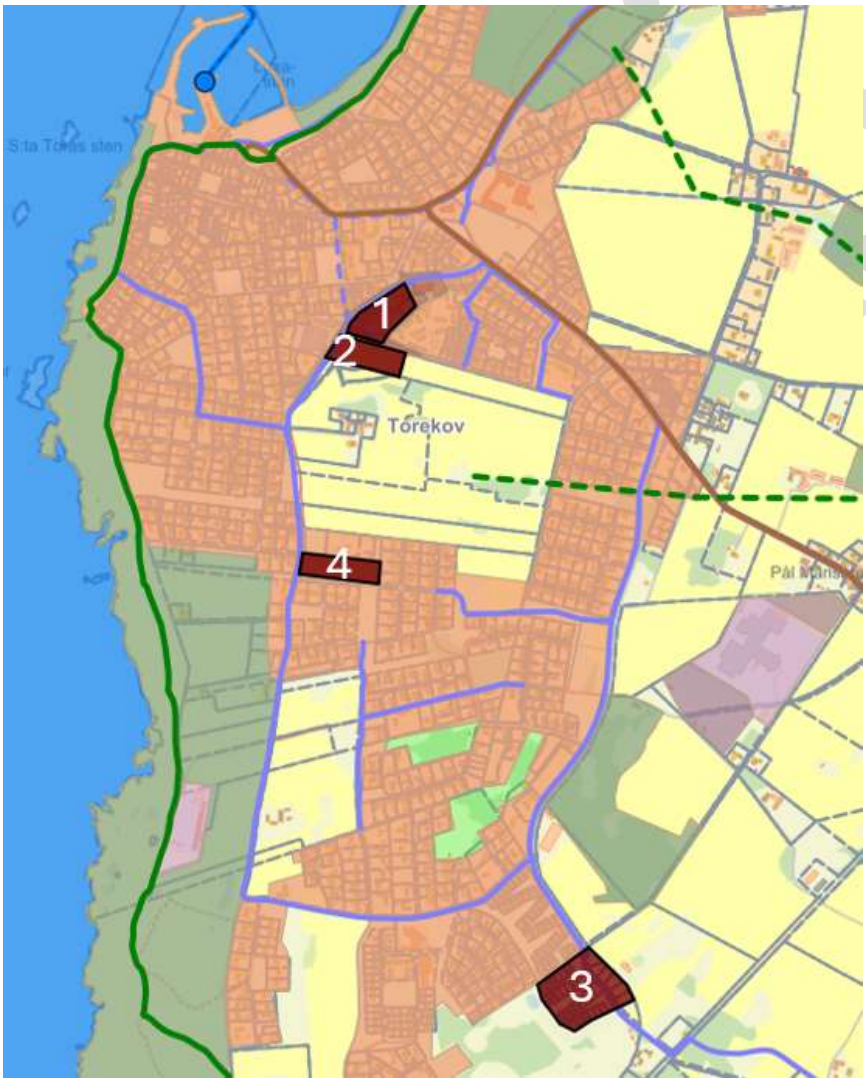
Torekov 2025–2030

Torekov är ett av kommunens mest populära besöksmål men vissa svårigheter finns att attrahera åretruntboende. På orten finns samhällsservice, hamnverksamhet, förskola samt ett väletablerat näringsliv.

Inom kvarteret Båtsmansängen som ligger intill Ica finns en gällande detaljplan (nr 1). Marken är såld till en privat aktör som har för avsikt att uppföra flerbostadshus (hyresrätt) och radhus (äganderätt).

Planarbete pågår på privatägd mark för bostadsbebyggelse av konceptet Boviera söder om kvarteret Båtsmansängen (nr 2). Och i södra delen av Torekov finns ett planlagt privatägt bostadsområde som ännu inte är färdigutbyggt (nr 3).

Om kommunen anser det lämpligt kan uppstart av nytt planarbete övervägas under perioden 2025–2030 för ett kommunägt markområde som i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Torekov 2040 är utpekat som möjlig ny bostadsbebyggelse (nr 4).

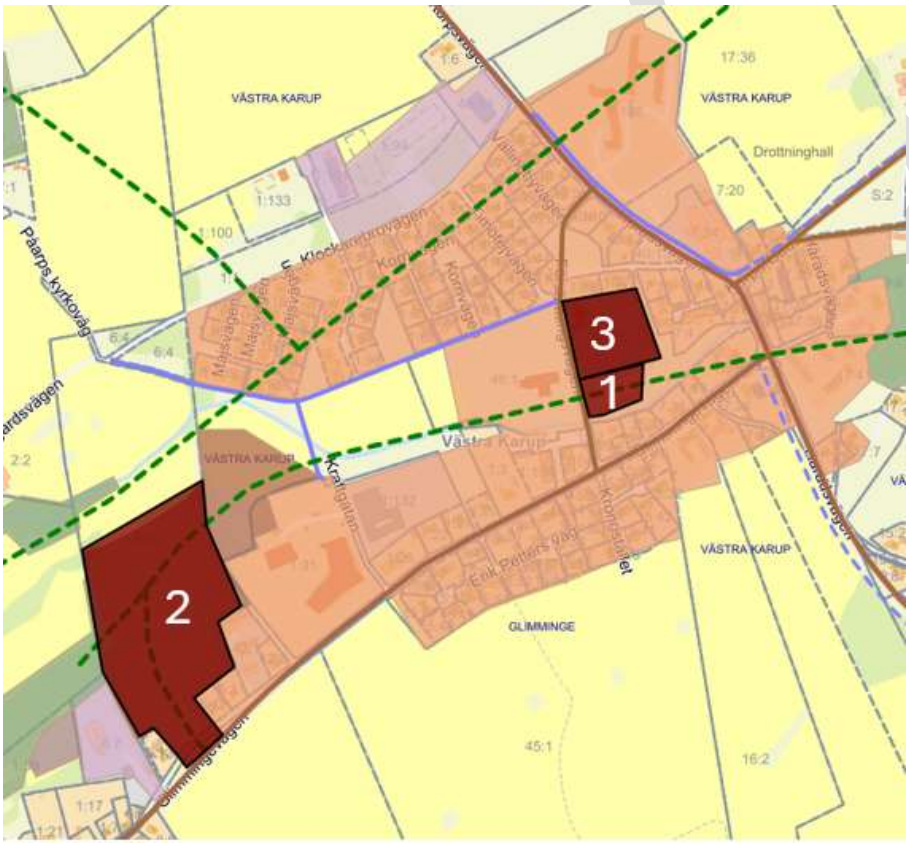


Västra karup 2025–2030
Västra Karup ligger mitt på Bjärehalvön och här har en ny skola och förskola byggts 2022 vilket med stor sannolikhet bidrar till att orten får ökad attraktionskraft.

Kommunen äger ett mindre markområde (nr 1) söder om prästgården som är planlagd för bostadsändamål men exploateringsgraden är begränsad. Här är en ändring av gällande detaljplan just nu inte lämplig då strandskyddet återinträder och omöjliggör alla typer av byggnation. Innan marken kan säljas för nybyggnation måste befintliga byggnader rivas och marken styckas av till egna fastigheter för villabebyggelse.

Ett planarbete pågår på privatägd mark väster om skolan för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse (nr 2).

År 2023 antogs en detaljplan för prästgården som möjliggör bostadsbebyggelse inom kyrkans mark (nr 3). Planen har överprövats och upphävts av länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut om att upphäva planen har överklagats till regeringen.

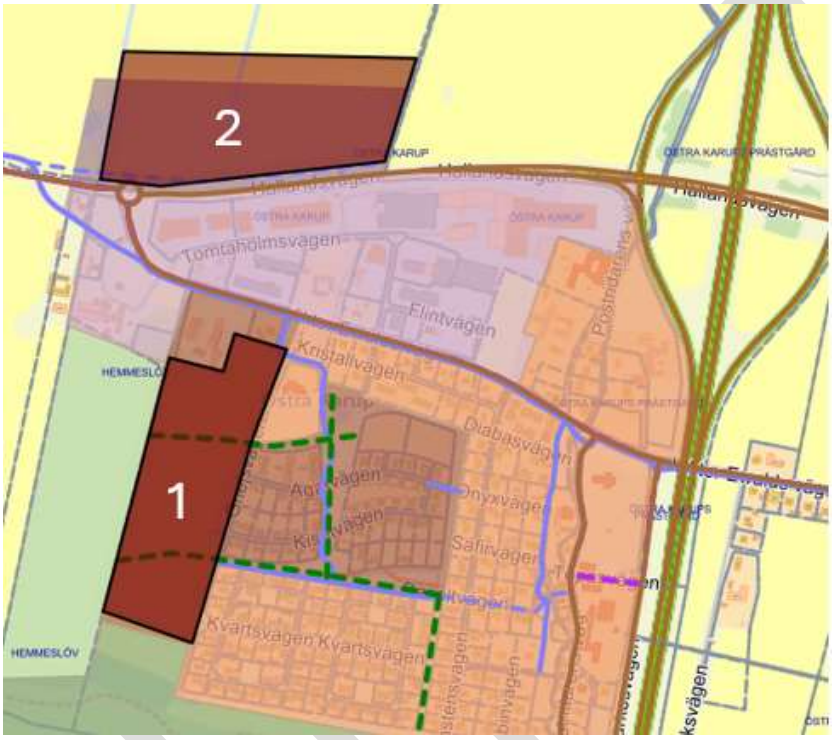


Östra karup 2025–2030

Samhället Östra Karup ligger nära E6 på Hallandsås norrsluttning. Här finns förskola, skola och särskilt boende samt ett väletablerat näringsliv.

Exploateringsområdet Stinehov byggdes ut för några år sedan och det finns bara ett fåtal tomter kvar till försäljning. Om efterfrågan skulle tillta har kommunen möjlighet att påbörja utbyggnad av ytterligare en etapp (del av nr 1). Totalt kvarstår utbyggnadsmöjlighet för cirka 50 nya bostäder. Preliminärt kan nästa etapp byggas ut som tidigast 2030.

Ett nytt verksamhetsområde på del av Östra Karup 24:1 är under planläggning norr om Hallandsvägen och befintligt verksamhetsområde (nr 2). För denna mark finns ett optionsavtal.



Tidplan 2025-2030 (utbyggnad av infrastruktur)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-
Vretvägen						
Grevie kyrkby etapp I						
Stationsterrassen						
Grevie Karlslund (nytt SÄBO)						
Västra Bjäredalens verksamhetsområde						
Petersberg						
Entré Båstad etapp 2						
Tuvelyckan verksamhetsområde						
Vistorp 8:90						
Stinehov etapp II						

Tidplan 2025-2030 (uppskattat försäljningsår och antal bostäder)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-
Båstad						
Vretvägen	2	2	5	6		12
Petersberg						300
Förslöv						
Vistorp 8:90						300
Grevie						
Grevie kyrkby etapp I		5	5	5	25	
Nytt SÄBO			60			
Hemmeslöv						
Heden etapp 3			80			
Västra karup						
Del av Västra karup 1:1		1	2			
Östra karup						
Stinehov etapp II						10
Totalt	2	8	152	11	25	662

Tidplan 2025-2030 (uppskattat försäljningsår och kvm verksamhetsmark)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-
Båstad						
Stationsterrassen		3 000		5 700		
Entré Båstad etapp 2				2 700		
Förslöv						
Västra Bjäredalens verksamhetsområde			10 000	30 000	30 000	77 000
Hemmeslöv						
Tuvelyckans verksamhetsområde					5 000	14 000
Östra karup						
Del av Östra karup 24:1		47 000				
Totalt	0	50 000	10 000	38 400	35 000	91 000

UTKAST