Datum: 2023-02-06

Handläggare: Erik Widell

Dnr: B2022-1194 eller KS 000062/2023

Till: Kommunstyrelsen

Beslut om planbesked - Detaljplan för Eskilstorp 6:3, m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Detaljplan för Eskilstorp 6:3, m.fl. får upprättas och samråd får hållas
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista
3. Detaljplanen finansieras av den sökande och ett planavtal ska upprättas

Sammanfattning av ärendet

Kungaväntsalen AB har inkommit med ansökan om att få upprätta detaljplan som möjliggör bostäder i form av radhus samt flerbostadshus på Eskilstorp 6:3 och en mindre del av Malen 1:191 samt Båstad 109:2. Fastigheten ligger på en platå som tidigare utgjorde platsen för Båstads gamla station. Stationshuset, magasinbyggnaden samt perrongen är bevarad och området ligger i Hallandsås sluttning precis intill den före detta banvallen som idag utgör gång-, cykel- och ridled.

I gällande översiktsplan pekas området ut som ”stadsbygd oförändrad” med förtydligandet att det gäller bostäder och verksamheter. Där mikroklimatet är fuktigt och solljuset är begränsat förespråkas verksamheter framför bostäder.

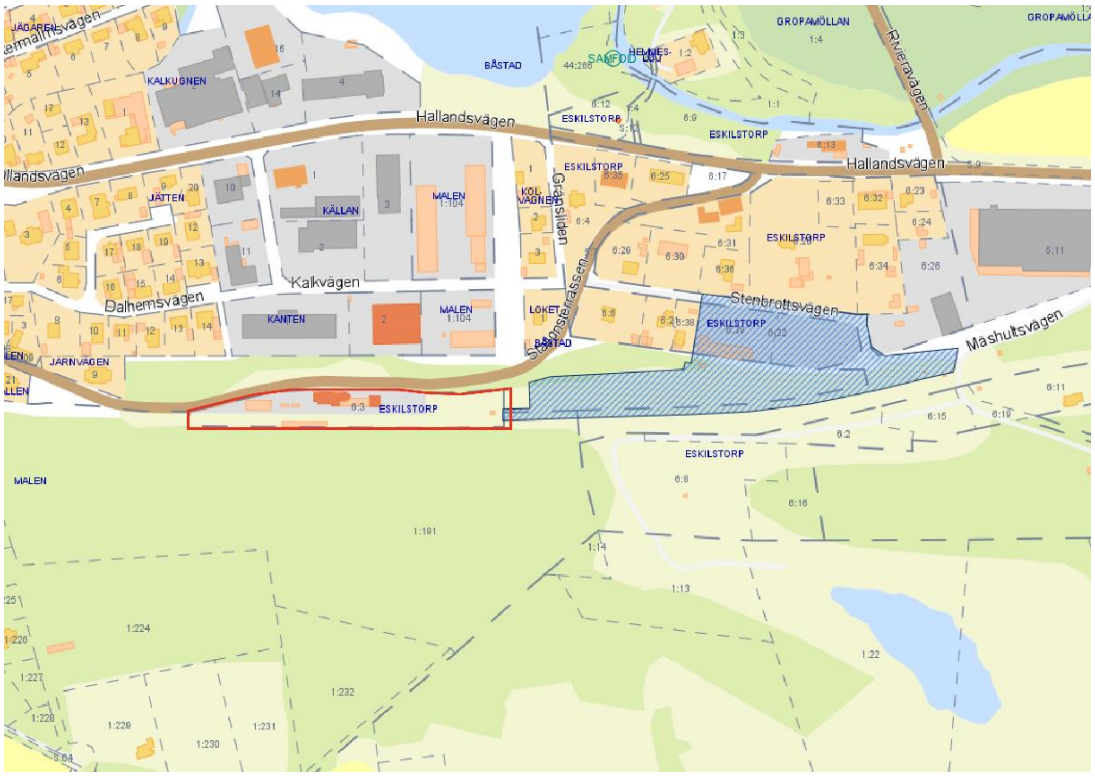
I planprocessen behöver markens lämplighet med hänsyn till solljus, utblickar, eventuella föroreningar studeras bland annat. Dessutom behöver det studeras hur rinnvägar från åsen ska hanteras vid kraftigt regn.

Bakgrund

Kungaväntsalen AB har den 6 december 2022 inkommit med planansökan för bostäder på fastigheten Eskilstorp 6:3, m.fl. i Båstad. På fastigheten ligger den gamla stationsbyggnaden samt tillhörande perrong. Ansökan omfattar bostäder i form av 6 radhus uppdelade i två längor som inramar befintlig magasinbyggnad samt en större flerbostadsbyggnad öster om befintlig stationsbyggnad. Planområdet angränsar till pågående detaljplan för *del av Båstad 109:2 m.fl., Verksamhetsmark vid stationsterrassen* och den sökande har en option att köpa denna mark.



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat med rött.



Figur 2: Planområdet markerat med röd linje och angränsande planområde för pågående detaljplan markerat med blått.

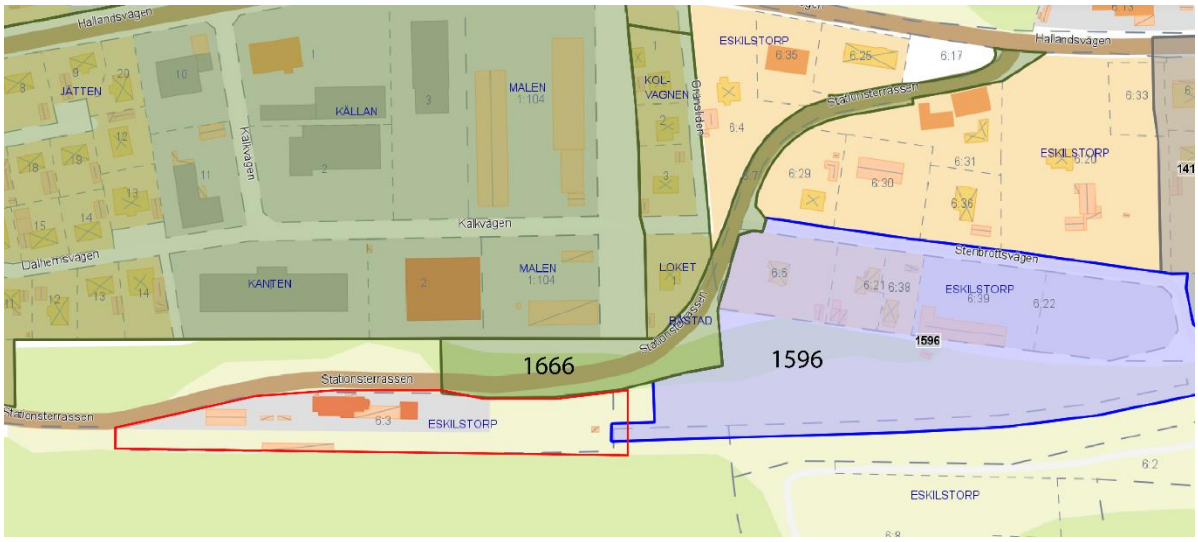
Aktuellt

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Eskilstorp 6:3 som utgör platsen för det gamla stationsläget i Båstad med tillhörande stationshus, magasinbyggnad och perrong. Planområdet omfattar även en liten del av Malen 1:191 samt Båstad 109:2. Eskilstorp 6:3 ägs av den sökande medan Malen 1:191 samt Båstad 109:2 ägs av Båstads kommun. Planområdet ligger på en platå intill Hallandsås och den före detta banvallen som numera är gång- cykel- och ridled passerar området i söder.

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § samt kustzonen enligt 4 kap 4 § i miljöbalken. Delar av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § och naturvård 3 kap 6 § i miljöbalken.

Planområdet pekas i gällande översiktsplan ut som ”stadsbygd oförändrad” med förtydligandet att det gäller bostäder och verksamheter. På de ytor där solljus begränsas och mikroklimatet är fuktigt premieras verksamheter framför bostäder.

Området omfattas till största del inte av någon gällande detaljplan. I öst tangerar planområdet till detaljplan 1596, *Detaljplan för Eskilstorp 6:3*, där användningen är småindustri samt lokalgata. En ny detaljplan är under arbete med syfte att ta bort denna planerade lokalgata samt utöka kvartersmarken. Denna pågående detaljplan angränsar till planområdet för aktuell planansökan. Det finns stor anledning att titta på helheten för dessa två planområden. I den nordöstra delen av Eskilstorp 6:3 gränsar fastigheten till detaljplan nummer 1666 som omfattar en del av vägen Stationsterrassen med omkringliggande parkområden. I denna detaljplan skyddas trädridån söder om vägen.



Figur 3: Planområdet för aktuell planansökan markerat med rött och hur den förhåller sig till gällande detaljplaner.

Planområdet omfattas till stor del av länsstyrelsens Kulturmiljöprogram, området Båstad och Norrvikens Trädgårdar. Relaterat till aktuellt planområde pekas den stenbelagda delen av Stationsterrassen ut som särskilt viktig.

Stationshuset har ett stort kulturhistoriskt värde och är välbevarat med tillhörande magasinbyggnad samt perrong. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till befintlig byggnadskaraktär. Gestaltning, materialval och volymer behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen.

Söderliggande naturområde (Hallandsåsens nordsluttning) har i länsstyrelsens naturvårdsöversikt från 2022 fått klass 2 eftersom det har höga biotop- och artvärden. Det är ett stort område som innehåller ädellövskog och värdefulla strukturer och substrat. Hallandsåsens nordsluttning har även pekats ut i Båstad kommuns naturvårdsprogram från 2000 med skyddsmotiven botanik, geomorfologi, naturtyp och zoologi. Det är angeläget att bevara områdets omväxlande karaktär av skoga, åkrar och betesvallar.

Den södra delen av Eskilstorp 6:3 omfattas av La-område, det vill säga det högsta värdet utpekat i gällande översiktsplan ÖP2030 ur landskapssynpunkt. Inom La-område ska i princip ingen bebyggelse få uppföras med undantag för det som kompletterar riksintresset inom området eller utgör komplement till befintlig bebyggelse. La-området bedöms i detta fall inte förhindra ny bebyggelse då de skulle utgöra komplement till befintlig bebyggelse på fastigheten.

Eskilstorp 6:3 ligger inom Hallandsåstunnelns influensområde samt inom påverkansområde för väderradar men planen bedöms inte påverka eller påverkas av dessa faktorer.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintlig kapacitet i VA-ledningar från väster är relativt begränsat för utökad bebyggelse och en koppling österifrån bedöms av NSVA vara mer gynnsam. Den sökande har option på marken som kommer styckas av i samband med den pågående detaljplanen för *del av Båstad 109:2 m.fl.(Verksamhetsmark vid Stationsterrassen).* Det är därför lämpligt att titta på en helhetslösning gällande VA för båda dessa områden.

Kommunen är väghållare för Stationsterrassen som är infartsväg till planområdet. Hur detaljplanen kan komma att påverka trafik- och bullersituationen kommer vara aktuellt att undersöka under planprocessen med tanke på den ökade trafikmängden samt befintliga förhållanden på Stationsterrassen. Vägen har ganska kraftiga lutningar idag vilket kan bidra till högre hastigheter och bullernivåer.

Med tanke på markens tidigare användning med spårverksamhet så kan en markmiljöundersökning behöva vara nödvändig för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Med hänsyn till befintliga förhållanden på platsen där Hallandsås begränsar antalet soltimmar kan planförslaget behöva anpassas för att möjliggöra bebyggelse som möter det krav på solljus samt utblickar som ställs.

Eftersom planförslaget bedöms möjliggöra fler än 10 bostäder av olika former relativt nära kollektivtrafik och nära till grönstråk detaljplanen få prioriteringsgrad 2 enligt kommunstyrelsens planprioritering. Detaljplanen bedöms kunna hanteras genom standardförfarande. Samråd bedöms kunna ske under 2024, granskning under senare delen av 2024 och antagande början av 2025.

En avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa.

Konsekvenser av beslut

Samhälle
Detaljplanen kan möjliggöra för fler boende i Båstad med bostäder av varierande former, det vill säga radhus och flerbostadshus, vilket kan möjliggöra för fler åretruntboende och mer varierad befolkningssammansättning inom kommunen. Genom att möjliggöra för fler människor att vistas i området kan Båstads historia belysas och bevaras. Det är viktigt att de kulturhistoriska värdena i området inte förvanskas av ny bebyggelse.

Utblickar från banvallen samt upp mot åsen kan komma att påverkas av ny bebyggelse på fastigheten.

Ytterligare bebyggelse på fastigheten ställer krav på VA-infrastrukturen. Befintliga anslutningar till Eskilstorp 6:3 bedöms vara otillräckliga för en utökning enligt ansökan eftersom kapaciteten i ledningarna är för liten. Planförslaget kommer innebära en utbyggnad av intilliggande VA-infrastruktur. Dels för dricks- och spillvatten men även för hantering av dagvatten.

Verksamhet
Att upprätta en ny detaljplan innebär att resurser i form av arbetstid kommer att krävas från olika delar av fövaltningen. Planavdelningen ansvarar för framtagandet.

Ekonomi
Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa och exploatören bekostar planarbetet och de utredningar/underlag som tas fram i samband med detaljplanen. Planavtal kommer att upprättas mellan sökande och kommunen för att klargöra ansvar- och kostnadsfördelning.

Barnkonsekvensanalys
Trafiken på Stationsterrassen kan komma att öka av detaljplanen vilket kan ha effekter på tryggheten på vägen eftersom cyklister här delar vägbanan med biltrafiken. Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka aspekter som berör barn och miljöer som barn vistas i negativt.

Miljökonsekvensanalys
Bebyggelse i detta läget präglas till stor del av en begränsning av solljus.

Erik Widell
Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Jan Bernhardsson, Teknik- och servicechef
Carina Ericsson, samhällsbyggnad
Kungaväntsalen AB, sökande

Bilagor till tjänsteskrivelsen:
Bilaga 1 – Ansökan
Bilaga 2 – Bilaga till ansökan
Bilaga 3 – Presentation tillhörande utveckling av stationsterrassen
Bilaga 4 – Situationsplan samt fasadritningar

Samråd har skett med:
Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
Klara Harmark-Peters, Planchef
Mårten Sällberg, Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Jenny Andersson, Bygglovhandläggare
Ingemar Lundström, Projekt- och utredningsingenjör
Marie Eriksson, Park- och gatuchef
Amanda Johansson, Mark- och exploateringsingenjör
Jacob Sannum, VA-ingenjör, NSVA