

KS § 96

Dnr KS 000288/2019 - 200

Exploateringsavtal med option, del av Torekov 98:1

Beskrivning av ärendet	<p>Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. är under färdigställande. Efter att den har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras. Genomförandet sker i två etapper på grund av rådande förutsättningar på platsen. Detaljplanearbetet har bekostats av ägaren till fastigheten Sunnan 10, Promus Livsmedel AB (numera Båstad Sunnan Fastighets AB), i vidare text omnämnd exploatören. Exploatören har genom tidigare upprättat planavtal med tillägg erhållit option att förvärva del av kommunens fastighet Båstad Torekov 98:1. I tillägg till planavtal har villkor som köpeskillning för marken, -och upplåtelseform för kommande bostäder fastlagts. Förevarande förslag till exploateringsavtal med option reglerar exploatörens och kommunens ansvar i genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet styr villkoren för överlåtelse av del av Båstad Torekov 98:1. Exploateringsavtalet med option omfattar endast etapp I. Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och att sanering av marken sker till nivån känslig markanvändning. Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut avseende försäljningspris ska fattas. Kommunen kan teckna avtal med exploatören men även anvisa marken i ett öppet förfarande. Under förutsättning att förslag till exploateringsavtal med option godkänns av kommunstyrelsen och exploatören uppfyller vissa villkor i avtalet kommer ett eller flera överlåtelseavtal upprättas av kommunen. Exploatören medges överlåta vissa rättigheter och skyldigheter i avtalet men endast under förutsättning att kommunen tecknat ny överenskommelse med övertagande part.</p>
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från exploateringsingenjör Susanna Almqvist, 2019-03-29, med tillhörande bilaga.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	Godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.
Föredragande	Exploateringsingenjör Susanna Almqvist föredrar ärendet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutar: Godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



Datum: 2019-03-29.

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Susanna Almqvist

Dnr: KS 000288/2019 – 200

Exploateringsavtal med option, del av Torekov 98:1

Förslag till beslut

Teknik och service föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. är under färdigställande. Efter att den har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras. Genomförandet sker i två etapper på grund av rådande förutsättningar på platsen.

Detaljplanearbetet har bekostats av ägaren till fastigheten Sunnan 10, Promus Livsmedel AB (numera Båstad Sunnan Fastighets AB), i vidare text omnämnd exploatören. Exploatören har genom tidigare upprättat planavtal med tillägg erhållit option att förvärva del av kommunens fastighet Båstad Torekov 98:1. I tillägg till planavtal har villkor som köpeskilling för marken, - och upplåtelseform för kommande bostäder fastlagts.

Förevarande förslag till exploateringsavtal med option reglerar exploatörens och kommunens ansvar i genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet styr villkoren för överlåtelse av del av Båstad Torekov 98:1. Exploateringsavtalet med option omfattar endast etapp I.

Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och att sanering av marken sker till nivån känslig markanvändning. Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut avseende försäljningspris ska fattas. Kommunen kan teckna avtal med exploatören men även anvisa marken i ett öppet förfarande.

Under förutsättning att förslag till exploateringsavtal med option godkänns av kommunstyrelsen och exploatören uppfyller vissa villkor i avtalet kommer ett eller flera överlåtelseavtal upprättas av kommunen. Exploatören medges överlåta vissa rättigheter och skyldigheter i avtalet men endast under förutsättning att kommunen tecknat ny överenskommelse med övertagande part.

Bakgrund

2011 startades projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat leaderprojekt som tillkom med syfte att stärka orten Torekov.

Som et resultat av projektet påbörjades en detaljplan för fastigheterna sunnan 10 m.fl. efter beslut i kommunstyrelsen den 12 september 2012. Ett planavtal tecknades med Promus Livsmedel AB, ägare till fastigheten Båstad Sunnan 10. Det tecknades också ett tilläggsavtal som gav Promus Livsmedel AB option att under vissa villkor få förvärva del av fastigheten Båstad Torekov 98:1. (2014-05-07, KS 1447/12-315)

Fastigheten Båstad Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun. Bolaget Promus Livsmedel AB har sedan dess ändrat namn till Båstad Sunnan Fastighets AB.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Genom att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option tryggas ett styrt genomförande av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. Aktuell detaljplan skapar möjligheter att förtäta Torekovs samhälle med nya bostäder och förbättra kvalitén på allmänna ytor i ett mycket centralt läge. Det är förvaltningens förhoppning att de nya bostäderna kommer att attrahera människor att bosätta sig i Torekov, liksom främja en flyttkedja inom samhället.

Verksamhet

Båstads kommun kommer enligt förslag till exploateringsavtal med option att ansvara för projektering och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet på exploatörens bekostnad. Kommunen kommer även att ansvara för projektering och utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar inom området. För detta åtagande måste resurser avsättas.

Ekonomi

I genomförandet av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl finns åtgärder som inte kan anses nödvändiga för exploateringen (PBL 6 kap.) utan är att kategorisera som standardförbättringar/försköning av allmän plats. Teknik och service anser att kostnaden för dessa åtgärder fördelas mellan exploatör och kommun. Kommunens exploateringsverksamhet kommer belastas med ungefärligen 2 mkr, exklusive moms, en kostnad som måste lyftas till budget 2020-2021. Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar finansieras genom uttag av anslutningsavgift.

Kommunen kommer få uppskattningsvis 3,5 mkr i intäkter från försäljning av mark i etapp ett under åren 2020 och 2021. Försäljning av mark etapp två uppskattats generera 3-4 mkr i intäkter.

Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar i området kommer att finansieras genom uttag av anläggningsavgift.

Teknik och service

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Beslutet ska expedieras till:

Båstad Sunnan Fastighets AB, Fredrik Brodin
NSVA, Sara Borglin & Lina Falk
Avdelningen för samhällsbyggnad, Roger Larsson
Bjäre Kraft, Ida Hagetorn

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Förslag till exploateringsavtal med option

Samråd har skett med:

Samråd har skett med avdelningen för samhällsbyggnad, gata/park och NSVA

Am 16



KS § 97

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. i Torekov - Beslut om antagande

- Beskrivning av ärendet** Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har varit ute på granskning under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06. Efter granskningen har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts. Detaljplaneförslaget reglerar hela området med både etapp 1 och 2. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har dock förmedlat att de i ett första skede bara kommer genomföra etapp 1.
- Underlag till beslutet** Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2019-04-11, med tillhörande bilagor.
- Förvaltningens och arbetsutskottets förslag** Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.
- Föredragande** Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
- Yrkanden**
Kerstin Gustafsson (M), Ingela Stefansson (S) och Birgitte Dahlin (L): Bifall, med följande tillägg: Kommande exploatör ska finansiera flytt av bensinmacken.
Hans Grönqvist (BP): Avslag till detaljplanen. Mot bakgrund av att skolan stängs, befolkningsprognosen visar i stort sett ingen ökning, Båstads hem ser ett svagt intresse för lediga lägenheter i Torekov och orten ligger inte nära kollektivtrafik eller arbeten.
Bo Wendt (BP): Ur demokratisynpunkt ska detaljplanen beslutas av kommunfullmäktige. Detta med tanke på att ett detaljplaneförslag aldrig tidigare diskuterats så mycket under så lång tid. Förslaget är kontroversiellt ur olika synvinklar.
Uno Johansson (C): Bifall, med följande tillägg: Planbestämmelsen i detaljplanen ändras så att drivmedelsförsäljning medges tills vidare.
- Propositionsordning** Ordföranden ställer först proposition på huruvida detaljplanen ska bifallas eller avslås och finner att kommunstyrelsen beslutat bifalla detaljplanen. Omröstning begärs.
Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:
JA - Bifall.
NEJ - Avslag.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	



Omröstningsresultat

Omröstningen utfaller med 9 JA-röster och 4 NEJ-röster enligt nedan.

Ledamot	Ja-röst	Nej-röst	Avstår från att rösta
Kerstin Gustafsson (M)	X		
Ulf Jiewertz (M)	X		
Gösta Sandgren (M)	X		
Ingela Stefansson (S)	X		
Thomas Nerd (S)	X		
Birgitte Dahlin (L)	X		
Bo Wendt (BP)		X	
Inge Henriksson (BP)		X	
Hans Grönqvist (BP)		X	
Uno Johansson (C)	X		
Mats Sjöbeck (C)	X		
Claes Sjögren (BP)		X	
Ordf. Johan Olsson Swanstein (M)	X		
Summa:	9	4	

Propositionsordning

Ordföranden ställer därefter proposition på huruvida detaljplanen ska beslutas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och finner att kommunstyrelsen ska besluta i ärendet. Omröstning begärs.

Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

JA - Kommunstyrelsen ska besluta.

NEJ - Kommunfullmäktige ska besluta.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Omröstningsresultat Omröstningen utfaller med 9 JA-röster och 4 NEJ-röster enligt nedan.

Ledamot	Ja-röst	Nej-röst	Avstår från att rösta
Kerstin Gustafsson (M)	X		
Ulf Jiewertz (M)	X		
Gösta Sandgren (M)	X		
Ingela Stefansson (S)	X		
Thomas Nerd (S)	X		
Birgitte Dahlin (L)	X		
Bo Wendt (BP)		X	
Inge Henriksson (BP)		X	
Hans Grönqvist (BP)		X	
Uno Johansson (C)	X		
Mats Sjöbeck (C)	X		
Claes Sjögren (BP)		X	
Ordf. Johan Olsson Swanstein (M)	X		
Summa:	9	4	

Propositionsordning Ordföranden ställer därefter proposition på Uno Johanssons tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslagit yrkandet.

Propositionsordning Ordföranden ställer därefter proposition på Kerstin Gustafssons m fl tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen bifallit detta yrkande.

Beslut Kommunstyrelsen beslutar:

1. Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.
2. Kommande exploatör ska finansiera flytt av bensinmacken.

Reservation Till förmån för det tilläggsyrkande som avslogs reserverar sig Uno Johansson (C) och Mats Sjöbeck (C).

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2019-04-11

Till: KS

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: B15-178

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. godkänns för antagande.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har varit ute på granskning under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06. Efter granskningen har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts. Detaljplaneförslaget reglerar hela området med både etapp 1 och 2. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har dock förmedlat att de i ett första skede bara kommer genomföra etapp 1.

Bakgrund

2012-10-10 § 283 beslutade kommunstyrelsen att detaljplan för Sunnan 10 m.fl. fick upprättas samt att samråd fick hållas. Samrådet har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06 och granskning har genomförts under tiden 2018-10-09 till 2018-11-06.

Aktuellt

Inkomna synpunkter under granskningen redovisas i granskningsutlåtandet (bilaga 4). Inför antagandet har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts.

Aktuellt planförslag reglerar hela området för att uppnå planens syfte att skapa förutsättningar för fler helårsboende i Torekov genom att utveckla Torekovs centrum med torgbildningar och handelsstråk samt byggnation av enbostadshus och flerbostadshus som vänder sig till alla åldersgrupper. Genomförandet av detaljplanen kommer dock ske i två etapper där den första etappen omfattar bebyggelsen utanför bensinmackens skyddsområde. I denna etapp ligger macken kvar och skyddsområdet bebyggs med parkeringsplatser. Exploatören, Båstad Sunnan Fastighets AB, har förmedlat att de i detta skede bara kommer genomföra etapp 1. För att genomföra etapp 2 måste bensinmacken flyttas vilket medför att nuvarande arrendeavtal först måste löpa ut. Det blir därmed tidigast 2024-06-01 som etapp 2 kan genomföras och således även upp till då styrande politiker att besluta om detta.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Detaljplanen bidrar till att fler bostäder i anslutning till befintliga centrumnoder och kollektivtrafik tillskapas vilket utgör goda förutsättningar för fler helårsboende i Torekov. Totalt kan planen bidra till ca 55 nya lägenheter där minst hälften kommer upplåtas med hyresrätt. I etapp 2 möjliggörs även för två nya verksamhetslokaler mot torget i tillkommande byggnad.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören.

Henrik Eliasson, Samhällsbyggnad
Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Carina Ericsson och Henrik Eliasson – Samhällsbyggnad, Plan

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Plankarta, 2019-04-11
2. Illustrationskarta, 2019-04-11
3. Planbeskrivning, 2019-04-11
4. Granskningsutlåtande, 2019-04-11

Samråd har skett med:
Susanna Almqvist, Exploateringsingenjör