



KS eu § 136 dnr. KS 241/11 -315

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov



Beskrivning av ärendet Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Underlag till beslutet Tjänsteskrivelse från planarkitekt Jeppe Appelin 2012-09-07, med tillhörande bilagor.

Förslag till beslut Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal

Utskott/presidium	Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
	KS/nämnd	KF		
				

Datum: 2012-09-07

Handläggare: Jeppe Appelin

Dnr: 243/10-315

Till: EU Ekonomiutskottet/Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:

Sökanden: Promus Livsmedelsfastigheter AB, C/O Areim, Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm
Sia Johnson och Ingrid Nygren, Torekov byråd
Samhällsbyggnad / Planassistent Carina Ericsson

Bilagor till tjänsteskrivelse:

- 1 Fastighetsägarens skrivelse, Ansökan om planbesked 2012-09-06
- 2 Leaderprojektet, Sias skiss, 2011-12-18
- 3 Promus 2012-08-30
- 4 Leader och Magnus Eriksson, 2012-07-11
- 5 Torekovs Byråd 2012-07-30
- 6 Medfinansieringsintyg 2010-05-10

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov – Begäran om Planbesked

Ärende

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Nya lokaler inrymmer förbättrade möjligheter för befintlig livsmedelshandel som integreras med bostäder, övriga verksamheter och handel. Torgrummet förbinds med ett parkrum som tar utgångspunkt i befintlig gröning. Parken får stadsparks-karaktär med bostäder, men också byggnad för kulturändamål som får dynamisk placering och arkitektonisk signifikans att definiera både torget och stadsparken.

Litorinavägen får stadsmässig karaktär med trädrader, gc-väg, trottoarer, gatuparkering och busshållplats. Bebyggelsen uppgår till tre och fyra våningar. Stadsbildningen föreslås förbättra utbudet av handel, service, kultur och boende samt tillföra området liv och rörelse, som kan verka året-runt i komplement till hamnkvarteret och övriga Torekov.

Bakgrund

Ny detaljplan ersätter delar av gällande detaljplaner nr 1393, nr 1183 och nr 1542 samt upptar del av fastighet 98:42 som idag ej är detaljplanerad. Detaljplanens grundidé bedöms överrensstämman med intentionerna i gällande översiktsplan ÖP08 samt fördjupad översiktsplan FÖP Torekov 2007-08-09.

Planansökan tar utgångspunkt i det arbete som arkitekterna Sia Johnson och Janne Ahlin, mfl utvecklat tillsammans med fastighetsägare och näringsidkare mfl i Torekov i ett s.k. Leaderprojekt, ett EU-baserat projekt för landsbygdsutveckling.

Kommunen beviljade Leaderprojektet medel enligt medfinansieringsintyg 2012-05-10, dvs löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projek-

tet, vartefter planavdelningen kunnat verka som stöd i projektets utveckling och förankringsprocess där Sia Johnson och Janne Ahlin varit drivande.

Processen inleddes med workshop med studenter från arkitektskolan i Lund ledde sedermera efter förankring med fastighetsägare och näringsliv, däribland föreståndare Magnus Eriksson för befintlig ICA-handel och sökande, till den skiss som nu ligger till grund för detaljplanen.

Kommunens politiker har fått återkoppling vid plankommittemöte 2011-09-06 och vid möte med Samhällsbyggnadsutskottet 2012-03-26. Torekovs Byaråd har fått återkoppling 2011-10-18 och 2012-04-17. Berörda tjänstemän inom exploatering, plan, tekniska, miljö mfl i kommunen har rådfrågats löpande från juli 2010 till dags datum. Leader-projektet kommer avslutas vid kommande årsskifte 2012/2013 vilket gör att detaljplanarbetet i sin fortsättning kommer följas av Torekovs Byaråds representanter Sia Johnson och Ingrid Nygren.

Skissen visar att föreslagen centrumutveckling upptar del av privat lantbruksfastighet Torekov 98:42, sökandes fastighet Sunnan 10 (dagens ICA-butik), Bjärekrafts fastighet Brisen 1 samt del av kommunal fastighet Torekov 98:1.

Sökande har ingått i optionsavtal med fastighetsägare till Torekov 98:42 om fastighetsköp som villkoras av planens antagande. Promus (Sökanden), ICA-handlaren och formella hyresgästen ICA Sverige är införstådda med att ny lokal vid nya torget inte kan ha en nämnvärt högre grundhyra som överstiger den idag gällande. Mot bakgrund av detta görs nu ansökan om planläggning, vilket inkluderar den kommunala fastigheten. På den kommunala fastigheten avses relation mellan kultur-, bostads- och parkändamål prövas närmare i planarbetet.

Ärendet skrivs nu fram som en utvidgning av befintligt ärende som tog utgångspunkt i skrivelse om medfinansieringsintyg 2010-05-10.

Ställningstagande

Planavdelningen föreslår att detaljplanläggning, enligt Sia och Jannes skiss 2011-12-18, prövas. Med hänsyn till att detaljplaneändring avser förändringar inom planområde för gällande detaljplaner men också planläggning av icke planlagd mark bedöms planarbetet kunna prövas enligt normalt planförfarande.

I planarbetet skall förutsättningar för vatten och avlopp, princip för dagvattenhantering samt utformningsprogram för torg, bebyggelse, park, väg, vatten samt inredning och belysning i dessa miljöer mm behöva utredas och förankras med Torekovs Byaråd med avsikt att knytas till planens genomförande.

Förslag till beslut

Ekonomiutskottet föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal



 Jeppe Appelin
 Planarkitekt ASCA
 Arkitekt SAR/MSA



2012-09-06

Dnr. *KS 1447/12-315*

Datum:

Ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning: <i>Båstad, Sunnan 10 + del av Torekov 98:42</i>	Fastigheten/Fastigheternas adress: <i>Båtmansgatan, Kaptenigatan och Littorinavägen</i>	
Sökanden, Förnamn: <i>Promus Livsmedels- fastigheter AB</i>	Efternamn:	Organisations- /Personnummer <i>556658-3174</i>

Adress: <i>40 Areim Norrländsgatan 18</i>	Telefon: <i>0708 88 6665</i>
Postnummer/Postort: <i>11143 STOCKHOLM</i>	E-Postadress: <i>fredrik@bronkle.se</i>

Fastighetsägare: (om annan än sökanden)	Telefon:
Postnummer/Postort:	E-Postadress:

Beskrivning av ärendet (typ av projekt):

*Nytt småstadstorg med livsmedel o div. handel
samt förtäring med flerbostadshus.*

Avgift för detta planbesked betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrift:

Namnförtydligande:

Fredrik Brodin

Glöm inte att bifoga en skalenlig ritning eller skiss över planområdet och förslaget!

Bilaga 2

176 m²
 1890
 1600
 1260
 2800
 8806 m²

RESTAURANT ~ 400 m²

5750 m²

1500 m²

1680 m²

1500 m²

1500 m²

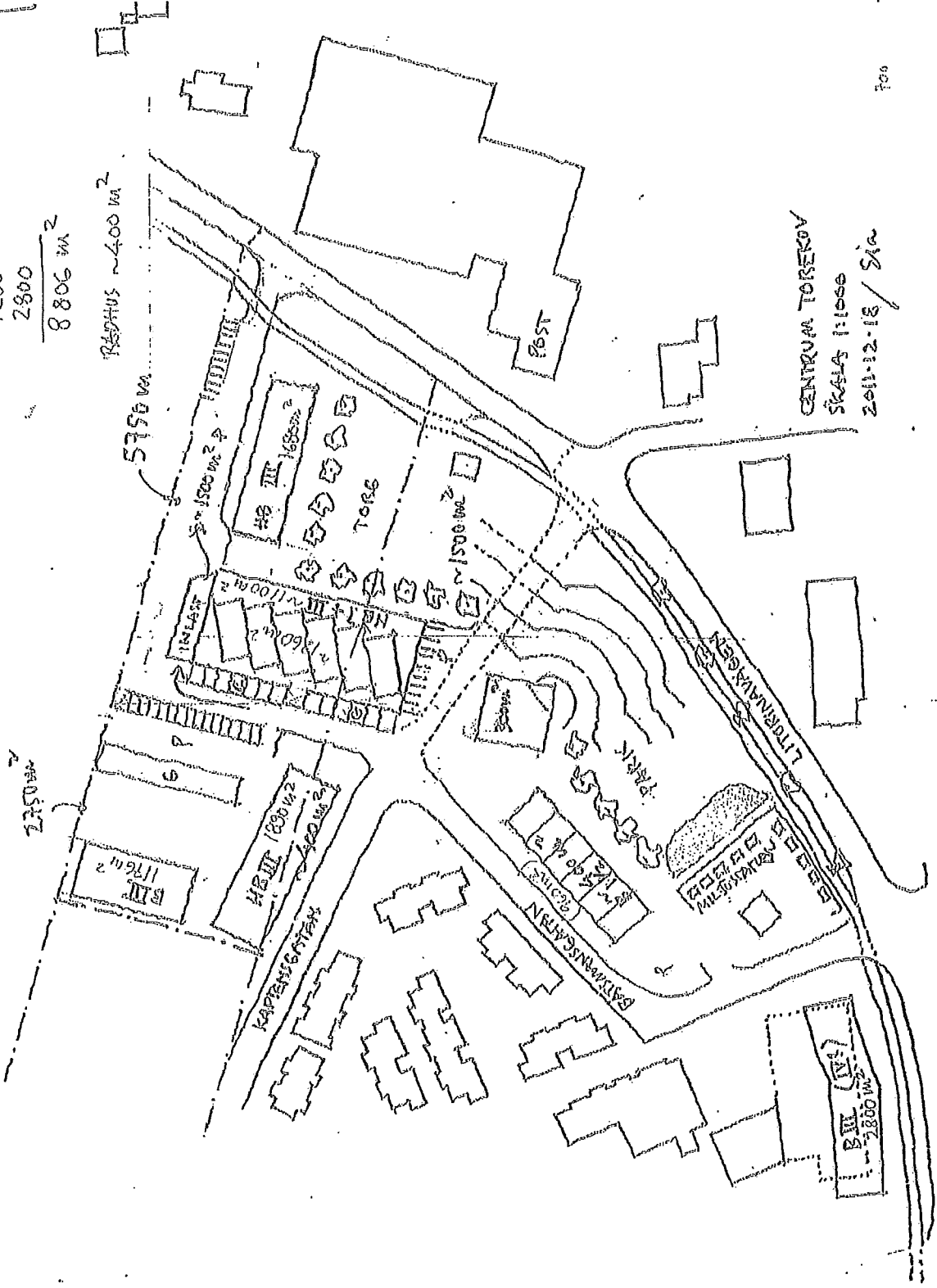
POST

CENTRUM TOREROV

SKALA 1:1000

2011.12.18 / SIA

F06



Handwritten signature/initials

Dnr. 243/10-315

Båstad Kommun
Att: Jeppe Appelln
269 80 BÅSTAD

Stockholm den 30 augusti 2012

Ang. Leaderprojetet och ICA

Båstad Kommun har ställt frågan till Promus Livsmedelsfastigheter AB (ägare till "ICA-fastigheten"), hur Promus ställer sig till flytt av matvarubutiken och dess framtida hyresnivå.

Promus har för avsikt att ta fram en ny detaljplan omfattande ett nytt torg, ny matvarubutik och nya bostäder, de senare i form av flerbostadshus med inslag av en mindre del stadsradhus. Kommunen är väl bekant med dessa planer sedan drygt ett år tillbaka.

Ett genomförande av detaljplanen, enligt diskussion med såväl kommunen som ICA, innebär att den befintliga livsmedelsbutiken, vilken Promus Livsmedelsfastigheter AB är lagfaren ägare, till skall flyttas till ett nytt centralt läge invid ett nytt torg (beläget vid nuvarande läge för återvinningsstationen). Den nuvarande ICA-butiken kommer därefter att rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse.

Hela idén med den nya detaljplanen bygger på att skapa ett nytt "småstadstorg" med liv och rörelse. Detta skall indirekt stärka butikens läge och möjlighet till långsiktig lönsamhet i Torekov. Att Torekov har en livsmedelsbutik som är öppen året runt har vi förstått är högsta prioritet för Båstad Kommun och Torekov.

Promus, genom Fredrik Brodin, har vid ett flertal tillfällen träffat ICA-handlaren Magnus Eriksson och även haft kontakt med ICA Sverige som är den formella hyresgästen. ICA ställer sig positiva till en flytt till ett nytt bättre läge. ICA poängterar samtidigt att vikten av att grundhyran, i kr/kvm, inte höjs nämnvärt då det med nuvarande omsättning precis går runt. En helhetsbedömning av butikens totala kostnad i förhållande till läge, storlek och planlösning måste dock alltid göras. Gamla butiker har ofta höga energikostnader tex. Det normala är att hyran görs som en kombination av grundhyra och omsättningshyra. Omsättningshyran betalas först när omsättningen nått en viss nivå, vid vilken butiken kan drivas med lönsamhet.

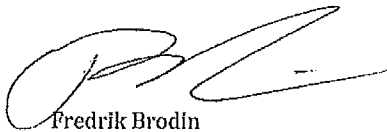
Promus kan härmed bekräfta och förklara sig införstådd med:

1. Hyran kan inte ha en nämnvärt högre grundhyresnivå än den idag gällande för att butiken skall ha råd att flytta och driva verksamheten vidare.
2. Omsättningshyra kan vara aktuellt enligt beskrivning ovan.
3. Flytten av livsmedelsbutiken har negativ lönsamhet för fastighetsägaren, dvs hyran är för låg i förhållande till produktionskostnaden för en ny butik. För att uppnå ambitionen med den nya detaljplanen så är flytten av butiken nödvändig. Sett i perspektivet av detta utgör kostnaden för livsmedelsbutiken en relativt liten del.

Undertecknad är projektledare för Promus Livsmedelsfastigheter AB och svarar gärna på frågor i anledning av detta. Jag nås på telefon 0708 88 66 65 eller e-post fredrik@broville.se.

Med vänliga hälsningar

Promus Livsmedelsfastigheter AB



Fredrik Brodin

2012-08-03

Dnr. KS 243/11-315

CENTRUM, TOREKOV

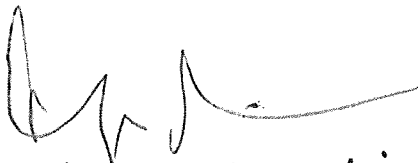
Anteckningar från möte med Magnus Eriksson, ICA, Torekov 11 juli 2012

Närvarande: Magnus Eriksson, ICA, Fredrik Brodin, Promus AB, Sia Johnson, Leaderprojektet, Torekov året runt.

Magnus informeras om planerna för en framtida centrumbildning i Torekov, där en ny byggnad för ICA utgör den viktigaste beståndsdel.

Magnus ställer sig positiv till planerna, men framför också önskemål om lokalernas storlek, logistik och parkering. Istället för dagens 800 kvm önskar han en lokal på ca 1000 kvm. Ett antal parkeringsplatser måste anordnas som närparkering. Ang. inredning och lokaldisposition blir detta en senare fråga mellan ICA Sverige och Magnus.

Magnus påpekar också att det framtida hyresavtalet är helt avgörande. Hans krav är att hyran/kvm inte höjs. Ekonomi kring etablering av en ny ICA-affär är inte en fråga för Leaderprojektet utan en förhandlingsfråga mellan ICA-Sverige och Magnus Eriksson med stöd av Promus AB.



Torekov 2012-07-23/sia

TOREKOV BYARÅD

Båstad Kommun

120730

Planavdelningen

Att:Jeppe

Betr. pågående detaljplan projekt i Torekov

När Leaderprojektet upphör i dec.2012,övertar Byrådet frågan om ny detaljplan vid Littorinavägen.

Torekov Byråd delegerar till Sia Johnson och Ingrid Nygren att fortsätta följa arbetet med detaljplanen ,till dess planen vunnit laga kraft.

Byrådet skall kontinuerligt informeras.

Hälsningar

TOREKOV BYARÅD



Bror Martin Nilsson

Bertil Lindgren

brormartin@telia.com

bertil.lindgren@bjarenet.com

TOREKOV BYARÅD
Marieborgsplatsen 4,26977 Torekov
Org.nr 802466-9155

12 07 30 BMN



MEDFINANSIERINGSINTYG
- Leader

Bilaga nr

Använd den här blanketten för att intyga övrig offentlig medfinansiering till projektet inom landsbygdsprogrammet. Den ifyllda blanketten är en bilaga till "Ansökan - projektstöd och projektstöd inom Leader".

Härmed intygas att undertecknad medfinanslär åtar sig att finansiera projektet (projektnamn) Torekov - året runt enligt vad som framgår nedan.

Finansiering utgör 20 procent av projektets budgeterade kostnader som ger rätt till stöd, dock högst 445.000 kronor

För faktisk medfinansiering med likvida medel gäller följande (kryssa ett av alternativen)

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat får stödmottagaren använda eventuell för hög utbetald medfinansiering till likartad verksamhet men skild från projektet

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat ska stödmottagaren betala tillbaka eventuellt för hög utbetald medfinansiering

Finansieringen kommer att ske i form av:

Faktisk finansiering med likvida medel högst 45.000 kronor

Egen arbetsinsats (löner)* högst 400.000 kronor

Upplåten lokal högst _____ kronor

Övriga resurser enligt nedan

* löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projektet. högst _____ kronor

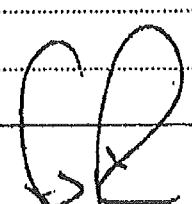
_____ högst _____ kronor

_____ högst _____ kronor

Består medfinansieringen till någon del, direkt eller indirekt, av EU-medel? Ja Nej

Finanslär

Organisation, namn och adress Båstads kommun 26980 Båstad Organisationsnummer 212000-0944

Datum 2010-05-10 Underskrift av behörig firmatecknare 

Namn förtydligande Tomas Rikse, Kommunchef

SJV LBB 1456 2009-05 www.jordbruksverket.se-PDF



Ekonomiutskottet
Kommunstyrelsen

 2012-09-26
2012-10-10

 21
42

BÅSTADS KOMMUN
Kommunstyrelsen

 KS eu § 136 dnr. KS ²⁴³241/11 -315
KS § ~~243~~ ²⁸³283

 2012 -10- 18
Dnr... ^{1447/12 - 315}.....
.....

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov
Beskrivning av ärendet

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Jeppe Appelin 2012-09-07, med tillhörande bilagor.

Förslag till beslut


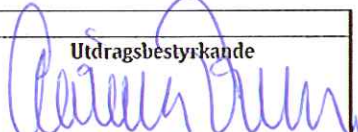
Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal

 KS 2012-10-10
Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Ekonomiutskottets förslag bifalls.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	
			

Datum: 2012-09-07
 Handläggare: Jeppe Appelin
 Dnr: 243/10-315
 Till: EU Ekonomiskottet/Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:

Sökanden: Promus Livsmedelsfastigheter AB, C/O Areim, Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm
 Sia Johnson och Ingrid Nygren, Torekov byaråd
 Samhällsbyggnad / Planassistent Carina Ericsson

Bilagor till tjänsteskrivelse:

- 1 Fastighetsägarens skrivelse, Ansökan om planbesked 2012-09-06
- 2 Leaderprojektet, Sias skiss, 2011-12-18
- 3 Promus 2012-08-30
- 4 Leader och Magnus Eriksson, 2012-07-11
- 5 Torekovs Byaråd 2012-07-30
- 6 Medfinansieringsintyg 2010-05-10

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov – Begäran om Planbesked

Ärende

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Nya lokaler inrymmer förbättrade möjligheter för befintlig livsmedelshandel som integreras med bostäder, övriga verksamheter och handel. Torgrummet förbinds med ett parkrum som tar utgångspunkt i befintlig gröning. Parken får stadsparks-karaktär med bostäder, men också byggnad för kulturändamål som får dynamisk placering och arkitektonisk signifikans att definiera både torget och stadsparken.

Litorinavägen får stadsmässig karaktär med trädtrader, gc-väg, trottoarer, gatuparkering och busshållplats. Bebyggelsen uppgår till tre och fyra våningar. Stadsbildningen föreslås förbättra utbudet av handel, service, kultur och boende samt tillföra området liv och rörelse, som kan verka året-runt i komplement till hamnkvarteret och övriga Torekov.

Bakgrund

Ny detaljplan ersätter delar av gällande detaljplaner nr 1393, nr 1183 och nr 1542 samt upptar del av fastighet 98:42 som idag ej är detaljplanerad. Detaljplanens grundidé bedöms överrensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan ÖP08 samt fördjupad översiktsplan FÖP Torekov 2007-08-09.

Planansökan tar utgångspunkt i det arbete som arkitekterna Sia Johnson och Janne Ahlin, mfl utvecklat tillsammans med fastighetsägare och näringsidkare mfl i Torekov i ett s.k. Leaderprojekt, ett EU-baserat projekt för landsbygdsutveckling.

Kommunen beviljade Leaderprojektet medel enligt medfinansieringsintyg 2012-05-10, dvs löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projek-

tet, vartefter planavdelningen kunnat verka som stöd i projektets utveckling och förankringsprocess där Sia Johnson och Janne Ahlin varit drivande.

Processen inleddes med workshop med studenter från arkitektskolan i Lund ledde sedermera efter förankring med fastighetsägare och näringsliv, däribland föreståndare Magnus Eriksson för befintlig ICA-handel och sökande, till den skiss som nu ligger till grund för detaljplanen.

Kommunens politiker har fått återkoppling vid plankommittémöte 2011-09-06 och vid möte med Samhällsbyggnadsutskottet 2012-03-26. Torekovs Byaråd har fått återkoppling 2011-10-18 och 2012-04-17. Berörda tjänstemän inom exploatering, plan, tekniska, miljö mfl i kommunen har rådfrågats löpande från juli 2010 till dags datum. Leader-projektet kommer avslutas vid kommande årsskifte 2012/2013 vilket gör att detaljplanearbetet i sin fortsättning kommer följas av Torekovs Byaråds representanter Sia Johnson och Ingrid Nygren.

Skissen visar att föreslagen centrumutveckling upptar del av privat lantbruksfastighet Torekov 98:42, sökandes fastighet Sunnan 10 (dagens ICA-butik), Bjärekrafts fastighet Brisen 1 samt del av kommunal fastighet Torekov 98:1.

Sökande har ingått i optionsavtal med fastighetsägare till Torekov 98:42 om fastighetsköp som villkoras av planens antagande. Promus (Sökanden), ICA-handlaren och formella hyresgästen ICA Sverlge är införstådda med att ny lokal vid nya torget inte kan ha en nämnvärt högre grundhyra som överstiger den idag gällande. Mot bakgrund av detta görs nu ansökan om planläggning, vilket inkluderar den kommunala fastigheten. På den kommunala fastigheten avses relation mellan kultur-, bostads- och parkändamål prövas närmare i planarbetet.

Ärendet skrivs nu fram som en utvidgning av befintligt ärende som tog utgångspunkt i skrivelse om medfinansieringsintyg 2010-05-10.

Ställningstagande

Planavdelningen föreslår att detaljplanläggning, enligt Sia och Janne skiss 2011-12-18, prövas. Med hänsyn till att detaljplaneändring avser förändringar inom planområde för gällande detaljplaner men också planläggning av icke planlagd mark bedöms planarbetet kunna prövas enligt normalt planförfarande.

I planarbetet skall förutsättningar för vatten och avlopp, princip för dagvattenhantering samt utformningsprogram för torg, bebyggelse, park, väg, vatten samt inredning och belysning i dessa miljöer mm behöva utredas och förankras med Torekovs Byaråd med avsikt att knytas till planens genomförande.

Förslag till beslut

Ekonomiutskottet föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal



 Jeppe Appelín
 Planarkitekt ASCA
 Arkitekt SAR/MSA

U6 



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Datum:

1 (1)

BÅSTADS KOMMUN
Kommunstyrelsen

2012-09-06

Dir. KS 1447/12-215

Ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning: Båstad, Sunnan 10 + del av Torekov 98:42	Fastigheten/Fastigheternas adress: Bålmansgatan, Kaptenigatan och Lilhorinavägen	
Sökanden, Förnamn: Promus Livsmedels- fastigheter AB	Efternamn:	Organisations- /Personnummer 556658-3174

Adress: 40 Areim Norrländsgatan 18	Telefon: 0708 88 6665
Postnummer/Postort: 1143 STOCKHOLM	E-Postadress: fredrik@bronble.se

Fastighetsägare: (om annan än sökanden)	Telefon:
Postnummer/Postort:	E-Postadress:

Beskrivning av ärendet (typ av projekt):

Nytt småstadstorg med livsmedel o div. handel
samt förtäring med herbostads hus.

Avgift för detta planbesked betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrift:

Namnförtydligande:

Fredrik Brodén

Glöm inte att bifoga en skalenlig ritning eller skiss över planområdet och förslaget!

Dnr. 243/10.315

Båstad Kommun
Att: Jeppe Appellin
269 80 BÅSTAD

Stockholm den 30 augusti 2012

Ang. Leaderprojektet och ICA

Båstad Kommun har ställt frågan till Promus Livsmedelsfastigheter AB (ägare till "ICA-fastigheten"), hur Promus ställer sig till flytt av matvarubutiken och dess framtida hyresnivå.

Promus har för avsikt att ta fram en ny detaljplan omfattande ett nytt torg, ny matvarubutik och nya bostäder, de senare i form av flerbostadshus med inslag av en mindre del stadsradhus. Kommunen är väl bekant med dessa planer sedan drygt ett år tillbaka.

Ett genomförande av detaljplanen, enligt diskussion med såväl kommunen som ICA, innebär att den befintliga livsmedelsbutiken, vilken Promus Livsmedelsfastigheter AB är lagfaren ägare, till skall flyttas till ett nytt centralt läge invid ett nytt torg (beläget vid nuvarande läge för återvinningsstationen). Den nuvarande ICA-butiken kommer därefter att rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse.

Hela idén med den nya detaljplanen bygger på att skapa ett nytt "småstadstorg" med liv och rörelse. Detta skall indirekt stärka butikkens läge och möjlighet till långsiktig lönsamhet i Torekov. Att Torekov har en livsmedelsbutik som är öppen året runt har vi förstått är högsta prioritet för Båstad Kommun och Torekov.

Promus, genom Fredrik Brodén, har vid ett flertal tillfällen träffat ICA-handlaren Magnus Eriksson och även haft kontakt med ICA Sverige som är den formella hyresgästen. ICA ställer sig positiva till en flytt till ett nytt bättre läge. ICA poängterar samtidigt att vikten av att grundhyran, i kr/kvm, inte höjs nämnvärt då det med nuvarande omsättning precis går runt. En helhetsbedömning av butikkens totala kostnad i förhållande till läge, storlek och planlösning måste dock alltid göras. Gamla butiker har ofta höga energikostnader tex. Det normala är att hyran görs som en kombination av grundhyra och omsättningshyra. Omsättningshyran betalas först när omsättningen nått en viss nivå, vid vilken butiken kan drivas med lönsamhet.

16 AM

Promus kan härmed bekräfta och förklara sig införstådd med:

1. Hyran kan inte ha en nämnvärt högre grundhyresnivå än den idag gällande för att butiken skall ha råd att flytta och driva verksamheten vidare.
2. Omsättningshyra kan vara aktuellt enligt beskrivning ovan.
3. Flytten av livsmedelsbutiken har negativ lönsamhet för fastighetsägaren, dvs hyran är för låg i förhållande till produktionskostnaden för en ny butik. För att uppnå ambitionen med den nya detaljplanen så är flytten av butiken nödvändig. Sett i perspektivet av detta utgör kostnaden för livsmedelsbutiken en relativt liten del.


Undertecknad är projektledare för Promus Livsmedelsfastigheter AB och svarar gärna på frågor i anledning av detta. Jag nås på telefon 0708 88 66 65 eller e-post fredrik@brovill.se.

Med vänliga hälsningar

Promus Livsmedelsfastigheter AB



Fredrik Brodin

160 

TÖREKOV BYARÅD

Båstad Kommun

120730

Planavdelningen

Att: Jeppe

Betr. pågående detaljplan projekt i Torekov

När Leaderprojektet upphör i dec.2012,övertar Byrådet frågan om ny detaljplan vid Littorinavägen.

Torekov Byråd delegerar till Sia Johnson och Ingrid Nygren att fortsätta följa arbetet med detaljplanen ,till dess planen vunnit laga kraft.

Byrådet skall kontinuerligt informeras.

Hälsningar

TÖREKOV BYARÅD



Bror Martin Nilsson

Bertil Lindgren

bromartin@tella.com

bertil.lindgren@bjarenet.com

TÖREKOV BYARÅD
Marieborgsplatsen 4,26977 Torekov
Org.nr 802466-9155

12 07 30 BMN

16 A

2012-08-03

Dnr. KS 243/11.315

CENTRUM, TOREKOV


Anteckningar från möte med Magnus Eriksson, ICA, Torekov 11 juli 2012

Närvarande: Magnus Eriksson, ICA, Fredrik Brodin, Promus AB, Sla Johnson, Leaderprojektet, Torekov året runt.

Magnus informeras om planerna för en framtida centrumbildning i Torekov, där en ny byggnad för ICA utgör den viktigaste beståndsdel.

Magnus ställer sig positiv till planerna, men framför också önskemål om lokalernas storlek, logistik och parkering. Istället för dagens 800 kvm önskar han en lokal på ca 1000 kvm. Ett antal parkeringsplatser måste anordnas som närparkering. Ang. inredning och lokaldisposition blir detta en senare fråga mellan ICA Sverige och Magnus.

Magnus påpekar också att det framtida hyresavtalet är helt avgörande. Hans krav är att hyran/kvm inte höjs. Ekonomisk etablering av en ny ICA-affär är inte en fråga för Leaderprojektet utan en förhandlingsfråga mellan ICA-Sverige och Magnus Eriksson med stöd av Promus AB.



Torekov 2012-07-23 /sia



MEDFINANSIERINGSINTYG
- Leader

Bilaga nr

Använd den här blanketten för att inlyga övrig offentlig medfinansiering till projektet (inom landsbygdsprogrammet). Den ifyllda blanketten är en bilaga till "Ansökan - projektstöd och projektstöd inom Leader".

Härmed inlygas all undertecknad medfinansiering åtar sig att finansiera projektet (projektnamn) Torekov - året runt enligt vad som framgår nedan.
Finansiering utgör 20 procent av projektets budgeterade kostnader som ger rätt till stöd, dock högst 445.000 kronor

För faktilsk medfinansiering med likvida medel gäller följande (kryssa ett av alternativen)

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat får stödmottagaren använda eventuell för hög utbetald medfinansiering till likartad verksamhet men skild från projektet

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat ska stödmottagaren betala tillbaka eventuell för hög utbetald medfinansiering

Finansieringen kommer att ske i form av:

Faktilsk finansiering med likvida medel högst 45.000 kronor

Egen arbetsinsats (löner)* högst 400.000 kronor

Upplåten lokal högst kronor

Övriga resurser enligt nedan

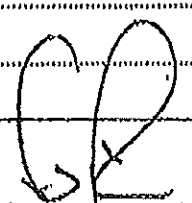
* löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projektet. högst kronor

..... högst kronor

..... högst kronor

Består medfinansieringen (till någon del, direkt eller indirekt, av EU-medel? Ja Nej

Finanslär

Organisation, namn och adress <u>Båstads kommun</u> <u>26980 Båstad</u>		Organisationsnummer <u>212000-0944</u>
Datum <u>2010-05-10</u>	Underskrift av behörig färdigställare 	
	Namnförtydligande <u>Tomas Rikoe, Kommunchef</u>	



16 A

KS eu § 136 dnr. KS 241/11 -315

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov



Beskrivning av ärendet Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Underlag till beslutet Tjänsteskrivelse från planarkitekt Jeppe Appelin 2012-09-07, med tillhörande bilagor.

Förslag till beslut Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal

Utskott/presidium	Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
	KS/nämnd	KF	
			


Samhällsbyggnad

Datum: 2012-09-07

Handläggare: Jeppe Appelin

Dnr: 243/10-315

Till: EU Ekonomiutskottet/Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:

Sökanden: Promus Livsmedelsfastigheter AB, C/O Areim, Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm
Sia Johnsson och Ingrid Nygren, Torekov byråd
Samhällsbyggnad / Planassistent Carina Ericsson

Bilagor till tjänsteskrivelse:

- 1 Fastighetsägarens skrivelse, Ansökan om planbesked 2012-09-06
- 2 Leaderprojektet, Sias skiss, 2011-12-18
- 3 Promus 2012-08-30
- 4 Leader och Magnus Eriksson, 2012-07-11
- 5 Torekovs Byråd 2012-07-30
- 6 Medfinansieringsintyg 2010-05-10

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov – Begäran om Planbesked

Ärende

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Nya lokaler inrymmer förbättrade möjligheter för befintlig livsmedelshandel som integreras med bostäder, övriga verksamheter och handel. Torgrummet förbinds med ett parkrum som tar utgångspunkt i befintlig gröning. Parken får stadsparks-karaktär med bostäder, men också byggnad för kulturändamål som får dynamisk placering och arkitektonisk signifikans att definiera både torget och stadsparken.

Litorinavägen får stadsmässig karaktär med trädrader, gc-väg, trottoarer, gatuparkering och busshållplats. Bebyggelsen uppgår till tre och fyra våningar. Stadsbildningen föreslås förbättra utbudet av handel, service, kultur och boende samt tillföra området liv och rörelse, som kan verka året-runt i komplement till hamnkvartret och övriga Torekov.

Bakgrund

Ny detaljplan ersätter delar av gällande detaljplaner nr 1393, nr 1183 och nr 1542 samt upptar del av fastighet 98:42 som idag ej är detaljplanerad. Detaljplanens grundidé bedöms överrensstämman med intentionerna i gällande översiktsplan ÖP08 samt fördjupad översiktsplan FÖP Torekov 2007-08-09.

Planansökan tar utgångspunkt i det arbete som arkitekterna Sia Johnson och Janne Ahlin, mfl utvecklat tillsammans med fastighetsägare och näringsidkare mfl i Torekov i ett s.k. Leaderprojekt, ett EU-baserat projekt för landsbygdsutveckling.

Kommunen beviljade Leaderprojektet medel enligt medfinansieringsintyg 2012-05-10, dvs löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projek-

tet, vartefter planavdelningen kunnat verka som stöd i projektets utveckling och förankringsprocess där Sia Johnson och Janne Ahlin varit drivande.

Processen inleddes med workshop med studenter från arkitektskolan i Lund ledde sedermera efter förankring med fastighetsägare och näringsliv, däribland föreståndare Magnus Eriksson för befintlig ICA-handel och sökande, till den skiss som nu ligger till grund för detaljplanen.

Kommunens politiker har fått återkoppling vid plankommittemöte 2011-09-06 och vid möte med Samhällsbyggnadsutskottet 2012-03-26. Torekovs Byaråd har fått återkoppling 2011-10-18 och 2012-04-17. Berörda tjänstemän inom exploatering, plan, tekniska, miljö mfl i kommunen har rådfrågats löpande från juli 2010 till dags datum. Leader-projektet kommer avslutas vid kommande årsskifte 2012/2013 vilket gör att detaljplanearbetet i sin fortsättning kommer följas av Torekovs Byaråds representanter Sia Johnson och Ingrid Nygren.

Skissen visar att föreslagen centrumutveckling upptar del av privat lantbruksfastighet Torekov 98:42, sökandes fastighet Sunnan 10 (dagens ICA-butik), Bjärekrafts fastighet Brisen 1 samt del av kommunal fastighet Torekov 98:1.

Sökande har ingått i optionsavtal med fastighetsägare till Torekov 98:42 om fastighetsköp som villkoras av planens antagande. Promus (Sökanden), ICA-handlaren och formella hyresgästen ICA Sverige är införstådda med att ny lokal vid nya torget inte kan ha en nämnvärt högre grundhyra som överstiger den idag gällande. Mot bakgrund av detta görs nu ansökan om planläggning, vilket inkluderar den kommunala fastigheten. På den kommunala fastigheten avses relation mellan kultur-, bostads- och parkändamål prövas närmare i planarbetet.

Ärendet skrivs nu fram som en utvidgning av befintligt ärende som tog utgångspunkt i skrivelse om medfinansieringsintyg 2010-05-10.

Ställningstagande

Planavdelningen föreslår att detaljplanläggning, enligt Sia och Jannes skiss 2011-12-18, prövas. Med hänsyn till att detaljplaneändring avser förändringar inom planområde för gällande detaljplaner men också planläggning av icke planlagd mark bedöms planarbetet kunna prövas enligt normalt planförfarande.

I planarbetet skall förutsättningar för vatten och avlopp, princip för dagvattenhantering samt utformningsprogram för torg, bebyggelse, park, väg, vatten samt inredning och belysning i dessa miljöer mm behöva utredas och förankras med Torekovs Byaråd med avsikt att knytas till planens genomförande.

Förslag till beslut

Ekonomiutskottet föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal



 Jeppe Appelin
 Planarkitekt ASCA
 Arkitekt SAR/MSA



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Datum:

1 (1)

BÅSTADS KOMMUN
Kommunstyrelsen

2012-09-06

Dnr. KS 1447/12-315

Ansökan om planbesked

Fastighetsbeteckning: Båstad, Sunnan 10 + del av Torekov 98:42	Fastigheten/Fastigheternas adress: Båstansgatan, Kaptensgatan och Lithorinavägen	
Sökanden, Förnamn: Promus Livsmedels- fastigheter AB	Efternamn:	Organisations- /Personnummer 556658-3174

Adress: c/o Areim Norrandsgatan 18	Telefon: 0708 88 6665
Postnummer/Postort: 1143 STOCKHOLM	E-Postadress: fredrik@bronble.se

Fastighetsägare: (om annan än sökanden)	Telefon:
Postnummer/Postort:	E-Postadress:

Beskrivning av ärendet (typ av projekt):

Nytt småstadstorg med livsmedel o div. handel
samt förtäring med flerbostadshus.

Avgift för detta planbesked betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrift:

Namnförtydligande:

Fredrik Brodin

Glöm inte att bifoga en skalenlig ritning eller skiss över planområdet och förslaget!

Bilangan 2

176 m²
 1890
 1600
 1260
 2800
 8806 m²

RASPHUS ~ 400 m²

5796 m²

~ 1500 m²

~ 1000 m²

~ 1500 m²

2350 m²

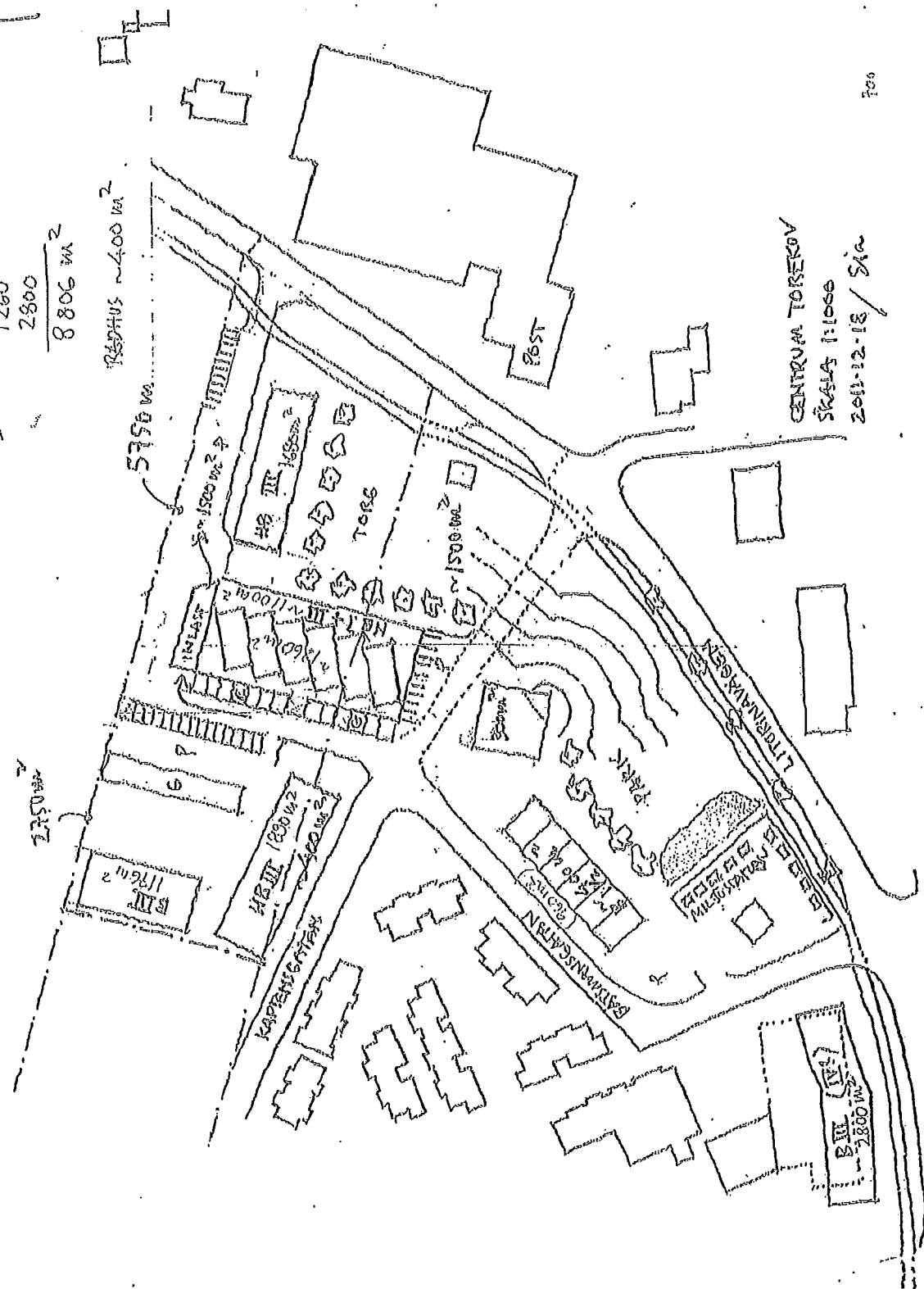
1176 m²

1800 m²

1500 m²

1176 m²

2800 m²



CENTRUM TOREKOV
 SKALA 1:1000
 2011-12-18 / Sia

700

Handwritten signature

Dnr. 243/10-315

Båstad Kommun
Att: Jeppe Appelin
269 80 BÅSTAD

Stockholm den 30 augusti 2012

Ang. Leaderprojektet och ICA

Båstad Kommun har ställt frågan till Promus Livsmedelsfastigheter AB (ägare till "ICA-fastigheten"), hur Promus ställer sig till flytt av matvarubutiken och dess framtida hyresnivå.

Promus har för avsikt att ta fram en ny detaljplan omfattande ett nytt torg, ny matvarubutik och nya bostäder, de senare i form av flerbostadshus med inslag av en mindre del stadsradhus. Kommunen är väl bekant med dessa planer sedan drygt ett år tillbaka.

Ett genomförande av detaljplanen, enligt diskussion med såväl kommunen som ICA, innebär att den befintliga livsmedelsbutiken, vilken Promus Livsmedelsfastigheter AB är lagfaren ägare, till skall flyttas till ett nytt centralt läge invid ett nytt torg (beläget vid nuvarande läge för återvinningsstationen). Den nuvarande ICA-butiken kommer därefter att rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse.

Hela idén med den nya detaljplanen bygger på att skapa ett nytt "småstadstorg" med liv och rörelse. Detta skall indirekt stärka butikens läge och möjlighet till långsiktig lönsamhet i Torekov. Att Torekov har en livsmedelsbutik som är öppen året runt har vi förstått är högsta prioritet för Båstad Kommun och Torekov.

Promus, genom Fredrik Brodin, har vid ett flertal tillfällen träffat ICA-handlaren Magnus Eriksson och även haft kontakt med ICA Sverige som är den formella hyresgästen. ICA ställer sig positiva till en flytt till ett nytt bättre läge. ICA poängterar samtidigt att vilken av att grundhyran, i kr/kvm, inte höjs nämnvärt då det med nuvarande omsättning precis går runt. En helhetsbedömning av butikens totala kostnad i förhållande till läge, storlek och planlösning måste dock alltid göras. Gamla butiker har ofta höga energikostnader tex. Det normala är att hyran görs som en kombination av grundhyra och omsättningshyra. Omsättningshyran betalas först när omsättningen nått en viss nivå, vid vilken butiken kan drivas med lönsamhet.

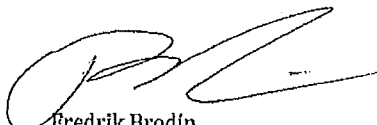
Promus kan härmed bekräfta och förklara sig införstådd med:

1. Hyran kan inte ha en nämnvärt högre grundhyresnivå än den idag gällande för att butiken skall ha råd att flytta och driva verksamheten vidare.
2. Omsättningshyra kan vara aktuellt enligt beskrivning ovan.
3. Flytten av livsmedelsbutiken har negativ lönsamhet för fastighetsägaren, dvs hyran är för låg i förhållande till produktionskostnaden för en ny butik. För att uppnå ambitionen med den nya detaljplanen så är flytten av butiken nödvändig. Sett i perspektivet av detta utgör kostnaden för livsmedelsbutiken en relativt liten del.

Undertecknad är projektledare för Promus Livsmedelsfastigheter AB och svarar gärna på frågor i anledning av detta. Jag nås på telefon 0708 88 66 65 eller e-post fredrik@broville.se.

Med vänliga hälsningar

Promus Livsmedelsfastigheter AB



Fredrik Brodén

2012-08-03
Dnr. KS 243/11-315
.....

CENTRUM, TOREKOV


Anteckningar från möte med Magnus Eriksson, ICA, Torekov 11 juli 2012

Närvarande: Magnus Eriksson, ICA, Fredrik Brodin, Promus AB, Sia Johnson, Leaderprojektet, Torekov året runt.

Magnus informeras om planerna för en framtida centrumbildning i Torekov, där en ny byggnad för ICA utgör den viktigaste beståndsdel.

Magnus ställer sig positiv till planerna, men framför också önskemål om lokalernas storlek, logistik och parkering. Istället för dagens 800 kvm önskar han en lokal på ca 1000 kvm. Ett antal parkeringsplatser måste anordnas som närparkering. Ang. Inredning och lokaldisposition blir detta en senare fråga mellan ICA Sverige och Magnus.

Magnus påpekar också att det framtida hyresavtalet är helt avgörande. Hans krav är att hyran/kvm inte höjs. Ekonomi kring etablering av en ny ICA-affär är inte en fråga för Leaderprojektet utan en förhandlingsfråga mellan ICA-Sverige och Magnus Eriksson med stöd av Promus AB.



Torekov 2012-07-23 /sia

TOREKOV BYARÅD

Båstad Kommun

120730

Planavdelningen

Att:Jeppe

Betr. pågående detaljplan projekt i Torekov

När Leaderprojektet upphör i dec.2012,övertar Byrådet frågan om ny detaljplan vid Littorinavägen.

Torekov Byråd delegerar till Sia Johnson och Ingrid Nygren att fortsätta följa arbetet med detaljplanen ,till dess planen vunnit laga kraft.

Byrådet skall kontinuerligt informeras.

Hälsningar

TOREKOV BYARÅD


Bror Martin Nilsson

Bertil Lindgren

brormartin@telia.com

bertil.lindgren@bjarenet.com

TOREKOV BYARÅD
Marieborgsplatsen 4,26977 Torekov
Org.nr 802466-9155

12 07 30 BMN



MEDFINANSIERINGSINTYG
- Leader

Bilaga nr

Använd den här blanketten för att intyga övrig offentlig medfinansiering till projektet inom landsbygdsprogrammet. Den ifyllda blanketten är en bilaga till "Ansökan - projektstöd och projektstöd inom Leader".

Härmed intygas att undertecknad medfinanslär åtar sig att finansiera projektet (projektnamn) Torekov - året runt enligt vad som framgår nedan.

Finansiering utgör 20 procent av projektets budgeterade kostnader som ger rätt till stöd, dock högst 445.000 kronor

För faktisk medfinansiering med likvida medel gäller följande (kryssa ett av alternativen)

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat får stödmottagaren använda eventuell för hög utbetald medfinansiering till likartad verksamhet men skild från projektet

Om projektets kostnader blir lägre än budgeterat ska stödmottagaren betala tillbaka eventuellt för hög utbetald medfinansiering

Finansieringen kommer att ske i form av:

Faktisk finansiering med likvida medel högst 45.000 kronor

Egen arbetsinsats (löner)* högst 400.000 kronor

Upplåten lokal högst _____ kronor

Övriga resurser enligt nedan

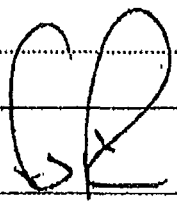
* löner och andra kostnader för att upprätta högst _____ kronor

en ny detaljplan på önskemål från högst _____ kronor

projektet. högst _____ kronor

Består medfinansieringen till någon del, direkt eller indirekt, av EU-medel? Ja Nej

Finansiär

Organisation, namn och adress <u>Båstads kommun</u> <u>26980 Båstad</u>		Organisationsnummer <u>212000-0944</u>
Datum <u>2010-05-10</u>	Underskrift av behörig firmatecknare 	
	Namnförtydligande <u>Tomas Rikse, Kommunchef</u>	


SJV LBB 145 2009-05 www.jordbruksverket.se-PDF



KS eu § 40 dnr. KS 1447/12 -315

**Tillägg till planavtalet för Detaljplan för Sunnan 10 m fl
i Torekov, Båstads kommun samt beslut om markanvisning.**

- Beskrivning av ärendet** Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-10 att Båstads kommun skulle medverka i ett Leaderprojekt för att utveckla Torekovs centrum genom att bidra med kostnader för att upprätta en ny detaljplan för del av den kommunala marken Torekov 98:1. Representanter för leaderprojektet har under ett antal år arbetat med att hitta en bärande projektidé genom skissande, dialog med kommunen och nätverkande med ett flertal aktörer och intressenter för att finna en lösning på hur Torekovs centrum skall kunna utvecklas till en attraktiv kärna året om. Inom ramen för denna process har leaderprojektet kommit i kontakt med den fastighetsägare som idag äger fastigheten där ICA inryms. Mot bakgrund av fastighetsägarens vilja att vara med och utveckla området beviljades denne planbesked för planläggning av området i oktober 2012. I det läget omfattade projektidén även delar av fastigheten Torekov 98:42 som är i privat ägo. Projektet har härefter utvecklats vidare i dialog mellan Leaderprojektets företrädare, fastighetsägaren till Sunnan 10 och kommunen och är nu tillbaka vid utgångsläget där det handlar om planläggning av den kommunala marken Torekov 98:1, Sunnan 10 samt Brisen 1.
- Underlag till beslutet** Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg daterad 2014-04-11 bilaga.
- Förslag till beslut** Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:
1. Kommunstyrelsen beslutar teckna upprättat förslag till tilläggsavtal enligt bilaga 3, daterad 2014-03-05
 2. Kommunstyrelsen beslutar att all kvartersmark inom planområdet som kommunen äger anvisas till Promus Livsmedelsfastigheter AB i enlighet med de regler som är antagna för Båstads kommun och på de villkor som närmare anges i nyssnämnda tilläggsavtal.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	
			

2014-04-11

Handläggare: Lisa Rönnberg

Dnr: 1447/12-315

Till: Kommunstyrelsen via Ekonomiutskottet

Beslutet skall expedieras till:

Samhällsbyggnad, planavdelningen (Carina Ericsson), Kommunledningskontoret (Per Selldén) samt Teknik och Service (Fredrik Jönsson).

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1: Planbesked; Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov, 2012-10-10.

Bilaga 2: Planavtal 2012-11-21

Bilaga 3: Förslag till; Tilläggsavtal till planavtal, 2014-03-05.

Tillägg till planavtalet för Detaljplan för Sunnan 10 m fl i Torekov, Båstads kommun samt beslut om markanvisning.

Ärende

Tillägg till planavtalet för detaljplan för Sunnan 10 m fl i Torekov samt beslut om markanvisning.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-10 att Båstads kommun skulle medverka i ett Leaderprojekt för att utveckla Torekovs centrum genom att bidra med kostnader för att upprätta en ny detaljplan för del av den kommunala marken Torekov 98:1. Representanter för leaderprojektet har under ett antal år arbetat med att hitta en bärande projektidé genom skissande, dialog med kommunen och nätverkande med ett flertal aktörer och intressenter för att finna en lösning på hur Torekovs centrum skall kunna utvecklas till en attraktiv kärna året om. Inom ramen för denna process har leaderprojektet kommit i kontakt med den fastighetsägare som idag äger fastigheten där ICA inryms. Mot bakgrund av fastighetsägarens vilja att vara med och utveckla området beviljades denne planbesked för planläggning av området i oktober 2012. I det läget omfattade projektidén även delar av fastigheten Torekov 98:42 som är i privat ägo. Projektet har härefter utvecklats vidare i dialog mellan Leaderprojektets företrädare, fastighetsägaren till Sunnan 10 och kommunen och är nu tillbaka vid utgångsläget där det handlar om planläggning av den kommunala marken Torekov 98:1, Sunnan 10 samt Brisen 1.

Ställningstagande

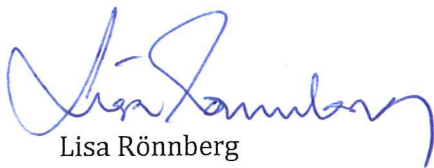
Mot bakgrund av ovanstående och i egenskap av den kontakt som leaderprojektets ideella krafter har upprättat med den privata aktör som är villig att bekosta plan-

processen, bygga nya fastigheter för bostäder och verksamheter samt bidra med ekonomiska medel för att skapa ett attraktivt centrum, förordar Samhällsbyggad och exploateringsidan att mark anvisas denne fastighetsägare. Markanvisningen skall ske i enlighet med upprättat förslag till tilläggsavtal till planavtalet.

Förslag till beslut

Ekonomiutskottet föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen beslutar teckna upprättat förslag till Tilläggsavtal enligt bilaga 3, daterat 2014-03-05
2. Kommunstyrelsen beslutar att all kvartersmark inom planområdet som kommunen äger anvisas till Promus Livsmedelsfastigheter AB i enlighet med de regler som är antagna för Båstads kommun och på de villkor som närmare anges i nyssnämnda tilläggsavtal.



Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef



Per Selldén
Exploateringsingenjör

PLANOMRÅDESVÄRDE



**BÅSTADS
KOMMUN**

Kartan har ingen rättslig verkan och är ett arbetsmaterial för internt bruk.

BIVAGA 1

Ekonomiutskottet
Kommunstyrelsen

2012-09-26
2012-10-10

21
42

BÅSTADS KOMMUN
Kommunstyrelsen

KS eu § 136 dnr. KS: ^{243/}11-315
KS § 283

2012-10-18

Dnr. 1447/12-315

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov

Beskrivning av ärendet

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Jeppe Appelin 2012-09-07, med tillhörande bilagor.

Förslag till beslut

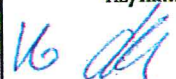
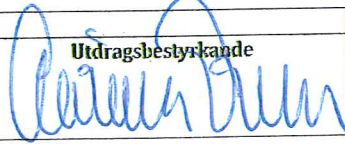
Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal

KS 2012-10-10
Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Ekonomiutskottets förslag bifalls.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	
			



Samhällsbyggnad

Datum: 2012-09-07

Handläggare: Jeppe Appelin

Dnr: 243/10-315

Till: EU Ekonomiutskottet/Kommunstyrelsen

Beslutet skall expedieras till:

Sökanden: Promus Livsmedelsfastigheter AB, C/O Areim, Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm
Sia Johnsson och Ingrid Nygren, Torekov byråd
Samhällsbyggnad / Planassistent Carina Ericsson

Bilagor till tjänsteskrivelse:

- 1 Fastighetsägarens skrivelse, Ansökan om planbesked 2012-09-06
- 2 Leaderprojektet, Sias skiss, 2011-12-18
- 3 Promus 2012-08-30
- 4 Leader och Magnus Eriksson, 2012-07-11
- 5 Torekovs Byråd 2012-07-30
- 6 Medfinansieringsintyg 2010-05-10

Detaljplan för fastighet Sunnan 10 mfl i Torekov – Begäran om Planbesked

Ärende

Företrädare för Promus Livsmedelsfastigheter AB, Fredrik Brodin har 2012-09-06 inkommit med planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diverse handel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm, enligt skiss 2011-12-18 med ursprung i Leaderprojektet Torekov Året Runt.

Skissen innehåller centumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA-butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Miljöstation flyttas för att samordnas med befintlig bensinstation. Torg och park anläggs mellan platsen för befintlig miljöstation och befintliga Fabriken/Vitlingen 16 som tillskapar ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.

Nya lokaler inrymmer förbättrade möjligheter för befintlig livsmedelshandel som integreras med bostäder, övriga verksamheter och handel. Torgrummet förbinds med ett parkrum som tar utgångspunkt i befintlig gröning. Parken får stadsparks-karaktär med bostäder, men också byggnad för kulturändamål som får dynamisk placering och arkitektonisk signifikans att definiera både torget och stadsparken.

Litorinavägen får stadsmässig karaktär med trädrader, gc-väg, trottoarer, gatuparkering och busshållplats. Bebyggelsen uppgår till tre och fyra våningar. Stadsbildningen föreslås förbättra utbudet av handel, service, kultur och boende samt tillföra området liv och rörelse, som kan verka året-runt i komplement till hamnkvarteret och övriga Torekov.

Bakgrund

Ny detaljplan ersätter delar av gällande detaljplaner nr 1393, nr 1183 och nr 1542 samt upptar del av fastighet 98:42 som idag ej är detaljplanerad. Detaljplanens grundidé bedöms överrensstämman med intentionerna i gällande översiktsplan ÖP08 samt fördjupad översiktsplan FÖP Torekov 2007-08-09.

Planansökan tar utgångspunkt i det arbete som arkitekterna Sia Johnson och Janne Ahlin, mfl utvecklat tillsammans med fastighetsägare och näringsidkare mfl i Torekov i ett s.k. Leaderprojekt, ett EU-baserat projekt för landsbygdsutveckling.

Kommunen beviljade Leaderprojektet medel enligt medfinansieringsintyg 2012-05-10, dvs löner och andra kostnader för att upprätta en ny detaljplan på önskemål från projek-

tet, vartefter planavdelningen kunnat verka som stöd i projektets utveckling och förankringsprocess där Sia Johnson och Janne Ahlin varit drivande.

Processen inleddes med workshop med studenter från arkitektskolan i Lund ledde sedermera efter förankring med fastighetsägare och näringsliv, däribland föreståndare Magnus Eriksson för befintlig ICA-handel och sökande, till den skiss som nu ligger till grund för detaljplanen.

Kommunens politiker har fått återkoppling vid plankommittemöte 2011-09-06 och vid möte med Samhällsbyggnadsutskottet 2012-03-26. Torekovs Byaråd har fått återkoppling 2011-10-18 och 2012-04-17. Berörda tjänstemän inom exploatering, plan, tekniska, miljö mfl i kommunen har rådfrågats löpande från juli 2010 till dags datum. Leader-projektet kommer avslutas vid kommande årsskifte 2012/2013 vilket gör att detaljplanearbetet i sin fortsättning kommer följas av Torekovs Byaråds representanter Sia Johnson och Ingrid Nygren.

Skissen visar att föreslagen centrumutveckling upptar del av privat lantbruksfastighet Torekov 98:42, sökandes fastighet Sunnan 10 (dagens ICA-butik), Bjärekräfts fastighet Brisen 1 samt del av kommunal fastighet Torekov 98:1.

Sökande har ingått i optionsavtal med fastighetsägare till Torekov 98:42 om fastighetsköp som villkoras av planens antagande. Promus (Sökanden), ICA-handlaren och formella hyresgästen ICA Sverige är införstådda med att ny lokal vid nya torget inte kan ha en nämnvärt högre grundhyra som överstiger den idag gällande. Mot bakgrund av detta görs nu ansökan om planläggning, vilket inkluderar den kommunala fastigheten. På den kommunala fastigheten avses relation mellan kultur-, bostads- och parkändamål prövas närmare i planarbetet.

Ärendet skrivs nu fram som en utvidgning av befintligt ärende som tog utgångspunkt i skrivelse om medfinansieringsintyg 2010-05-10.

Ställningstagande

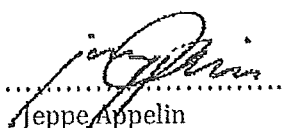
Planavdelningen föreslår att detaljplanläggning, enligt Sia och Jannes skiss 2011-12-18, prövas. Med hänsyn till att detaljplaneändring avser förändringar inom planområde för gällande detaljplaner men också planläggning av icke planlagd mark bedöms planarbetet kunna prövas enligt normalt planförfarande.

I planarbetet skall förutsättningar för vatten och avlopp, princip för dagvattenhantering samt utformningsprogram för torg, bebyggelse, park, väg, vatten samt inredning och belysning i dessa miljöer mm behöva utredas och förankras med Torekovs Byaråd med avsikt att knytas till planens genomförande.

Förslag till beslut

Ekonomiutskottet föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Sunnan 10 mfl får upprättas samt att samråd får hållas.
2. Detaljplanen upprättas på den sökandes bekostnad.
3. Detaljplanen inordnas i planavdelningens prioriteringslista och ges prioritet 2.
4. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.
5. Utformningsprogram upprättas som del av detaljplanen.
6. Exploateringsingenjör får i uppdrag att förbereda förslag till exploateringsavtal



 Jeppe Appelin
 Planarkitekt ASCA
 Arkitekt SAR/MSA

2012-11-21

Mellan Promus Livsmedelsfastigheter AB, org. nr./person nr 556658-3174 nedan kallad byggherren, och Båstads kommuns Planavdelning, nedan kallad Planavdelningen har denna dag träffats följande

PLANAFTAL

Med anledning av byggherrens hemställan om upprättande av detaljplan på fastighet Sunnan 10 och del av Torekov 98:42 i Torekov, Båstads kommun. I planen ingår också del av fastighet Torekov 98:1 och fastighet Brisen 1.

I de av Kommunfullmäktige antagna direktiven för Planavdelningens verksamhetsområde framgår att planavgift ska utgå för kostnader att upprätta eller ändra detaljplaner. Enligt plan- och bygglagen kap12, § 11 ska den som är sökande stå för plankostnaden.

§ 1 AVTALETS SYFTE

Avtalet syftar till att fastställa fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan.

Planen omfattar 2.6 ha / 26'000 m² mark och avser möjliggöra för centrumändamål bestående av bostäder, handel, kontor, kultur samt park och torg.

§ 2 KOMMUNENS ÅTAGANDE

Planavdelningen tar fram grundkarta, fastighetsförteckning, planhandlingar samt svarar för planens formella handläggning fram till antagande. Planavdelningen tar vidare fram de utredningar som eventuellt kan bli nödvändiga för planens upprättande, om inte fastighetsägaren begär annat (exempel: geoteknisk utredning, dagvattenutredning, arkeologisk utredning, miljökonsekvensbeskrivning, utformningsprogram etc).

§ 3 BYGGHERRENS ÅTAGANDE

Om fastighetsägaren begär det så kan han ta fram eventuella nödvändiga utredningar i egen regi.

§ 4 KOSTNADSFÖRDELNING

Byggherren bekostar samtliga utredningar som behövs som underlag och som erfordras för planens framtagande

- a. med antagen taxa respektive den avgift Lantmäteriet debiterar kommunen.

- b. 90% av kostnaden för detaljplanearbetet uttages av byggherren. 10% bekostas av Båstads kommun. Plankostnaden beräknas enligt den taxa kommunfullmäktige antagit för plan- och byggnadsverksamheten och utgörs av kommunens faktiska kostnader för planarbetet. Nedlagt arbete debiteras per timme. Debitering i samband med delbetalning sker i förhållande till nedlagd arbetsinsats och upparbetade kostnader. Kommunen kan till byggherren debitera i planarbetet nedlagda kostnader minst en gång per kvartal.
- c. För det fall beloppet inte erläggs vid angiven tidpunkt ska ränta enligt 6§ räntelagen utgå.
- d. Om byggherren fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal uttas ingen planavgift, i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på fastigheterna enligt den detaljplan som avtalet avser. Avgifter för bygglov, bygganmälan samt anslutningsavgifter m.m. debiteras enligt då gällande taxa oberoende av detta avtal.
- e. Planavdelningen är inte skyldig att ersätta byggherren för nedlagda utredningskostnader eller andra kostnader med anledning av detta avtal.
- f. Planavdelningen är inte skyldig att återbetala belopp om detaljplaneärendet återkallas av byggherren, inte antas, eller om detaljplanen ändras eller upphävs efter överklagande.

§ 5 AVBRYTANDE AV PLANARBETE

Om byggherren beslutar avbryta planarbetet ska Planavdelningen få ersättning för redovisade nedlagda kostnader i enlighet med vad som sagts under § 4c.

§ 6 PLANFÖRFARANDE

Ersättningen till kommunen enligt § 4c avser handläggning av ärendet som normalt planförfarande. Om en andra granskning blir nödvändig ska byggherren ersätta Planavdelningen för de ökade kostnader som denna andra granskning genererar.

§ 7 TIDPLAN

Planavdelningen ska verka för att detaljplanen sänds på samråd under andra kvartalet 2013, att granskningen sker under fjärde kvartalet 2013 och att beslut om antagande kan ske under första kvartalet 2014, förutsatt att normalt planförfarande kan tillämpas.

Parterna ska verka för att gemensamt lösa de frågor som är föranledda av detaljplaneläggningen.

§ 8 TVIST

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta planavtal ska avgöras av allmän domstol med Helsingborgs tingsrätt som första instans.

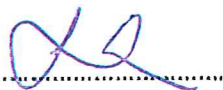
§ 9 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Byggherren får inte överlåta detta avtal utan Planavdelningens skriftliga medgivande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

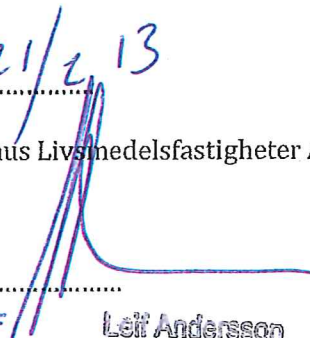
Datum 25/2 2013

För Planavdelningen


.....
Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Datum 21/2 13

För Promus Livsmedelsfastigheter AB


.....
~~Nils Styf~~ ~~Leif Andersson~~

.....
~~Erik Turai~~

2014-03-05

TILLÄGGSAVTAL TILL PLANAVTAL

Mellan Promus Livsmedelsfastigheter AB, org.nr 556658-3174, nedan kallad byggherren och Båstads kommun, org. nr. 212000-0944, genom Planavdelningen, nedan kallad planavdelningen, träffades i februari 2013 ett planavtal som syftar till att möjliggöra byggnation för centrumändamål som bostäder, handel, kontor, kultur samt park och torg inom fastigheten Sunnan 10 m.fl. i Torekov. Planavtalet, som föregicks av prövning i kommunstyrelsen 2012-10-10, grundas på ideskisser som utvecklats i Leaderprojektet "Torekov året runt". I syfte att skapa ett planområde med framför allt bostäder, handel, park och torg i enlighet med projektets ledstjärna "ÅRET RUNT" har frågorna i hittills genomfört arbete avseende planområdets omfattning, möjlighet till snabb och kort genomförandetid och därmed ekonomiska förutsättningar föranlett bedömningen att det mellan byggherren och planavdelningen ingångna avtalet lämpligen justeras i enlighet med vad nedan närmare regleras mellan parterna.

§ 1 OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdets avgränsning reduceras till att omfatta Sunnan 10, del av Torekov 98:1 samt Brisen 1. Området omfattar därmed ca 20.000 kvm, vilket närmare framgår av bilaga 1.

§ 2 PLANARBETETS INRIKTNING OCH SAMVERKANSFORMER

Byggherren och planavdelningen arbetar gemensamt och med stöd av företrädare för Leaderprojektet "Torekov året runt" med inriktningen att förtäta inom planområdet med i första hand flerbostadshus eventuellt kompletterat med stadsradhus. Möjligheterna till komplettering med handel och kontor skall prövas. Inom planområdet skall handeln främjas med stråk mellan dagligvarubutik, systembolag samt post och möjliga torgbildningar skall prövas.

§ 3 BYAMACKEN

Möjlighet att eventuellt omlokalisera byamacken skall undersökas och prövas.

§ 4 MARKANVISNING

Till byggherren anvisas all kvartersmark som kommunen äger inom planområdet enligt de regler som är antagna för Båstads kommun, bilaga 2. Priset för marken är fastställt till 1000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Ljus BTA definieras som byggrätt ovan mark, längden x bredden x antal våningar. Mark för annan bebyggelse än bostäder är fastställt till 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

§ 5 INFRASTRUKTUR

Byggherren bekostar all infrastruktur under och ovan mark inom planområdet. Erforderliga åtgärder skall närmare preciseras i exploateringsavtal mellan parterna.

§ 6 ÖVRIGT

I övrigt gäller tidigare ingånget avtal i tillämpliga delar mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Datum

För Planavdelningen

.....
Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

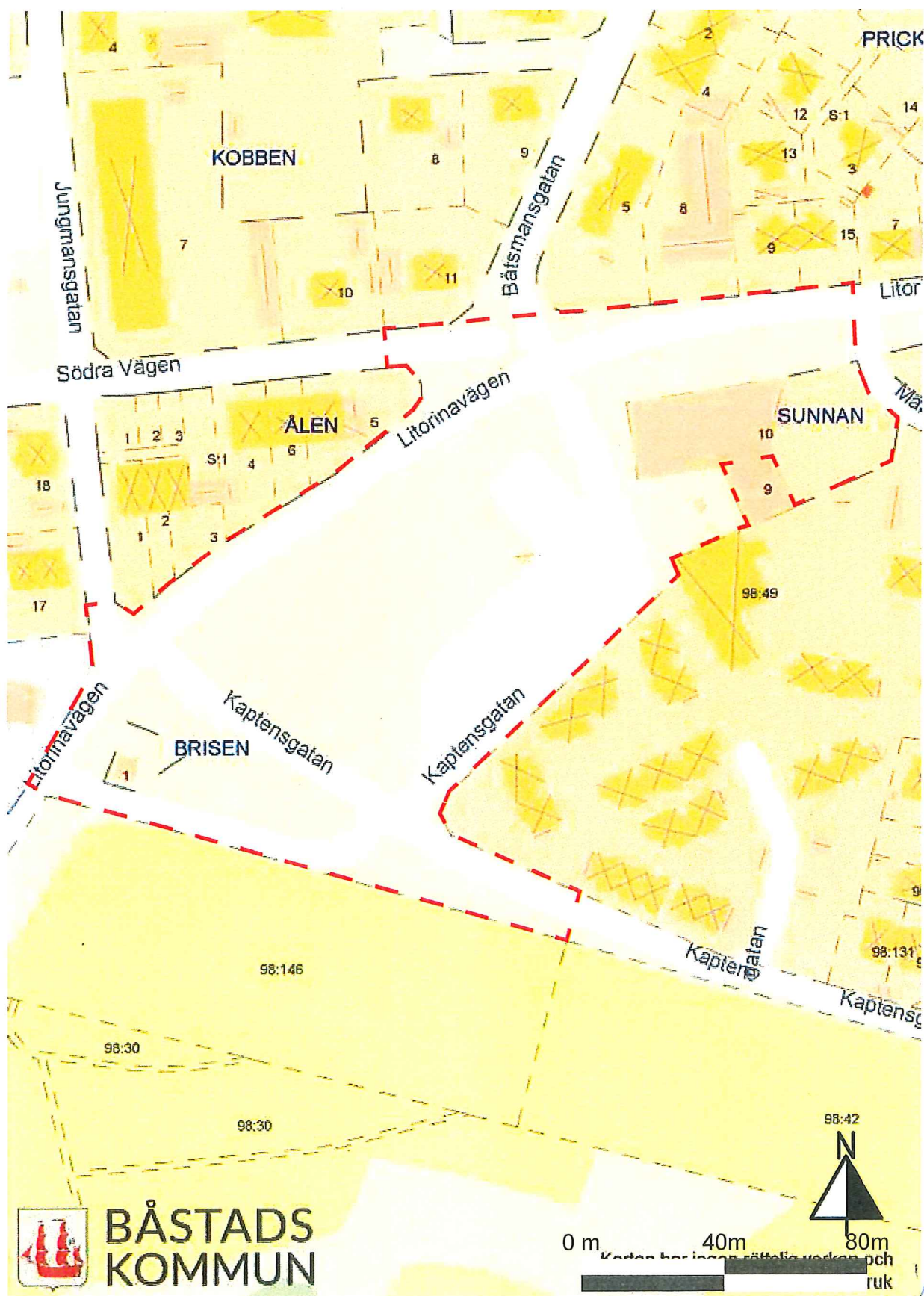
Datum 2014-03-26

För Promus Livsmedelsfastigheter AB

.....
~~Fredrik Brödin~~

Leif Andersson

Bilaga 1 Avgränsning





Regler för markanvisning i Båstads kommun

Vid anvisning av mark för bostadsbebyggelse ska följande regler gälla:

1. Markanvisning tidsbegränsas till högst två år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom dessa två år står det Kommunstyrelsen fritt att göra en ny markanvisning. Om inte byggnationen påbörjats senast 12 månader efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft, eller om det är uppenbart att exploatören inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen, har Kommunstyrelsen rätt att återta en markanvisning. Förlängning av denna tid kan dock medges om förseningen beror på omständigheter som exploatören inte råder över. Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.
2. Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som markanvisningen ger ska den exploatör som anvisats mark medverka i och bekosta planarbetet.
3. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande.
4. Anvisning av mark kan ske genom direktanvisning jämförelseförfarande eller markanvisningstävling.
5. Förslag om att bevilja eller avslå markanvisning ska föreläggas Kommunstyrelsen för beslut.
6. I samtliga ärenden om markanvisning ska skriftlig dokumentation finnas. En sammanfattande bedömning och uppgift om vilka intressenter som varit med i processen, vilken intressent som förordas samt skälet till detta ska återges i förvaltningens tjänsteskrivelse med förslag till markanvisning.
7. De eventuella ytterligare regler eller riktlinjer som Kommunfullmäktige fastställt och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

Ekonomiutskottet
Kommunstyrelsen2014-04-23
2014-05-0710
31KS eu § 40 dnr. KS 1447/12 -315
KS § 125**Tillägg till planavtalet för Detaljplan för Sunnan 10 m fl
i Torekov, Båstads kommun samt beslut om markanvisning.**

Beskrivning av ärendet Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-10 att Båstads kommun skulle medverka i ett Leaderprojekt för att utveckla Torekovs centrum genom att bidra med kostnader för att upprätta en ny detaljplan för del av den kommunala marken Torekov 98:1. Representanter för leaderprojektet har under ett antal år arbetat med att hitta en bärande projektidé genom skissande, dialog med kommunen och nätverkande med ett flertal aktörer och intressenter för att finna en lösning på hur Torekovs centrum skall kunna utvecklas till en attraktiv kärna året om. Inom ramen för denna process har leaderprojektet kommit i kontakt med den fastighetsägare som idag äger fastigheten där ICA inryms. Mot bakgrund av fastighetsägarens vilja att vara med och utveckla området beviljades denne planbesked för planläggning av området i oktober 2012. I det läget omfattade projektidén även delar av fastigheten Torekov 98:42 som är i privat ägo. Projektet har herefter utvecklats vidare i dialog mellan Leaderprojektets företrädare, fastighetsägaren till Sunnan 10 och kommunen och är nu tillbaka vid utgångsläget där det handlar om planläggning av den kommunala marken Torekov 98:1, Sunnan 10 samt Brisen 1.

Underlag till beslutet Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg daterad 2014-04-11 bilaga.


Förslag till beslut Ekonomiutskottets förslag till kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen beslutar teckna upprättat förslag till tilläggsavtal enligt bilaga 3, daterad 2014-03-05
2. Kommunstyrelsen beslutar att all kvartersmark inom planområdet som kommunen äger anvisas till Promus Livsmedelsfastigheter AB i enlighet med de regler som är antagna för Båstads kommun och på de villkor som närmare anges i nyssnämnda tilläggsavtal.

KS 2014-05-07
Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen beslutar teckna upprättat förslag till tilläggsavtal enligt bilaga 3, daterad 2014-03-05
2. Kommunstyrelsen beslutar att all kvartersmark inom planområdet som kommunen äger anvisas till Promus Livsmedelsfastigheter AB i enlighet med de regler som är antagna för Båstads kommun och på de villkor som närmare anges i nyssnämnda tilläggsavtal.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
Utskott/presidium	KS/nämnd	KF	
			

2014-03-05

TILLÄGGSAVTAL TILL PLANAVTAL

Mellan Promus Livsmedelsfastigheter AB, org.nr 556658-3174, nedan kallad byggherren och Båstads kommun, org. nr. 212000-0944, genom Planavdelningen, nedan kallad planavdelningen, träffades i februari 2013 ett planavtal som syftar till att möjliggöra byggnation för centrumändamål som bostäder, handel, kontor, kultur samt park och torg inom fastigheten Sunnan 10 m.fl. i Torekov. Planavtalet, som föregicks av prövning i kommunstyrelsen 2012-10-10, grundas på ideskisser som utvecklats i Leaderprojektet "Torekov året runt". I syfte att skapa ett planområde med framför allt bostäder, handel, park och torg i enlighet med projektets ledstjärna "ÅRET RUNT" har frågorna i hittills genomfört arbete avseende planområdets omfattning, möjlighet till snabb och kort genomförandetid och därmed ekonomiska förutsättningar föranlett bedömningen att det mellan byggherren och planavdelningen ingångna avtalet lämpligen justeras i enlighet med vad nedan närmare regleras mellan parterna.

§ 1 OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdets avgränsning reduceras till att omfatta Sunnan 10, del av Torekov 98:1 samt Brisen 1. Området omfattar därmed ca 20.000 kvm, vilket närmare framgår av bilaga 1.

§ 2 PLANARBETETS INRIKTNING OCH SAMVERKANSFORMER

Byggherren och planavdelningen arbetar gemensamt och med stöd av företrädare för Leaderprojektet "Torekov året runt" med inriktningen att förtäta inom planområdet med i första hand flerbostadshus eventuellt kompletterat med stadsradhus. Möjligheterna till komplettering med handel och kontor skall prövas. Inom planområdet skall handeln främjas med stråk mellan dagligvarubutik, systembolag samt post och möjliga torgbildningar skall prövas.

§ 3 BYAMACKEN

Möjlighet att eventuellt omlokalisera byamacken skall undersökas och prövas.

§ 4 MARKANVISNING

Till byggherren anvisas all kvartersmark som kommunen äger inom planområdet enligt de regler som är antagna för Båstads kommun, bilaga 2. Priset för marken är fastställt till 1000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Ljus BTA definieras som byggrätt ovan mark, längden x bredden x antal våningar. Mark för annan bebyggelse än bostäder är fastställt till 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

§ 5 INFRASTRUKTUR

Byggherren bekostar all infrastruktur under och ovan mark inom planområdet. Erforderliga åtgärder skall närmare preciseras i exploateringsavtal mellan parterna.

§ 6 ÖVRIGT

I övrigt gäller tidigare ingånget avtal i tillämpliga delar mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Datum

Datum 2014-03-26

För Planavdelningen

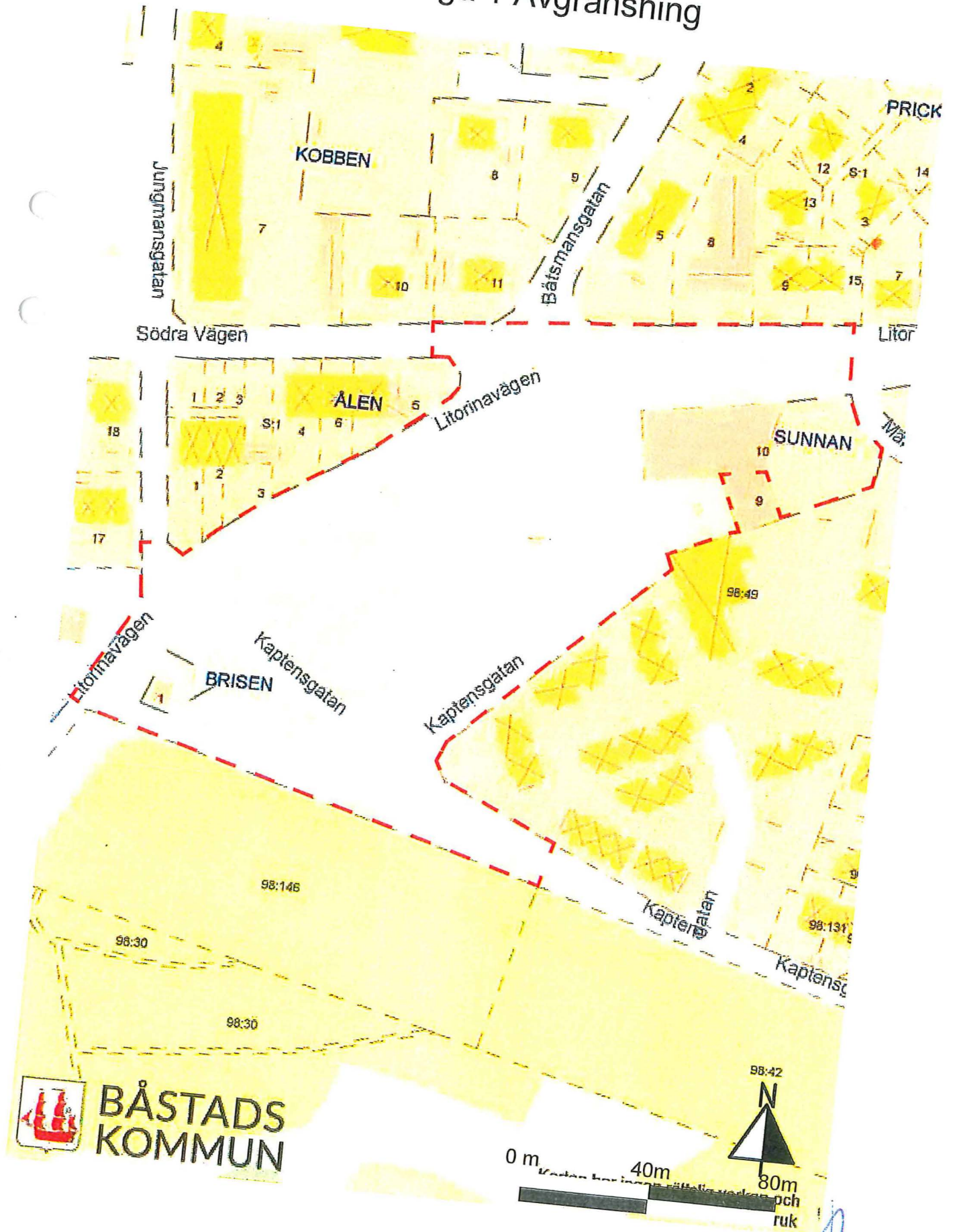
För Promus Livsmedelsfastigheter AB

.....
Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

.....
Fredrik Brodin
Leif Andersson

14/16

Bilaga 1 Avgränsning



Regler för markanvisning i Båstads kommun

Vid anvisning av mark för bostadsbebyggelse ska följande regler gälla:

1. Markanvisning tidsbegränsas till högst två år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom dessa två år står det Kommunstyrelsen fritt att göra en ny markanvisning. Om inte byggnationen påbörjats senast 12 månader efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft, eller om det är uppenbart att exploatören inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen, har Kommunstyrelsen rätt att återta en markanvisning. Förlängning av denna tid kan dock medges om förseningen beror på omständigheter som exploatören inte råder över. Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.
2. Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som markanvisningen ger ska den exploatör som anvisats mark medverka i och bekosta planarbetet.
3. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande.
4. Anvisning av mark kan ske genom direktanvisning jämförelseförfarande eller markanvisningstävling.
5. Förslag om att bevilja eller avslå markanvisning ska föreläggas Kommunstyrelsen för beslut.
6. I samtliga ärenden om markanvisning ska skriftlig dokumentation finnas. En sammanfattande bedömning och uppgift om vilka intressenter som varit med i processen, vilken intressent som förordas samt skälet till detta ska återges i förvaltningens tjänsteskrivelse med förslag till markanvisning.
7. De eventuella ytterligare regler eller riktlinjer som Kommunfullmäktige fastställt och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. 

KS au § 101

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-04-11. Bilaga 1. Situationsplan 2017-03-14.
Förvaltningens förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta: 1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.

Datum: 2017-04-11
Handläggare: Henrik Eliasson
Dnr: KS 001447/2012 – 315

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. – Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.

Sammanfattning av ärendet

Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.

Bakgrund

2012-10-10, § 282, 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 då sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Totalt har 145 yttranden inkommit. En stor fråga under samrådet var våningsantalet. Exploatören har därefter sett över hur förslaget kan arbetas om för att bättre anpassa utformningen utifrån de synpunkter som har kommit in.

Aktuellt

I bilaga 1 presenteras strukturen på det omarbetade förslaget. Hustyp 1 består av flerbostadshus i tre våningar med butikslokaler i bottenvåningen som vänder sig ut mot torget. Taken är flacka för att hålla ner höjden på bebyggelsen. Hustyp 2 består av flerbostadshus i två våningar, även dessa byggnader har flacka tak. Hustyp 3 består av enbostadshus utformade som radhus i 2,5 plan som höjdmässigt blir ungefär lika höga som trevåningshusen med flacka tak.

En sänkning av våningsantalen leder till en minskad exploatering. I redovisat förslag möjliggörs för totalt 46 stycken lägenheter i förhållande till ca 65 lägenheter som hade varit möjligt enligt samrådsförslaget. Förslaget utgör dock fortfarande ett förtätningsprojekt i bostadsformer som det råder brist på i Torekov.

Under samrådet kom det även in många andra synpunkter som inte bara handlade om våningsantalen. Dessa aspekter behöver studeras vidare under planens fortsatta handläggning, men den stora frågan i det här läget är vilka volymer detaljplanen ska tillåta.

Nästa steg i planprocessen är granskningen som går till på ungefär samma sätt som samrådet. Innan granskningen kan påbörjas måste dock planhandlingarna revideras. För att inte resurser i form av tid och pengar ska läggas på revideringar önskas ett politiskt ställningstagande huruvida det omarbetade förslaget stämmer överens med önskad utformning av området.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Ett positivt beslut leder till att detaljplanen kan revideras på ett sätt som förhåller sig till inkomna samrådsyttranden. Exploateringsgraden är lägre än tidigare men förslaget kan fortfarande vara genomförbart och utgöra ett positivt tillskott av bostadsformer det råder brist på i Torekov. Den lägre exploateringsgraden leder dock till en minskad budget för exploatören vilket kan påverka möjligheterna för utformning av de allmänna ytorna i omgivningen.

Verksamhet

Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till tidsvinster för verksamheten då antalet revideringar minskar.

Ekonomi

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunen och exploatören. Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till minskade kostnader då antalet revideringar minskar.

Samhällsbyggnad

Henrik Eliasson, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:

Samhällsbyggnad (Carina Ericsson)

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1. Situationsplan 2017-03-14.

Samråd har skett med:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef

Olof Selldén, planchef



jais
arkitekter

SUNNAN 10 m. fl.
TOREKOV
SITPLAN
2017.03.14
SKALA 1:500 (A3)

KS § 127

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-04-11. Bilaga 1. Situationsplan 2017-03-14.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Yrkanden	<p>Thomas Andersson (L): 1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen. 2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter. (Se bilagt yrkande från Thomas Andersson på nästkommande sida.)</p> <p>Inge Henriksson (BP), Moderaterna och Centerpartiet: Bifall till Thomas Anderssons yrkande.</p> <p>Ingela Stefansson (S): Planen avslås. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen ska vara hyresrätter.</p>
Ajournering	Sammanträdet ajourneras i 5 minuter.
Propositionsordningar	Ordföranden ställer proposition på framförda yrkanden från Thomas Andersson och Ingela Stefansson. Efter framställd proposition finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifall Thomas Anderssons yrkande.
Beslut	<p>Kommunstyrelsen beslutar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen.2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och

diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.

DETALJPLAN FÖR SUNNAN 10 M.FL. – BESLUT OM PLANENS FORTSATTA HANDLÄGGNING

Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar.

En sänkning av våningsantalen leder till en minskad exploatering – från 65 lägenheter i ursprungsförslaget till 46 lägenheter i presenterade förslaget. Den lägre exploateringsgraden leder dock till en minskad budget för exploatören vilket kan påverka möjligheterna för utformning av de allmänna ytorna i omgivningen.

När KS, 2012.10.10 medgav att detaljplan får upprättas så var förutsättningarna bland annat – *en planansökan för att kunna möjliggöra nytt småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning av flerbostadshus, park och kultur mm. Ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med beläggning, plantering, belysning, vatten, möblering mm med nära parkeringsmöjligheter.*

I Tilläggsavtalet till Planavtalet som upprättades 2014.03.05 står i § 2 Planarbetets inriktning och samverkansformer. *Byggherren och planavdelningen arbetar gemensamt och med stöd av företrädare för Leaderprojektet med inriktning att förtäta inom planområdet med i första hand flerbostadshus ev kompletterat med stadsradhus. Möjligheterna till komplettering med handel och kontor skall prövas. Inom planområdet skall handel främjas med stråk mellan dagligvarubutik, systembolag samt post och möjliga torgbildningar skall prövas.*

Liberalerna yrkar:

1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen.
2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från KS 2012.10.10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.

Utfärmat av Thomas Andersson (L)

BÅSTADS KOMMUN
Kommunstyrelsen

2017-05-03

Dnr.

KS 001447
2012-315

KS § 161

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om fortsättning av projektet

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna. Exploatören har även kompletterat förslaget med en illustration som visar hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-07-04. Bilaga 1. Sammanträdesprotokoll KS 2017-05-03 § 127. Bilaga 2. Situationsplan 2017-03-14. Bilaga 3. PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. Bilaga 4. Situationsplan 2017-06-27. Bilaga 5. Perspektivbilder med bensinmacken kvar.
Förvaltningens förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.
Föredragande	Samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg föredrar ärendet.
Notering	Christer de la Motte (M) deltar ej i beslutet.
Yrkanden	Ingela Stefansson (S): Planen avslås. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen skall vara hyresrätter. Bo Wendt (BP) och Gösta Gebauer (C): Bifall till förvaltningens förslag.
Propositionsordningar	Ordföranden ställer proposition på Bo Wendt och Gösta Gebauers yrkande mot Ingela Stefanssons yrkande. Efter framställd propositionsordning finner ordföranden att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat bifalla Bo Wendts yrkande.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta: 1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.



Reservation

Ingela Stefansson (S) reserverar sig mot beslutet. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen skall vara hyresrätter.

Datum: 2017-07-04
Handläggare: Henrik Eliasson
Dnr: KS 001447/2012 – 315 (B2015-178)

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. – Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.

Sammanfattning av ärendet

Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna. Exploatören har även kompletterat förslaget med en illustration som visar hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar.

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 då sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Totalt har 145 yttranden inkommit. En stor fråga under samrådet var våningsantalet. Exploatören har därefter sett över hur förslaget kan arbetas om för att bättre anpassa utformningen utifrån de synpunkter som har kommit in. 2017-05-03 behandlades ärendet på kommunstyrelsen § 127 (bilaga 1) där beslutet blev att situationsplanen (bilaga 2) inte kunde ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Exploatören har därefter träffat politiker vid plansamrådet 2017-06-13 för att förklara sin syn på projektet och dess historik, se bilaga 3. Vid plansamrådet bestämdes att exploatören skulle ta fram en ny situationsplan på hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar, se bilaga 4.

Aktuellt

I bilaga 4 presenteras strukturen på det omarbetade förslaget där befintlig bensinmack finns kvar. Den röda cirkeln visar skyddsavståndet kring bensinmacken inom vilket främst parkeringsplatser har placerats, totalt 36 stycken. 11 p-platser av dessa kommer behövas till planerade bostäder vilket ger 25 p-platser till ICA (utöver de 31 p-platser som placeras norr och öster om ICA samt 10 p-platser längs med Litorinavägen). Idag finns det 44 p-platser i anslutning till bensinmacken och 15 p-platser öster om ICA. Om förslaget genomförs enligt bilaga 4 kommer det alltså bli 7 p-platser mer i området jämfört med nuläget.

Skillnaden mellan bilaga 2 och bilaga 4 är att bilaga 2 redovisar hustyp 1 istället för bensinmacken enligt bilaga 4. Bilaga 5 visar tre perspektiv på hur området kan komma att se ut med bensinmacken kvar. Precis som i samrådsförslaget föreslås en bestämmelse till granskningen om att byggnationen inom skyddsområdet inte får ske förrän bensinmacken har

rivits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts. När detta sker är inte bestämt utan bensinmacken kommer få ligga kvar tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Bilaga 4 visar därmed hur området kan utformas fram tills detta sker men där detaljplanen även möjliggör för byggnation enligt bilaga 2 på sikt.

Hustyp 1 består av flerbostadshus i tre våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningen som vänder sig ut mot torget. Taken är flacka för att hålla ner höjden på bebyggelsen. Hustyp 2 består av flerbostadshus i två våningar, även dessa byggnader har flacka tak. Hustyp 3 består av enbostadshus utformade som radhus i 2,5 plan som höjdmässigt blir ungefär lika höga som trevåningshusen med flacka tak.

I bilaga 4 finns det 32 stycken lägenheter i förhållande till bilaga 2 som har 46 stycken lägenheter samt 4 stycken verksamhetslokaler.

Under samrådet kom det in många andra synpunkter som inte bara handlade om våningsantalen och bensinmacken. Dessa aspekter kommer att behandlas i planens fortsatta handläggning innan förslaget skickas ut på granskning.

Nästa steg i planprocessen är granskningen som går till på ungefär samma sätt som samrådet. Innan granskningen kan påbörjas måste dock planhandlingarna revideras. För att inte resurser i form av tid och pengar ska läggas på revideringar krävs ett politiskt ställningstagande huruvida det omarbetade förslaget stämmer överens med önskad utformning av området.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Ett positivt beslut leder till att detaljplanen kan revideras på ett sätt som förhåller sig till inkomna samrådsyttranden. Exploateringsgraden är lägre än tidigare men förslaget bedöms fortfarande vara genomförbart och kommer utgöra ett positivt tillskott av bostadsformer det råder brist på i Torekov. Detaljplanen möjliggör även att bensinmacken kan finnas kvar på platsen fram tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Om detta sker möjliggör detaljplanen att ett tydligare centrum kan skapas kring torget med fler verksamhetslokaler och bostäder.

Verksamhet

Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till tidsvinster för verksamheten då antalet revideringar minskar.

Ekonomi

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunen och exploitören. Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till minskade kostnader då antalet revideringar minskar.

Samhällsbyggnad
Henrik Eliasson, Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Samhällsbyggnad (Carina Ericsson)

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1. Sammanträdesprotokoll KS 2017-05-03 § 127

Bilaga 2. Situationsplan 2017-03-14

Bilaga 3. PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Bilaga 4. Situationsplan 2017-06-27

Bilaga 5. Perspektivbilder med bensinmacken kvar

Samråd har skett med:

Lisa Rönnerberg, samhällsbyggnadschef

Olof Selldén, planchef

KS § 127

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-04-11. Bilaga 1. Situationsplan 2017-03-14.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Yrkanden	<p>Thomas Andersson (L): 1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen. 2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter. (Se bilagt yrkande från Thomas Andersson på nästkommande sida.)</p> <p>Inge Henriksson (BP), Moderaterna och Centerpartiet: Bifall till Thomas Anderssons yrkande.</p> <p>Ingela Stefansson (S): Planen avslås. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen ska vara hyresrätter.</p>
Ajournering	Sammanträdet ajourneras i 5 minuter.
Propositionsordningar	Ordföranden ställer proposition på framförda yrkanden från Thomas Andersson och Ingela Stefansson. Efter framställd proposition finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifall Thomas Anderssons yrkande.
Beslut	<p>Kommunstyrelsen beslutar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen.2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och

diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.



jais
arkitekter

SUNNAN 10 m. fl.
TOREKOV
SITPLAN
2017.03.14
SKALA 1:500 (A3)

PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. tog sin början 2011 i projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat Leaderprojekt för att gynna landsbygdsutveckling. Ett av projektets utvecklingsområde var att arbeta fram underlag till en detaljplan för en framtida centrumutveckling. För att kunna genomföra detaljplanen behövdes en aktör som var villig att satsa på Torekov och kunde bekosta en planprocess och efterföljande exploatering. Representanterna bakom Leaderprojektet tillfrågade ett flertal aktörer, bl.a. Båstadhem, men det fanns ingen som var intresserad av att vara med i projektet och som ville driva en kommande planprocess. I samband med detta hade Promus livsmedelsfastigheter AB, ägaren till ICAs fastighet Sunnan 10, gjort en förfrågan hos kommunen om att få bygga inom Sunnan 10. Leaderprojektet fick därför kontakt med Promus som framförde att det var ett intressant projekt som man var beredd att satsa på. Mot bakgrund av fastighetsägarens vilja att vara med och utveckla området beviljades Promus planbesked för området i oktober 2012. Ett första planavtal upprättades 2012-11-21.

2013 avslutades Leaderprojektet varpå detaljplanearbetet påbörjades för att konkretisera de tankar som projektet mynnade ut i. Ursprungligen omfattade planområdet även delar av fastigheten Torekov 98:42 som är i privat ägo. Men då det förslaget kunde innebära att projektet blev dyrare och således kunde motverka syftet med Leaderprojektet att öka antalet åretruntboende i Torekov, ändrades detaljplanens avgränsning till den kommunala marken Torekov 98:1, Sunnan 10 samt Brisen 1. På grund av detta tecknades ett tilläggsavtal daterat 2014-03-05. 2014-05-07 beslutade KS om tilläggsavtalet samt om markanvisning till Promus livsmedelsfastigheter.

2015-11-30 meddelade Areim AB att fastigheten Sunnan 10 hade sålts från sitt dotterbolag Promus livsmedelsfastigheter AB till det nya dotterbolaget Sunnan Fastighets AB. Med anledning av detta upprättades ett nytt planavtal 2016-03-10 som ersatte både det tidigare planavtalet och tilläggsavtalet.

I februari 2016 fanns ett första samrådsförslag som omfattade 5 st flerbostadshus i 3+1 våningar och 8 st enbostadshus i 2,5 våningar. Beslut om samråd fanns redan sedan tidigare men då det hade gått 4 år sedan det beslutet valde förvaltningen att lyfta ärendet som ett informationsärende på KSAU 2016-02-24. Vid sammanträdet tyckte politikerna att förslaget var bra men undrade om det hade varit möjligt att öka antalet våningar till 4+1 istället för 3+1. Förvaltningen informerade därefter KS 2016-03-09 om detaljplanen men lade till en jämförelse mellan det ursprungliga förslaget och en höjning av tre av husen till 4+1 våningar. Politiken var överens om att förslaget med de högre husen var bättre. Förvaltningen justerade därefter detaljplaneförslaget enligt den politiska viljan för att kunna påbörja samrådet 2016-03-24.

Samrådet pågick fram till 2016-05-06, 2016-04-19 hölls även ett öppet hus i Torekov. Under hela samrådet inkom totalt 145 yttranden där en av de stora synpunkterna var våningsantalet. 2016-05-25 informerade förvaltningen KSAU om samrådet och de yttranden som hade kommit in. Beskedet från politiken var då att man kunde tänka sig bebyggelse som var 2,5 våningar höga.

Exploatören fick därefter se över förslaget för att presentera ett alternativ som bättre förhöll sig till inkomna yttranden. Vid plansamrådet 2017-03-14 presenterade exploatörens arkitekt det omarbetade förslaget med 2 st flerbostadshus i 3 våningar och flacka tak, 3 st flerbostadshus i 2

våningar samt 22 st radhus i 2,5 våningar. Från politiskt håll fanns det inga direkta invändningar mot förslaget men mötet resulterade i att förvaltningen skulle skriva fram ärendet för beslut för att inte lägga resurser på att arbeta om planhandlingarna innan det fanns politiskt beslut om att situationsplanen kan utgöra underlag till detaljplanen under granskningen. Ärendet togs upp vid KSAU 2017-04-18 med beslutsförslaget att planhandlingarna skulle revideras med utgångspunkt från den bifogade situationsplanen. Därefter togs ärendet upp i KS 2017-05-03 som beslutade att situationsplanen inte kunde ligga som underlag för det fortsatta arbetet med detaljplanen. KS beslutade även att situationsplanen inte uppfyller kraven från beslutet vid KS 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen fick i uppdrag att återkomma med ett nytt förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning med flerbostadshus, företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.

Upprättat 2017-05-23 av Henrik Eliasson, Planarkitekt



jais
arkitekter

SUNNAN 10 m. fl.
TOREKOV
SITPLAN
2017.06.27
SKALA 1:500 (A3)



Perspektiv från söder



Perspektiv från väster



Perspektiv från öster