



KS § 92

Dnr KS 000307/2021 - 300

### Detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. - Beslut om planbesked samt avskrivning av ärenden

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen ska finansieras av den sökande genom planavtal.
4. Ärende med diarienummer KS 367/11 -310, Detaljplan för Elestorp 6:6, Lilla Båstad (Norrviken) - begäran om planbesked, avskrivs.
5. Ärende med diarienummer B17-300, Detaljplan - Elestorp 6:6 Hotell och Hantverksby, avskrivs.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget i Norrviken, cirka 2 km nordväst om Båstad tätort, inom den så kallade övre platån. Området avgränsas av en bokskogsbevuxen brant i sydvästlig riktning och av en brant ner mot lågplatån som sträcker sig till Kattviksvägen i nordostlig riktning. I nordvästlig riktning avgränsas området av entrén till trädgårdarna och i sydostlig riktning avgränsas planområdet av skog och bortre fastighetsgräns för Boarp 2:31.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Erik Widell 2021-05-24, med tillhörande bilagor.

Förvaltningens och  
arbetsutskottets förslag

1. Detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen ska finansieras av den sökande genom planavtal.
4. Ärende med diarienummer KS 367/11 -310, Detaljplan för Elestorp 6:6, Lilla Båstad (Norrviken) - begäran om planbesked, avskrivs.
5. Ärende med diarienummer B17-300, Detaljplan - Elestorp 6:6 Hotell och Hantverksby, avskrivs.

Föredragande

Samhällsbyggnadschef Roger Larsson föredrar ärendet.

Yrkande

Hans Grönqvist (BP) och Johan Olsson Swanstein (M): Bifall till förvaltningens och arbetsutskottets förslag.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2021-05-24

Kommunstyrelsen

Handläggare: Erik Widell

Dnr: B21-475, KS 367/11, B17-300

**Detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. – beslut om planbesked samt avskrivning av ärenden KS 367/11 -310 och ärende B17-300****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen lämnar som planbesked att:

1. Detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 2 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen ska finansieras av den sökande genom planavtal.

Kommunstyrelsen beslutar att:

4. Ärende med diarienummer KS 367/11 -310, *Detaljplan för Elestorp 6:6, Lilla Båstad (Norrviken) – begäran om planbesked*, avskrivs.
5. Ärende med diarienummer B17-300, *Detaljplan – Elestorp 6:6 Hotell och Hantverksby*, avskrivs.

Avgiften för planbeskedet är 15 708 kr. Faktura översänds separat.

**Sammanfattning av ärendet**

Planområdet är beläget i Norrviken, cirka 2 km nordväst om Båstad tätort, inom den så kallade övre platån. Området avgränsas av en bokskogsbevuxen brant i sydvästlig riktning och av en brant ner mot lågplatån som sträcker sig till Kattviksvägen i nordöstlig riktning. I nordvästlig riktning avgränsas området av entrén till trädgårdarna och i sydöstlig riktning avgränsas planområdet av skog och bortre fastighetsgräns för Boarp 2:31.



Figur 1: Karta som visar ungefärlig avgränsning av planområdet.



Norrviken Park AB har den 12 april 2021 inkommit med ansökan om planbesked gällande fastigheten Boarp 2:32 i Norrviken.

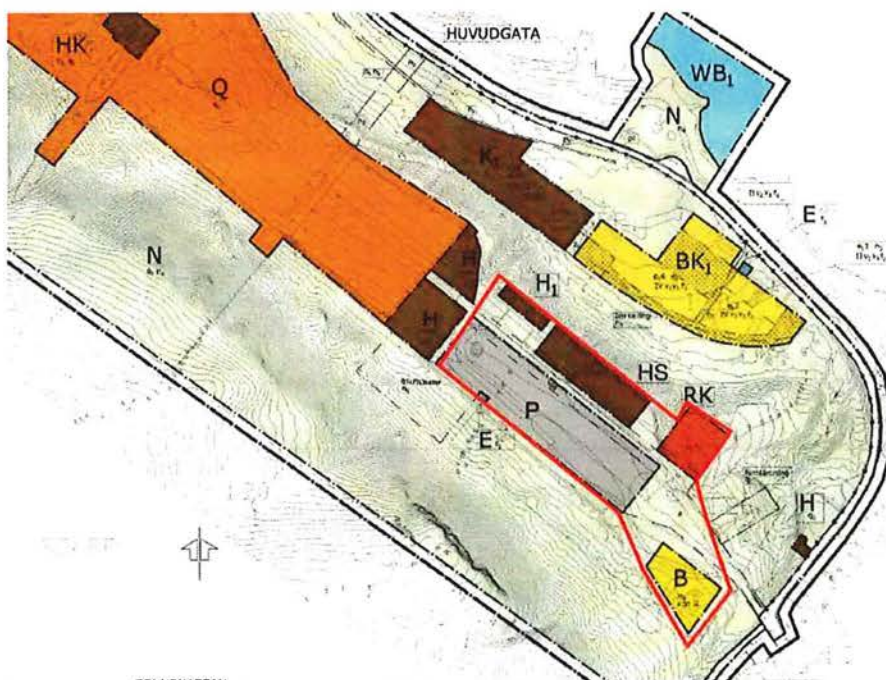
Exploatören vill uppföra hotellanläggning som komplement till Norrvikens trädgårdar med inriktning på hälsa, välmående, natur och kultur. De anger i sin ansökan att anläggningen ska bidra till boendemöjligheter med fler besöksanledningar och längre besök till gagn för verksamheterna vid Norrviken och på Bjäre.

Anläggningen är tänkt att vara uppdelad i tre byggnadskroppar med ett sammanhängande souterterrängplan under markplan från entrésidan. Varje byggnadskropp har utöver souterterrängplanet två hela våningsplan samt ett indraget tredje våningsplan.

Hotellanläggningen är tänkt att inrymma cirka 110 gästrum, restaurang, konferensavdelning, spa-avdelning samt butiker/hantverkslokaler. Gästrummen är lokaliserade till samtliga fyra våningsplan medan restaurang, konferensavdelning och butiker är tänkt att befinna sig på markplan där butikerna är tillgängliga från utsidan.

Ansökan avser främst området för hotell och restaurang i gällande detaljplan på fastigheten Boarp 2:32 men en planändring bör lämpligast även omfatta fastigheterna del av Elestorp 6:9 och Boarp 2:31 så att hänsyn kan tas till entréområdets helhet. Genom att inkludera dessa fastigheter så kan befintlig kvartersmark söder om planerad hotellanläggning få ny användning som inte innefattar bebyggelse. Detta då planen innebär en ökning av bebyggelsen inom planområdet och icke lämplig bygggrätt kan utgå som en kompensationsåtgärd. Område för konsthall i gällande plan föreslås inkluderas i planområdet för att möjliggöra en rättelse av plangränser utefter befintliga verkliga förhållanden. Se figur 2 för få en bild över vilka områden som föreslås inkluderas i planområdet. Byggnaders läge och utformning är en aspekt som ska studeras under vidare planprocess.

Gällande detaljplan, 1615, vann laga kraft den 29 april 2010. Genomförandetiden för planen är 5 år och har därmed gått ut.



Figur 2: Gällande detaljplan med ungefärligt planområde inritat.

I gällande detaljplan finns en befintlig byggrätt på 70% av användningsområdet restaurang och utbildning (HS i plankartan) och en maximal byggnadshöjd på 6,0 meter. Den sökta åtgärden följer inte planbestämmelser då bebyggelsen förväntas gå utanför befintlig kvartersmark för Restaurang och utbildning (HS). En byggnad med minst 3 plan ovanför markytan bedöms även överstiga befintlig byggnadshöjd vilket kan ses på sida 4 i bilaga 2. En planändring av gällande detaljplan på fastigheten Boarp 2:32 m.fl. är nödvändig ifall byggnation, förslagen av Norrvikens Park AB ska kunna realiseras.

Det finns för tillfället två levande planärenden som omfattar området vid Norrvikens trädgårdar. I samband med beslut om planbesked för Boarp 2:32 m.fl. föreslår samhällsbyggnad även att dessa två tidigare planärenden avskrivs då de omfattar samma område. Representanter för Lilla Båstad AB och Norrvikens Trädgårdar AB har genom mejlkontakt gett sitt medgivande till att dessa ärenden avskrivs, se bilaga 3 och 4. Protokoll för de levande ärendena bifogas som bilaga 5 och 6.

## Bakgrund

Planområdet är beläget inom detaljplan 1615 som vann laga kraft den 29 april 2010.

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) togs fram av Sweco 2008.

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes 2007 av WSP. Jordlagren utgörs av fyllning och organisk jord på sand som underlagrats av morän.

Marken inom planområdet klassas som högradonmark.

Hela området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ miljöbalken, friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken, rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken och kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Området ingår i det, av länsstyrelsen (2007), utpekade kulturmiljöstråket Skånelinjen även kallat Per Albin-linjen samt så ingår området i länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. Norrvikens trädgårdar inkluderas med motivet att Norrvikens trädgårdar åskådliggör några av det tidiga 1900-talets ideal vad beträffar villaarkitektur och trädgårdskonst. Anläggningen är en av landets främsta exempel från denna tid.

Området ingår i det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet (KF 2008). Området är även utpekade som område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse (BN 1988).

Inga fornlämningar är kända inom planområdet men det finns enligt fornsök två möjliga lämningar strax utanför planområdet i form av en gårdstomt vid Villa Abelin och en gravplats i form av Rudolf Abelins gravplats.

Ett nyckelbiotopsområde med benämningen rasbrant lokaliseras i närheten av planområdets sydvästra gräns. Planområdet i sin helhet omfattas av naturvård klass 2 (mycket högt naturvärde) i Naturvårdsprogram (KF 2000). I programmet nämns det att Norrvikens omväxlande lövskogar har stort värde för växt- och djurlivet.

Området omfattas inte av något Natura 2000-område eller riksintresse för naturvård.

Planområdet omfattas inte av strandskydd i dagsläget men kommer vid upprättade av ny detaljplan återinträda. Strandskyddet ska hanteras i samband med detaljplanprocessen.

Planområdet omfattas av NSVA:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Hantering av dagvatten inom planområdet ska utredas under planprocessen.

Under planarbetet kommer samhällsbyggnad även att utreda hur planen påverkar trafiksituationen in och ut från anläggningen.

### **Aktuellt**

För att byggnation, i enlighet med Norrviken Park AB:s förslag på fastigheten Boarp 2:32 ska kunna realiseras måste gällande detaljplan ändras.

Mot bakgrund av ovanstående samt av de konsekvenser som nämns nedan under rubriken "Konsekvenser av beslut" föreslår Samhällsbyggnad att kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Boarp 2:32 m.fl. I Norrviken, Båstads kommun, Skåne län.

Den 11 april 2011 kom Lilla Båstad AB in med en begäran att uppstarta planläggning av Norrviken (Elestorp 6:6 mfl). Den 20 mars 2017 kom Norrvikens Trädgårdar AB in med begäran om planbesked för del av fastigheten Elestorp 6:6 i Norrviken.

I samband med beslut om planbesked för Boarp 2:32 mfl föreslår samhällsbyggnad även att dessa två tidigare planärenden avskrivs då de omfattar samma område. Representanter för Lilla Båstad AB och Norrvikens Trädgårdar AB har genom mailkontakt gett sitt medgivande till att dessa ärenden avskrivs. Se bilaga 3 och 4.

Samråd bedöms kunna hållas under 2022 och ett beslut om antagande bedöms kunna ske 2023.

### **Konsekvenser av beslut**

#### **Samhälle**

Genom att möjliggöra en anläggning som inrymmer hotell- och spaverksamhet samt butik/hantverkslokaler skapas 30-40 arbetstillfällen i Båstads kommun. Anläggningen bedöms även bidra till ökad mängd turism såväl som ökade möjligheter för turister att besöka Båstad under längre perioder. Det kan bidra till att andra delar av Båstads kommuns näringsliv gynnas. En ökad turism till Norrvikens trädgårdar skulle även innebära att en plats av betydelse ur både kulturhistorisk och naturvårdsmässig synpunkt får möjlighet att fortsätta drivas samt utvecklas.

#### **Verksamhet**

Planförslaget bedöms kunna bidra till några olika mål beslutade av kommunfullmäktige den 19 juni 2019. Bland annat kan planförslaget bidra till mål 1 och 6:

Mål 1: Båstads kommun är attraktiv att leva, bo och verka i

Detta mål uppnås genom att planen möjliggör för den fortsatta driften och underhållet av Norrvikens trädgårdar, en plats som innehåller många värden.

Mål 6: Båstads kommun erbjuder goda förutsättningar för entreprenörskap och har ett gott företagsklimat

Detta mål uppnås genom att planen möjliggör ökade förutsättningar för Norrvikens trädgårdar att drivas och utvecklas vilket i sin tur kan bidra positivt till företag förknippat med Norrvikens trädgårdar och andra företag i närområdet.

Ett nytt planuppdrag kräver arbetsresurser främst av planarkitekt på samhällsbyggnad som även samarbetar med kollegor inom berörda förvaltningar.

### **Ekonomi**

Planförslaget kan bidra till en mer ekonomiskt hållbar situation för Norrvikens trädgårdar där möjligheterna att fortsätta bedriva en verksamhet ökar samt ger möjlighet till utveckling. Turism inom Båstads kommun kan komma att öka med hänsyn till planförslaget vilket ekonomiskt gynnar näringslivet.

Planarbetet finansieras av den sökande vilket regleras i ett planavtal upprättat mellan kommunen och den sökande.

En avgift tas ut i samband med beslut om planbesked med utgångspunkt i Plan- och bygglovtaxa 2011 antagen av kommunfullmäktige den 27 april 2011. Avgiften bedöms uppfylla kraven på medelstor åtgärd och priset beräknas då till 15 708 kr.

### **Barnkonsekvensanalys**

I samband med att detaljplanen upprättas kommer en barnkonsekvensanalys att göras.

### **Miljökonsekvensanalys**

Planförslaget förväntas bidra till en ökad mängd besökare i Norrviken. I samband med att området inte har nära till någon kollektivtrafikhållplats förväntas en väldigt hög grad av besökare ta sig till planområdet med personbil. Det finns inte heller i dagsläget en tillfredsställande koppling till området för gång- och cykeltrafikanter vilket förstärker bilens position.

Planförslagets påverkan på miljön och de olika riksintressen som omfattar planområdet kommer att vidare utredas under planprocessen.

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) togs fram av Sweco 2008. Sammanfattningsvis konstateras att detaljplanen 1615 (laga kraft vunen den 29 april 2010) som omfattar ett större markområde, i huvudsak påverkar de naturvärden som finns i den fuktiga askskogen mellan sluttningen nedanför Norrviken Trädgårdar och Kattviksvägen. Naturvårdsintressena representerar dock ett mycket smalt bevarandeperspektiv i form av vissa hotade lavar och mossor. Detta måste vägas mot det breda bevarandebredd som Norrviken Trädgårdar representerar. De värdefulla sluttningsszonerna ovan- och nedanför trädgårdarna avgränsar planområdet och kan komma att påverkas marginellt. Dessutom har skogen i sluttningssonen nedanför hotelanläggningen ner mot Kattviksvägen skövlats.

Det nu aktuella planområdet är till största del beläget utanför de värdefulla sluttningsszonerna. Befintliga naturvärden kommer att studeras under planprocessen och beaktas. Till exempel

kan restriktioner angående bevarande av specifika träd komma att behöva säkerställas genom planbestämmelse.

Samhällsbyggnad  
Erik Widell, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:  
Carina Ericsson, Samhällsbyggnad  
Jan Bernhardsson, Teknik & Service  
Norrviken Park AB

Bilagor till tjänsteskrivelsen:  
Bilaga 1 – Ansökan  
Bilaga 2 – Skisser  
Bilaga 3 – Lilla Båstad AB  
Bilaga 4 – Norrvikens Trädgårdar AB  
Bilaga 5 - Protokoll beslut planbesked 2011 KS 367-11 -310  
Bilaga 6 - Protokoll beslut planbesked 2017 B17-300

Samråd har skett med:  
Roger Larsson, samhällsbyggnadschef  
Olof Selldén, planchef  
Camilla Nermark, planarkitekt

