

Förvaltningsrätten i Helsingborg
Kalendegatan 6
221 35 Malmö

Båstads Kommun
Vångavägen 2
269 80 Båstad

**Klagan rörande Båstads kommuns antagande av detaljplan för Sunnan 10 m fl
(dnr KS 001447/2012 - 315)**

Kommunstyrelsen i Båstads kommun fattade vid sammanträde den 8 maj 2019 att godkänna rubricerad detaljplan. Det justerade sammanträdesprotokollet anslogs den 15 maj 2019.

Frågan om utformning av bebyggelsen

Kommunen finner att detaljplanens ”stadsmässiga karaktär” är en lämplig utformning för Sunnan-området, väl anpassat till den närmaste omgivningen samt menar att den höga exploateringsgraden lämpar sig väl för ett område med förutsedd handel, service och kollektivtrafik.

TBAB uppfattar att detaljplanens ”stadsmässighet” kommer att medföra hus som är högre än de omgivande, loftgångshus, höga och smala stadsradhus, begränsa(n)de allmänna utrymmen, passage för tunga fordon över centrumtorget samt en sammantaget kompakt byggnation på en förhållandevis liten yta.

TBAB vidhåller sin under åren uttryckta mening att Sunnan-området getts en utformning som är helt artfrämmande för Torekov. Denna mening delas av alla m som undertecknat de 145 yttranden som inlämnat skriftliga yttranden (utom i två).

Sammanfattande synpunkt och önskemål

TBAB menar att arbetsprocessen kring framtagning av detaljplan för Sunnan 10 brutit i såväl form som innehåll, vilket sannolikt kommer att påverka också genomförande och ”resultat”. Den långa processen har – paradoxalt nog, kan tyckas – gjort att arbetet hastats fram; utan lyhördhet till och förankring bland kommunens medborgare (bosatta i Torekov), säsongsboende fastighetsägare, näringsidkare eller byns föreningar. Nu, när detaljplanen antagits, kvarstår frågan om kommunens syften med Sunnan kommer att kunna realiseras. TBAB vill med denna ”klagoskrift” uttrycka kritik över såväl detaljplanen som sådan och dess framtagning. Men samtidigt är TBAB väl medvetet om att denna inte kommer att – om möjligen på marginalen – ge någon effekt. Inte minst inför framtida detaljplanering, vore det värdefullt för TBAB med ett utlåtande från Förvaltningsrätten med

bedömning om vad som kan ses ha utförts korrekt och vad som kan anses bristfälligt, utifrån ett juridiskt perspektiv, i ovan beskrivna framtagning av detaljplanen för Sunnan 10 mfl.

Nedan text stöder sammanfattningen och ställningstagandet ovan.

Torekov By AB (TBAB) besvärar sig över delar av detaljplanen. I dessa delar har TBAB i samverkan med andra föreningar, boenden, näringsidkare m fl. skriftligen framfört synpunkter under samrådsperioden, som inte beaktats av kommunen rörande:

- Besvärsrätt för Torekov By AB, fler andra sakägare, företag och föreningar
- Handlägningsprocessen
- Överenstämmelse med planer och riktlinjer
- Utformningen av bebyggelsen

Frågan om besvärsrätt

Den kommande bebyggelsen, som detaljplanen lägger grunden för, är inte – som kommunen anser – en fråga endast för fastighetsägare vars fastigheter ingår i eller gränsar till Sunnan 10-området. De företag som arrenderar mark eller hyr lokaler och som för sin utkomst är beroende av detaljplanens utformning borde rimligen ha beviljats besvärsrätt.

Den uppmärksamhet och kritik som framförts över förslaget till detaljplan vid ett samrådsmöte med 100-talet deltagare (fler önskade delta rymdes inte i lokalen och med 145 inlämnade skriftliga yttranden samt ett upprop via internet som samlade drygt 1000 namn, visade fram ett massivt missnöje bland boende och näringsidkare i Torekov med omnejd. Förslaget kom att ändras förhållandevis radikalt efter denna samrådsprocess, men kommunen ansåg inte att det då fanns anledning att i särskild ordning kommunicera gjorda förändringar.

Många har därmed inte haft tillfällen att ta till sig innehållet i efterkommande och omarbetade förslag. Byns föreningar skulle kunna ha beviljats besvärsrätt för att samlat kunna anföra synpunkter rörande sakfrågor på detalj- som strukturnivå som framförts, som inte besvarats på tillfredställande sätt i den nu antagna planen.

TBAB hävdar att denna detaljplans utformning påverkar hela Torekovs långsiktiga förutsättningar och villkor att utvecklas och att detta i sig borde ha utgjort ett starkt skäl till en bred krets av besvärberättigade, men stannar vid att

yrka att Torekov By AB beviljas rätten att besvära sig dels över detaljplanens framtagning och utformning.

Väl medvetet om att en rätt att besvära sig måste beviljas, innan de tre övriga av punkterna ovan kan komma att prövas, väljer TBAB att direkt i denna skrivelse utveckla skälen till att vår kritisk mot dessa delar av detaljplanen. Först redovisas dock vad som förevarit i den kommunala beslutsprocessen i detta ärende.

Frågan om handläggningsprocessen

Ärendet inleds formellt år 2012. Det hade föregåtts av ett planeringsarbete inom ramen för ett Leader-projekt – Torekov Året Runt - sedan 2009.

- 2012-09-06 Promus Livsmedelsfastigheter AB, (numera Sunnan Fastighets AB) inkommer 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 projektet Torekov Året Runt. Skissen innehåller centrumbildning som tar utgångspunkt i att befintlig ICA- butik rivs och ersätts av bostadsbebyggelse. Skissen bedömdes överensstämma med intentionerna i ÖP-08 och FÖP Torekov -07. Kommunstyrelsen beslut om medgivande till att förslag till detaljplan för Sunnan 10 m.fl. får upprättas. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning bedöms behövas upprättas.
- 2012-10-10 beslutar kommunstyrelsen att förslag till detaljplan får upprättas. Arbetet förutsätts ha den nämnda skissen som utgångspunkt.
- 2013-02-05 tecknas ett planavtal mellan kommunen och Promus.
- 2014-03-05 tecknar kommunens planavdelning ett tilläggsavtal med Promus, i vilket man anvisar den kommunalt ägda marken inom planområdet. I avtalet ingår även prisuppgifter.
- 2014-05-07 beslutar kommunstyrelsen att fastställa tilläggsavtalet.
- 2016-03-10 tecknas ett nytt avtal som ersätter de två tidigare. Anledningen är att Promus sålt fastigheten Sunnan 10 till Båstad Sunnan Fastigheter, båda dotterbolag inom koncernen Ariem.
- 2016-03-24 Samrådsperiod
- 05-06
- 2017-03-04 möts Samhällsplanering och exploatören med anledning av det nya förslag som tagits fram efter samrådet. Den stora skillnaden mellan förslagen före och efter samrådet rör husens antal våningar, (från max fem till max tre).
- 2017-05-03 bedömer kommunstyrelsen att ställda kraven i KS-beslutet 2012-10-10 inte uppfylls i den föreliggande situationsplanen. Förvaltningen ges i uppdrag att återkomma med förslag om hur processen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner.
- 2017-09-06 beslutar kommunstyrelsen att återremittera ärendet till förvaltningen för att utreda huruvida det är möjligt för kommunen att avtala om upplåtelseform.
- 2018-01-10 beslutar kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag att planhandlingarna till detaljplanen ska revideras med utgångspunkt från revidera situationsplan. Man beslutar om bestämmelser som rör byggnationens etapp II i relation till befintlig bensinmack samt att minst 50 procent av lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter.



2019-05-08 beslutar kommunstyrelsen att godkänna det upprättade förslaget till exploateringsavtal med option som ger Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar (som TBAB förstår utgörs av mark för Etapp I) av fastigheten Torekov 98:1 av Båstad kommun.

Inför ett genomförande av Etapp II beslutar kommunstyrelsen att:

- ett nytt exploateringsavtal ska tecknas
- kravet på 50 % hyreslägenheter ska vidhållas
- nytt försäljningspris ska fattas
- kommunen kan tecknas avtal med exploatören, men förbehåller sig rätten att även kunna anvisa marken i ett öppet förfarande.

Kommunstyrelsen beslutar därefter att

- godkänna detaljplan för Sunnan 10 m.f. för antagande
- kommande exploatör ska finansiera flytt av bensinmacken

TBAB konstaterar att den formella hanteringen av en detaljplan för Sunnan 10 m fl pågått i knappt sju år.

TBAB ser få - om ens någon - likhet(er) mellan den skiss som låg till grund för kommunstyrelsens beslut 12-10 -10 och den detaljplan som nu har godkänts.

Det finns även stora skillnader i utformning av bebyggelsen mellan den plan som förelåg inför samrådet och den omgjorda planen följde därefter.

Det finns även vissa viktiga skillnader mellan den sistnämnda planen och den plan som nu antagits, i vilken man delar upp genomförandet i två etapper.

TBAB ställer sig kritisk till att dessa förändrade planer, som alla på olika sätt avviker från de ursprungliga intentionerna, inte gjorts till föremål för något slag av öppna samråd med boende och näringsidkare i Torekov. TBAB uppfattar att många berörda och intressenter uttryckt sitt gillande av att bebyggelsens höjd har minskats, men att man i övrigt inte har följt de olika förslagen av områdets utformning.

TBAB noterar att någon samlad miljökonsekvensbeskrivning inte genomförts, då förvaltningen ansåg att en sådan var obehövlig. Med stöd av den stora mängd synpunkter som inlämnats och som rörde den fysiska miljön (vatten/avlopp, trafik, buller, mm) ifrågasätter TBAB om förvaltningen haft rätt i sin bedömning. Kommunens politiska nivå har, såvitt TBAB kan se, inte gett uttryck för någon uppfattning i frågan i tillgängliga handlingar.

TBAB noterar att kommunstyrelsens partier i opposition till Samverkan för Bjäre inför beslutet om antagande, efterlyste ett förnyat samrådsförfarande. Man menade även att den långvariga och föränderliga process som förevarit, hade motiverat att frågan om godkännande av detaljplanen hade lyfts till kommunfullmäktige.

TBAB har till kommunen, såväl skriftligen som muntligen, uttryckt behov av och önskemål om bättre kommunikation och förankring. Kommunen har dock valt att inte tillgodose dessa önskemål.

TBAB menar att kommunen under åren 2012-2019 prioriterat att uppmärksamma exploatörens synpunkter och önskemål framför samråd med alla dem som påverkas eller blir beroende av den kommande byggnationen. I detta avseende menar TBAB att kommunen inte fullgjort vad som rimligen kan förväntas av seriösa samrådsförfaranden.

Frågan om överensstämmelser med tidigare planer och riktlinjer

Översiktsplan för Båstad kommun

I tidigare ÖP angavs bl a som riktlinjer och planeringsmål för historiskt intressant miljöer punkterna:

- a) småskalig bebyggelse i och i anslutning till befintliga tätorter
- b) traktens historia ska prägla områden och enskilda byggnader
- c) respekt för platsen och sambandet
- d) tillföra värden till omgivande byggnadstradition
- e) bygg med måttlig skala och volymer
- f) hög arkitektonisk kvalitet på ny bebyggelse

I den fördjupade översiktsplanen för Torekov anges att den bör möjliggöra en utveckling av Torekov och skapa nödvändigt underlag för tillgång till god lokal service genom att tillföra ny bebyggelse. Bland målen anges vidare "att tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov ges en skala som anknyter till traditionen."

Kommunen instämmer i att Sunnan-bebyggelsen har utformats till att ge en "helt annan struktur" än vad som beskrivs ovan. Man lyfter fram att varken översiktsplanen eller den fördjupade översiktsplanen är juridiskt bindande. Kommunen finner det motiverat att frånga äldre tiders byggnadsstruktur då läget med handel, service och kollektivtrafik medför att en "högre exploateringsgrad väger tyngre än att bygga pastischer efter gamla tiders ideal".

TBAB konstaterar att kommunen – parallellt med framtagningen detaljplan för Sunnan- utarbetat en ny översiktsplan för kommunen som gjorts föremål för öppna dialogmöten och informationsmöten på olika platser i kommunen. Den nya ÖP har getts en helt annan karaktär än den tidigare. Det tycks ha skett ett paradigmskifte inom Båstad kommun, där ÖP sägs vara ett "levande dokument" - inte ett styrdokument som anger riktlinjer och mål. Vilket avseende som ska fästas vid tidigare ÖPs skrivningar förefaller något osäkert.

I kommunstyrelsens beslut om en ny ÖP, kom dock Torekov att undantas från att omfattas av denna. Ett arbete med översiktsplanering och inriktning för Torekov har nyligen inletts.

TBAB menar därför att den tidigare ÖPn fortfarande äger giltighet för Torekov och konstaterar att den antagna detaljplanen inte motsvarar punkterna a) - e) ovan.

Huruvida den arkitektoniska kvaliteten kommer att kunna bedömas som hög är – med nuvarande underlag och i avsaknad av gestaltning – svårt att ha en uppfattning om. TBAB hyser dock en

farhåga om att det volymmässigt mindre område som nu beviljats för en första etapp, ekonomiskt kan komma att ”kompenseras” genom minskad satsning på kvalitet i utformningen, t ex vad avser materialval.

Fördjupad översiktsplan för Torekov

I denna -fortfarande gällande-plan sägs att ”tillkommande bebyggelse närmast gamla Torekov (ska) ges en skala som anknyter till traditionen”. TBAB menar att nuvarande plan bryter mot denna inriktning.

Kommunen hävdar att det planlagda området är ”beläget utanför kulturhistoriskt värdefull miljö” och att man därmed utan hinder kan bryta med Torekovs småskaliga tradition.

TTAB hävdar att Sunnan-området och dess bebyggelse ligger i närmast direkt anslutning till den ”värdefulla miljön” då områdets gräns vid Litorinavägen endast är belägen något hundratal meter från byn gamla ”kärna” som kan sägas ha sin gräns vid Storgatan ena ände. Rent visuellt kommer boenden och besökande att mötas av extrema kontraster i bebyggelsen, bara man svänger runt ett hörn.

Den 90-tals- och 00-talsbebyggelse som omgärdar Sunnanområdet har anpassats till den småskaliga traditionen. Det en- eller tvåvåningshus, vars taknock inte får överskrida 7,5 meter. För det nya området kommer en totalhöjd på 10,2 meter (med en takvinkel på minst 30 grader) att tillåtas.

TBAB konstaterar att denna totalhöjd motsvarar en hel våningshöjd och finner därmed den angivna uppgiften om antal våningsplan för planerade radhus är vilseledande.

Länsstyrelsen kulturmiljöprogram

Enligt detta program är Torekov en del av kommunens ”särskilt värdefulla kulturmiljöer och kulturmiljöstråk” (Per-Albinlinjen). Byns karaktär som fiske- och sjöfartssamhälle är angeläget att bevara.

Länsstyrelsen yttrande inte nämner detta program i sitt yttrande. Kommunen tar detta som intäkt för att betrakta frågan om programmets betydelse för Sunnan som ovidkommande.

TBAB menar att det är ytterst olyckligt att Länsstyrelsen inte tagit upp programmets betydelse för Sunnans utformning i sitt yttrande. Oavsett om detta rör ett förbiseende eller inte, så kan inte kommunen ta det som intäkt för att bortse från detta program. Man kan tycka att det varit god ton att kommunen tagit kontakt med Länsstyrelsen i frågan. TBAB menar att det finns en risk för att detta programs värde nu devalveras inför framtida beslut om bevarande av kulturmiljöer.

För Torekov By AB

Dag som ovan



Jarl Toremalm

ordförande

