

Planuppdrag Osbyholm 1:112, Engströmsmarken

Förslag till beslut

-Uppdra åt Samhällbyggnadsförvaltningen Planering & Utveckling att ta fram ny detaljplan för fastigheten Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.

-Uppdra åt Samhällsbyggnadschef att teckna planavtal med kommunstyrelsen som beställare.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har beställt en ny detaljplan för fastigheten Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, i syfte att planlägga fastigheten för bostadsbebyggelse (KS 2019-10-14 § 240). Kommunstyrelsen fattade även beslut om en handlingsplan som ska ligga till grund för inriktningen för det fortsatta arbetet. Handlingsplanen som beslutades inkluderar ingen markanvisningstävling.

Fastigheten är kommunalägd och idag ej planlagd. I kommunens översiktsplan är området inlagt som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder.

Området förslås planläggas för bostadsbebyggelse. En variation av radhus/marklägenheter och villor föreslås prövas i detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Engströmsmarken är ett av Hörby kommuns mest intressanta områden för bostadsutveckling. I Översiktsplan 2030 beskrivs Engströmsmarken (del av delområde O3) på följande sätt:

Delområdet ligger i ett attraktivt läge vid Ringsjön som kan erbjuda ett unikt och exklusivt sjönära boende med god tillgänglighet till E22 och nära anslutning till Osbyholm, en av kommunens byar. Med en genomtänkt gestaltning av området finns goda förutsättningar för att skapa en varierad boendemiljö med god tillgänglighet till den väl utbyggda kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp genom befintliga gång- och cykelförbindelser. Denna kombination av förutsättningar är platsunika och något likvärdigt utbyggnadsområde finns inte i kommunen. (Översiktsplan 2030, s. 183)

I kommunens översiktsplan är området inlagt som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. I Länsstyrelsens granskningsyttrande över kommunens översiktsplan anser Länsstyrelsen att förslaget, att medge bostadsbebyggelse på Engströmsmarken, ska utgå eftersom det saknar förutsättningar för att leda till en långsiktigt hållbar utveckling. De menar att exploateringen kommer att leda till ökat bilberoende och att jordbruksmark tas i anspråk.

Frågan om exploatering av jordbruksmark och ökat bilberoende som Länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen behandlar behöver hanteras i planarbetet.

Markanvändning/bebyggelse

Avsikten är att planlägga området för bostadsbebyggelse. En variation av radhus/marklägenheter och villor föreslås prövas i detaljplanen.

Handlingsplan

Det är centralt att bestämma hur processen för exploateringen ska se ut i utvecklingen av ett område för att undvika omtag. Det behövs en handlingsplan med tydliga steg som kan tids- och resurssättas för att skapa goda förutsättningar för ett effektivt genomförande.

Två förslag på översiktliga handlingsplaner med alternativa processer presenterades inför beslut om planbeställning i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen fattade (KS 2019-10-14 § 240) beslut om en handlingsplan som ska ligga till grund för inriktningen för det fortsatta arbetet. Handlingsplanen som beslutades inkluderar ingen markanvisningstävling utan utgår från att kommunen tar fram en detaljplan för området och sen marknadsför och säljer marken när den är byggklar.

Nästa steg enligt beslutad handlingsplan är att en detaljplan arbetas fram, vilket detta beslut om planuppdrag innebär.

Parallellt med arbetet med detaljplanen kommer arbete inför genomförande göras så som att en exploateringsbudget tas fram och tas upp för beslut i kommunstyrelsen.

Ekonomi

Kommunstyrelsen fattade (KS 2019-10-14 § 240) beslut om att avsätta medel för att täcka plankostnad (inkluderar ej utredningskostnader) för detaljplanen om totalt ca 550 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021. Kommunstyrelsen fattade även beslut om att avsätta medel för att täcka utredningskostnader (utöver plankostnad) om totalt ca 600 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021. Medlen kommer ej att användas under år 2019 utan först från och med år 2020.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattade (KSAU 2019-04-24 § 184) beslut om att avsätta medel till förfogande för del av en planarkitektjänst på halvtid för del av år 2019 och 2020.

I framtagandet av en detaljplan är det många utredningar som kan bli aktuella. Det finns ett antal utredningar gjorda för Engströmsmarken och dessa kan delvis vara underlag för planeringen men eftersom de är en del år sedan utredningarna gjordes kommer några av utredningarna troligtvis behöva göras på nytt. Det kan även vara behov av utredningar som tidigare inte tagits fram.

De utredningar som samhällsbyggnadsförvaltningen räknar med behöver göras är VA/dagvatten, buller, översiktlig geoteknisk utredning som innefattar geohydrologi/infiltrationsmöjlighet, höjdsättning/förprojektering och gestaltningsprogram.

Tidsplan

Detaljplanen förväntas kunna påbörjas under andra kvartalet 2020. Detaljplanen förväntas kunna tas upp för antagande tidigast tredje kvartalet 2021 och senast andra kvartalet 2022.

Förvaltningens förslag till beslut

- Uppdra åt Samhällbyggnadsförvaltningen Planering & Utveckling att ta fram ny detaljplan för fastigheten Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.
- Uppdra åt förvaltningschef Bygg & Miljö att teckna planavtal med kommunstyrelsen som beställare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, *Planuppdrag Osbyholm 1:112, Engströmsmarken*, 2020-01-09

Plan PM Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, 2020-01-09

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Carin Holst
Tf. planering- och utvecklingschef

Ida Persson
Tf. Förvaltningschef

Malin Töger
Planarkitekt med samordningsansvar