

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunstyrelsen

## Planbeställning samt handlingsplan för fastigheten Osbyholm 1:112, Engströmsmarken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att:

#### Alternativ 1:

- uppdra åt kommunstyrelsen att besluta att handlingsplan *alternativ 1 med markanvisningstävling* ska ligga till grund för inriktningen av det fortsatta arbetet.
- uppdra åt kommunstyrelsen att beställa ny detaljplan hos bygg- och miljönämnden för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, i syfte att pröva marken för bostadsändamål
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka plankostnad (inkluderar ej utredningskostnader) för detaljplanen om totalt ca 650 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka utredningskostnader om totalt ca 600 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommundirektören att ingå planavtal som reglerar kostnader mellan kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden.

#### Alternativ 2:

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att:

Samhällsbyggnadsförvaltningen

- uppdra åt kommunstyrelsen att besluta att handlingsplan *alternativ 2 utan markanvisningstävling* ska ligga till grund för inriktningen av det fortsatta arbetet.
- uppdra åt kommunstyrelsen att beställa ny detaljplan hos bygg- och miljönämnden för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, i syfte att pröva marken för bostadsändamål
- uppdra åt kommunstyrelsen 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
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka utredningskostnader om totalt ca 600 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommundirektören att ingå planavtal som reglerar kostnader mellan kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden.

### **Sammanfattning av ärendet**

Engströmsmarken är ett av Hörby kommuns mest intressanta områden för bostadsutveckling.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redovisar i tjänsteskrivelsen några olika handlingsplaner för hur marken kan exploateras och vilka politiska beslut som krävs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen fattar beslut i följande frågor:

- Handlingsplan, val av inriktning för fortsatt arbete
- Planbeställning, avsätta medel för plankostnad och utredningar
- Planavtal, uppdra åt kommundirektören att underteckna planavtal, förutsatt att bygg- och miljönämnden fattar beslut om planuppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen

## 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)*

Engströmsmarken har inte blivit bebyggd trots goda förutsättningar och trots att kommunen under flera år har arbetat med frågan.

Därför har frågan väckts hur kommunen lämpligen ska agera för att exploatera området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har på kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-27 presenterat förslag på översiktliga handlingsplaner för att belysa hur arbetet kan göras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade ( § 86 KSAU 2019-02-27) att återremittera ärendet till samhällsbyggnadsförvaltningen för utformning av förslag på hur byggnation av marken kan påbörjas snarast möjligt.

Återrapportering gjordes på kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-24. I återrapporteringen presenterades utvecklade översiktliga handlingsplaner och förslag på beslut för hur området kan bebyggas snarast möjligt. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade ( § 184 KSAU 2019-04-24) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på planbeställning till kommunstyrelsen där

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

detaljplanen ska påbörjas omgående efter beslut om planuppdrag i Bygg- och miljönämnden. Planbeställningen ska inkludera kostnadsuppskattningar för planarbete och utredningar samt val av översiktlig handlingsplan för genomförandet av exploateringen. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade även att avsätta medel till förfogande för en planarkitektjänst på halvtid för del av år 2019 och del av 2020 förutsatt att bygg- och miljönämnden beslutar om planuppdrag.

De översiktliga handlingsplanerna är nu en del av planbeställningen och beslut för inriktning av arbetet föreslås. Läs mer under rubrik *Förslag handlingsplan*.

**Historik**

Under 2008 togs ett planprogram fram för Engströmsmarken och samma år påbörjades arbetet med en detaljplan för området. Det fattades också beslut att detaljplanen skulle skickas ut på samråd 2008. Det var det sista politiska beslutet som togs i detaljplaneprocessen.

Under slutet av 2009 skickades ett erbjudande ut om att bygga på Engströmsmarken och ett tiotal företag anmälde intresse. Under 2011 fick byggnadsnämnden i uppdrag att ändra utformningen av området i enlighet med Globalhus Sweden ABs förslag och ett gestaltningsprogram togs fram. Efter sommaren 2012 meddelade Götenehus att de avstod från marktilldelning på Engströmsmarken. Under slutet av 2012 godkändes ett ramavtal mellan Hörby kommun och Globalhus Sweden, vilket sades upp 2015.

**Nuläge**

I dagsläget finns ingen detaljplan för området eller någon intressent som är kopplad till utvecklingen av området. Det samrådsförslag som togs fram av detaljplanen behöver göras om från början eftersom lagstiftningen har ändrats och utformningen av området behöver ses

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

över. Det har gjorts ett antal utredningar som kan tjäna som underlag för den nya planeringen, men de flesta kommer att behöva uppdateras eller göras om.

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.

De frågor som behöver hanteras för att en byggnation ska kunna påbörjas är dels ett beslut om en handlingsplan för hur arbetet ska bedrivas samt beslut om en planbeställning så att beslut om planuppdrag kan hanteras i bygg- och miljönämnden.

**Analys**

Exploateringen av ett område kan göras på många sätt. I arbetet med Engströmsmarken framstår det som arbetet bedrevs på två olika sätt: arbetet påbörjades med att kommunen själv skulle ta fram en detaljplan men övergick sen till att området skulle utvecklas gemensamt av kommunen och exploitörer. Det ledde till ett omtag i processen och att arbetet med detaljplanen stannade av.

**Förslag 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 på kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-27.

Utvecklade versioner av handlingsplanerna presenterades igen vid

Samhällsbyggnadsförvaltningen

återrapporteringen på kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-24.  
Beslut om val av handlingsplan föreslås i denna tjänsteskrivelse.

### Alternativ 1 (se bilaga 1)

Det första förslaget utgår från att kommunen gör en markanvisningstävling. Det är ett sätt att locka nya exploatörer till Hörby och marknadsföra Engströmsmarken. I tävlingsunderlaget sätter kommunen upp de ramar som de vill ska gälla för områdets utveckling och krav på deltagande företag. I utvärderingen av markanvisningstävlingen bestämmer kommunen vilken/-a parametrar som är de viktigaste. Den/de intressenter som vinner markanvisningstävlingen erbjuds en markanvisning och får arbeta in sina tankar i detaljplanen.

Fördelar	Nackdelar
<ul style="list-style-type: none"><li>- Markanvisningstävling säkrar de kvalitéer kommunen anser är viktiga (sätts som avgörande i tävlingen) och om kommunen vill att området ska bli ett profilområde där det är viktigt att nå hög kvalitet inom någon eller flera aspekter så är tävling det bästa sättet</li><li>- Deltagande exploatörer/utvecklare säkrar att detaljplanen tas fram utifrån det som efterfrågas av marknaden</li><li>- Markanvisningstävling är en marknadsföring av platsen och Hörby kommun</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det tar längre tid innan detaljplanearbetet kan påbörjas</li><li>- Det kommer att kräva mer arbete för kommunen än en process där marken säljs som byggklar</li></ul>

### Alternativ 2 (se bilaga 2)

Det andra alternativet utgår från att kommunen tar fram en detaljplan för området och sen marknadsför och säljer marken när den är byggklar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fördelar	Nackdelar
<ul style="list-style-type: none"><li>- Planeringsprocessen tar mindre tid utan tävling</li><li>- Med byggklar mark och en färdig detaljplan är det lättare för företag att våga investera i Hörby</li><li>- Det krävs en mindre arbetsinsats från kommunen jämfört med när en detaljplan som tas fram i samarbete med en exploatör</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utan deltagande exploatör kommer inte kommunen ha lika bra kunskap om bostadsmarknaden</li><li>- Detaljplanen kommer inte att anpassas till en specifik utbyggnad utan bli mer generell</li><li>- Det blir svårare att sikta mot en hög kvalitet</li></ul>

### Förarbete

Innan arbetet med marken kommer igång behövs följande beslut:

- Kommunstyrelsen: (detta beslut)  
Beslut om planbeställning och medel för framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar. Samt beslut om handlingsplan som sedan blir en inriktning för hur fortsatt arbete ska bedrivas.
- Bygg- och miljönämnden:  
Beslut om planuppdrag. Bereds och tas upp för beslut efter beslut om planbeställning. Beslutet från bygg- och miljönämnden kan vara antingen positivt eller negativt.

### Ekonomi

Kostnader för framtagande av detaljplaner bekostas till största delen av den som beställer detaljplanen. De kostnader som kan bli aktuella i detta fall är:

1. Plankostnad
2. Kostnader för utredningar

#### 1. Plankostnad

Merparten av arbetet med detaljplanen ersätts genom plankostnaden som den sökande betalar, i enlighet med planavtalet. Det har tagits fram en uppskattning av plankostnaden och den uppskattas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

550 000 kr utan markanvisningstävling och 650 000 kr med markanvisningstävling.

## 2. Kostnader för utredningar

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.

Nedan görs en uppskattning av vilka utredningar som troligtvis behöver göras. Det är svårt att uppskatta kostnaderna och den verkliga kostnaden kan bli lägre eller högre. Anledningen att det är svårt är t.ex. ovisshet vid upphandlingar och att det kan finnas förutsättningar som ännu är okända. Om ytterligare kostnader för utredningar blir aktuella kommer ärendet att tas upp för nytt beslut om medel.

De utredningar som samhällsbyggnadsförvaltningen räknar med att de behöver göras är VA/dagvatten, buller, översiktlig geoteknisk utredning som innefattar geohydrologi/infiltrationsmöjlighet, höjdsättning/förprojektering och gestaltungsprogram. Total uppskattad kostnad är 600 000 kr.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att:

#### Alternativ 1:

- uppdra åt kommunstyrelsen att besluta att handlingsplan *alternativ 1 med markanvisningstävling* ska ligga till grund för inriktningen av det fortsatta arbetet.



## Samhällsbyggnadsförvaltningen

- uppdra åt kommunstyrelsen att beställa ny detaljplan hos bygg- och miljönämnden för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, i syfte att pröva marken för bostadsändamål
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka plankostnad (inkluderar ej utredningskostnader) för detaljplanen om totalt ca 650 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka utredningskostnader om totalt ca 600 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommundirektören att ingå planavtal som reglerar kostnader mellan kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden.

Alternativ 2:

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att:

- uppdra åt kommunstyrelsen att besluta att handlingsplan *alternativ 2 utan markanvisningstävling* ska ligga till grund för inriktningen av det fortsatta arbetet.
- uppdra åt kommunstyrelsen att beställa ny detaljplan hos bygg- och miljönämnden för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, i syfte att pröva marken för bostadsändamål
- uppdra åt kommunstyrelsen 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
- uppdra åt kommunstyrelsen att avsätta medel för att täcka utredningskostnader om totalt ca 600 000 kr genom kommunstyrelsens exploateringsbudget under åren 2019-2021
- uppdra åt kommundirektören att ingå planavtal som reglerar kostnader mellan kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Beslutsunderlag**

Bilaga 1: Alternativ 1, översiktlig handlingsplan med markanvisningstävling upprättad 2019-05-21

Bilaga 2: Alternativ 2, översiktlig handlingsplan utan markanvisningstävling upprättad 2019-05-21

**Beslutet skickas till**

Bygg- och miljönämnden

Åsa Ratcovich  
Samhällsbyggnadschef

Malin Karlsson  
Planarkitekt med  
samordningsansvar