

Kommunstyrelsen

§ 38 Detaljplan för fastigheterna Höör 13:10, Höör 62:18 och del av Höör 53:1 (Gyldenpris) - Samråd

Dnr 2021-00465

Jäv

Marie-Louise Palm (SD) anmäler jäv och deltar inte under ärendets behandling.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Detaljplanen godkänns för samråd.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade om Planuppdrag för "Gyldenpris", 2021-06-01 §131 samt kompletterande att verksamheten inom Höör 62:23 skulle ingå 2023-02-14 § 56 och besluten och tillhörande planutredningar har varit utgångspunkt för detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 25 nya bostäder i 1–2 plan samt att planlägga tätortsnära natur som allmän platsmark. Fastigheten Höör 62:23 ingår för att reglera befintlig verksamhet i sitt tätortsmässiga läge, och del av fastigheten Höör 62:20 ingår för flytt av mur för att få sikttriangel i korsningen Ekgatan - Hörbyvägen. Ekgatan är tillfartsväg och breddas i del som ingår i detaljplanen. Anläggande av damm och diken för dagvattenfördröjning ingår i hagmarken norr om Ekgatan.

Samhällsbyggnadssektor har tagit fram förslag till bostadsbebyggelse med två olika alternativ, det ena med tomter för 17 enfamiljsbostäder och ett radhus med 8 bostadslägenheter och det andra för 20 enfamiljsbostäder. Maximalt föreslås alltså 25 bostäder byggas.

En dagvattendamm, med de dimensioner som VA-utredning redogör för, föreslås anläggas i den låglänta hagen norr om Ekgatan där dike kopplas till lerbäcken och ett dike för dagvattenfördröjning föreslås i mitten av nya bostadsområdet.

Ekgatan, i del som redan ägs av kommunen, görs till kommunal allmän platsmark. En åtgärd är skapande av sikttriangel Ekgatan-Hörbyvägen. Det innebär att mark behöver tas från del av privatägda fastigheten 62:20, där det finns mur som behöver flyttas för att få sikt vid utfarten Ekgatan- Hörbyvägen.

Verksamheten på fastigheten Höör 62:23 regleras i sitt tätortsnära läge, vilket innebär att ingen ytterlig byggnad får uppföras och utfartsförbud läggs utmed Ekgatan närmast ny T-korsning. Asfaltyta behöver avlägsnas som anlagts intill Höör 62:23 väster om befintlig byggnad, då den är anlagd på kommunens mark mittemot där tillfart/utfart planeras från nya bostadsområdet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Mindre del mark föreslås tas från marksamfällighet Höör S:137 då det är befintlig gångväg mot Veterinärområdet som planläggs som natur.

Samråd med länsstyrelsen om miljöpåverkan sker i samband med samrådet.

Planarbetet bedrivs med utökat planförfarande vilket innebär att detaljplanen, när den genomgått planprocessen och är färdigbehandlad, kommer antas av Kommunfullmäktige

Detaljplanen följer gällande översiktsplan där föreslaget bostadsområde är utpekade som "Stadsbygd".

Förslaget är att detaljplanen godkänns för samråd.

Ekonomiska konsekvenser för Höörskommun

En översiktlig kostnadsberäkning har gjorts för att bedöma de ekonomiska konsekvenserna för kommunen. Genomförandet av exploateringen får ekonomiska konsekvenser för Höörskommun i form av utgifter för anläggande av kvartersmark och VA inklusive dagvatten-anläggningar, anläggande av gata, gång- och cykelväg, närlekplats, rekreation, markköp och lantmäteriförrättning.

Investeringskostnaden för kommunen beräknas till ca 14 Mkr.

Kostnad för VA-utbyggnaden med ca 3,5 Mkr + intäkter 3,3 Mkr för VA-anslutningar.

Årlig drift av naturmark, gata och övrig allmän platsmark beräknas till 800 Tkr.

På plussidan kommer även inkomster för tomtförsäljning, estimerat till 13,5 Mkr.

Kvartersmarken beräknas medföra en ökning av Höörs invånare med ca 55 invånare (2,2x25).

Nedlagda kostnader inom planarbetet 2021-06- 2024-01

Hittills har Gyldenpris planarbete kostat knappt 1,5 Mkr och då omfattar det VA-utredning, geoteknisk markundersökning, förrättningskostnader (fastighetsförteckning, fastighetsbestämning), Naturvärdesinventering och internt arbete (planarbete, förprojektering).

Planeringsstimulans för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder

Regeringen har beslutat om planeringsstimulans för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder. Alla kommuner som antar detaljplaner efter den 31 december 2023 kan ansöka om stöd, oavsett när planerna påbörjades. Ansökan om stöd görs hos Boverket efter att förordningen, SFS 2023:903, har trätt i kraft den 2 april 2024. Stödet, enligt förordningen, innebär för denna detaljplanen möjlighet till bidrag med maximalt 15 000 kronor/bostad x 25 bostäder= 375 Tkr.

Med småhus avses i förordningen en- eller tvåbostadshus som är friliggande eller sammanbyggt till par-, rad- eller kedjehus. Alla slags lokaler omfattas av stödet för omvandling till bostäder. Stöd kan fås oavsett upplåtelseform av bostaden.

Markägförhållanden påverkar inte rätten till stöd. Kommunen kan få statligt bidrag för att ta fram detaljplan för småhus: en- eller tvåbostadshus som är friliggande eller sammanbyggt till par-, rad- eller kedjehus.

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 240205 Gyldenpris samråd

Plankarta_rev 23_feb_ Gyldenpris_Samråd 20240227_1000 A1

Planbeskrivning_rev 23 feb_ Gyldenpris 20240227

MUR Geoteknik AFRY Gyldenpris, Rev B

VA-utredning Gyldenpris_sluthandling - Rev A

Naturvärdesinventering Gyldenpris 2021-10-20

Protokollsutdrag KS 2021-06-01 § 131

Protokollsutdrag KS 2023-02-14 § 56

Protokollsutdrag KSau 2024-02-13 § 22

Beslutet ska skickas till

Planarkitekten

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande