

§ 168 Detaljplan för Vårsol 1

Dnr 2020-01120

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Granskningsutlåtandet godkänns.
2. Detaljplanen, som bedrivs med standardförfarande, antas.

Ärendebeskrivning

Enligt samhällsbyggnadschefens delegationsbeslut ("K.4 Delegationsordning för Kommunstyrelsen Höors kommun, antagen av Kommunstyrelsen 2022-03-22 § 64) godkändes "Detaljplan för Vårsol 1 i Höör" för granskning 2022-11-10.

Detaljplaneförslaget, med Plankarta med bestämmelser daterad 2022-11-10, har därefter varit utställt och tillgängligt för granskning under tiden 21 november t.o.m. 13 december 2022. Under denna tid kom det in 7 st. yttranden på detaljplanehandlingarna utöver de som inkom under samrådet september 2021 som kvarstår. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt med planuppdraget att planarbetet ska bedrivs med standardförfarande vilket innebär att detaljplanen, när den är färdigbehandlad, antas av Kommunstyrelsen.

Sammanfattning efter granskningen

Detaljplanen följer gällande Översiktsplan från 2018 och det anges inga synpunkter i Länsstyrelsens granskningsyttrande på ÖP:n gällande utbyggnadsområdet.

Länsstyrelsen har begärt att miljöteknisk utredning ska genomföras innan detaljplanen går för antagande vilket har gjorts. Den miljötekniska utredningen, som biläggs detaljplanen ("Översiktlig Miljöteknisk markundersökning", 2023-05-17, Afry), visade inte på några föroreningar.

Med aktuella planhandlingar och nuvarande information hade inte länsstyrelsen några ytterligare formella synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10–11 §§ PBL.

Inkomna synpunkter har inte föranlett ändringar av planförslaget.

Planområdet, som omfattas av fastigheten Vårsol1, är belägen 1,5–2 km från Höors centrum. Planområdet avgränsas i nordost av Stenskogsvägen som ägs av kommunen.

Planens syfte, PBL 4 kap. 32 och 33 §, är att pröva möjligheten att avsätta cirka 3820 m² som kvartersmark, B, för bostäder, som bostadsrätt eller äganderätt i 1 till 2 plan. Det får byggas max 12 bostadsenheter inom kvartersmarken och det ska utöver huvudbyggnad/huvudbyggnader finnas 1,5 p-plats per bostadsenhet inklusive besöksparkering, förråd, miljöhus och ev. garage/carportar. Det ska också finnas tillfartsväg med vändmöjlighet. Tillfart sker från Kvarnstensvägen via vägservitut på fastigheten Vårsol 6 söder om planområdet. Inom den östra delen av planområdet, närmast Kvarnstensvägen, avsätts cirka 630 m² som natur, med avsikt att bevara befintlig skog vilken blir sammanhängande med kommunens befintliga parkmark intill korsningen Kvarnstensvägen – Stenskogsvägen där

Kommunstyrelsen

dagvattenfördröjning planeras ske. Det avsätts också gatuområde 1m brett i öster för att det ska rymmas gångbana.

I översiktsplanen 2018 ingår fastigheten i område markerat som befintlig stadsbebyggelse. Inga särskilda natur- eller kulturvärden är identifierade för fastigheten.

I länsstyrelsens granskningsutlåtande anges inte något specifikt om planområdet.

Detaljplan finns tidigare för området som behöver ändras då den anger allmänt ändamål. Förslaget följer intentionerna i planuppdraget och bedömningen är densamma att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5:23 bedöms detaljplanen kunna antas.

Ekonomiska konsekvenser för Höors kommun*Plankostnader:*

I planuppdraget beslutades att planarbete och utredningar finansieras med 300 000 kronor ur kommunstyrelsens investeringsreserv 2021.

Planläggningen innebär även följande exploateringskostnader:

Anläggande av väg inom servitutsområde, ca 360 m², till bedömd kostnad 250 000 kronor och gångväg inom allmän platsmark, ca 15 lm, 35 000 kronor.

Kompletterande anläggning dagvattendike med eventuellt räcke till bedömd kostnad 345 000 kronor.

Tillkommande kostnader som belastar VA-kollektivet, MSV, för att dimensionera upp serviser för vatten och spill, till en bedömd kostnad 80 000 kronor. Denna kostnad beräknas dock täckas av anslutningsavgiften.

630 000 kronor + Lantmäteriförrättning, avstyckning samt sammanläggning av allmän platsmark och ändring av servitut.

Driftskostnader:

Gatu- parkenhetens driftskostnader inom allmän plats

Tillkommande skötsel för Skog, 575 m², allmän platsmark, beräknas uppgå till cirka 35 000 kronor per år.

Bedömningen är att försäljningen av planlagd tomtmark ska täcka exploaterings[1]och investeringskostnaderna, inklusive plankostnaderna och lantmäterikostnader medan driftskostnaderna för allmän platsmark är löpande.

Bostadsområdet förväntas bidra med ca (2,2 x12) 26 nya invånare.

Tjänsteskrivelsen har upprättats i samverkan med planarkitekten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 230606

Plankarta Antagande Vårsol 1

Planbeskrivning Antagande Vårsol 1

Dagvattenberäkning Vårsol 221024 Vårsol 1

Kommunstyrelsen

Geoteknik MUR och PM 210827 Vårsol 1

PM MMU Vårsol 1 inkl. bilagor

Grundkarta Vårsol1 A2 1:500_c

Granskningsutlåtande Antagande Vårsol 1

Godkännande för granskning, delegationsbeslut 2022-11-10

Godkännande för samråd, beslut i kommunstyrelsen 2021-08-17 § 154

Planuppdrag, beslut i kommunstyrelsen 2021-02-16 § 11

Protokollsutdrag KSau 2023-06-20 § 143

Beslutet ska skickas till

Handläggaren