

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Stöten, Bjuvsbostäder Mejerigatan 1, Bjuv onsdagen den 25 januari 2023 kl 09:00-09:25		
Beslutande	Mikael Henrysson (SD), ordförande Kenneth Bolinder (SD), vice ordförande Matthias Åkesson (M) Jörgen Johnsson (M)	Ulrika Thulin (S) Liselott Ljung (S)	
Övriga närvarande	Christian Alexandersson tf kommundirektör Julia Pietrek kanslichef Niklas Ögren planeringschef Susan Elmlund kommunsekreterare		
Justerare	Matthias Åkesson (M)		
Justeringsplats och tid	Onsdag 2023-01-25 kl 15:00, digital justering		
Underskrifter			
Sekreterare	Susan Elmlund	Paragrafer	§§ 13-18
Ordförande	Mikael Henrysson (SD)		
Justerare	Matthias Åkesson (M)		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2023-01-25		
Anslaget är uppsatt	2023-01-26 – 2023-02-17		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens förvaltning kommunledning		
Underskrift	Susan Elmlund		

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ärendelista

§ 13	Dnr 2023-00001 Val av justerare	3
§ 14	Dnr 2023-00004 Godkännande av dagordning	4
§ 15	Dnr 2023-00039 Markanvisningsavtal och planuppdrag för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 (Tornéringen)	5
§ 16	Dnr 2023-00040 Markanvisningsavtal och planuppdrag för del av Bjuvstorp 9:13 8	
§ 17	Dnr 2022-00508 Fastställande av försäljningspris för Valleberga 4:176 och Valleberga 4:177 Ekeby	11
§ 18	Dnr 2022-00515 Yttrande över detaljplan för del av fastigheten Välamarknaden 3 m.fl., Helsingborg stad, samrådshandling	13

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 13

Dnr 2023-00001

Val av justerare

Sammanfattning

Till att justera dagens protokoll föreslås Matthias Åkesson (M).

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Matthias Åkesson (M) till att justera dagens protokoll.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 14

Dnr 2023-00004

Godkännande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger förslag på dagordning daterad 2023-01-18.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna den föreslagna dagordningen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

§ 15

Dnr 2023-00039

Markanvisningsavtal och planuppdrag för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 (Tornéringen)

Sammanfattning

Området består i dag av en idrottsplats som ej varit i drift under lång tid. Planeringsavdelningen har i tidig dialog med en lokal exploatör tagit fram ett förslag på framtida utveckling. Bebyggelsen kommer bli en ny årsring som kompletterar det befintliga bostadsutbudet i Gunnarstorp. För att kunna genomföra exploateringen behöver en ny detaljplan för området tas fram.



Preliminär avgränsning av området

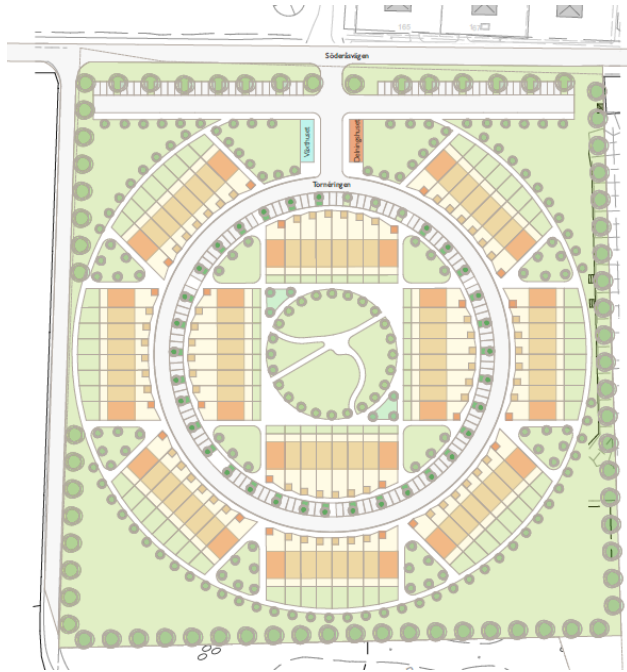
Huvuddragen i markanvisningsavtalet

Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen om exploatering området till och med 2025-06-30. Kommunen och Exploatören ska under den här tiden arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området samt förhandla om ett förvärv av området.

Föreslagen bebyggelse

Markanvisningsförslaget föreslår ca 88 radhus placerade i en cirkel kring en angöringsgata med inspiration från engelska trädgårdsstäder.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Situationsplan. Källa: 3Hus.

Ekonomi

I investeringsbudgeten för 2023 ligger 500 000 kr på projekt nr 183. Detta beräknas täcka samtliga kostnader för utredningar för detaljplanen under 2023.

Vid överlåtelse av marken ska köpeskillingen bestämmas av byggrätten uttryckt i maximal kvadratmeter bruttoarea (BTA) enligt beviljat bygglov och ska utgöra ungefär 1 600 kronor/kvadratmeter BTA. Priset ska ses som en prisindikation och det slutliga priset kommer att sättas efter markvärdet vid tidpunkten för marköverlåtelsen. Detta innebär en köpeskillning på ungefär 14 000 000 kr för hela området.

Intäkterna för markförsäljningen beräknas täcka kostnaderna för utbyggnad av allmän plats samt övriga kostnader som kommunen kommer att ha i och med genomförandet av detaljplanen.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, dvs. det som räknas som bostadsmark. Utgångspunkten är att kommunen ska svara för och bekosta projektering och genomförande av allmän plats (gator och allmänna anläggningar) inom planområdet.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad daterad 2023-01-10
Markanvisningsavtal för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274
Projekt PM och förstudie för projekt "Torneringen"

Kommunstyrelsens förvaltning förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att:

- Godkänna markanvisningsavtalet för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 med Fastighets AB 3Hus (org nr. 556739-8010) och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet.
- Ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram planhandlingar för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 och överlämna dessa till bygg- och miljöförvaltningen för hantering och beslut i bygg- och miljönämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att:

- Godkänna markanvisningsavtalet för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 med Fastighets AB 3Hus (org nr. 556739-8010) och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet.
- Ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram planhandlingar för Gunnarstorp 6:1 och del av Gunnarstorp 1:274 och överlämna dessa till bygg- och miljöförvaltningen för hantering och beslut i bygg- och miljönämnden.

Beslutet skickas till:
Bygg -och miljöförvaltningen
Planeringsavdelningen
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

§ 16

Dnr 2023-00040

Markanvisningsavtal och planuppdrag för del av Bjuvstorp 9:13

Sammanfattning

Del av Bjuvstorp 9:13 (vit markering nedan) är en kommunalägd fastighet som idag används för jordbruk. Under 2017 togs en ny detaljplan för icke störande verksamheter, upplag och kontor. Utbyggnad av området har inte genomförts då det inte bedöms finnas en ekonomisk genomförbarhet i den befintliga utformningen av anläggningarna. Genom att omarbeta detaljplanen till att innehålla mindre allmänna anläggningar (gator etc.) är det lättare att få ekonomi i projektet. Kommunen har fört en dialog med Er-ho bygg (genom Selihof Bjuv 1 AB) kring att bygga ut området med lager- och logistikverksamhet.



Preliminär avgränsning av området

Huvuddragen i markanvisningsavtalet

Förslaget är att kommunen tecknar ett markanvisningsavtal med Selihof Bjuv 1 AB. Markanvisningen innefattar en rätt för bolaget att ensamt förhandla med kommunen om exploatering av området till och med ett år från dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen och Exploatören ska under den här tiden arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området samt förhandla om ett förvärv av området.

Föreslagen bebyggelse

Förslaget innehåller ca 90 000 kvm tomtyta och ger möjlighet för drygt 30 000 kvm byggnadsarea. Bolaget planerar att hyra ut lokalerna till företag som bedriver lager- och logistikverksamhet.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

 BJUVSTORP 9:13 MFL.
220808 SKALA 1:2000 A3

Skiss över möjlig bebyggelse på platsen.

Ekonomi

Vid överlåtelse ska köpeskillingen bestämmas av antal kvadratmeter kvartersmark och ska utgöra 180 kronor/kvadratmeter. Kvartersmark som i detaljplanen är reserverat för tekniska anläggningar genom exempelvis prickmark eller liknande ska inte ingå i beräkningen för köpeskillingen. Priset ska ses som en prisindikation och det slutliga priset kommer att sättas efter markvärdet vid tidpunkten för marköverlåtelsen. Detta innebär en köpeskillning om ungefär 16 000 000 kr. Den exakta storleken på tomten kommer att bestämmas i detaljplanen och i framtida lantmäteriförrättning.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Utgångspunkten är att exploitören ska bekosta anläggandet av tekniska anläggningar.

Intäkter på markförsäljning	16 000 000 kr
Plankostnader (inkl. utredningar)	600 000 kr

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad daterad 2023-01-10

Markanvisningsavtal för del av Bjuvstorp 9:13

Projekt PM och förstudie för detaljplan för del av Bjuvstorp 9:13

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att:

- Godkänna markanvisningsavtalet för del av Bjuvstorp 9:13 med Lagerbolaget C 1655 AB uät Selihof Bjuv 1 AB (559387-4000) och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet.
- Ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram planhandlingar för del av Bjuvstorp 9:13 och överlämna dessa till bygg- och miljöförvaltningen för hantering och beslut i bygg- och miljönämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att:

- Godkänna markanvisningsavtalet för del av Bjuvstorp 9:13 med Lagerbolaget C 1655 AB uät Selihof Bjuv 1 AB (559387-4000) och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet.
- Ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram planhandlingar för del av Bjuvstorp 9:13 och överlämna dessa till bygg- och miljöförvaltningen för hantering och beslut i bygg- och miljönämnden.

Beslutet skickas till:

Bygg- och miljönämnden
Planeringsavdelningen
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

§ 17

Dnr 2022-00508

Fastställande av försäljningspris för Valleberga 4:176 och Valleberga 4:177 Ekeby

Sammanfattning

för privatpersoner inom alla kommunens olika orter ledde detta till en genomgång av kommunens befintliga detaljplaner för att se om det fanns någon ej utnyttjad byggrätt för detta ändamål. Man fann då en detaljplan i Ekeby där allt inte var utbyggt enligt den antagna detaljplanen. Denna upptäckt möjliggjorde att kommunen på ett enkelt sätt utan några investeringar förutom fastighetsbildningen kunde få fram två byggklara fribyggartomter längs med Bagaregatan i centrala Ekeby.



Kommunen har nu efter genomförd förrättningen erhållit två nya tomter med fastighetsbeteckningarna Valleberga 4:176 och Valleberga 4:177 (se bilden ovan). Avsikten är att nu förmedla dessa två tomter till sökande i den kommunala tomtkön.

Då tomterna tillkommit med en äldre detaljplan som grund saknas det ett pågående exploateringsprojekt, varav planeringsavdelningen önskar förankra nedanstående förslag till prissättning samt att försälja fastigheterna.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planeringsavdelningen har genom ortsprismetoden kommit fram till att ett rimligt uppskattat kvadratmeterpris skulle kunna vara 514 kronor/kvadratmeter vilket då skulle ge nedanstående tomtpris exklusive anslutningsavgifter för de aktuella fastigheterna.

Valleberga 4:176 - 291 952 kronor.

Valleberga 4:177 - 339 240 kronor.

Dessa priser kan dock komma att ändras beroende på nuvarande efterfrågan på bostadsmarknaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Ulrika Adolfsson 2023-01-12
Gällande detaljplan 12-EKE-511 antagen 1973-12-13
Informationsblad om de båda tomterna
Kalkyl inför prissättning
Översiktskarta

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att ge planeringsavdelningen i uppdrag att avyttra fastigheterna Valleberga 4:176 och Valleberga 4:177 Ekeby.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge planeringsavdelningen i uppdrag att avyttra fastigheterna Valleberga 4:176 och Valleberga 4:177 Ekeby.

Beslutet skickas till:

Planeringsavdelningen
Bygg- och miljönämnden
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 18

Dnr 2022-00515

**Yttrande över detaljplan för del av fastigheten
Välamarknaden 3 m.fl., Helsingborg stad,
samrådshandling****Sammanfattning**

Helsingborg stad genomför samråd gällande förslag detaljplan för Välamarknaden 3 m.fl mellan 3 november och 6 februari 2023. Detaljplanen möjliggör bland annat för en utveckling av ett nytt parkeringshus, en höjning av befintliga byggnader och en förändring av vägstrukturen inom området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Josephine Rosendahl, 2023-01-18
Planbeskrivning, detaljplan för del av fastigheten Välamarkanden 3 m.fl.
Helsingborgs stad, - Samråd
Plankarta, detaljplan för del av fastigheten Välamarkanden 3 m.fl.
Helsingborgs stad, - Samråd
Illustrationsplan, för del av fastigheten Välamarkanden 3 m.fl. Helsingborgs stad, - Samråd

Ärendet

Helsingborgs stad har tagit fram ett nytt förslag till detaljplan för del av Väla centrum, fastighet Välamarkanden 3 m.fl. Helsingborgs stad har skickat detaljplanen på remiss och önskar få synpunkter på förslaget.

Syften med detaljplanen är att möjliggöra för en breddad användning och för en utbyggnad av området. Detta med fokus på besöks- och upplevelseverksamhet, service, kontor och friskvård. Planförslaget utgår från fastighetsägarens idéprogram *Vision Väla*. Förslaget ger ökad byggrätt med cirka 31000m² som möjliggör sammanbindning mellan dagens IKEA och Väla centrum. Med en breddad markanvändning i form av utökad användning från enbart H, handel, till även att innefattas av C, centrum ges fler möjligheter att bedriva andra typer av verksamheter som räknas inom området för centrum så som besöksverksamheter. Detta till exempel lättare former av vård, sportanläggningar, kultur- och evenemangsanläggningar samt mindre ytintensiva utbildningslokaler. Planen tillåter även högre bebyggelsehöjder upp till 16 m på befintliga byggnader och upp till 35m inom det nya bebyggelseområdet samt en möjlighet till ett nytt parkeringsgarage.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

I planförslaget finns trafikutredningar som kommer fram till att med en förändring av användning till centrum tillkommer ökade trafikströmmar på 13-17% till området. Med den nya planerade bebyggelsen med centrumverksamheter ses framför allt efterfrågan komma på goda kollektivtrafikförbindelser. Förslaget pekar ut bottenplan inom det nya bebyggelseområdet som en möjlig lösning för att placera kollektivtrafikhållplats för lokaltrafik. Regionalbussar kommer enligt planförslaget fortsatt ha hållplatser utanför området. Ökad andel biltrafik kommer även tillkomma till- samt utanför området. För att förhindra köer föreslår en intern matning inom området.

En handelsutredning har tagits fram som beskriver förändrade flöden av människor med ett förändrat besöksutbud. Förändringen av Väla kommer hårdast att påverka stadskärnan med en omfördelningseffekt utifrån shopping. Utredningen visar att 1/3 av besökarna kommer från Helsingborg stad och övriga besökare kommer från grannkommuner, Halland och Småland med 10% turister. Planförslaget menar att genom att inte tillåta hotell och övernattningsmöjligheter inom välaområdet ges förutsättningarna för att besökare även tar sig in i Helsingborg för att övernatta och nyttja restaurang och caféverksamheterna som erbjuds i staden. Utredningen slår också fast att förändringar kommer att ske men att påverkan på detaljhandeln blir små i både i övriga delar i Helsingborgs stad och i familjen Helsingborg.

Synpunkter

Bjuvs kommun önskar ett fortsatt gott mellankommunalt samarbete i de frågor vi har gemensamt. Framför allt är det de gemensamma målen och ställningstagandena i Familjen Helsingborg som avses.

Frågor som behandlas i detaljplanen som berör Bjuvs kommun och där kommunerna önskas ha gemensam diskussion utgörs bland annat av utveckling av trafiksituation och kollektivtrafiksituation. Bjuvs kommun ser att buss 250 har haft en stark utveckling och blivit en stor tillgång för invånarna som koppling mellan Bjuvs tätorter och Helsingborg. Kommunen önskar att linjen ska få en fortsatt stark utveckling med ett ökat antal resenärer och att bussen ska vara ett intressant alternativ för resor mellan Bjuv, Väla och Knutpunkten. Kommunen ser därför att den regionala kollektivtrafiken kan lyftas fram ytterligare i förslaget, avseende framkomlighet, och att den får fortsatt hög prioritet i området trots de förändrade trafikflöden som Välas expansion orsakar.

Kommunstyrelsens förvaltning förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till Helsingborgs stad.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att anta föreliggande yttrande som sitt eget samt översända detta till Helsingborgs stad.

Beslutet skickas till:

Helsingborgs stad, planeringsavdelningen,
stadsbyggnadsnamnden@helsingborg.se
Planeringschef
Översiktsplanerare
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------