

KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2020/539

§ 172 Ansökan om planbesked Bosjökloster 1:24

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Positivt planbesked lämnas för att möjliggöra bostäder och vård på fastigheten Bosjökloster 1:24.
2. Planarbetet ska inledas med ett planprogram som anger mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet i enlighet med samhällsbyggnadssektors planutredning.
3. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum
4. Planarbetet initieras och bekostas av exploatören
5. Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2022, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 6 månader från detta beslut.

Ärendebeskrivning

Ägaren till Bosjökloster 1:24 har ansökt om planbesked för bostäder och vård på fastigheten. Orups sjukhus med tillhörande parkmiljö samt större skogsområden finns på fastigheten. Sanatorievägen klyver fastigheten i två delar. En enkel cykelstig finns över fastighetens västra del mellan sjukhuset och väg 23. Genom de östra skogsområdena finns strövområden med skyltade stigar. Fastigheten är totalt 26 hektar.

Ekonomiska konsekvenser för Höors kommun

Planbeskedet medför begränsade ekonomiska konsekvenser för Höors kommun eftersom planarbetet och genomförandet bekostas av sökanden. Driftkostnader för allmän plats kommer att beräknas och presenteras tillsammans med samrådshandlingarna.

Beslutsmotivering

Översiktsplanens markanvändningskarta anger att delar av fastigheten är lämplig för exploatering för ny stadsbygd.

Ansökan om planbesked gäller en stor fastighet och avsikten är inte att hela fastigheten ska bebyggas. Förutsättningarna varierar mycket inom fastigheten, både när det gäller bevarandevärden och när de gäller exploateringsekonomiska förutsättningar. Här finns bland annat mycket höga natur- och kulturmiljövärden. Samhällsbyggnadssektor bedömer att det är lämpligt att genomföra tätortsutveckling på fastigheten med fokus på bostäder. Dialog och platsbesök har genomförts tillsammans med företrädare för fastighetsägaren. Slutsatsen är att det behövs ett nytt helhetsgrepp för området, där lämpliga exploateringsområden avgränsas utifrån kända förutsättningar.

Samhällsbyggnadssektor bedömer därför att planarbetet bör inledas med ett program som anger mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Programskedet förväntas

KOMMUNSTYRELSEN

leda till slutsatser om:

Var på fastigheten ska ny bebyggelse prövas och vilken typ av bebyggelse? Vilken typ av hänsyn och skyddsbestämmelser är lämpligt för kulturmiljöerna? Hur kan cykelväg längs Sanatorievägen lämpligen byggas ut? Vad ska hända med skogsmiljöerna? Hur bör detaljplanen avgränsas?

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse planbesked Bosjökloster 1_24.docx
 2. Planutredning Bosjökloster 1_24 (Orup).pdf
 3. Planprogram 1998.pdf
 4. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2020-10-06 (2020-10-06 KSAU §198).pdf
-

Ansökan om planbesked för Bosjökloster 1:24 (Orup)

Sammanfattning

Översiktsplanen anger att delar av fastigheten är lämplig för bostadsexploatering. Fastigheten är stor och förutsättningarna varierar mycket inom fastigheten. Här finns bland annat mycket höga natur- och kulturmiljövärden. Fastighetsägaren har inte någon färdig idé om hur exploateringen ska genomföras, vilka områden som är mest lämpade för bebyggelse eller vilken byggnadstyp som önskas.

Planarbetet behöver därför inledas med ett mer översiktligt skede där värdena utreds och möjliga exploateringar skisseras. Samhällsbyggnadssektor bedömer därför att planarbetet bör inledas med ett program som anger mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet.

Bakgrund

Ägaren till Bosjökloster 1:24 har ansökt om planbesked för bostäder och vård på fastigheten. Orups sjukhus med tillhörande parkmiljö samt större skogsområden finns på fastigheten. Sanatorievägen klyver fastigheten i två delar. En enkel cykelstig finns över fastighetens västra del mellan sjukhuset och väg 23. Genom de östra skogsområdena finns strövområden med skyltade stigar. Fastigheten är totalt 26 hektar. Flera mindre fastigheter är insprängda i Bosjökloster 1:24 och har tillfart via Bosjökloster 1:24 (se figur 1).

Den nuvarande ägaren har köpt fastigheten av Regionfastigheter och tog över 2018. De tidigare sjukhusbyggnaderna hyrs ut till olika verksamheter. Region Skåne hyr 8500 m² för rehabiliteringsverksamhet. En privat förskola hyr lokaler för 3 barnavdelningar. En cateringfirma hyr köket. Under hösten färdigställs lägenheter för behovsprövat trygghetsboende som Höors kommun kommer att förhyra och i sin tur hyra ut vidare. Den verksamheten samordnas med Orupslund som också finns på området, dock inte på samma fastighet.



Figur 1. Ortofoto 2017 över fastigheten

Tidigare planuppdrag

Innan Regionfastigheter hade beslutat om att sälja hela fastigheten drevs ett planarbete med syfte att möjliggöra en exploatering av delar av skogsmarken och skydda kulturhistorisk byggnadsmiljö:

- Regionfastigheter tog initiativ till planarbetet 1996.
- Planarbetet inleddes med ett planprogram och samråd genomfördes 1998.
- En miljökonsekvensbeskrivning togs fram 1999
- Samråd om detaljplan genomfördes 2004
- Planarbetet avstannade, eftersom regionfastigheter inte drev det vidare
- Kommundirektören skrev till regionfastigheter 2009 för att få veta fastighetsägarens intentioner
- Utställning av detaljplan genomfördes 2010
- Antagande av detaljplan bordlades i avvaktan på att exploateringsavtal upprättas

Den tillkommande bebyggelsen (röd i illustrationsplan, figur 2) var tänkt att uppföras i två våningar med 3-6 lägenheter/byggnad, totalt högst 90 lägenheter. Detaljplanen antogs aldrig eftersom regionfastigheter inte skrev under exploateringsavtalet. Planhandlingarna har alltså ingen formell status idag.

Illustrationsplanen har bifogats den nu aktuella ansökan om planbesked, men sökandens avsikt är en nystart där exploateringsmöjligheterna bedöms oberoende av gamla planförslaget.



Figur 2. Illustrationsplan för möjlig exploatering (röd) enligt förslag till detaljplan 2010.

Planförutsättningar

Översiktsplan

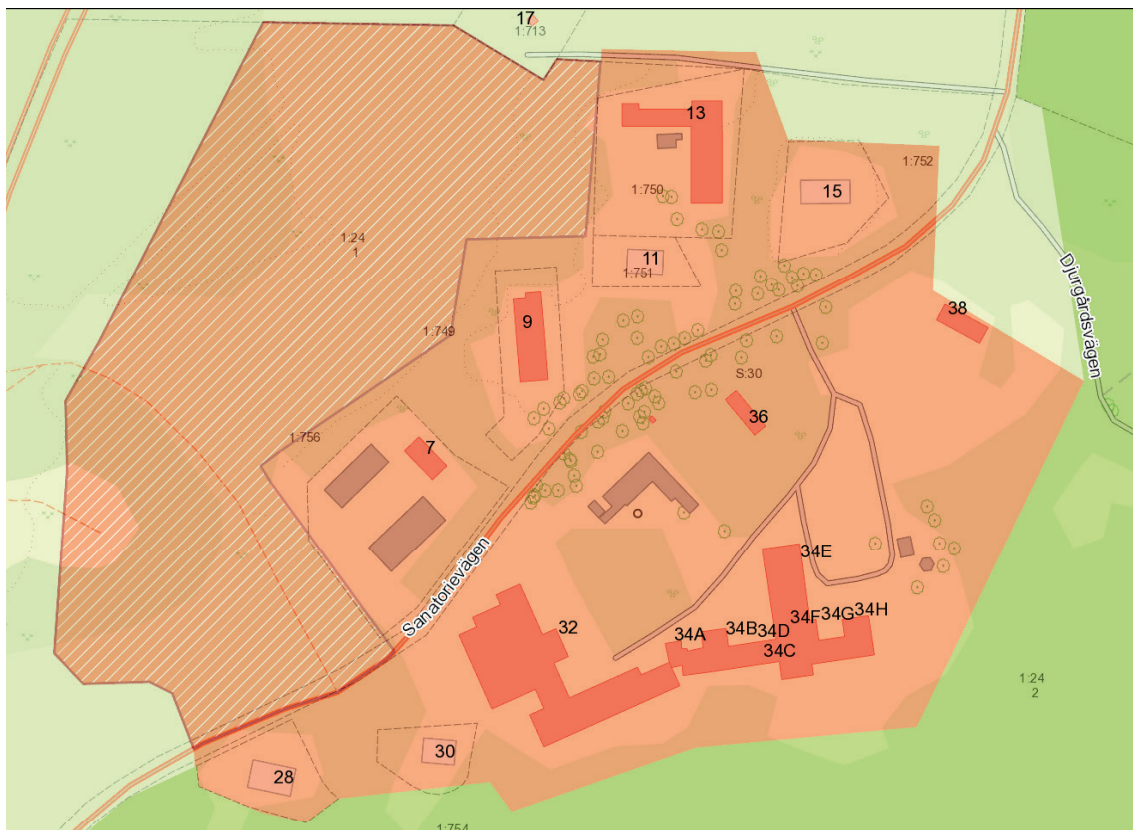
Översiktsplanens markanvändningskarta anger att området är lämpligt för exploatering för ny stadsbygd (snedstreckad skraffering), se figur 3, och befintlig stadsbygd (röd markering). De sydöstra delarna av fastigheten är markerad som grönområde för natur och rekreation (grönt i kartan) och skogen närmast väg 23 är markerad som stadsnära landsbygdsmiljö.

Generell vägledning för exploateringsområdet anger att:

- Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på medellång sikt, ca fyra till tolv år.
- Utbyggnaden av större områden måste medge en indelning i etapper.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen.
- Kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse.
- Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

Specifik vägledning för området anger att området är lämpligt för bostäder och att en högre bebyggelse skulle kunna ge möjlighet till utsikt över Ringsjöområdet. Beroende på höjden på nya flerbostadshus bedömdes antalet lägenheter kunna bli 40-80.

För befintlig stadsbygd gäller samma generella vägledning, utom den första punkten ovan.



Figur 3. Översiktsplan för Höors kommun, markanvändningskarta. Snedstreckad skraffering avser exploateringsområde för ny stadsbygd. Övriga ytor - se text.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Grönområdet Orup är ett stort område som omfattar Orupsberget och dess sluttningar. Till området finns omfattande specifik vägledning som inte återges här eftersom avsikten i ansökan om planbesked inte är att exploatera själva grönområdet. Grönområden i markanvändningskartan är parker och naturmark i tätortsmiljö som behöver skiljas ut från bebyggelsen för att de har en stor betydelse för orten. Generell vägledning för grönområden innebär bland annat att:

- Naturvärdena ska öka.
- Tillgängligheten ska förbättras och möjligheten till rekreation i sammanhängande grönstuktur ska stärkas.
- Vid förändringar i grönområdena ska ekosystemtjänster bedömas med särskilt fokus på sociala konsekvenser och fördröjning av dagvatten.
- Naturliga förutsättningar som vegetation och topografi styra utformningen av bebyggelse och bebyggelsestrukturer.
- Planeringen av småstaden ska ha träden som utgångspunkt vilket innebär att kommunen vill undvika att ta ner eller skada träd.
- Grönområden i småstaden ska utformas som rekreationsområden där de naturliga inslagen ska vara helt dominerande.

Generell vägledning för stadsnära landsbygdsmiljö anger att lantlig karaktär ska upprätthållas. Det innebär en restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enskilda nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan.

Gällande detaljplan och bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Längst i söder berörs fastigheten av vattenskyddsområde.

Naturvårdsprogram och grönstukturprogram

Fastigheten överlappar alltså delvis ett stort grönområde av stor betydelse för både rekreation och biologisk mångfald. Förutom att det är utpekad i översiktsplanen finns det även med i det kommuntäckande naturvårdsprogrammet från 2013. Mer specifik kunskap om de berörda naturvärdena finns i Grönstrukturprogram för Höors tätort med Stanstorp och Sätofta (antaget 2007).



Figur 4. Naturvärden enligt grönstukturprogrammet (Höors kommun 2007).

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Det finns enligt programmet ett område mycket höga naturvärden på fastigheten, väster om Sanatorievägen (klass 1, se figur 4). Det är en grov bokskog med inslag av ek, flera hålträd, död ved och högstubbar (enligt grundinventeringen till grönstrukturprogrammet).

Längst i söder finns enligt programmet även ett område med höga naturvärden (klass 2, se figur). Grundinventeringen anger att det är ädellövskog på medelrik mark som innehåller grov ek med höga kronor samt död ved. Området rymmer även stigar.

Vid sidan av dessa två områden rymmer fastigheten enligt grönstrukturprogrammet områden med relativt höga till måttliga naturvärden samt delar av områden med höga naturvärden.

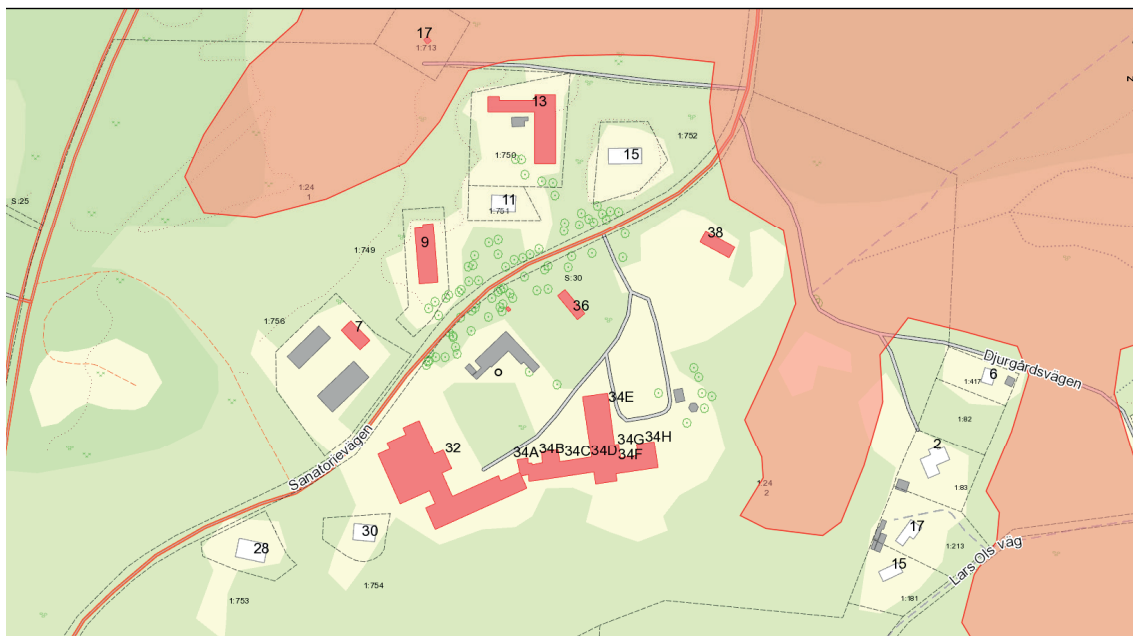
Arkeologi

Fastigheten berörs av ett större röjningsröseområde med fossila åkrar enligt riksantikvarieämbetets Fornsök (se figur 5). Den antikvariska bedömningen anger att det är en fornlämning med ringa åverkan men med skogsbruksskador. Fornlämningen är inte undersökt. Det förefaller som att fornlämningen inte uppmärksammades under det tidigare planarbetet. En avgränsande arkeologisk förundersökning behöver därför ske i samband med planläggning. Efter telefonsamtal med arkeolog på länsstyrelsen är bedömningen att fornlämningen redan har skadats i samband med anläggningen av sjukhusområdet. Det bör därför vara möjligt att exploatera i den tarm av fornlämningen som ligger mellan sjukhusområdet och väg 23. Förundersökningen kommer att svara på det.

Kulturmiljöprogram

Orups sanatorium är en regionalt särskilt värdefull kulturmiljö enligt Kulturmiljöprogram för Skåne (länsstyrelsen). Sanatoriet stod färdigt 1915 med 210 vårdplatser för lungsjuka patienter. Luften i det, för skånska förhållanden, högt belägna Orup ansågs speciellt hälsosam och ingick tillsammans med den omgivande skogen i vårdformen sanatorium. Stadsarkitekten i Malmö, Salomon Sörensen, ritade anläggningen. Orup ger en bra bild av strukturen för ett sanatorium vid den stora byggnadsperioden tiden efter sekelskiftet 1900. En mer omfattande beskrivning av bebyggelsen finns i Program till detaljplan för Orups park, se bilaga.

I översiktsplanen har Höors kommun tagit ställning för att området har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras kulturvärden och ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder



Figur 5. Fornlämning "röjningsröseområde" enligt riksantikvarieämbetets Fornsök.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

som kan påtagligt skada kulturmiljön (MB 3 kap 6 §). Det innebär generellt att utformning av bebyggelse ska ske med stor hänsyn till lokal tradition, både vid förändringar i befintlig bebyggelse och vid helt nya byggnader. Ny bebyggelse och nya anläggningar ska lokaliseras med hänsyn till historiska strukturer i landskapet.

Mark- och vattenförhållanden

Fastigheten på Orupsbergets topp är kraftigt kuperad, se figur 6. Sjukhuset ligger 112 m över havet medan John Tillmans väg söder om sjukhuset ligger 90 m över havet. De områden som är markerade för exploatering i översiktsplanen ligger 95-112 m över havet.

Skyfallskarteringar visar att det finns lågpunkter där vatten kan bli stående i anslutning till Sanatorievägen, men i övrigt rinner vatten vidare mot lägre liggande områden.

Enligt SGUs jordartskarta består jordarten huvudsakligen av sandig morän, med öar av urberg.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den södra delen av fastigheten berör den sedimentära grundvattenförekomsten Stanstorp (bergförekomst). Den har god kemisk och kvantitativ status. Riskbedömning saknas i Viss.

Fastigheten ligger högt och avrinning sker därför åt flera håll. Närmare utredning behövs för att säga vilka vatten som kan komma att påverkas. Slutlig recipient blir Ringsjön.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Sanatorievägen, som har kommunalt huvudmannaskap men som utgör en samfällighet, Bosjökloster S 30. Det finns cykelväg längs Sanatorievägen precis vid sjukhuset, men cykelvägen behöver byggas ut i hela Sanatorievägens längd, både norrut och söderut. Åtgärden har prioritet 2 i Cykelplan för Höors kommun, objekt C32. En enkel cykelstig leder från Sanatorievägen mot väg 23. Mittrefuger på väg 23 underlättar passage vidare mot Nils Magnus väg.

Buslinje 445 stannar vid sjukhuset 16 gånger/dag på vardagar och 10 gånger på helger. För närvarande pågår förhandlingar med Skånetrafiken om framtidens trafik, och det kan bli fråga om förändringar.



Figur 6. Höjdkurvor (1 m) och skyfallsinventering.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Allmänna VA-tjänster

Sjukhusområdet är anslutet till allmänna vatten- och avloppstjänster, men inte till dagvatten-nätet. Norr om planområdet ligger kommunens högreservoar för vatten.

Vatten

Området är högt beläget och för att kunna försörja tillkommande lägenheter med vatten kan tryckhöjning behövas. Antingen via den befintliga tryckstegringsstationen i Orup eller via en ny tryckstegringsstation för området.

Föredragen anslutningspunkt och möjlighet till inkoppling undersöks. Beräknas vara klar i september.

Spillvatten

Närliggande system bör kunna tillgodose den tillkommande belastningen som eventuella hushåll skulle innebära. Dock finns det begränsningar längre ner i systemet som måste undersökas innan man kan säkerställa att inkoppling är möjlig. Denna undersökning beräknas vara klar i september.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand på ett sätt som stämmer överens med dagvattenpolicyn. Området sluttar mycket och det finns därför en risk att stora flöden genereras av tillkommande ytavrinning som i sin tur kan förstöra befintlig natur. Flödesvägar och fördröjning måste säkerställas.

Risker och störningar

Väg 23 ligger väster om fastigheten. Vägen är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket utreder för närvarande vägens framtid och Höors kommuns förväntan är att väg 23 i framtiden ska ledas öster om väg 23. Det skulle i så fall innebära mindre belastning med trafik och mindre störande buller än om vägen fortsätter att vara statlig genomfartsväg. Det underlättar planarbetet för Bosjökloster 1:24 om Trafikverket får landa sina utredningar innan planarbetet blir alltför konkret.

Transporter av farligt gods är begränsat så att endast klass 1 och 2 får transporteras på sträckan, samt transporter på kortast möjliga lämpliga väg för lastning och lossning.

Bedömning av lämplig markanvändning

Ansökan om planbesked gäller en stor fastighet och avsikten är inte att hela fastigheten ska bebyggas. Förutsättningarna varierar mycket inom fastigheten, både när det gäller bevarandevärden och när de gäller exploateringsekonomiska förutsättningar. Samhällsbyggnadssektor bedömer att det är lämpligt att genomföra tätortsutveckling på fastigheten med fokus på bostäder. Dialog och platsbesök har genomförts tillsammans med företrädare för fastighetsägaren. Slutsatsen är att det behövs ett nytt helhetsgrepp för området, där lämpliga exploateringsområden avgränsas utifrån kända förutsättningar.

I huvudsak bör ny bebyggelse orienteras till samma område mellan befintlig bebyggelse och väg 23 som var avsikten i det gamla planförslaget och som är utpekade i översiktsplanen för exploatering. Den infartsväg som skisserades den gången bedöms dock tveksam, med tanke på både topografi och naturvärden. Det bör vara möjligt att finna bättre läge för en infartsväg mellan de insprängda fastigheterna.

Områden med mycket höga naturvärden bör undantas från exploateringen. Det behöver genomföras en ny naturvärdesinventering för fastigheten, med fokus på de delar där exploatering övervägs.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Möjligheten till bulleravskärmning mot väg 23 blir en avgörande fråga för planarbetet. Den gamla detaljplanen innehöll områden för bullervallar, men eftersom vägen redan ligger nedskuren i geografin och betydligt lägre än de tänkta exploateringsområdena är det tveksamt vilken effekt som går att uppnå. Det behöver utredas i vilken mån bullerskydd behövs och vilken typ av bullerskydd som kan ge önskad effekt. Avgörande är då att bedöma vilken bullerdämpning som behövs för att området ska bli attraktivt för boende, och inte bara vad som krävs för att klara gällande riktvärden för buller.

Fastighetsägaren har inte idag någon färdig idé om hur exploateringen ska genomföras, vilka områden som är mest lämpade för bebyggelse eller vilken byggnadstyp som önskas. Dessa frågor behöver därför studeras närmare i dialog mellan kommunen och fastighetsägaren.

Hållbarhetsperspektiv från ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen kan bidra till bostadsbyggande i attraktiva livsmiljöer och i förlängningen en positiv befolkningstillväxt.

Integrerad kommun: Förslaget kan bidra till att de särskilda boendeformer som idag finns på Orupsområdet kompletteras med fler bostadstyper.

Samspel & möten: Parkmiljöerna runt sjukhusområdet skulle kunna kompletteras med fler funktioner som bidrar till möten. I övrigt bedöms förslaget ha begränsad effekt för offentliga rum och mötesplatser.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Exploateringen kan påverka vardagsliv och folkhälsa både i positiv och negativ riktning, beroende på hur skogsområdena påverkas och integreras i planeringen. Det blir en viktig fråga att följa upp under planarbetet. För att säkerställa ett enkelt vardagsliv för de boende i området bör cykelväg byggas ut längs hela Sanatorievägen och passagemöjligheten över väg 23 förbättras.

Identitet: Sjukhusområdet har en stark karaktär som behöver bevaras, utifrån antikvarisk kompetens. Många människor rör sig också i området, både i naturen och på väg till och från verksamheterna i byggnaderna. Det är angeläget att aktivt fånga upp perspektiv från dem som en del av planarbetet.

Miljöanpassat transportsystem: Läget 3 km från Höors station är inte optimalt ur transportperspektiv, men tillgången till buss är en fördel. När cykelvägen byggs ut finns det goda förutsättningar att resa miljöanpassat. Skydd mot trafikbuller säkerställs genom planprocessen.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag: Vattenfrågorna behöver utredas under planarbetet så att exploateringen inte leder till översvämningsrisker nedströms eller sämre vattenkvalitet.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Exploateringen medför att tidigare oexploaterad skogsmark ianspråkats. Det medför en minskning av försörjande ekosystemtjänster. Eventuella effekter på grundvattenresurser behöver beaktas.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Det finns goda förutsättningar att skydda värdefulla naturområdena och kulturhistoriska byggnadsmiljöer genom planarbetet.

Förfarande mm**Planförfarande**

Fastigheten är stor och förutsättningarna varierar mycket inom fastigheten. Här finns bland annat mycket höga natur- och kulturmiljövärden. Den bebyggelse som skisserades under det tidigare planarbetet bedöms inte helt lämplig, med tanke på framför allt topografi och naturvärden. Planarbetet behöver därför inledas med ett mer översiktligt skede där värdena utreds och möjliga exploateringar skisseras.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Samhällsbyggnadssektor bedömer därför att planarbetet bör inledas med ett program som anger mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Som underlag för programskedet bör en naturvärdesinventering och en kulturmiljöanalys genomföras. Länsstyrelsens bör kontaktas angående fornlämningen. Skisser över möjlig exploatering och lämpliga infartsvägar blir avgörande delar av programskedet, tillsammans med en gestaltningsidé. Hela fastigheten Bosjökloster 1:24 bör ingå i planprogrammet.

Behovet av bullerskydd blir ett viktigt ingångsvärde och översiktliga bullerberäkningar bör genomföras som del av programskedet. Trafikverkets utredningar om väg 23 förväntas leda till nya slutsatser under det närmaste året och ger då underlag för beräkningarna.

Under programskedet bör även möjligheten att bygga ut cykelväg längs med Sanatorievägen studeras. Sanatorievägen bör därför ingå i planprogrammet i sin helhet.

Programskedet förväntas leda till slutsatser om:

- Var på fastigheten ska ny bebyggelse prövas och vilken typ av bebyggelse?
- Vilken typ av hänsyn och skyddsbestämmelser är lämpligt för kulturmiljöerna?
- Hur kan cykelväg längs Sanatorievägen lämpligen byggas ut?
- Vad ska hända med skogsmiljöerna?
- Hur bör detaljplanen avgränsas?

Slutsatserna från programskedet avgör om standardförfarande kan tillämpas i det fortsatta planarbetet. Det förutsätter i så fall att exploateringen följer översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten. Sannolikt är det mer lämpligt med ett utökat förfarande, om inte annat så för att området är av stort intresse för allmänheten.

Undersökan av miljöpåverkan

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 5 § miljöbalken (MB) ska en undersökning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska ske samordnat med planprogrammet.

Avgift

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad stor åtgärd och avgiften blir därför 18920 kr. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Kostnader för det fortsatta planarbetet regleras genom plankostnadsavtal.

Rolf Carlsson

Samhällsbyggnadschef

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt