

Dnr KSF 2022/470

§ 119 Planuppdrag för Västra stationsområdet i Höör, etapp 2

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planuppdrag lämnas för etapperna Kvarteret Bävern (C) och Kvarteret Mossen (D) enligt den indelning som anges i översiktsplanens utvecklingsdel (s.56-57).

Planarbetet ska inledas med program.

2. Planprogrammet ska bland annat utreda:

Olika scenarier för ny användning av magasinet

Parkeringsfrågan och hur man ska ersätta pendlarparkering som försvinner. Lämplig placering av ett eventuellt framtida parkeringshus/markparkering.

Nytt torg/mötesplats som länkar samman Västra Höör med järnvägsstationen och resten av småstaden Höör.

Stråk för oskyddade trafikanter inkl. passager över Bangårdsgatan och Jularpsvägen
Vägar för nyttotrafik samt till nya bostäder och verksamheter.

Möjligheten för uppförande av carports och förråd för befintlig bostadssamfällighet vid Tvärgatan. Samordning kring parkeringslösning med intilliggande Bävern 37 och samfälligheten S1.

3. Planarbete och utredningar finansieras genom exploateringskontot för Västra stationsområdet. Kostnaden för planprogrammet uppskattas till minst 500 tkr.

Ärendebeskrivning

Planarkitekt Anton Klacka redogör för sitt förslag till reviderat beslut i tjänsteskrivelse daterad 220531. Ändringarna gäller beslutssatserna 1 och 3, som föreslås få följande lydelse:

1. Planuppdrag lämnas för etapperna Kvarteret Bävern (C) och Kvarteret Mossen (D) enligt den indelning som anges i översiktsplanens utvecklingsdel (s.56-57).

Planarbetet ska inledas med program.

3. Planarbete och utredningar finansieras genom exploateringskontot för Västra stationsområdet. Kostnaden för planprogrammet uppskattas till minst 500 tkr.

I övrigt är tjänsteskrivelsen oförändrad i förhållande till den som anges i kallelsen.

Trycket är fortsatt högt på att kommunen ska ta fram ytterligare byggbar mark i attraktiva lägen. Kommande etapper i Västra stationsområdet innehåller flera komplexa frågor som

KOMMUNSTYRELSEN

behöver studeras närmare, bland annat ersättande av pendlarparkering samt utveckling av det så kallade magasinet. Ett förslag har inkommit om utveckling av magasinet för verksamheter samt intilliggande mark för bostäder. Förslaget behöver studeras och alternativt markutnyttjande redovisas. Denna redovisning bör visa på antal bostäder marken kan inrymma om byggnaden inte bevaras. Frågan om samordning kring parkeringslösning hos intilliggande Bävern 37 och samfälligheten S1 behöver utredas. Vidare behöver också kvarvarande obebyggd yta säkerställas så att lämplig placering av ett eventuellt framtida parkeringshus/markparkering kan lösas.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1 februari 2022 att ge kommundirektören i uppdrag att utreda de olika alternativens konsekvenser. Samhällsbyggnadssektor bedömer att de studier som efterfrågas utförs bäst inom ramen för ett planuppdrag för att ge möjlighet att ta ett helhetsgrepp för möjlig framtida exploatering och parkeringslösningar inom kvarteren Bävern och Mossen.

Ekonomiska konsekvenser för Höors kommun

Planarbetet bekostas genom exploateringskontot för Västra stationsområdet. Preliminär beräkning av kostnader kommer att tas fram av samhällsbyggnadssektor och presenteras innan planarbetet påbörjas.

Yrkanden

Stefan Lissmark (S), Lars-Olof Andersson (C) och Stefan Liljenberg (SD) yrkar bifall till det reviderade förslaget till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer Stefan Lissmarks (S), Lars-Olof Anderssons (C) och Stefan Liljenbergs (SD) yrkande mot kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med Stefan Lissmarks (S), Lars-Olof Anderssons (C) och Stefan Liljenbergs (SD) yrkande.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse 220531 planuppdrag Bävern Västra stationsområdet i Höör etapp 2 2022_470.docx.pdf
2. Planutredning Bävern och Mossen. Västra Stationsområdet i Höör etapp 2 KSF 2022_470.pdf
3. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2022-05-17 (2022-05-17 KSAU §122).doc.pdf

Planuppdrag för Bävern och Mossen (Västra stationsområdet i Höör, etapp 2)

Sammanfattning

Översiktsplanen anger att området är avsett för ny stadsbygd. Första etappen (A enligt figur 1 nedan) är redan utbyggd till största del och stark efterfrågan finns på ytterligare planlagd mark i centrala Höörs tätort. Komplexa frågor som behöver utredas är ny användning av magasinet, ersättande av pendelparkering som försvinner eventuellt i form av parkeringshus, ett nytt torg/mötesplats som länkar samman Västra Höör med järnvägsstationen och resten av småstaden Höör, stråk och säkra passager för oskyddade trafikanter, vägar för nyttotrafik samt nya bostäder och verksamheter. Även möjligheten för uppförande av carports och förråd för befintlig bostadssamfällighet vid Tvärgatan ska utredas samt om det kan finnas samordningsvinster med gemensam parkeringslösning med andra delar av området. Kommunen äger stor andel av marken och har även förvärvat fastigheten Bävern 3. Samhällsbyggnadssektor gör bedömningen att ett planprogram behöver tas fram för att ta ett samlat grepp på hela området.

Bakgrund

Trycket är fortsatt högt på att kommunen ska ta fram byggbar mark i attraktiva lägen. Kommande etapper vid Västra stationsområdet (C och D i figur 1) innehåller en rad komplexa frågor som behöver studeras närmare. Dessutom behövs beslut kring hur kommunen ska ta ställning kring parkeringsfrågan då programområdet berör huvuddelen av de platser för pendelparkering som finns vid Höörs station. Ett förslag har inkommit om utveckling av magasinet för verksamheter samt intilliggande mark för bostäder. Förslaget behöver studeras och alternativt markutnyttjande redovisas som visar på antal bostäder marken kan inrymma om byggnaden bevaras respektive får ge plats för nya bostäder.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1 februari 2022 att ge kommundirektören i uppdrag att utreda de olika alternativens konsekvenser. Samhällsbyggnadssektor bedömer att de studier som efterfrågas utförs bäst inom ramen för ett planuppdrag. Ett planuppdrag ger möjlighet att ta ett helhetsgrepp för möjlig framtida exploatering av kvarteret Bävern och kvarteret Mossen och säkerställa att området som helhet får en god trafikförsörjning, lämpliga etapper för utbyggnad och en långsiktigt hållbar parkeringslösning.



Figur 1. Etappindelning för Västra stationsområdet enligt översiktsplanen. Planuppdraget gäller etapp C, Bävern och etapp D, Mossen

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Planförutsättningar

Översiktsplan

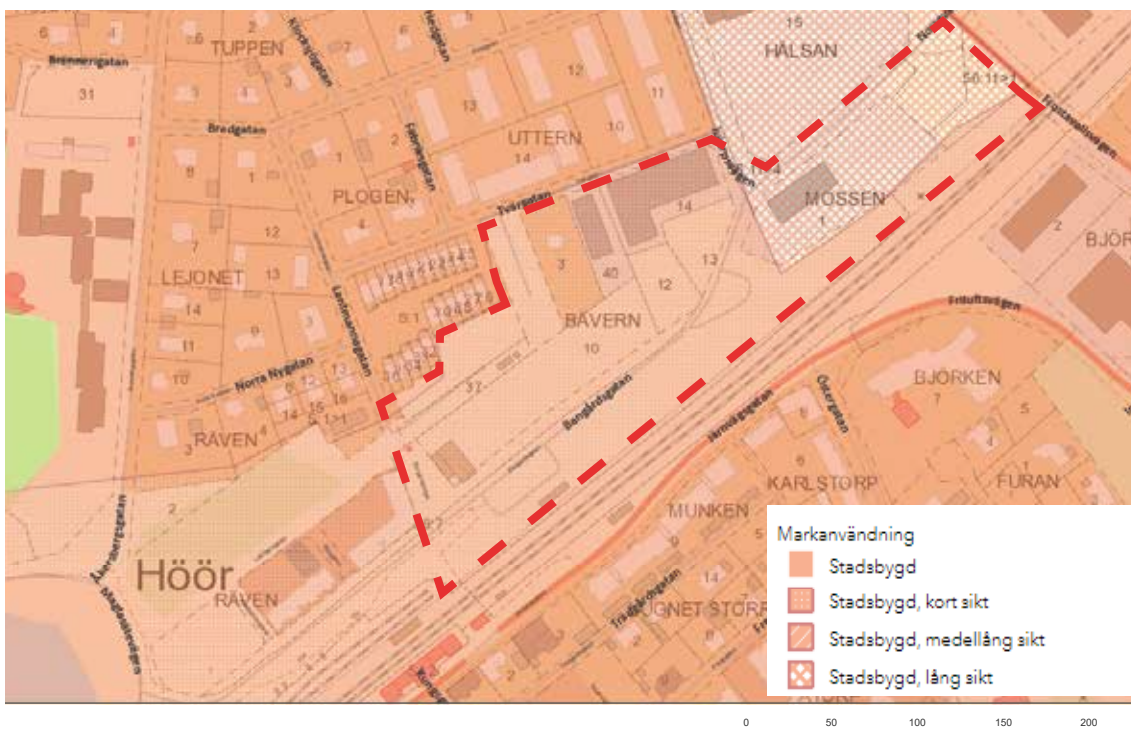
Översiktsplanens markanvändningskarta anger att området är lämpligt för ny stadsbygd på kort sikt (2018–2022). Indelningen i olika tidshorisonter innebar en preliminär prioritering utifrån kända förutsättningar 2018 när översiktsplanen antogs, men är inte styrande när förutsättningarna förändras.

Generell vägledning för ny stadsbygd innebär att

- 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.

Den specifika vägledningen för området säger

Västra Stationsområdets centrala och stationsnära läge ger unika möjligheter att utveckla Höörs kvaliteter på ett långsiktigt hållbart sätt som bidrar till kommunens attraktionskraft. Rätt utformat kan området bli en tillgång för alla som rör sig i Höör – boende, besökare och företagare. För att området ska bidra till Höörs Vision 2025 bör utformningen ta utgångspunkt i småstadens människovänliga skala och Höörs naturnära kvaliteter. Servicefunktioner som underlättar för pendlare nära stationen kan göra Höör till en än mer attraktiv boendekommun, samtidigt som det ger liv åt stadsdelen. Hjärtat i Västra Stationsområdet finns där flest människor rör sig, nämligen i anslutning till gång och cykeltunneln vid stationen. Marken allra närmast tunneln har störst potential att fungera som mötesplats för människor och magnet för verksamheter. Här finns de bästa förutsättningarna att bygga en blandad småstadsmiljö med lokaler och servicefunktioner i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Västra stationsområdet



Figur 2. Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, med planområdet grovt skisserat.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

ska visa hur Höors kommun vill ta tillvara det centrala och stationsnära läget och utveckla området till en levande och integrerad småstadsmiljö.

Området består av många olika delar som kommer att genomföras i olika tidsperspektiv. Området idag består till stor del av oanvända grusplaner, pendlarparkeringar samt skrymmande sällanvaruhandel.

Kvarteret Bävern (C)

Ettapp med tät och blandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor, service etc. Lämplig plats för större kontorsbebyggelse om behov finns. Möjligt läge för P-hus som tillgodoser behoven för både boende och pendlare. Ravinens förlängning genom kvarteret utnyttjas för gångstråk

Kvarteret Mossen (D)

På fastigheten finns en kontorsbyggnad och delar av fastigheten är anlagd för pendlarparkering. I norra delen finns en dagvattendam, planlagd som natur. Läget mellan järnvägen och Bangårdsgatan gör kvarteret olämpligt för bostadsbebyggelse. Däremot kan kvarteret spela en roll i utvecklingen av framtida lösningar för pendlarparkering, eventuellt i kombination med icke störande verksamheter.

Gestaltungsprinciper för Råven och Bävern

Befintlig gatustruktur bör användas och den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig infrastruktur. Detta för att förstärka den historiska vägstruktur som än finns kvar. Ny bebyggelse ska vara sluten mot Bangårdsgatan för att skapa ett bra stadsrum och skapa en tyst sida för den nya bebyggelsen och minska bullersituationen. Entréerna ska veta mot Bangårdsgatan och gränderna för att skapa en mer livfull och trygg stadsmiljö. För att knyta an till lokal byggnadstradition rekommenderas ny bebyggelse byggas på bearbetad förhöjd sockel. En viktig karaktär i småstaden Höör är den varierade höjden på den befintliga bebyggelsen. Detta karaktärsdrag är viktigt att ta med sig vid planeringen av Västra Stationsområdet.

För att knyta an till kulturmiljön i omgivningarna och Höors historia ska den nya bebyggelsen, liksom stora delar av Höors befintliga bebyggelse, utformas med sadeltak. Ny bebyggelse bör även i huvudsak uppföras med fasader i tegel. För att skapa möjligheter för ett levande stadsrum är det viktigt att man tänker på utformningen av både de nya byggnaderna och hur de möter den offentliga miljön samt att den offentliga miljön har en hög standard och är välplanerad för olika spontana och planerade aktiviteter och möten.

Tillgängliga, gena och tydliga stråk västerut genom området blir viktiga för att koppla samman stationen och västra stationsområdet med Stiftsgården Åkersberg samt bostäder och grönområden i västra Höör

Gällande detaljplaner

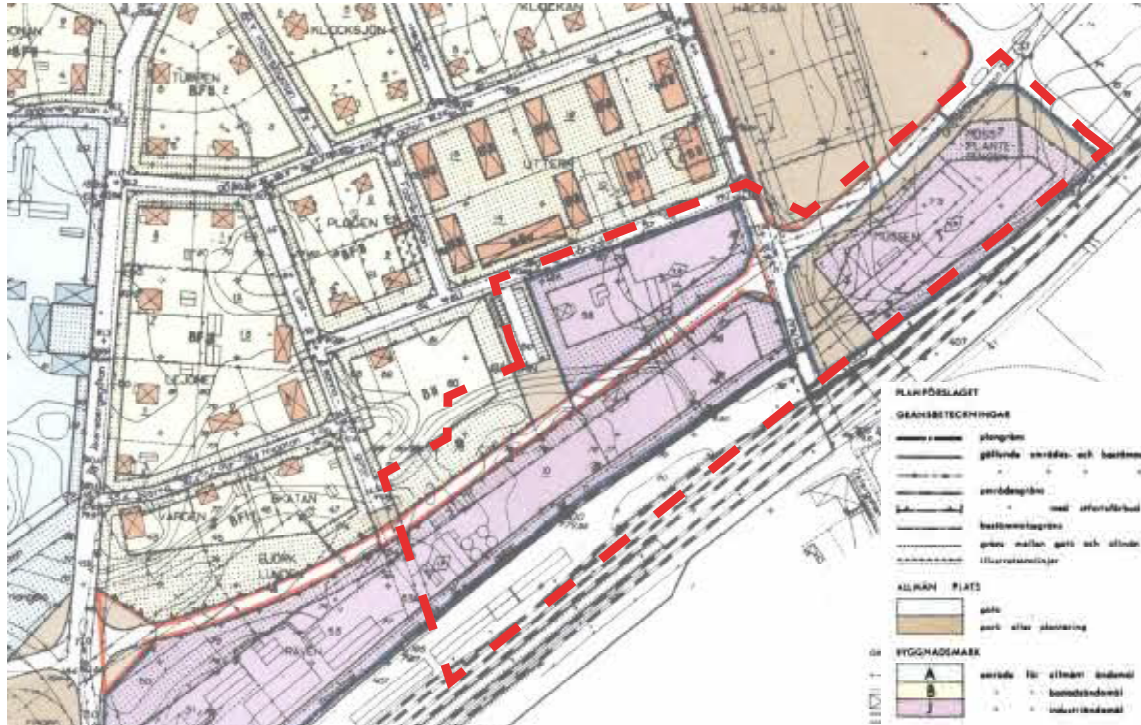
Området omfattas till största delen av detaljplanen som heter ändring av stadsplan för Åkersbergsområdet (västra delen) i Höors Köping. Detaljplanen anger industriändamål för större delen av planområdet. Endast den västra delen där det idag är långtidsparkering är angiven som park eller plantering i detaljplanen.

Mossen i östra delen av utredningsområdet är planlagt för "småindustri och handel med skrymmande varor" till största del, som natur längst upp mot väg 13 och för Järnvägstrafik längs ut mot Södra stambanan. Detaljplanen heter Detaljplan för Bangårdsområdet och är från 2001.

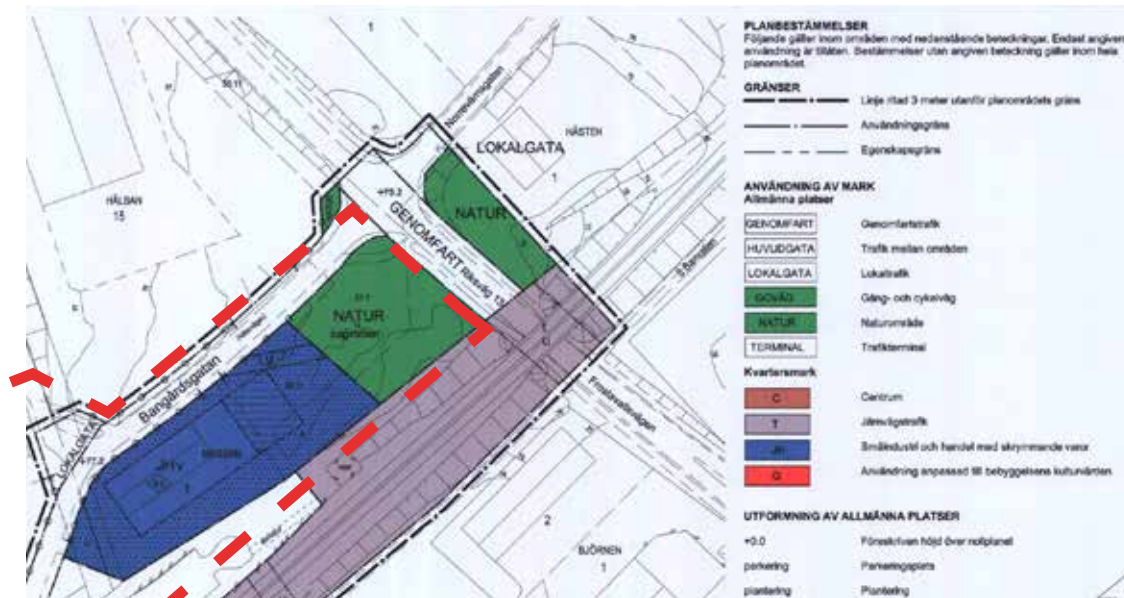
Plankartor som visar detaljplanernas omfattning och bestämmelser finns på följande sida.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten



Figur 3. Gällande detaljplan anger industriändamål för större delen av området.



Figur 4. Gällande detaljplan för Bangårdsområdet anger småindustri och handel med skrymmande varor delen av området.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Kommunala program

I området finns tre ytor som är utpekade i kommunens grönstrukturprogram från 2007. Samtliga tre ytor har naturvärdesklass tre på en skala mellan ett och fyra. En av ytorna som pekas ut är inte helt aktuell jämfört med dagens markanvändning. Det handlar om det område som heter Nordost Byggland där det vid inventeringstillfället var ruderatmark men där det senare har grusats för att skapa en tillfällig pendlerparkering. Vissa värden knutna till grusmarken kan möjligen finnas kvar i kantzonerna. De andra områdena som pekas ut är det som heter "Bakom Byggland" och innefattar en del av samfällighetens (Brf vid Tvärgatan) mark samt det område som ligger upp mot väg 13 mellan Bangårdsgatan och Södra stambanan. Båda dessa områden innefattar mindre skogsdungar. Delen som ligger ut mot väg 13 är blöt och består av vegetation som gillar fuktiga markförhållanden som björk, hägg och sälg.

Kulturmiljö*Kulturmiljöprogram för Höors kommun*

I kommunens kulturmiljöprogram beskrivs utvecklingen kring stationsområdet och hur den västra sidan har varit mer som en baksida som framför allt haft funktion för industri och handel. *"För förståelsen av stationssamhället är ortens struktur viktig där järnvägsdragningen ses i uppdelningen av en fram- och en baksida. Framsidan utgörs av officiella byggnader; post, bank, järnvägshotell, societetshus etc och baksidan av industriområde; Bygglandområdet. Av alla de industribyggnader som uppfördes i Höör i samband med järnvägens ankomst är magasins- och kvarnbyggnaden från 1880-90-tal på Bygglandområdet idag den enda som finns kvar."* (Kulturmiljöprogram för Höors kommun 2012, stationssamhället delområde 2)

Magasinbyggnaden är idag den enda byggnad som finns kvar i Västra stationsområdet.

Regionalt kulturmiljöprogram

Området som pekas ut finns med i sin helhet i det regionala kulturmiljöprogrammet för Höör, dock är det inga delar som inom området som nämns som värdebärande för det utpekade området. Områdesbeskrivningen säger följande *"Miljön i Höör visar tydligt utvecklingen från bondby och kyrkby till stationssamhälle. Strukturer och samband mellan de olika tidsåldrarna är väl bevarade och de administrativa byggnaderna visar betydelsen som centralort i samtliga skeden"*. (Kulturmiljöprogram för Skåne, 2006)

Mark- och vattenförhållanden

Markens förhållanden och användning är idag varierande. Stora delar ner mot Bangårdsgatan består av grusade ytor. Pendlerparkeringen och samfällighetens mark är till största del asfalterade medan tomtmarken på Bävern 3 till största del utgörs av gräs. Marken i området har generellt god bärighet. Jordarten är isälvs sediment. Skyfallskarteringen visar att det inte finns så mycket vatten stående i området förutom i den nordöstra delen ner mot väg 13. I den delen är marken mycket fuktig och har begränsad bärighet.

Gator och trafik

Området kantas av Bangårdsgatan som skär genom om det utpekade programområdet. Även Jularpsvägen skär genom planområdet och ansluter till Bangårdsgatan. I väster kopplar området mot Lantmannagatan. I nordväst finns koppling mot Tvärgatan via den yta som används för långtidsparkering, även fastigheten Bävern 3 gränsar mot och angörs via Tvärgatan. Hur det framtida vägnätet ska utformas behöver studeras vidare. Behov av en tydligare trafiklösning finns i korsningen mellan Bangårdsgatan och Jularpsvägen. Framför allt är överfarter för oskyddade trafikanter problematisk i korsningen. Kommunen har dessutom ett av sina prioriterade cykelstråk som passerar Bangårdsgatan i den här punkten och fortsätter norrut längs Jularpsvägen. Cykelväg finns längs med Bangårdsgatan genom hela området det finns också en gångväg från pendlerparkeringen ner mot Bangårdsgatan.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Parkering

Området för programmet inrymmer idag huvuddelen av den yta som används för pendlarparkering. Totalt finns det 436 parkeringsplatser på större sammanhängande parkeringsytor vilka brukar användas för pendlarparkering. Av dessa ligger hela 333 parkeringsplatser inom det område som föreslås för avgränsning av planprogrammet.



Figur 5. Ytor och antal parkeringsplatser som används för pendlarparkering vid Höors station.

Förutom själva pendlarparkeringen så innebär exploatering och förtätning även förändrade parkeringsmönster i närområdet. Ett helhetsgrepp behöver tas vad gäller parkeringsfrågan i centrala Höors tätort för att se över vilken reglering som ska gälla för även för gatuparkering och andra möjliga parkeringsytor som ligger i nära anslutning till stationsområdet.

VA-ledningar

VA-ledningar finns i Lantmannagatan och längs Tvärgatan där det finns såväl vatten, avlopp som dagvattenledningar. Avloppsledning finns även direkt norr om Magasinet genom samfällighets Bävren S1. Även i öster i korsningen Jularpvägen/Bangårdsgatan finns möjlighet att ansluta VA. Den totala kapaciteten för omhändertagande av spillvatten från Höors tätort och i Höors kommun håller på att utredas för att byggas ut.

Risker och störningar

Södra stambanan passerar området på bara ca 40 meters avstånd. Bullernivåerna är en av de aspekter som kan påverka lämplig utformning och behöver följas upp som del av planarbetet. I fallet med intilliggande området Råven 1 så löstes bullerkraven för sovrum genom byggande av smala hus med genomgående lägenheter vilket innebar möjlighet att placera sovrum in mot gården bort från spåren.

Omfattande utredningar gjordes i samband med detaljplanen för Råven 1. Mycket kan troligtvis återanvändas i kommande planarbete för Bävren.

Bedömning av lämplig markanvändning

Området är lämpligt för utveckling av bostäder, verksamheter, parkering och torg/mötesplats.

I huvudsak bör de ytor som redan utgörs av asfalterade pendlarparkeringar att fortsätta vara parkering medan ny bebyggelse för bostäder bör förläggas väster om Bangårdsgatan.

En mer ingående studie av vad som är lämplig markanvändning för området behöver göras i planprogram för området. I samband med programarbetet behöver det fattas ett beslut kring hur Höors kommun ska lösa behovet av pendlarparkering samt hur regleringen ska se ut i centrala Höör tätort generellt. Speciellt väster om Södra stambanan kommer exploatering och förtätning att föra med sig förändrade parkeringsmönster. Parkeringsfrågan kommer att ha stor påverkan på hur mycket byggbar mark som kan skapas från området. Ett parkeringshus innebär en mer yteffektiv parkeringslösning och kan vara ett sätt att säkerställa större ytor för bostäder. Den framtida användningen av Magasinet behöver studeras genom att ta fram olika scenarier för markanvändningen både med och utan utveckling av verksamheter i Magasinetbyggnaden. En utveckling av verksamheter ställer också krav på ett anpassat antal parkeringsplatser som kan användas för dessa. Planprogrammet ska titta på olika scenarier för vilken exploatering som är möjlig med de parallella scenarierna att Magasinet bevaras och rustas upp för verksamheter eller att det istället byggs bostäder på ytan.

Programmet ska ta fram riktlinjer för det nya torg/mötesplats som ska länka samman Västra Höör med järnvägsstationen och resten av småstaden Höör. Torget kommer att få en viktig funktion som angöringspunkt för friluftslivet i för hela Höors kommun samtidigt som det blir en ny framsida och central vistelsepunkt för Höors tätort. Programmet behöver därmed också utreda stråk för oskyddade trafikanter och passager över Bangårdsgatan och Jularpsvägen. Bra passager över Bangårdsgatan skapar stadsmässighet och bidrar till att minska den barrierverkan som järnvägen utgår idag i kombination med parallellt gatunät. Programmet ska även studera nytt vägnät genom området samt anslutningar. Vägnätet ska fungera för såväl boende som nyttotrafik och inte minst för oskyddade trafikanter. Utformningen bör främja låga hastigheter och upplevelseperspektivet för fotgängare och cyklister. Programmet behöver också studera möjligheten för uppförande av carports och förråd för befintlig bostadssamfällighet vid Tvärgatan. Eventuellt kan det finnas samordningsvinster kring parkeringslösning med intilliggande Bävern 37 och samfälligheten S1.

Ett planprogram kan också svara på lämpliga etapper för vidare planering av området.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen kan bidra till cirka 100-200 bostäder och/eller ytor för verksamheter beroende på hur byggrätter utformas, hur parkering kan lösas samt hur många av befintliga pendlarparkeringsplatser som ska ersättas i planen.

Integrerad kommun: Förslaget kan bidra till blandade bostadstyper och mötesplatser i stationsnäraläge.

Samspel och möten: Förslaget kan bidra till att stärka offentliga rum och mötesplatser genom en omsorgsfull utformning av mötet med gator och lokaler för verksamheter. Utformningen av torget blir avgörande för skapa förutsättningar för samspel och möten.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget bidrar till att människor får nära till service och järnvägsstation. Torget ska stimulera människors utomhusvistelse genom att fungera som angöringspunkt för friluftslivet till leder och naturområden kring Höör.

Identitet: Förslaget innebär att stationsområdets identitet stärks och att området blir en ännu mer central del av Höors tätort.

Miljöanpassat transportsystem: Stadsstrukturen innebär effektivt nyttjande av stationsnära

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

mark med bostäder, verksamheter och arbetsplatser.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Förslaget innebär ett effektivt nyttjande av den värdefulla marken.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Natur- och rekreationsvärden är säkerställda genom angränsande detaljplan för Råven 1 där den så kallade ravinen planlagts som natur och får funktion som närrekreationsområde.

Planeringsunderlag och planförfarande mm

Planeringsunderlag och utredningar

Samhällsbyggnadssektor bedömer att följande utredningar sannolikt kan behövas som underlag för planprogrammet:

- Uppdatering av parkeringsutredningen samt politiskt beslut kring parkering vad gäller antal platser, utformning av parkering (inklusive yta, läge och antal platser i eventuellt p-hus), p-norm och reglering/avgifter för pendlarparkering och närliggande gatuparkering.
- Trafikutredning för området inklusive passager över gator och stråk för fotgängare och cyklister.

Undersökning 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.

Planförfarande

Samhällsbyggnadssektor bedömer att planarbetet bör inledas med ett program som svarar på ovan angivna frågeställningar samt anger mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Avgörande av parkeringsfrågan i kombination med skisser över möjlig exploatering med olika scenarier för Magasinet blir avgörande delar av programskedet.

Anton Klacka
Samhällsplanerare

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef