

KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2017/181

§ 245 Planbesked för fastigheterna Lugnet Större 2 o 3, Lugnet Mindre 5

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Positivt planbesked lämnas för bostäder i flerbostadshus, trygghetsboende, vårdboende mm på fastigheterna Lugnet större 2 o 3 samt Lugnet mindre 5, men antal våningar beaktas med hänsyn till kulturmiljön och skalan i angränsande kvarter.
2. Planarbetet ska ske med utökat förfarande.
3. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.
4. Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal
5. Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2019, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 6 månader från detta beslut.
6. Beslut om planbesked ersätter tidigare beslut i frågan från 2011-12-12, § AU 292.

Ärendebeskrivning

Höors Byggnads AB ansökte 2011 om en ny plan för sina fastigheter i kvarteren Lugnet större och Lugnet mindre. Syftet var att bygga till Kungshällan med 21 nya lägenheter. Den nya bebyggelsen avsågs bli 1-3 våningar. Befintliga småhus på fastigheterna Lugnet större 2 och 3 avsågs rivas. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 12 december 2011 att lämna planuppdrag enligt önskemålet. Lämplig utformning och placering av bebyggelsen, hänsyn till befintlig bebyggelse samt trafik- och parkeringslösningar skulle studeras i planarbetet.

Planarbetet har dock aldrig kommit igång och under våren 2017 har Höors fastighets AB lämnat in en ny ansökan om planbesked. Den här gången önskar bolaget bygga upp till 6 våningar som kan rymma 25-30 lägenheter. Vidare önskar bolaget en detaljplan som tillåter ett flexibelt nyttjande, med både vanliga bostäder, servicehus och trygghetsboende. Samnyttjande med befintligt trygghetsboende kan bli aktuellt.

(Se ärendelänk till KSF 2011/178 - gammalt beslut i ärendet).

Kommunstyrelsens arbetsutskott ändrade begränsas till beaktas i beslutspunkt 1. Kommunarkitekten ska kommunicera med HFAB och klargöra om Lugnet 9 ingår i ansökan.

Beslutsmotivering

Exploateringen förutsätter rivning av den värdefulla bebyggelsen på fastigheterna Lugnet större 2 och 3 (eventuellt även 9). Kommunstyrelsens beslut i fråga om planbeskedet innebär alltså ett beslut även ett principiellt beslut i fråga om att riva eller bevara byggnaderna.

KOMMUNSTYRELSEN

Om beslutet blir ett positivt planbesked så bör ny bebyggelse utformas för att stärka gatumiljöerna som uttryck för stationssamhällets ursprungliga arkitektur och planeringsideal. Ny bebyggelse bör därför tydligt orienteras i förhållande till gatulinjen och även i övrigt ges en omsorgsfull gestaltning som stärker de kulturhistoriska och miljömässiga värdena i området.

HFAB uttrycker i sin nya skrivelse en önskan att bygga högt, upp till 6 våningar. Lämplig höjd och utformning av ny bebyggelse måste dock anpassas omsorgsfullt till både grannar och stadsmiljö. Möjlig exploatering behöver studeras noga utifrån gestaltning i förhållande till gatumiljö, skuggning och insyn hos grannar samt ytor för utemiljö och parkering mm. Det är därför för tidigt att ta ställning till lämplig byggnadshöjd och antal våningar.

Yrkanden

Anna Palm (M) föreslår att ordet "måste" tas bort i första beslutsmeningen.

Beslutsordning

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om Anna Palms (M) ändringsförslag bifalls och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget. Ordföranden frågar kommunstyrelsen om kommunstyrelsens arbetsutskott med föreslagen ändring bifalls och finner att förslaget med Anna Palms (M) ändring bifalls.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse planbesked Lugnet 170803.pdf
2. Tjänsteskrivelse.docx (avkortad)
3. KS au 2011-12-12, § 292 (DOC040112.pdf)
4. Meddelande.htm (Mail från Lars Anebreid - HFAB)
5. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-08-28 (2017-08-28 KSAU §277).rtf

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Lugnet större 2 och 3 samt Lugnet mindre 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Positivt planbesked lämnas för bostäder i flerbostadshus, trygghetsboende, vårdboende mm på fastigheterna Lugnet större 2 o 3 samt Lugnet mindre 5, men antal våningar måste begränsas med hänsyn till kulturmiljön och skalan i angränsande kvarter.

Planarbetet ska ske med utökat förfarande

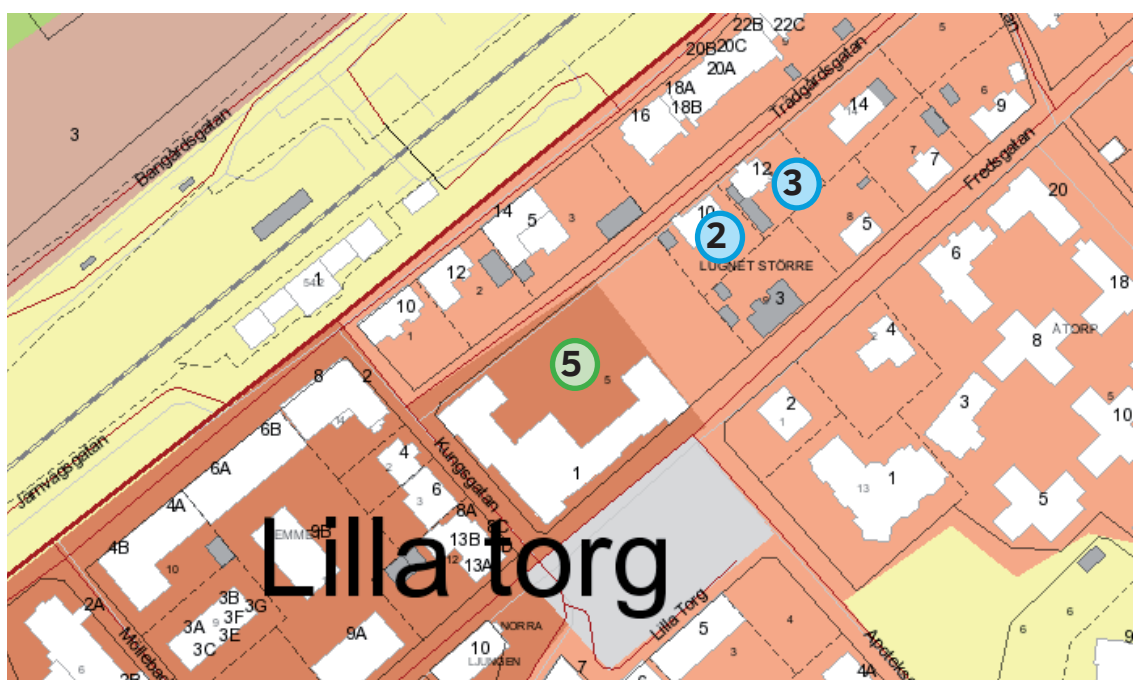
Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.

Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal

Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2019, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 6 månader från detta beslut.

Ärendebeskrivning

Höors Byggnads AB ansökte 2011 om en ny plan för sina fastigheter i kvarteren Lugnet större och Lugnet mindre. Syftet var att bygga till Kungshällan med 21 nya lägenheter. Den nya bebyggelsen avsågs bli 1-3 våningar. Befintliga småhus på fastigheterna Lugnet större 2 och 3 avsågs rivas. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 12 december 2011 att lämna planuppdrag enligt önskemålet. Lämplig utformning och placering av bebyggelsen, hänsyn till befintlig bebyggelse samt trafik- och parkeringslösningar skulle studeras i planarbetet.

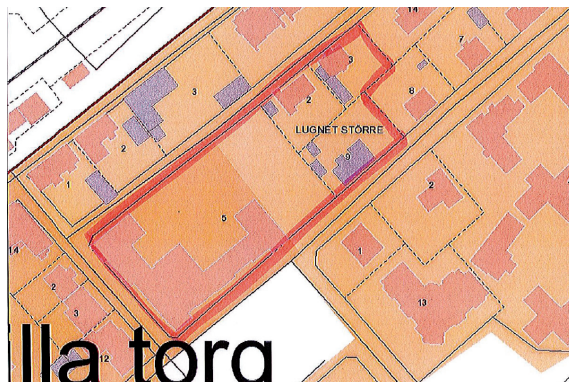


Figur 1. Översikt över fastigheterna Lugnet större 2 och 3 (blå siffermarkering) samt Lugnet mindre 5 (grön siffermarkering).

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

Planarbetet har dock aldrig kommit igång och under våren 2017 har Höors fastighets AB lämnat in en ny ansökan om planbesked. Den här gången önskar bolaget bygga upp till 6 våningar som kan rymma 25-30 lägenheter. Vidare önskar bolaget en detaljplan som tillåter ett flexibelt nyttjande, med både vanliga bostäder, servicehus och trygghetsboende. Samnyttjande med befintligt trygghetsboende kan bli aktuellt. Bolagets förslag till planavgränsning framgår av figur 2. Utöver bolagets egna fastigheter ingår då Lugnet större 9 som har annan ägare.



Figur 2. Önskad planavgränsning enligt HFAB.

Förslag till beslutsmotivering

Översiktsplan

Stationsnära boende är en central del av översiktsplanen (Översiktsplan 2002). Berörda fastigheter ingår i utbyggnadsområde Centrum som avses vara en blandad stadsbebyggelse med närhet till service. För detta område gäller att ny bebyggelse är önskvärd samtidigt som kulturhistoriskt intressanta delar bör bevaras. Översiktsplanen innehåller ingen mer preciserad markanvändningskarta för centrum.

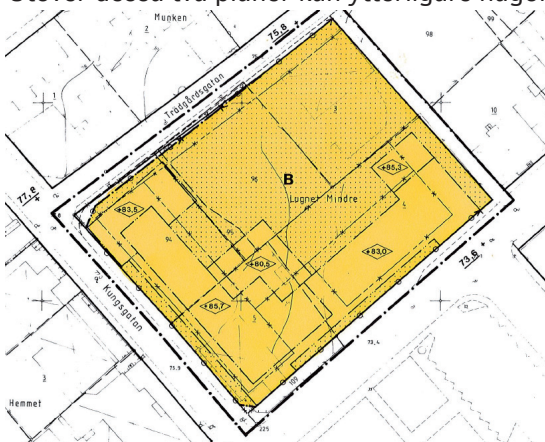
I pågående arbete med ny översiktsplan är förtätning av centrum en central strategi, samtidigt som kulturhistoriskt värdefulla miljöer ska bevaras och tillkommande bebyggelse ska utformas med respekt för sin omgivning (samrådshandling 2012).

Gällande detaljplan

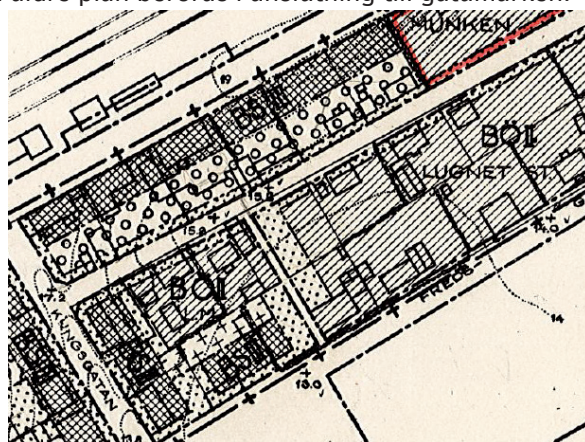
Berörda fastigheter omfattas av två äldre stadsplaner. Stadsplanen för kv Lugnet mindre upprättades inför uppförandet av Kungshällan (fastställd 1983). Planen tillåter bostäder med en byggnadshöjd som varierar mellan 5 och 12 meter. Stora delar av kvartersmarken är prickmarkerad och får inte bebyggas (figur 3).

Kv Lugnet större är reglerad genom stadsplanen för kv Hemmet m fl (fastställd 1948). Denna detaljplan gällde ursprungligen för hela det nu aktuella planområdet och mellan kvarteren Lugnet större och Lugnet mindre fanns en smal gata. För de nu aktuella fastigheterna tillåter planen bostäder i två våningar som fristående byggnader eller sammanbyggda i tomtgräns. Maximal byggnadshöjd är 7,6 meter.

Utöver dessa två planer kan ytterligare någon äldre plan beröras i anslutning till gatumarken.



Figur 3. Stadsplan för Lugnet mindre (1983).



Figur 4. Stadsplan för Hemmet m. fl. (1948).

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Hela det föreslagna planområdet består av kvartersmark för bostäder och alla fastigheterna är bebyggda. Området är noggrant beskrivet genom Kulturmiljöprogram 2012, delområde 2 – Stationsområdet.

Lilla torg med angränsande gator utgör "gaturum och sammanhängande kulturmiljö med högt bevarandevärde". De är tidstypiska uttryck för stations samhällen och följer den första stadsplanen för Höör. Kungsgatan pekar från Lilla torg upp mot stationshusets centralaxel (figur 5).

Kungshällan (Lugnet mindre 5) bidrar till att förstärka Lilla torg som rum, men är inte i sig en del av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt torget (se figur 5). Byggnaden uppfördes 1983-1984 och fungerar som trygghetsboende för äldre.

Längs Fredsgatan ligger ett bostadshus med tryckeri i ett plan med inredd vind (Lugnet större 9, figur 6). Byggnaden är uppförd 1890-1915 och byggnaden är genom sin placering i gatulinje ett uttryck för arkitekturen i stations samhället. Fastigheten har därför i kulturmiljöprogrammet värderats högt utifrån sitt miljömässiga värde: *M2, stor betydelse för gatu- eller gårdsmiljön*. Huvudbyggnaden i sig har dock förändrats så pass mycket genom åren att den idag inte värderats högt utifrån rent antikvariskt perspektiv: *K4, visst värde*. Däremot finns på fastigheten ett uthus som har värderats högt: *K2, stort värde för Höör*.



Figur 5. Kungsgatan pekar från Lilla torg upp mot stationshusets centralaxel. Kungshällan till höger i bilden.



Figur 6. Lugnet större 9 har stora miljömässiga värden genom huvudbyggnadens placering i gatulinjen (M2). Ur antikvariskt perspektiv är det uthuset som har störst värde (K2).

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

De två bostadshusen längs Trädgårdsgatan är uppförda 1902 respektive 1900 (Lugnet större 2 o 3, figurer 7 och 8). Dessa båda fastigheter är exempel på stationssamhällets ursprungliga arkitektur, genom småhus från sekelskiftet placerade i gatulinje med trädgårdar på baksidan. Fastigheterna är högt värderade både utifrån kulturhistoriskt och miljömässigt perspektiv. Kulturhistoriskt värde är K2, stort värde för Höör, för båda fastigheterna. Miljömässigt har Lugnet större 3 den högsta värderingen: M1, mycket stor betydelse för gaturummet och omgivningen. Lugnet större 2 har något lägre värdering: M2, stor betydelse för gatu- eller gårdsmiljön. Höörskommun har i kulturmiljöprogrammet uttryckt att det är viktigt att bevara småskaligheten och placeringen av husen.

Båda fastigheterna har bostadshus i ett plan med inredd vind. Under de senaste decennierna har husen fungerat som förskola men används nu åter som bostäder.

Bestämmelser

Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser.

Risker och störningar

Planområdet ligger nära järnvägen med risk för bullerstörning och inom riskhanteringsområdet för farligt gods. Dessa aspekter behöver utredas närmare och kan komma att kräva särskild hänsyn vid utformning av ny bebyggelse. Risken för bullerstörning ökar om ny bebyggelse tillåts bli högre än bebyggelsen längs Järnvägsgatan, eftersom denna bebyggelse har en skärmande effekt.

Gator och trafik

Fastigheterna har idag angöring från Fredsgatan respektive Trädgårdsgatan. Framtida trafik- och parkeringslösningar behöver studeras noga, både utifrån trafiksäkerhet, stadsbyggnadsperspektiv och risken för att närboende utsätts för ökade störningar från trafiken.

Ur trafiktekniskt perspektiv ligger det nära till hands att styra all trafikökning till Fredsgatan. Om exploateringen innebär trafikökning även på Trädgårdsgatan krävs ett större grepp när det gäller trafiken längs de smala gatorna Trädgårdsgatan och Pilgatan. Korsningen Trädgårdsgatan/Pilgatan är tvär och bödig och skulle antagligen behöva justeras.

Exploateringens effekter för oskyddade trafikanter behöver studeras, liksom varutransporter, färdtjänst etc.



Figur 7. Lugnet större 2 har stora kulturhistoriska och miljömässiga värden (K2, M2).



Figur 8. Lugnet större 3 har stort kulturhistoriskt värde och mycket stort miljömässigt värde (K2, M1).

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta består marken av isälvsediment.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet överlappar en grundvattenförekomst som ligger under stora delar av Höors tätort. Det är en sand- och grusförekomst som har god kvantitativ och kemisk status. Med normal hänsyn i fråga om dagvattenhantering bedöms inte statusen påverkas negativt av en bostadsutbyggnad i området.

Koppling till kommunens vision och mål

Höors vision säger att 2025 har "idén om en hållbar utveckling drivits långt". Stationsnära förtätning är en viktig strategi för hållbar stadsutveckling eftersom det ger goda möjligheter till hållbart resande och bidrar till ett levande centrum. Samtidigt är bevarandet av värdefulla kulturmiljöer också en aspekt av hållbar utveckling och viktiga delar av den befintliga kulturmiljön kommer att gå förlorade om exploatering genomförs enligt förfrågan. Detta ärende om planbesked kräver därför att kommunen prioriterar mellan motstående aspekter av hållbar utveckling.

Analys av lämplig exploatering

Exploateringen förutsätter rivning av den värdefulla bebyggelsen på fastigheterna Lugnet större 2 och 3 (eventuellt även 9). Kommunstyrelsens beslut i fråga om planbeskedet innebär alltså ett beslut även ett principiellt beslut i fråga om att riva eller bevara byggnaderna.

Om beslutet blir ett positivt planbesked så bör ny bebyggelse utformas för att stärka gatumiljöerna som uttryck för stationssamhällets ursprungliga arkitektur och planeringsideal. Ny bebyggelse bör därför tydligt orienteras i förhållande till gatulinjen och även i övrigt ges en omsorgsfull gestaltning som stärker de kulturhistoriska och miljömässiga värdena i området.

HFAB uttrycker i sin nya skrivelse en önskan att bygga högt, upp till 6 våningar. Lämplig höjd och utformning av ny bebyggelse måste dock anpassas omsorgsfullt till både grannar och stadsmiljö. Möjlig exploatering behöver studeras noga utifrån gestaltning i förhållande till gatumiljö, skuggning och insyn hos grannar samt ytor för utemiljö och parkering mm. Det är därför för tidigt att ta ställning till lämplig byggnadshöjd och antal våningar. I sammanhanget är det också viktigt att komma ihåg att en högre bebyggelse inte automatiskt ger högre täthet och bättre markutnyttjande än småstadskvarter i 3-4 våningar. Vid den närmare utformningen av ny bebyggelse bör anpassning till stadsmiljön och effektivt markutnyttjande väga tyngre än önskemålet att bygga högt.

Miljöaspekter (behovsbedömning)

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagen exploatering riskerar att påverka miljön genom:

- förlust av värdefulla kulturmiljöer
- skuggning av befintliga bostadsfastigheter samt
- ökad trafik på befintliga gator.

Dessa aspekter behöver utredas närmare som en del av planarbetet och ny bebyggelse måste anpassas till slutsatserna av utredningarna. Bedömning av om plangenomförandet medför betydande miljöpåverkan kommer att ske när planarbetet och utredningarna har inletts, och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4. Det kan alltså bli aktuellt med en MKB.

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

Planförfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för en detaljplan som (PBL 5 kap 7 §):

1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planuppdraget är förenligt med gällande översiktsplan. Genomförandet av planen är dock av betydande intresse för allmänheten och av stor betydelse eftersom centrala och kulturhistoriskt värdefulla delar av Höör kan komma att påverkas kraftigt. Det är inte heller uteslutet att genomförandet innebär betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande ska därför tillämpas.

Avgift

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 13 440 kronor. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt