

Lokaliseringsanalys - Bostadsutbyggnad i lägen med god kollektivtrafik utmed väg E22

2021-06-22



Inledning

Bakgrund

Det finns ett planprogram för del av fastigheterna Fogdarp 9:27 och Norrto 8:2. Fastigheten Fogdarp 9:27 ligger i Höörs kommun. Eftersom planprogrammets föreslagna exploatering inte har stöd i kommunens översiktsplan har det tagits fram en lokaliseringsanalys till detaljplanen.

I kommunens översiktsplan finns rubrikerna "Bostäder för alla" och "Utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik", under rubriken "bostäder för alla" står det att Höörs kommun ska erbjuda bostäder för olika smaker och för livets skilda skeden. Därför ska ny bebyggelse och förändringar bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. I rubriken "utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik" framgår bland annat att nya bostäder ska koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service. Kollektivtrafiknära stadsbyggnad är effektivt ur transportsynpunkt eftersom det förenklar resande utan bil. Det ger en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur. Kollektivtrafiksnoder är där det finns god kollektivtrafikförbindelse och för Höörs kommun är det tågstationerna Höörs station och Tjörnarps station samt Expressbushållplatserna vid Rolsbergs och Fogdarp.

Rapporten "Stationsnära läge" har tagits fram i ett samarbetsprojekt mellan fyra organisationer som har intresset av att de stationsnära lägena nyttjas på bästa sätt: Länsstyrelsen, Region Skåne, Trafikverket och Skånetrafiken. I rapporten framgår det att ett stationsnära läge är ett område inom 600-1000 meter från kollektivtrafiknoden. Höörs kommun har tagit fasta på denna planering eftersom den tagits fram av stora regionala aktörer vad gäller samhällsplaneringen i regionen. Projektet (för rapporten "Stationsnära läge") och det som beskrivs anses därför vara väl anpassat till de förhållanden som råder i Höörs kommun och går bra att applicera på de rådande förhållandena gällande utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik.

E22 genom södra delen av kommunen ger goda vägkopplingar till Malmö och Lund och god regional tillgänglighet med expressbuss. E22 är nyligen utbyggd till motorväg.

Utgångspunkter för analys

För att göra en analys över mark som lämpar sig för exploatering i kollektivtrafiknära läge utmed väg E22 har några punkter varit vägledande för analysen, se nedan:

- Eftersom planprogrammets exploatering är drygt 10 hektar i Höörs kommun är det den ytan som analysen över andra lämpliga platser utgår ifrån.
- Exploateringen föreslås ske på en fastighetsägares ägor, dvs det behöver inte synkas mellan olika fastighetsägare och detta har också varit en faktor i analys arbetet
- Ingen hänsyn har tagits till eventuella åkerdiken, stenmurar eller liknande. Större vattendrag såsom Bråån har det tagits hänsyn till genom att ett skyddsavstånd på 100 meter redovisas på bilderna.
- Skyddsavstånd på 130 meter till Svenska kraftnäts ledningsstråk har tagits med i analysen över lämplig mark för exploatering.
- Viss bedömning gällande befintlig infrastruktur tas med i analysen, det ska vara lämpligt utifrån konceptet hållbar utveckling.

Lokaliseringsalternativ

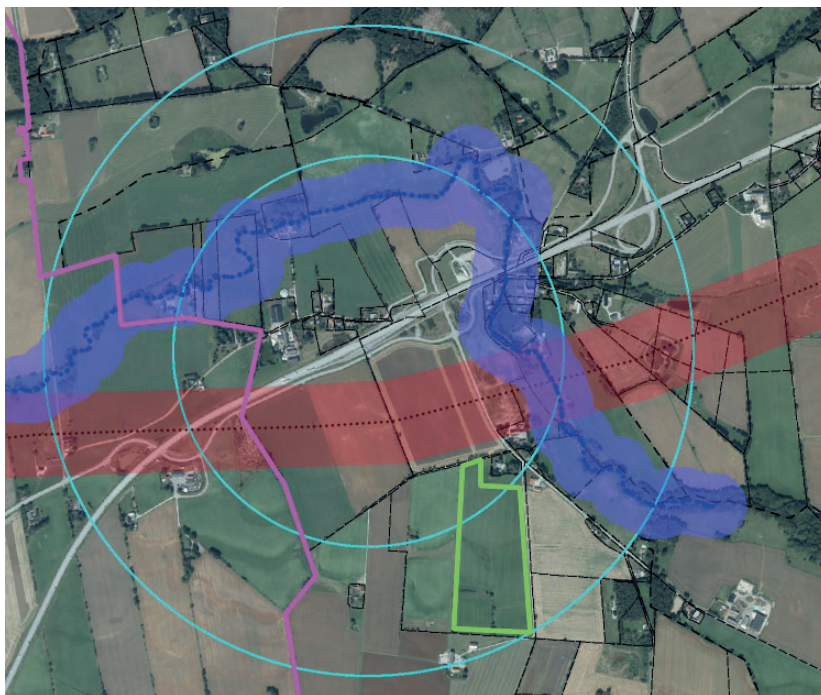


Det finns två expressbushållplatser utmed väg E22 i Höörs kommun, det är dessa två hållplatslägen som analysen utgår ifrån eftersom Höörs kommun arbetar för hållbar utveckling och det innebär att nya utbyggnadsområden bör lokaliseras till lägen med god kollektivtrafik. Dessa benämns som Hållplatsläge alt 1 (Rolsberga) och Hållplatsläge alt 2 (Fogdarp). Både hållplatslägena har två cirklar, den inre cirkeln visar på ett område 600 meter från hållplatsen och den yttre cirkeln har ett avstånd på 1000 meter från hållplatsen (fågelvägen).

Analys

Hållplatsläge alt 1

Hållplatsen ligger inklämd mellan strandskyddat område för Bråån (blå yta) och skyddsavstånd till kraftledning (röd yta). Det finns ingen mark inom 600 meters avståndet som inrymmer ett utbyggnadsområde på

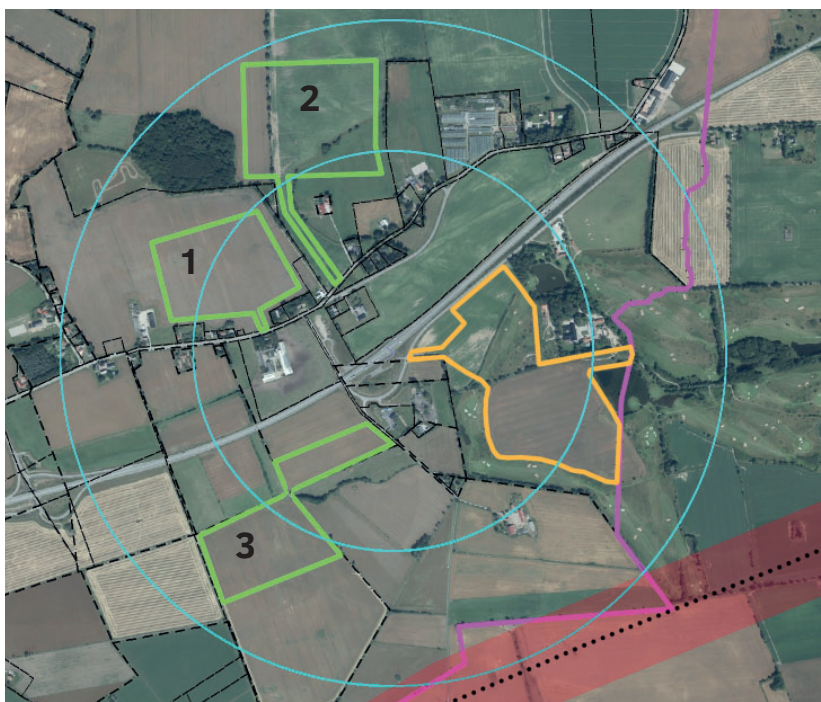


cirka 10 hektar som ägs av en fastighetsägare. Söder om väg E22 finns det en fastighet som skulle kunna inrymma en exploatering på cirka 10 hektar, detta område är markerat med en grön linje. Avståndet från hållplatsen till det utpekade området är cirka 700 meter varav 400 meter går utmed en väg (väg 1123) med hastighetsbegränsningen satt till 70 km/h. Väg 1123 smalnas dessutom av cirka 200 meter från korsningen mellan väg 1123 och vägen in till det utpekade området, det är möjligt att denna del behöver breddas på grund av de tillkommande fastigheterna. Det finns ingen yta för de oskyddade trafikanterna utmed väg 1123. Det skulle innebära att den som vill exploatera området även skulle behöva anordna en säker passage för de oskyddade trafikanterna utmed vägen eftersom exploateringen skulle kunna medföra cirka 100-200 nya fastigheter. Även vä-

gen som fastigheten ansluter till hade behövt en ny utformning för att klara den ökning av människor som en utbyggnad här skulle medföra, eftersom vägen är en smal grusväg. Mark i den östra delen har inte analyserats eftersom kommungränsen (rosa linje) ligger relativt nära hållplatsen.

Hållplatsläge alt 2

Denna hållplats har inte alls samma begränsningar vad gäller mark som inte kan bebyggas på grund av strandskydd till en större å eller kraftledningen - eftersom denna (röd yta) ligger i bakkant mot kommungränsen (rosa linje). Det föreslagna området som redovisas i planprogrammet är markerat med gul/orange linje och ägs av en lagfaren ägare och är cirka 10 hektar stort. I hållplatsläge alt 2 pekats det ut ytterligare



tre alternativa områden (utöver planprogrammet) som alla tre är cirka 10 hektar stora och ligger på en fastighet som ägs av en lagfaren ägare. De två norra områdena ansluter till den gamla sträckningen av E22 (väg 1140). Denna gata har därmed en god vägbredd och även en separerad gång- och cykelväg. Det södra alternativet har inte samma förutsättning vad gäller de oskyddade trafikanterna, det finns med andra ord inte en befintlig gång- och cykelväg. Vägen är heller inte lika bred som väg 1140, vägen till det utpekade området är delvis asfalterad och har en vägbredd på cirka 4,5 meter. Vad gäller de oskyddade trafikanterna så skulle en exploatering i det södra läget innebära att den som vill exploatera området även skulle behöva anordna en säker passage för de oskyddade trafikanterna utmed vägen eftersom exploateringen skulle kunna medföra cirka 100-200 nya fast-

igheter. En gång- och cykelväg skulle innebära att mark behöver tas i anspråk från andra markägare. Planprogrammet har redovisat att det planeras för en gång- och cykelväg fram till den anslutande vägen (väg 1121). Avståndet (mellan det utpekade områdets angöring till väg och närmsta hållplats) för de två norra områdena är drygt 500 meter och för den södra delen är det drygt 400 meter. För planprogramsområdet är det cirka 150 meter. Oavsett föreslaget område innebär det att jordbruksmark skulle tas i anspråk för en utbyggnad.

Hållplatsläge alt 1

- + Sammanhängande mark av samma fastighetsägare finns som inrymmer cirka 10 hektar.
- + Området är kollektivtrafikhärl, cirka 700 meter.
- 0 Större delen av utpekats område ligger utanför 600 meters gränsen.
- Breddning av väg 1123 kan bli aktuellt för området, Trafikverket måste vara delaktig i detta arbete eftersom det är en statlig väg och de behöver därför prioritera detta arbete.
- Bygga ut en gång- och cykelväg, detta kräver att Trafikverket vill prioritera detta och vara delaktig i arbetet med att bygga ut en gång- och cykelväg.
- Jordbruksmark tas i anspråk.

Hållplatsläge alt 2

Område 1

- + Sammanhängande mark av samma fastighetsägare finns som inrymmer cirka 10 hektar.
- + Området är kollektivtrafikhärl, cirka 500 meter.
- + Bra utformning av väg 1121.
- + Finns redan en befintlig gång- och cykelväg utmed väg 1121 fram till hållplatsläget.
- 0 Halva området som pekats ut ligger inom 600 meters gränsen.
- Jordbruksmark tas i anspråk.

Område 2

- + Sammanhängande mark av samma fastighetsägare finns som inrymmer cirka 10 hektar.
- + Området är kollektivtrafikhärl, cirka 500 meter.
- + Bra utformning av väg 1121.
- + Finns redan en befintlig gång- och cykelväg utmed väg 1121 fram till hållplatsläget.
- 0 Större delen av utpekats område ligger utanför 600 meters gränsen.
- Jordbruksmark tas i anspråk.

Område 3

- + Sammanhängande mark av samma fastighetsägare finns som inrymmer cirka 10 hektar.
- + Området är kollektivtrafikhärl, cirka 400 meter.
- 0 Större delen av utpekats område ligger utanför 600 meters gränsen.
- Breddning och asfaltering av väg som ansluter till väg 1121 kan bli aktuellt för området (fördel är att det ger bättre standard på en sträcka, men arbetet är kostsamt).
- Bygga ut en gång- och cykelväg, vilket innebär att mark behöver tas i anspråk från andra fastighetsägare.
- Jordbruksmark tas i anspråk.

Planprogramsområdet

- + Sammanhängande mark av samma fastighetsägare finns som inrymmer cirka 10 hektar.
- + Området är kollektivtrafikhärl, cirka 150 meter.
- + Föreslagen väganlutning ligger i direkt anlutning till hållplatsläget..
- 0 Större delen av utpekats område ligger inom 600 meters gränsen, i samma läge kommer en ny gång- och cykelväg också att ansluta.
- Jordbruksmark tas i anspråk.

Slutsats

Placeringen av utpekade områden i kommunens perifera läge medför att kommunen gör bedömningen i denna analys att alla förslag som kan bedömas vara bra lokaliseringar inte är lämpliga eftersom utbyggnadsområdet ändå placeras perifert. Det gör att kommunen endast pekar ut två alternativa lokaliseringar, en norr om väg E22 och en söder om E22. Skulle en markägare vilja pröva frågan om exploatering är detta fullt möjligt, det är bara att göra en ansökan om planbesked och därefter är det upp till Höörs kommuns politiker att bedöma om exploateringen är lämplig.

Mot bakgrund av ovanstående är samhällsbyggnadssektors slutsats att:

- Hållplatsläge alt 1 är mindre lämpligt att exploatera utifrån att det är flertalet vägåtgärder som behöver komma tillstånd för att skapa en god trafikmiljö för de som skulle bosätta sig inom området.
- Hållplatsläge alt 2 område 1 ligger relativt bra till och större delar inom 600 meters radien, det finns goda trafikförutsättningar. Området har (precis som området vid Elisefarm) inte stöd i översiktsplanen, det innebär att en förfrågan om exploatering får prövas politiskt.
- Hållplatsläge alt 2 område 2 ligger också relativt bra till, men eftersom område 1 ligger något bättre till är det lämpligare att denna hade prövats.
- Hållplatsläge alt 2 område 3 är mindre lämplig att exploatera utifrån att mark behöver tas i anspråk från andra fastighetsägare för att kunna bygga ut infrastrukturen för att skapa en säker och god trafikmiljö.
- Planprogrammet är det område som ligger i direkt anslutning till ett hållplatsläge och större delen av föreslaget utbyggnadsområde ligger inom 600 meters radien. Eftersom området inte har stöd i översiktsplanen har markägarna redan gjort den politiska förfrågan och fått ett positivt gehör från Höörs kommuns politiker (vilket sedermera har resulterat i det planprogram som ligger till grund för kommande detaljplannearbete).

Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnadssektor