

Dnr KSF 2018/252

§ 157 Planuppdrag för detaljplan för ny förskola/äldreboende/lägenheter vid Björkgatan/Hästhagen, del av fastigheten Höör 53:1

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planuppdrag lämnas för upprättande av detaljplan för ny förskola/äldreboende/lägenheter vid Björkgatan/Hästhagen vid Björkgatan/Hästhagen, del av fastigheten Höör 53:1.
2. Genomförande av planförslaget kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
3. Planarbetet ska ske med utökat förfarande.
4. Planarbetet bekostas genom exploateringskontot.

Ärendebeskrivning

På kommunens mark väster om Björkgatan i anslutning till Hästhagens grönområde finns en parkerings- och grönyta som skulle vara lämplig för byggande av en ny förskola. Området korsas idag av cykelbanan från Höors centrum och vidare ut mot Sätofta hed. Cykelbanan följer ett grönstråk som binder samman Sätofta hed med den planskilda cykelkorsningen vid väg 23. Det aktuella området består av en parkeringsyta i öster och en större trädunge med flerskiktad vegetation med stora ekar i trädskiktet. I övrigt består området mest av öppna gräsytor och angränsar till det större grönområdet Hästhagen.

Beslutsmotivering

Lokaliseringen är i stort sett förenlig med översiktsplanen. Vid en analys av lämpliga platser har den aktuella platsen bedömts vara en möjlig plats för att skapa en tillräckligt stor tomt för ny förskola, i förhållande till Barn- och utbildningsnämndens riktlinjer och behov.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse 180531.pdf
2. Lokaliseringsstudie ny förskola.pdf
3. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2018-06-19 (2018-06-19 KSAU §181).doc

Planuppdrag för detaljplan för ny förskola vid Björkgatan/Hästhagen, del av fastigheten Höör 53:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Planuppdrag lämnas för upprättande av detaljplan för ny förskola vid Björkgatan/Hästhagen, del av fastigheten Höör 53:1.

Genomförande av planförslaget kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Att planarbetet ska ske med utökad förfarande.

Att planarbetet bekostas genom exploateringskontot.

Ärendebeskrivning

Höors kommun växer och med stor inflyttning och ett positivt födelsenetto. Generationsväxling pågår i flera bostadsområden Höör och fler barnfamiljer flyttar hit för att bo nära natur, service och pendlingsmöjligheter. Behovet av flera nya förskoleplatser är akut och behovet i Höors tätort förväntas växa med ca 20-40 platser (1-2 avdelningar) per år de kommande åren.

Östra Höör och teknikerområdet är en av de stadsdelar i Höör som har hög andel barnfamiljer och stort behov av nya förskolor. På kommunens mark väster om Björkgatan i anslutning till Hästhagens grönområde finns en parkerings- och grönyta som skulle vara lämplig för byggnad av en ny förskola. Området korsas idag av cykelbanan från Höors centrum och vidare ut mot Sätöfta hed. Cykelbanan följer ett grönstråk som binder samman Sätöfta hed med den planskilda cykelkorsningen vid väg 23. Det aktuella området består av en parkeringsyta i öster och en större trädunge med flerskiktad vegetation med stora ekar i trädskiktet. I övrigt består området mest av öppna gräsytor och angränsar till det större grönområdet Hästhagen.

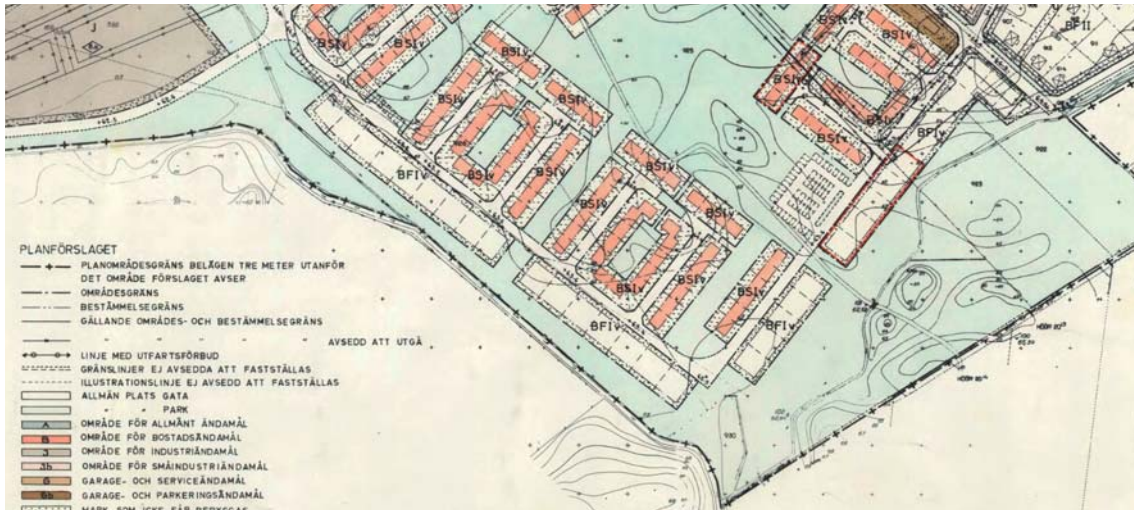


Figur 1. Möjlig avgränsning av planrområdet för ny förskola vid Björkgatan/Hästhagen

Förslag till beslutsmotivering

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (från 1968) är parkeringen utpekad som Allmän plats gata medan grönområdet är Allmän plats park.



Figur 2. Gällande detaljplan från 1968

Översiktsplan

Den östra delen av det utpekade området (som idag är parkeringsyta) är stadsbygd i översiktsplanen. Den västra delen av området är utpekad som grönområde men gränsen som pekats ut i översiktsplanen är inte detaljstuderad. I stort sett är byggandet av en förskola med tillhörande förskolegård förenlig med översiktsplanen. Hästhagen är ett stort grönområde och den del som skulle tas i anspråk för den nya förskolegården är en liten del i östra utkanten av gröningens sammanlagda yta. Flera av de kvaliteter som grönområdet tillför idag, t.ex. skugga, vindsydd och visuella kvaliteter, kan komma området tillgodo även om befintlig vegetation hamnar inom förskoleområde (på kvatersmark). Översiktsplanen föreskriver att nya förskolor byggas med sex till åtta avdelningar vilket kräver tillräcklig yta.



Figur 3. Utdrag från översiktsplanens markanvändningskarta

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Kommunala program

Grönområdet är inventerat och klassat i kommunens grönstrukturprogram från 2007. Den stora öppna sammanhängande grönytan Hästhagen har fått klass Klass 2 enligt programmet och ekdungen som ligger i anslutning till parkeringen har fått klass 3. I dungen finns ett flertal större ekar som i störta möjliga utsträckning bör beaktas och bevaras i samband med planarbetet.



Figur 4. Utdrag som visar klassningen av grönområden enligt kommunens grönstrukturprogram från 2007

Ekosystemtjänster och naturvärden

Grönområdet har höga natur- och rekreationsvärden som bör tas till vara i samband med planeringen av området. Den flerskiktade dungen med stora ekar i trädskiktet har potential att bidra med flera viktiga ekosystemtjänster till förskolans ute- och inommiljö. Den stora bladmassan bidrar med interception (fördröjning av dagvatten i bladverket) vilket hjälper till att jämna ut höga vattenflöden vid kraftiga regn. Träden ger skugga vid varma dagar samtidigt som de kan ge ett visst skydd när det är kallt och blåsigt ute. Trädskuggningen är även en kvalitet för förskolans inommiljö då den innebär energibesparingar och ett bättre inomhusklimat i samband med varmt väder. Den rekreativa miljön och de lekmöjligheter som trädningen kan bidra med är också viktiga kvaliteter på en förskolegård som tar lång tid att bygga upp och är svåra att ersätta i samband med nybyggnation på ytor utan uppvuxna träd.

När det gäller naturvärden i omgivningen har dungen i sig betydande naturvärden och på sikt är det viktigt att beakta återväxten av ek. Framför allt har dungen ett strategiskt läge då den är del av ett sammanhang med större ädellövsskogsområden. Ett par hundra meter öster och söder om dungen finns Sätöfta hed och ett större ädellövsskogsområde med höga naturvärden. I Hästhagen som helhet finns ett antal trädningar med bl.a. ek som på längre sikt kan komma att fungera som del i spridningszoner för många arter.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Analys av lämplig utformning

En yta på ca 7000 kvm skulle vara tillräcklig för att lösa en förskolebyggnad för sex avdelningar förutsatt att byggnaden uppförs i två våningar. Byggnaden skulle uppta en yta av ca 1000 kvm samtidigt som det skulle krävas ca 1500 kvm för angöringsytor/parkering mm. Sex avdelningar innebär upp till 120 barn och kommunen har en riktlinje i samband med planering för nya förskolor ska ha minst 40 kvm utemiljö/barn. 120 barn skulle innebära ca 4800 kvm för utemiljö.

En lämplig utformning blir troligen att planera för angöringsytor/parkering i öster ut mot Björkgatan och utemiljö i den västra delen i anslutning till befintligt grönområde medan själva byggnaden skulle hamna mitt emellan i den nordvästra delen av det som idag är parkering.

Enligt boverkets allmänna råd om friytor för förskolor så föreskrivs att "friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet".

Genom att ta tillvara de befintliga kvaliteterna som finns i området i form av varierad topografi och uppvuxen vegetation finns goda förutsättningar att uppfylla Boverkets allmänna råd. Många kommuner, framför allt i Skåne, har börjat arbeta med en checklista för lekvärdesfaktorer där man pekar på vikten av att bevara topografi och vegetation för barnens möjlighet till stimulerande lek och omvärldsförståelse. Enligt checklistan bör en friyta vara tydligt zonerad med en trygg miljö nära förskolebygganden och en mer vild miljö längre bort. Integration av lekutrustning i befintlig miljö ses som ett stort plus.

Bestämmelser

Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser.

Risker och störningar

Planområdet ligger inte i rikszone för några uppenbara störningar.

Gator och trafik

Trafikflödena vid den södra delen av Björkgatan är idag låga (ca 500 fordonsrörelser/dygn) men skulle öka påtagligt i samband med byggande av ny förskola, både avseende transport av barn till och från förskolan samt för transporter och mat och andra varor. Det blir viktigt att skapa en säker lösning för de föräldrar som ska lämna och hämta barn och som väljer att ta bilen. Exempelvis med en enkelriktad angöringsväg med tillfart från ett håll och utfart åt andra hållet. Eventuellt kan korsningen vid Hörbyvägen behöva ses över för att skapa en säker utfart från Björkgatan.

God möjligheter att ta sig till området med cykel finns från hela Höör. Planområdet ligger mitt ett befintligt cykelstråk och har direkt anslutning västerut till cykeltunneln neder väg 23 och stråket vidare in mot centrum.

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvsediment. Inga uppenbara geotekniska begränsningar finns för att upprätta byggnader i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med normal hänsyn i fråga om dagvattenhantering bedöms inte statusen på varken grund- eller ytvattnet att påverkas negativt av byggnation i området.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Hur kan bostadsutbyggnad bidra till kommunens vision och mål?

Kommunens övergripande vision 2025 från 2016 säger att "Höör kommun är en mötesplats som tar vara på och utvecklar individens kreativitet, där idén om en hållbar utveckling drivits långt och där naturens möjligheter tas tillvara för boende, fritid och företagande."

En genomtänkt utbyggnad av området som utgår från befintliga kvaliteter och naturvärden kan bidra till att lyfta potentiella ekosystemtjänster på den aktuella platsen. Ett konkret exempel på hur detta kan uppnås är genom att bevara och inkorporera dungen med uppvuxna ekar i förskoleområdet. Stora träd kan bidra till att klimatreglera såväl utemiljön som den nya förskolebyggnaden genom att skänka skugga på sommaren och ge skydd mot vind under vintern. Förtätning av området med en ny förskola innebär att man integrerar fler funktioner i området och bidrar till målet om att skapa en "God livsmiljö och boende för alla".

Genom att förtäta på platser med goda cykelförbindelser stimulerar kommunen en hållbar utveckling och till hållbart resande. Det kan även motivera människor att välja "tillgängliga och enkla färdsätt" samtidigt som det bidrar till delmålet om god livsmiljö och boende för alla genom att skapa förutsättningar för fler att välja cykeln istället för bilen och på så vis minska trafikflödena utmed Björkgatan och Hörbyvägen. Planering i lägen med bra cykelanslutningar kan dessutom bidra till ökad jämställdhet och tillgänglighet eftersom den främjar gruppen cyklister som till hög andel består av kvinnor och barn.

Planen bidrar till ett förtätning av bebyggelsen i ett område som idag har relativt lågt exploateringsstal vilket är en av strategierna för att göra Höör mer attraktivt.

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 bedöms få begränsad påverkan på miljön förutsatt att:

- Naturområdet i västra delen tas till vara och integreras i förskolegården på ett bra sätt
- Cykelförbindelsen i väst-östlig riktning genom området upprätthålls.
- Angörningstrafiken från Björkgatan kan lösas på ett säkert sätt.

I övrigt berör planområdet inte några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det behövs alltså inte någon miljöbedömning.

Planförfarande

Eftersom planuppdraget i huvudsak följer översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten är det möjligt att tillämpa standardförfarande. Med tanke på att exploateringen leder till förhållandevis stora förändringar i närmiljön för ett flertal boende bedöms det dock mer lämpligt att tillämpa utökat förfarande. Skillnaden mellan de båda förfarandena är heller inte så stor att det skulle försena eller fördyra planarbetet nämnvärt.

Anton Klacka

Samhällsplanerare

Lokaliseringsanalys

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 5 december 2016 att lämna planuppdrag för att möjliggöra ny förskola på fastigheten Tigern 24 med flera och att inleda förhandlingar med Stiftelsen Lunds stiftsgård om att köpa till mark för att få en tillräckligt stor tomt. Samtidigt konstaterades att:

”En lokaliseringsanalys bör genomföras för att sammanställa för- och nackdelar med alternativa placeringar av ny lokaler för förskola och skola, med målet att ge underlag för beslut om vilken roll en förskola vid Åkersberg kan spela. Analysen ska väga samman stadsbyggnads-perspektiv, pedagogiska perspektiv samt ekonomiska perspektiv i bygg- och driftfas.”

Denna skrivelse sammanfattar de lokaliseringsalternativ som har varit aktuella och som beskrivs i översiktsplanen (förslag för antagande juni 2018). Alternativen (undantaget Maglehill) har också besökts av företrädare för kommunstyrelsen och BUN den 23 april 2018:

1. Kv Tigern
2. Maglehill
3. Björkgatan/Hästhagen
4. Fogdaröd



Figur 1. Studerade alternativ

1. Kv Tigern

Huvudargumentet för att etablera en förskola i kv Tigern är att en stationsnära förskola ger förutsättningar till en smidig vardag för tågpendlande föräldrar, oavsett de bor på Höör väster eller i någon annan del av kommunen.

Lunds stift har efter diskussioner meddelat att de med hänsyn till stor påverkan på deras verksamhet, i synnerhet med sin nya spaanläggning med utebassäng och integritetsbehov i åtanke inte är intresserad att diskutera en försäljning av mark mer än till "krönet av ekbacken". Det innebär att de inte vill sälja mer än ca 2100 m² av fastigheten Tigern 29. Även kommunens fastighet Tigern 32 (pendlarparkeringen) är möjlig att bebygga. Denna är 2400 m² (figur 2).

Totalt finns alltså möjlighet att skapa en förskoletomt på 4500 m². Det räcker till en förskola i tre avdelningar - inte mer. Eftersom Barn- och utbildningssektorns inriktning är att bygga förskolor för minst 6 avdelningar räcker tomten inte till.

2. Maglehill

14 augusti 2017 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för förskola mm på Maglehill, bara några hundra meter längre ut längs Maglasätevägen (KSF 2017/326). Fastigheten ligger 1000 m från Höörs station och även denna placering måste därför betraktas som stationsnära.

Skiss- och planarbete pågår nu för en förskola i 8 avdelningar med tillagningskök. Särskilt boende för äldre är tänkt att integreras i samma byggnad, ovanpå förskolan, för att nå ett effektivt markutnyttjande. I anslutning till förskolan finns även möjlighet att bygga skola och idrottshall. Eftersom fastigheten idag ligger utanför den befintliga tätorten finns det goda möjligheter att skapa en tomt som är stor nog att rymma alla dessa funktioner.

Byggstart är planerat till 2020, med möjlig inflytt januari 2022.



Figur 2. Alternativ 1, kv Tigern.

3. Björkgatan/Hästhagen

Vid Björkgatan finns en ca 2000 m² stor kommunal parkering som är sparsamt använd. Intill parkeringen finns Hästhagen som är ett större parkområde. Det skulle vara möjligt att skapa en förskoletomt på ca 7000 m² genom att ianspråksta dels parkeringen, dels en del av parkmarken. Tomten skulle då rymma en 6-avdelningsförskola i två våningar inklusive tillagningskök.

Området är planlagt som allmän platsmark - gata respektive park. Etableringen av en förskola kräver därför en ny detaljplan. Att förtäta i ett befintligt bostadsområde innebär dock risk för konflikter med grannar och tidplanen bör därför ta höjd för ett överklagande. Det är därför svårt att säga när förskolan kan stå klar.

Placeringen i ett stort villaområde med pågående generationsväxling bedöms vara väl vald i förhållande till kommunens behov. Fastigheten är lätt att ta sig till både via bilväg och cykelväg.

4. Fogdaröds förskola

Fogdaröds förskola etablerades 2017 med fyra avdelningar och ett tillagningskök. Förskolan är uppförd som hyrda moduler för att lösa ett stort behov av nya avdelningar på kort sikt. Hyreskontraktet löper på 5 år.



Figur 3. Alternativ 3, Björkgatan/Hästhagen.

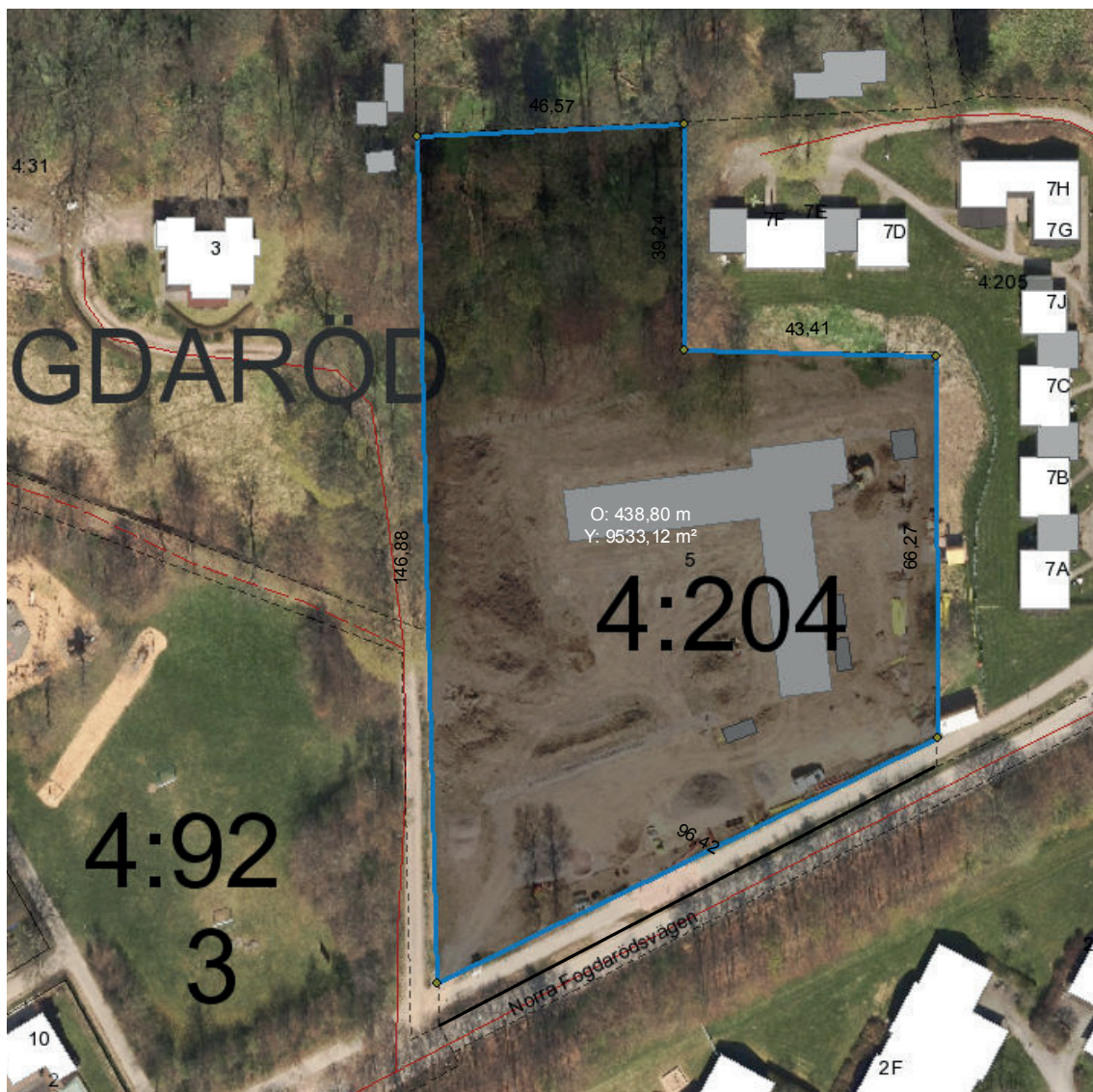
SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Kommunen äger fastigheten och den bedöms vara stor nog för att rymma en utökning med ytterligare 2-4 förskoleavdelningar. Det kan ske genom att kommunen förhandlar om att köpa loss de befintliga modulerna och komplettera dem med fler avdelningar. Köket har kapacitet för 150 portioner. Den förskolegård som är anlagd behöver ses över och anpassas dels till att förskolan blir permanent och dels till att den ska rymma fler barn. För att skapa en bra utemiljö bedöms det vara mest lämpligt om tillkommande avdelningar kan placeras ovanpå befintliga.

Förskolan ligger bra till i direkt anslutning till ett större utbyggnadsområde - Fogdaröd. Arbetet pågår med ny detaljplan för ca 100-150 bostäder. Planen kan bli antagen i år.

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. Förskolan som finns idag har fått bygglov utan att först prövas i detaljplan och inga grannar överklagade bygglovet. Det vanliga är att en ny förskola först prövas i detaljplan, men när nu förskolan redan är etablerad och har fått bygglov bedöms det vara rimligt att även pröva en utökning av verksamheten genom bygglov. När det inte behövs en ny detaljplan kan nya förskoleavdelningar finnas på plats förhållandevis snabbt.



Figur 4. Alternativ 4, Fogdaröds förskola.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovanstående är samhällsbyggnadssektors slutsats att:

- Fogdaröds förskola bör permanentas och kompletteras med fler avdelningar i närtid.
- I kv Tigern har kommunen inte tillgång till tillräckligt mycket mark för att åstadkomma en förskoletomt som möter verksamhetens behov. Planuppdraget bör därför avskrivas eller ges en annan inriktning.
- Arbetet med Maglehill fortsätter med planerad inflytt 2022.
- Planarbete bör påbörjas snarast för en ny förskola vid Björkgatan. Arbetet kan dock förväntas ta några år och inflytt kan förväntas ligga efter Maglehill.

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt