

2

Småstad i storstadsregion

År 2035 är Höör en småstad i en storstadsregion och växer stadigt. Småstaden är en kärna för sitt omland och Höör är en kärna i det flerkärniga Skåne. För att Höör ska fortsätta utvecklas om en kärna i en hållbar och sammankopplad storstadsregion är det viktigt att stärka kärnan och arbeta aktivt med småstadskvaliteterna.

-
- 2.1 Inledning
 - 2.2 Småstadens centrum
 - 2.3 Bostadsutbyggnad
 - 2.4 Plats för kommunal service
 - 2.5 Grönområden och vattendrag
 - 2.6 Verksamhetsområden
 - 2.7 Småstadens omland
 - 2.8 Fördjupningar för småstaden



2.1 Inledning

Höör är en trivsamt småstad och kärnan i kommunen. Här finns merparten av kommunens serviceutbud och arbetsplatser och det är här den största befolkningstillväxten sker. Läget vid Södra stambanan gör det bekvämt att välja ett naturnära småstadsboende i Höör och ändå ta del av storstadens utbud av arbetsplatser, kultur och puls. Naturen gör sig ständigt påmind genom att ligga insprängd i stadsmiljön.

Från bondby till småstad

Innan järnvägen byggdes var Höör en bondby med kyrka, skola och Gästgifveri invid ett vägsäl. År 1858 färdigställdes Höörs station, efter att Södra stambanans etapp Örtofta-Eslöv-Höör blivit klar. Höör är Skånes geografiska mittpunkt och orten var tänkt att bli landskapets ledande järnvägsknut med bibanor som grenade ut åt olika håll. Detta förklarar det ståtliga stationshuset, uppfört 1856-58.

Precis som andra stationssamhällen fick Höör en representativ framsida och en funktionell baksida. På framsidan (den östra sidan) etablerades stationshus, järnvägsgata, affärer och officiella byggnader. Bangård och bebyggelse med verkstadsvarter placerades på baksidan (den västra).

Under första halvan av 1900-talet växte stationsområdet fram med tätare bebyggelse mellan stationen och den gamla bykärnan. Höör har sedan vuxit med villaområden och industriområden runt centrum, men också genom fritidshus som idag ofta fungerar som permanentbostäder. Pågatågstrafiken som invigdes 1987 ger möjlighet till tågpendling och har bidragit till att öka Höörs attraktivitet som boendeort.

Höör idag

Höör erbjuder en trivsamt småstadsmiljö med god lokal service och med tillgång till hela regionens utbud. Detta gör Höör till en attraktiv bostadsort med ett blomstrande småföretagande. Höör växer stadigt, främst genom inflyttning av barnfamiljer från Malmö och Lund som lockas av en trygg miljö och närhet till en vildare natur än vad sydvästra Skåne

kan erbjuda. Det rika föreningslivet vittnar om engagerade invånare och bidrar till samhörighet och mötesplatser.

Höörs centrum är avgörande för stadsliv, kultur och service i småstaden. Här finns ett brett handelsutbud med både bokhandel, ostbutik och köttbutik utöver dagligvaruhandel, modebutiker, apotek och systembolag. Här finns också några av kommunens största arbetsplatser genom kommunhuset, centrala skolområdet och Höörs plåt/CEPA/UBD. Stiftsgården Åkersberg är med sin konferensverksamhet en betydande regional invid Höörs station (se figur U2.1.1).

I Höör finns ett stort antal småhus byggda på 60-, 70-, och 80-talet där det pågår ett successivt generationsskifte. Detta tillsammans med tillgången till centralt belägna fritidshus gör att det inte är självklart för inflyttare att välja ett nybyggt hus.

Fler äldre i befolkningen innebär ett ökat behov av olika typer av bekväma lägenheter i centrala Höör, med gångavstånd till den service som finns där. Efterfrågan på marklägenheter ökar och kan bli ett bra komplement genom att integreras i områden som tidigare varit villadominerade. Det finns även ett kontinuerligt behov av mark för nybyggnad av småhus, men för denna typ av bebyggelse finns redan en god planberedskap eftersom den varit i fokus för kommunens planeringsinriktning under flera decennier.

Det finns ett uppdämt behov av nya lokaler för kommunal service. Både skolan och kommunförvaltningen är trångbudda och det behövs nya platser i särskilt boende.

Utveckling av småstaden

Utvecklingsstrategin för småstad i storstadsregion innehåller strategier för centrum, bostäder, vardagsliv, natur och verksamheter. Strategierna finns i kapitlet Målbild och strategier.

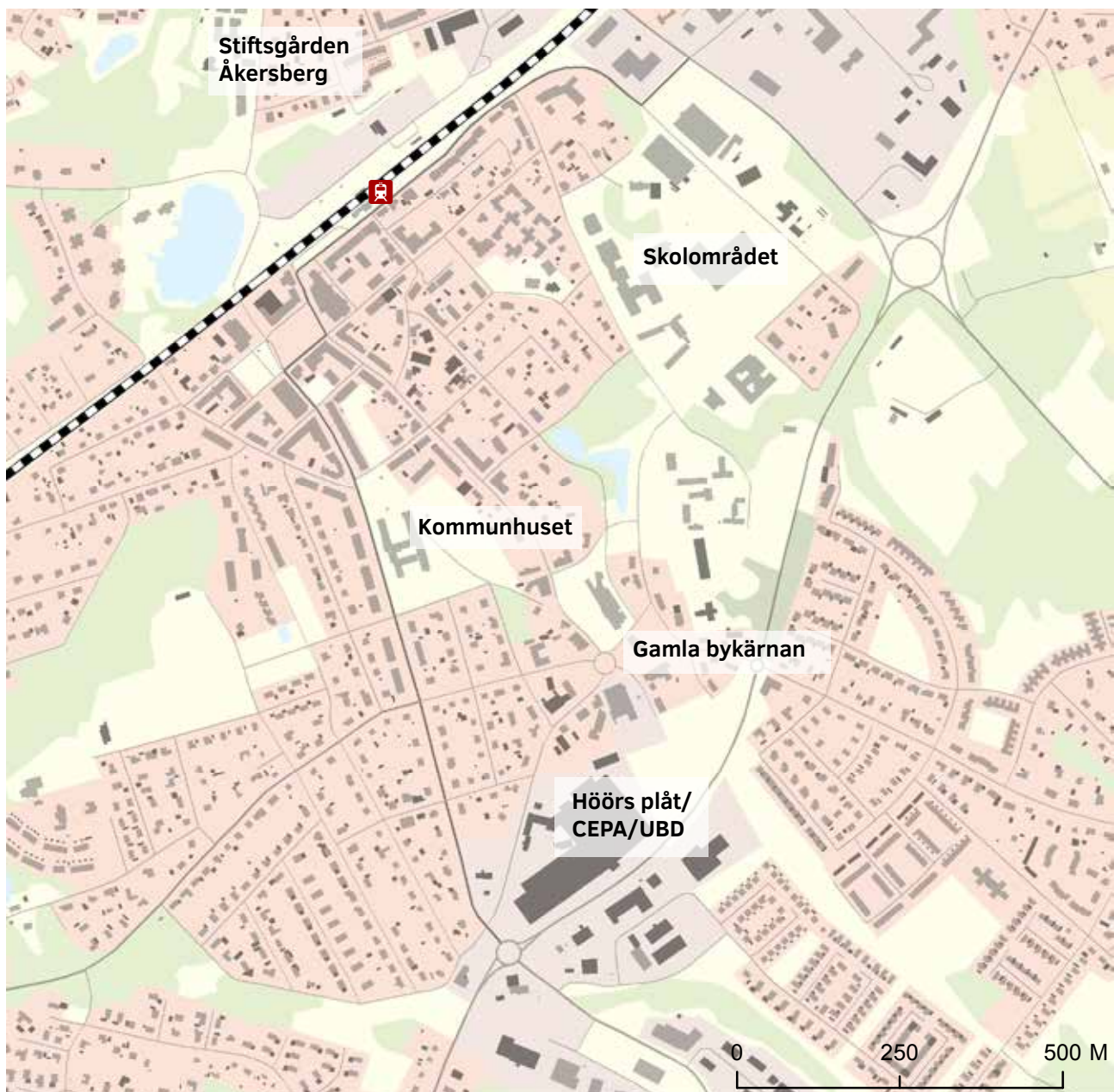
I detta kapitel visar vi mer konkret hur vi vill utveckla småstadens kvaliteter. Det handlar om att aktivt stärka centrum i samband med förändringar och att utveckla stationsområdet som mötesplats. Det handlar om att peka ut mark för nya bostäder, kommunal service och verksamheter. Det handlar om grönstrukturen i stadsmiljön och om hur staden möter den omgivande landsbygden.

Kommunen är en viktig aktör i utvecklingen av småstaden. Kommunen bygger bostäder genom sitt fastighetsbolag. Etableringen av kommunal service och utformning av mötesplatser och stråk

har stor betydelse för attraktiviteten i stadsmiljön. En trivsam miljö bidrar till att människor dröjer sig kvar och inte bara skyndar från punkt till punkt. Ju fler som vistas i stadsmiljön desto mer levande blir staden!

Samtidigt är småstaden beroende av att privata aktörer vill vara med och satsa på Höör. Det handlar om att driva verksamheter i Höör och erbjuda en kommersiell service. Det handlar om att hyra ut fastigheter och om att bygga bostäder.

Markanvändningskartan är en viktig del av detta kapitel. Kartan visar hur olika områden är tänkta att användas, och ger därför viktig information till den som vill köpa ett hus eller etablera en verksamhet. Markanvändningskartan återkommer därför i flera avsnitt av detta kapitel, men även i översiktsplanens övriga kapitel.



Figur U2.1.1. Centrum i småstaden Höör, med markeringar som visar ortens utveckling från bondby, via stationssamhälle till dagens småstad.

2.2 Småstadens centrum

Centrum är hjärtat i småstaden och står för en stor del av Höörs småstadskvaliteter. Här finns mötesplatser för människor tätt samlade och här finns de bästa förutsättningarna för handel och annan kommersiell service. Stationsområdet har tack vare sin funktion som transportnod en central roll i småstadens centrum. Utvecklingen av stationen och dess närmsta omgivning är därför avgörande för småstaden i ett större perspektiv. Förutom stationsområdet har centrum flera viktiga funktioner. Gångavstånd mellan vardagens servicefunktioner underlättar människors vardag och skapar möten. Mötesplatserna i centrum bidrar till integration och till känslan av sammanhang som är en viktig del av småstadens attraktivitet. Förtätning av centrala Höör är en av strategierna för att stärka centrum.

Planering för centrum

Centrum ska tillmötesgå många olika behov. Ibland är vi i centrum för att uträtta ärenden, och vill bara att det ska gå så enkelt som möjligt. Ibland är vi i centrum för att delta i föreningsliv eller träffa vänner. En del passerar centrum på väg till jobbet och ska kanske lämna barnen på förskolan på väg till stationen. Andra bor i centrum och går sin dagliga promenad där. De som driver en verksamhet i centrum är beroende av ett tillräckligt kundunderlag, varför det blir viktigt för dessa näringsidkare att tillräckligt många människor passerar eller uppehåller sig i närheten av deras verksamheter.

Bredden av förväntningar på centrum gör centrumplanering mer komplex än planering i småstadens utkanter. De skilda behoven och förväntningarna samverkar till stor del och stärker varandra, men det finns också målkonflikter att ta hänsyn till. De komplexa sambanden gör att förändringar i centrum ofta måste genomföras i samverkan mellan olika aktörer, och med aktiv medverkan från kommunen.

Förväntningarna på centrum kan sammanfattas i att centrum ska vara attraktivt för investerare, näringsidkare och besökare samtidigt som centrum ska bidra till social hållbarhet och enkel vardag för invånarna. Även om de här två målsättningarna har olika fokus så finns ett stort mått av ömsesidigt beroende mellan dem. Båda målen förutsätter att människor trivs i centrum och vill vara där. Båda målsättningarna gynnas därför av att centrum gestaltas som livsmiljö för människor.

Region Skåne har konstaterat att det finns direkta samband mellan hög arkitektonisk kvalitet, attraktivitet och ökat ekonomiskt värde. Hög urban och rumslig kvalitet påverkar också mängden liv på gator och torg positivt vilket skapar bättre förutsättningar för till exempel handel och en högre trivsel hos dem som bor och verkar där (Öresundsregionen i ögonhöjd).

Ju mer attraktivt centrum är desto större är chansen att människor väljer att uppehålla sig där längre stunder. Spontana möten kan uppstå och det blir fler människor i staden vilket ger en levande och attraktiv stadsbild. Folk i staden gör att ännu fler människor vill vistas där, folk drar folk. Det ska vara lätt och tryggt att vistas i centrum oavsett tidpunkt på dagen. Strategier för centrum är:

- **Samla målpunkter och funktioner!**
- **Förtäta med bostäder!**
- **Spännande arkitektur och lokala särdrag!**
- **Utveckla stationsområdet som mötesplats!**
- **Utveckla smarta parkeringslösningar!**

Strategierna för centrum kommer att tillämpas i många olika situationer, både vid mindre förändringar och vid större utvecklingsprojekt. Västra stationsområdet är ett stadsbyggnadsprojekt som konkretiserar strategierna, men i övrigt krävs fördjupade analyser för att formulera mer detaljerade handlingsplaner. Översiktsplanen pekar ut riktningen och visar kommunens syn på utveckling av centrala Höör och hur kommunen vill agera.

Läs mer:

Livskraftiga orter som en effekt av ESS och Max IV (Fojab arkitekter på uppdrag av RS)

Öresundsregionen i ögonhöjd (Gehl architects på uppdrag av RS)

Planera för människor. Social hållbarhet kopplat till fysisk planering (Gehl på uppdrag av RS)

Samla målpunkter och funktioner

Att samla målpunkter som föreningslokaler, handel, bibliotek, vårdcentral, busshållplats och skolor skapar platser som är befolkade stora delar av dygnet och därför upplevs trygga. Samtidigt skapas en miljö som ger förutsättningar för spontana möten mellan människor, möten som kan ge upphov till en större tolerans mot andra individer och innovativa idéer (se figur U2.2.1). Denna typ av platser bidrar till att orten blir attraktiv och tilltalande för inflyttare och företag.

En översiktlig sammanställning av viktiga målpunkter i centrala Höör finns i figur U2.2.2. Några av de starkaste målpunkterna idag är järnvägsstationen, med ca 1 miljon av- och påstigande per år och centrala skol- och aktivitetsområdet (inklusive bibliotek och sporthall) med ca 600 000 besökare per år. Målpunkternas dragningskraft innebär att de är naturliga mötesplatser och att de kan spela en central roll i utvecklingen av centrala Höör. Centrala skolområdet är också, tillsammans med kommunhuset och Höörs plåt/CEPA/UBD betydande arbetsplatser.

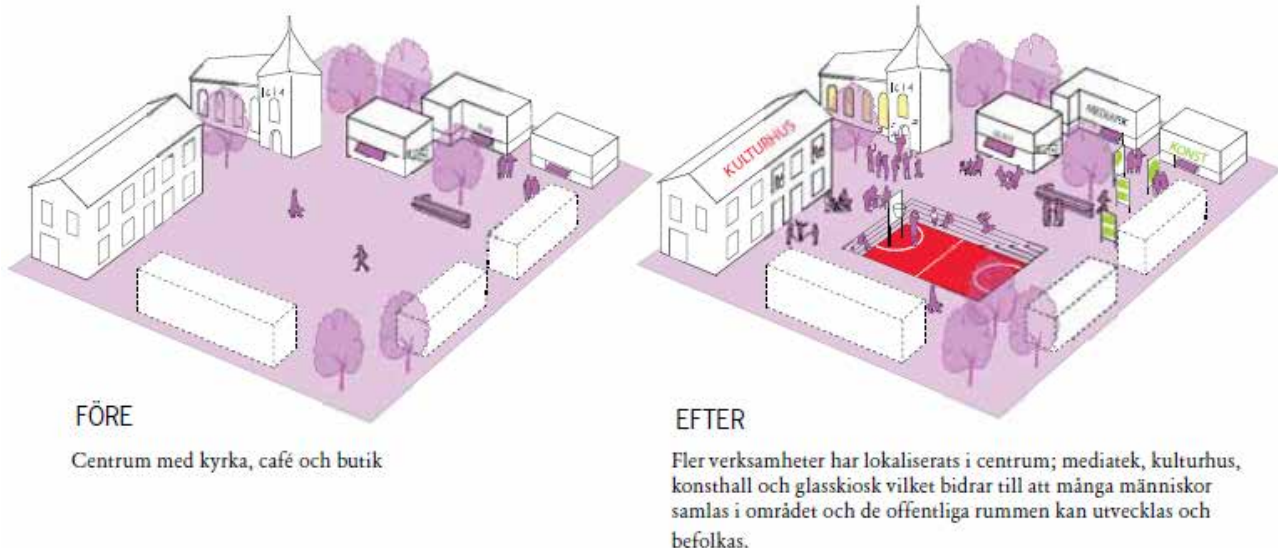
En trygg och vacker miljö både i centrum och längs med vägarna till centrum gynnar stadslivet. Blandad bebyggelse både avseende boendeform och utformning ger en variation i staden som främjar trygghetskänslan. Känslan att någon ser eller hör en oavsett tid ökar tryggheten. Därför är det bra att blanda bostäder och verksamheter och kontor i centrum.

Centrumhandel

Handeln är en viktig del av centrumlivet. De största hoten mot centrumutvecklingen i Höör är därför att centrumhandeln konkurreras ut av e-handeln och av handelsområden omkring de större städerna. I Höörs centrum finns ett brett handelsutbud med både bokhandel, ostbutik och köttbutik utöver dagligvaruhandel, modebutiker, apotek och systembolag. Vilken typ av handelsetableringar som på sikt kan vara bärkraftiga i småstadens centrum är en fråga för den enskilda handlaren att bedöma, men genom att arbeta efter strategin om att stärka centrum kan kommunen göra mycket för att skapa ett attraktivt centrum som lockar människor, och därmed kunder.

Kommunala verksamheter

Verksamheter i kommunens egen regi drar många människor – både anställda och medborgare. Var kommunen väljer att lokalisera sina verksamheter får därför stor betydelse för hur människor rör sig i Höör. För närvarande förbereds utbyggnad av nya skollokaler samtidigt som det pågår diskussioner om var biblioteket och kommunens förvaltningsbyggnad bör ligga i framtiden. Vid kommande ny- eller ombyggnad bör kommunen både placera och utforma byggnader och anläggningar så att de bidrar till att befolka centrum, se fördjupat resonemang i avsnitt U2.4.



Figur U2.2.1. När många målpunkter samlas blir platsen befolkad stora delar av dygnet. Illustration av Fojab arkitekter för Region Skåne, publicerad i Livskraftiga orter som en effekt av ESS och Max IV ()

Kultur- och fritidsaktiviteter

Kulturlivet, föreningslivet och individuellt engagemang är viktiga ingredienser i en hållbar samhällsutveckling. Ett kulturliv där många är engagerade och deltar, både som utövare och som kulturkonsumenter, bidrar till medborgarnas välbefinnande och till Höörs utveckling. Föreningslivet ger möjlighet att skapa något nytt tillsammans med andra och är därför en central del av det öppna samhället. Kultur- och fritidsaktiviteter behöver finnas i alla delar av kommunen, men centrum är den bästa platsen för anläggningar som riktar sig till hela kommunen.

Kommunen driver vissa verksamheter i egen regi, till exempel bibliotek, musikskola samt bad- och sportcentrum. Dessa verksamheter är viktiga, men minst lika viktigt är att kommunen stödjer föreningar och spontana aktiviteter genom att erbjuda lokaler och anläggningar.

Kulturkvarteret spelar en viktig roll för centrumlivet, med musikskola, glasblåseri, museum och kulturhus. Kulturkvarteret bör utvecklas med utgångspunkt i de lokala kulturföreningarnas önskemål och behov. Läget vid gamla torg med Gästgiveri och kyrka är viktiga för områdets karaktär.

Spontanidrottsområdet med skatepark, konstgräsplan och motorikbana lockar besökare över åldersgränserna och är en viktig målpunkt för hela kommunen. Det är viktigt att det är lätt att ta sig dit och att området känns tryggt under hela dygnet. Området ligger delvis integrerat med centrala skolområdet och det är särskilt viktigt att spontanidrottare känner sig välkomna även om de inte är skolelever.

Jeppavallen är den största idrottsanläggningen och ligger precis utanför centrum, på andra sidan väg 23, men på promenadavstånd från spontanidrottsområdet. Det är viktigt med trygga och trafiksäkra möjligheter ta sig från centrum till Jeppavallen.

I kartan (figur U2.2.2) visas även vissa samlingslokaler och gym. Även dessa är viktiga vardagliga målpunkter.

Fritt wifi

Höörs kommun arbetar för att kunna erbjuda öppna surfzoner vid några av målpunkterna i centrum, som torget och spontanidrottsområdet. Det är ett sätt att ytterligare stärka målpunkterna och bidra till att de fungerar som mötesplatser.

Förtätning som strategi

Förtätning innebär att bygga nytt inom ramen för befintliga bebyggelsestrukturer. Detta är motsatsen till den planering som varit rådande under större delen av 1900-talet då strategin har varit att bygga nytt på oexploaterad mark. Längre tillbaka i tiden då människor endast transporterades till fots, öka-

de tätheten i städerna i takt med inflyttningen eftersom befolkningen var beroende av korta avstånd.

Framförallt är det centrala Höör som bör förtätas. Förtätning kan på flera sätt bidra till en attraktiv och hållbar småstad genom en skapa en tät och mer blandad stad som är bättre anpassad för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Att stärka de värden och kvaliteter som förtätning innebär ligger väl i linje med kommunens strategier för centrum, bostäder och vardagslivet. En förtätning med blandad bebyggelse och hög andel flerbostadshus skapar dessutom bättre kundunderlag för centrumfunktionerna samtidigt som det innebär god hushållning med mark.

Tillbakablick

Vid bilens intåg i staden skapades det en högre rörlighet, vilket medförde glesare städer och ökad trafik som gett negativa effekter på miljö, hälsa och markhushållning. Funktionalistiska principer om stadsbyggnad med separering av funktioner med bilen och trafiksäkerhet i fokus ersatte den traditionella synen på stadsbyggnad. Konsekvenser av de funktionalistiska planeringsprinciperna har sedan slutet av 1900-talet lyfts och nya syner på stadsbyggnad har tillkommit i takt med att hållbar utveckling börjar diskuteras. (2006, s.4).

Höör växte fram som ett stationssamhälle i och med järnvägsutbyggnaden i slutet av 1800-talet. Den stora tillväxten i Höör kom först vid bilens intåg i samhället på 50- och 60-talet och sedan Pågatåget började köra till Höör 1987 har inflyttningen varit konstant uppåtgående. Denna relativt sena stadsutveckling har lett till en gles stadsstruktur i Höör.

Nuläge

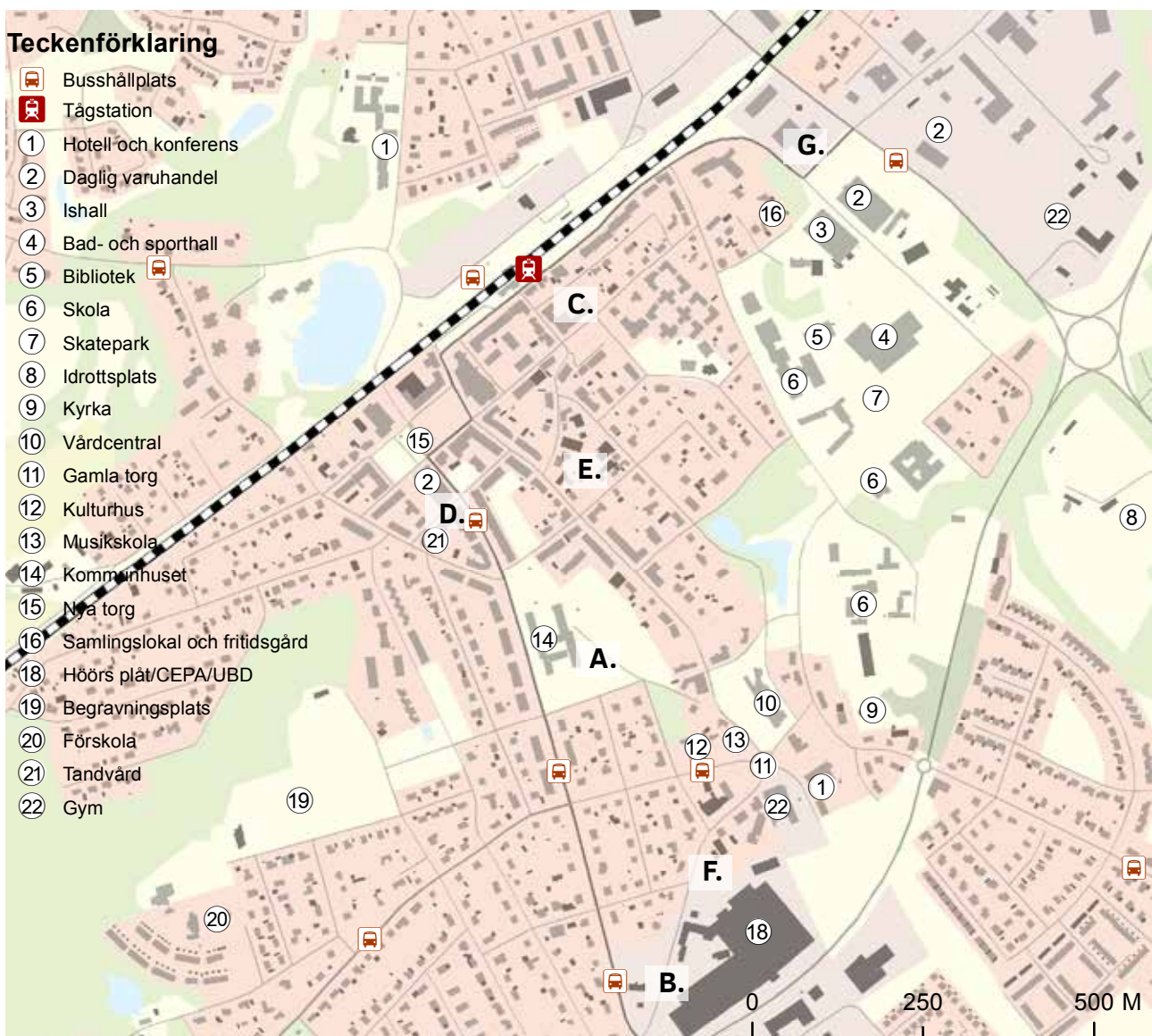
Efterfrågan på lägenheter och mindre marklägenheter har på senare år ökat och det finns ett stort behov av att bygga nya lägenheter i Höörs tätort. Att förtäta inom befintlig bebyggelse i stationsnära lägen är därför Höörs kommuns främsta strategi när det gäller nybebyggelse av flerbostadshus.

En tätare stad ger möjlighet till fler och blandade funktioner, vilket skapar mer liv och rörelse på gator och torg, minskar avstånden och använder resurser på ett mer effektivt sätt. En tätare stad som kan uppnås genom förtätning är ett mer ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart angreppssätt för utveckling av småstaden.

Utmaningar vid förtätning

För att lyckas förtäta Höör på ett fördelaktigt sätt har kommunen arbetat fram en strategi för att hjälpa till vid avvägningar för kommande förtättningsprojekt. Förtätning har många fördelar men det finns även nackdelar som risker för att boen-

Kvarter	Nuvarande	Övrigt/Anmärkning
A. Berggren	Förvaltningsbyggnad/kontor	Kommunhuset är trångbott. Tillbyggnad är möjlig att kombinera med bostäder. Ny detaljplan krävs.
B. Hällbo	Industrifastighet/parkering	Lågt exploaterat samt obebyggda fastigheter. Ny detaljplan krävs.
C. Lugnet Mindre Lugnet Större	Flerbostadshus	Tillägg i kvartersstrukturen kan vara möjlig, men kräver stor hänsyn till kulturmiljön (se Kulturmiljöprogram). Viktigt att ta hänsyn till skalan i området. Ny detaljplan krävs.
D.Fjärilen	Handel, parkering	Finns möjlighet enligt detaljplanen att bygga fler våningar samt att bygga bostäder på fastigheten.
E.Hörnan	Handel, bostad, verksamhet	Kvarteret är lågt exploaterat och en framtida omvandling av kvarteret är möjligt. Önskvärt att ta ett helhetsgrepp för stora delar av kvarteret vid omvandlingen och ny detaljplaneläggning.
F. Felix	Verksamhet, parkering. Detaljplan tillåter Handel och bostäder.	Fastigheten är idag lågt exploaterad. Fastigheten kan exploateras för bostäder enligt gällande detaljplan men då blir exploateringstalet lågt och ny detaljplan är därför att föredra.
G.Björnen	Verksamhet, parkering	Lågt exploaterad verksamhetsfastigheter med möjlighet för omvandling i någon form, kräver ändring av detaljplanen.



Figur U2.2.2. Viktiga målpunkter i Höörs centrum, samt förtätningsprojekt angivna i bokstäver och beskrivna i tabellform ovan.

demiljön inte blir bra om man till exempel bygger nära en bullrig miljö utan att tänka på att skapa bra utemiljöer för de boende. Det finns forskning som säger att man kan använda positiva stadsljud eller naturljud för att minska till exempel trafikens negativa ljud. En annan risk med förtätning är att man bygger för högt och för tätt utan att tänka på vikten av tillräckligt med ljusinsläpp till bostäderna. Det är därför viktigt att tidigt tänka på avstånd mellan byggnader samt skuggning beroende på byggnadens höjd. Även djupet på balkongerna bör beaktas då det är en faktor som påverkar ljusinsläppet till lägenheterna och boendemiljön i helhet.

Kulturhistoriska byggnader och miljöer kan gå förlorade och en avvägning av dess värde är viktigt vid omvandling och förtätning. Det är därför av betydelse att försöka premiera en ändrad användning eller varsam tillbyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer istället för att riva och bygga nytt.

Ett vanligt problem i samband med förtätning är utrymmesbrist för parkering och friyta för lek och rekreation. När tillräckligt utrymme för både friyta och parkering inte kan uppfyllas på den egna fastigheten bör man kunna tillåta exploateringen ändå. Friyta för lek och rekreation ska vid utrymmesbrist prioriteras högre än parkering. För att möjliggöra tillräckligt med parkering för nya byggnader i tät stadsmiljö så kan parkeringsköp på annan fastighet vara ett bra alternativ. Parkeringsfrågan i Höör är en fråga som måste studeras närmare under den närmaste tiden, kommunen har ännu inte tagit fram någon parkeringsnorm. Man har inte heller utrett möjligheterna till parkeringsköp och var det finns parkeringsplatser lediga i tätorten.

Närhet till natur och grönområden leder till bättre folkhälsa. Höör är en kommun med stora naturvärden och det finns ett flertal naturområden inom och i nära anslutning till tätorten. Det finns även

fina parkmiljöer inne i tätorten. Det är av stor vikt att säkerställa grönstrukturen för framtiden vilket innebär att det i första hand är hårdgjorda och redan exploaterade ytor som bör förtätas.

Förtätningspotential

Förtätningspotentialen i centrala Höör finns främst i fastigheter med låg exploateringsgrad som kan omvandlas till tätare bebyggelse. Dessutom finns obebyggda lucktomter på några håll. Gröna områden bör som regel inte förtätas.

För att få en uppfattning om hur många bostäder förtätning av Höörs centrala delar kan ge har kommunen gjort en enkel sammanställning av kvarter möjliga att förtäta (tabell och karta föregående sida: U2.2.2.). Fastigheterna är i de flesta fall privatägda, och för att förtätning ska bli verklig krävs därför fastighetsägarens engagemang. Sammanställningen är inte heltäckande och flera andra kvarter kan vara lämpliga för förtätning. Den sammanlagda potentialen i de redovisade kvarteren bedöms vara ca 200 lägenheter. Bedömningen bygger på ett exploateringsstal för andra liknande förtätningprojekt i Höörs tätort.

Gällande detaljplaner är i många fall gamla och otidsenliga. Vissa planer tillåter inte bostäder alls, medan andra planer tillåter bostäder men i begränsad skala. De flesta förtätningprojekten bör därför inledas genom en ny detaljplan. Ofta är det lämpligt att den nya detaljplanen tar ett helhetsgrepp över flera fastigheter för att hitta förtätningspotentialen i kvarteret eller området.

Höörs kommun kommer att arbeta vidare med förtätningfrågan på flera sätt. Utbudet och behovet av parkeringsplatser i centrum behöver analyseras närmare som underlag för att lösa parkeringsbehovet i förtätningprojekt på ett bra sätt. I vissa fall bör kommunen köpa förtätningfastigheter för att underlätta en samlad exploatering på flera fastig-

Kom ihåg vid förtätningprojekt

- Utforma ny bebyggelse med omsorg om detaljerna, särskilt när det gäller fasader och ytor som är viktiga för gatumiljö och andra allmänna platser! Ny arkitektur får gärna sticka ut, men ska följa gestaltungsprinciperna för centrum (se avsnitt om arkitektur, nästa uppslag).
- Hänsyn ska tas till kulturmiljön - använd kulturmiljöprogrammet! Att bevara och ändra befintliga byggnader är ofta ett alternativ till att riva och bygga nytt.
- Friyta för lek och utevistelse på tomten ska prioriteras före parkering vid förtätning på fastighet som inte rymmer båda (jämför plan- och bygglagen 8 kap 9 §).
- Parkeringsköp på annan fastighet kan vara ett sätt att uppnå behovet av parkeringsplatser.
- Förtätningen får inte planeras högre och tätare än att god livsmiljö och ljusinsläpp kan säkerställas samt behov av friyta för lek och utevistelse.
- Grönska på fastigheten gör bostäderna mer attraktiva, dämpar buller, bidrar till fördröjning av dagvatten och skapar ett bättre lokalt klimat!

heter. Kommunen ska också ha en god beredskap för att bemöta de privata fastighetsägare som tar initiativ till förtätning på sin fastighet. En närmare analys av vilka detaljplaner som är inaktuella och bör ändras kan genomföras i samband med en fördjupning av översiktsplanen för Höör.

Spännande arkitektur och lokala särdrag

Genom att utveckla det som är unikt för Höör kan vi bidra till en känsla av lokal identitet och skapa intressanta livsmiljöer som kompletterar det som finns på andra orter. Det handlar om att ta fram historiska element och karaktäristiska byggnadstyper i stadsbilden. Höörs skala och struktur är också en del av den unika karaktären. Nya byggnadsprojekt kan bidra till att stärka Höörs identitet genom god arkitektur, särskild omsorg åt fasader som är viktiga för gatumiljön och genom investeringar i angränsande gatumiljöer. Offentlig konst är ytterligare ett kraftfullt sätt att bidra till en lokal identitet.

Arkitektur och kulturmiljö

Bebyggelsen i Höörs centrum vittnar om en utbyggnad under olika tidsepoker. Den präglas av stationssamhällets utsmyckade tegelfasader, funktionalismens raka linjer och senmodernismens pragmatiska formspråk. I det skånska stationssamhället var stationshuset och byggnaderna runt om de mest påkostade husen. Höör planlades med en idealstadsplan med en tydlig representativ axel från stationshuset söderut mot Gamla torg och en funktionell "baksida" med bangård och verkstäder.

Arkitektoniskt präglas många kvarter fortfarande av den bebyggelse som växte fram i samband med stationens tillkomst, bland annat kvarteren kring Järnvägsgatan och Lilla torg. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är att den är placerad i gatulinje, med trädgård och uthus på baksidan, vilket ger ett stadsmässigt uttryck. Bebyggelsen är försedd med hög grund i natursten och har fasader i tegel. Den höga grunden är ett resultat av platsens kuperade terräng samt god tillgång till sten. Tegelfasaderna möjliggjordes i huvudsak av järnvägen, eftersom transporten av tegel då underlättades avsevärt.

I de mest centrala kvarteren närmast stationen finns den mest stadsmässiga bebyggelsen. Den består av en blandstadsmiljö där butiker och serviceverksamheter finns i gatuplanert med två till tre våningar bostäder ovanpå. Det är också här den mesta kommersiella servicen är samlad. Denna typ av bebyggelse har många kvaliteter som bidrar till att stärka centrum.

Ny bebyggelse i centrum bör förstärka de lokala särdragen genom att inordna sig i befintlig kvartersstruktur, om möjligt ha entréer mot gatan, gär-

na utformas med förhöjd sockel och sadeltak och ha fasader i tegel och puts.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader erbjuder en möjlighet att skapa en stadsmiljö som är unik för Höör. Äldre bebyggelse bidrar till en attraktiv, intressant och spännande helhet när staden utvecklas med modern bebyggelse. Byggnaderna kan förmedla en berättelse som blir en värdefull del i arbetet med att sätta Höör på kartan. Kulturmiljöprogrammet är en viktig kunskapskälla.

Gator, parker och torg

Utformningen av allmänna platser är av stor betydelse för upplevelsen av småstaden. Hög kvalitet och ändamålsenlig utformning av torg, parker och grönområden gör staden mer attraktiv att uppehålla sig i och skapar förutsättningar för stadsliv, aktivitet och möten. Ur demokratiskt perspektiv är det viktigt att det finns allmänna platser som är tillgängliga för alla invånare. Speciellt i samband med planering för en tätare stadskärna har det betydelse att skapa goda rekreativa miljöer för den ökande andel människor som bor i flerbostadshus och som inte har tillgång till egen trädgård.

Småstaden ska präglas av en sammanhållen gestaltning som ändå tillåter stor variationsrikedom. Visionen är ett tydligt centrum där man gärna väljer att transportera sig till fots eller till cykel och där det blir naturligt att hålla låg hastighet med bil.

Träden ska vara ett naturligt inslag i gaturummet som integrerar naturen i den tätare stadsmiljön och bidrar till att binda samman parkområdena. Större parkeringar delas upp i mindre rum genom rumskapande dungar inom parkeringen och utåt gatan med en inramning med träd och låga häckar.

Åtgärder för förbättringar av delar av centrala Höör är gjorda på senare år. Nya torg har fått en ny utformning och även Bangårdsgatan och Järnvägsgatan har åtgärdats för att bli mer tilltalande som gaturum och vistelsemiljöer. Västra stationsområdet är nästa stora utmaning för att koppla samman miljön kring stationsområdet och för att stärka kopplingen mellan västra och östra delarna av småstadens centrum.

Gestaltungsprinciper i Höörs centrum:

- Omsorg om detaljer
- Gärna sticka ut
- Inordnas i befintlig kvartersstruktur
- Entréer mot gatan
- Anpassa bebyggelse till befintlig topografi

Utveckla stationsområdet som mötesplats

För att nå hållbara transporter och hållbar samhällsutveckling krävs en strategisk syn på stationsområdenas roll i samhället. Målet är att uppnå en attraktiv miljö där kollektivtrafiken integreras med samhällets övriga funktioner. Platsen ska fungera både som port till regionen och som en lokal plats för människor och möten.

Stationsområdena är det första som möter resenärer och har därför stor betydelse när det gäller att få besökare att känna sig välkomna. Det gäller att locka till nya besök och utöver en attraktiv plats är det extra viktigt med service, information och vägvisning. En lokal identitet i bebyggelsen och miljön kan ge besökaren en första bild av Höörs kommun.

Region Skåne har tillsammans med Gehl Architects tagit fram kvalitetskriterier för stationsområdenas användbarhet och attraktivitet ur ett användarperspektiv. Kriterierna kan användas som ett analysverktyg för att utveckla stationsområdena:

- Tillgänglighet är ett grundläggande krav på en station och alla olika användare måste ha en enkel tillgång till både stationen och själva färdmedlet. Dessutom behöver vägen till och från slutdestinationen vara så kort som möjligt och erbjuda en bra miljö för både cyklister och fotgängare, eftersom detta är de två vanligaste sätten att ta sig till och från kollektivtrafiken.
- Trygghet är ett annat basalt krav på ett stationsområde. Om det inte upplevs som tryggt så spelar det ingen roll hur attraktivt det är i övrigt. Både fysiska och sociala aspekter på trygghet behöver tillgodoses för att stationen ska vara ett alternativ för alla.
- Liv i stationsmiljön uppnås genom en miljö som uppmuntrar till att stanna kvar. En station är en potentiell mötesplats för många människor. Med allt fler människor som pendlar finns också ett behov av att utföra vardagsärenden i anslutning till sitt resande och med sådana funktioner kopplade till bytespunkten blir vardagen enklare för många människor.
- Stationsområdets identitet behöver vara tydlig och läsbar, för att underlätta orientering för tillfälliga besökare och ovana resenärer. Det ska vara tydligt att det är en station även för den som besöker platsen för första gången. Men stationen behöver också ha en särart som ligger i platsens unika förutsättningar och den lokala karaktär som finns på orten.
- Attraktivitet i stationsmiljön är viktig för att väntetiderna ska kännas kortare och för att skapa en positiv bild av att resa kollektivt. En omsorg i designen, behagliga och taktila material, en väl

underhållen miljö, en mänsklig skala på rum och byggnader och ett gott mikroklimat bidrar till en positiv upplevelse.

Utveckling av stationsfunktionerna

Region Skåne har tagit fram ett tågstrategiskt underlag för perioden 2020-2050, som underlag för kommande trafikförsörjningsprogram. Av arbetsmaterialet framgår att Region Skåne planerar för att förlänga alla perronger på sträckan Malmö-Kristianstad till 250 meter (Region Skåne 2017-05-29). Det påverkar utrymmesbehoven vid Höörs station. Höörs station har under de senaste åren förbättrats på många sätt. Det finns numera hissar till perrongerna, ett fräscht väntrum som är integrerat med både café och servicebutik. Nya cykelparkeringar är anlagda med olika grad av komfort - låsbara cykelgarage, cykelparkeringar under tak och cykelparkeringar utan tak. En cykelbarometer har installerats längs Järnvägsgatan, öster om spårområdet, där finns också enkel servicestation för att pumpa och meka med cykeln. Gatorna på båda sidor om stationen är ombyggda för att förbättra tillgängligheten. En annan viktig förutsättning är att bussknutpunkten är samordnad med järnvägsstationen.

Höörs station har ca 4400 av- och påstigande varje dag. Många av dem pendlar till arbete eller studier i Malmö, Lund, Hässleholm eller Kristianstad. Dialog med pendlarna har visat att tillgången till parkeringsplatser är en helt central fråga för att det ska vara bekvämt att pendla. Det gäller både bilparkeringar i tillräckligt antal och cykelparkeringar.

Behov och önskemål för framtiden:

- Nya pendlarparkeringsplatser (på sikt)
- Fler målpunkter/aktiviteter (på/vid torget)
- Tydligare säga "välkommen till Höör"
- Cykeluthyrning/utlåning
- Länka västra Höör till centrum!
- Stationsnära stadsbyggnad!
- Längre perronger och ombyggda spår

Spårområde och perronger

Skånetrafiken planerar för att kunna lämna ett tågsätt i Höör. För att det ska vara möjligt behöver spår 3 förlängas och växeln flyttas söderut. Perrongen vid spår 3 är bara 180 m lång, och behöver också förlängas till 250 m.

Läs mer:

Bytespunkten som mötesplats

Planera för nya stationssamhällen

Stationsnära lägen

Entré till Höör och omgivningarna

Höör station är porten till Höör för besökare på väg till Stiftsgården Åkersberg, Höørs sommaropera eller vidare ut till djurparken och Frostavallen. Besökarna är därför en viktig användargrupp. Även om många människor kliver av och på tåget vid stationerna varje dag är det ännu fler som passerar. Vad ser de av när tåget stannar till vid stationen?

Västra Stationsområdet har potential att ge tågresenärer en mer livfull och intresseväckande bild av Höör. Befolkade utemiljöer, unik bebyggelse och grön stadsmiljö är viktiga ingredienser. Utvecklingen av en ny stadsdel vid Västra Stationsområdet kommer att spela en nyckelroll i utformningen av den stationsnära miljön.

Utveckla smarta parkeringslösningar

Generellt finns det behov av att ta en policy för parkering i Höör. I takt med att befintliga parkeringsytor delvis kan komma att förtätas aktualiseras behovet av att planera för parkering i centrum. Parkering i stationsnära läge och i centrum är en betydelsefull fråga som i någon mån berör alla som reser till eller från Höör. Frågan kräver en särskild vidare utredning.

Pendlarparkering

Idag finns drygt 400 pendlarparkeringsplatser vid Höørs station och nyttjandegraden är hög. Drygt 100 av parkeringsplatserna anlades tillfälligt 2010 på en grusyta i kv Bävern för att möta ett akut behov (figur U2.2.3). Denna mark är tänkt för bebyggelse vid utveckling av stadsdelen Västra Stationsområdet och parkeringsplatserna kan därför inte finnas kvar på längre sikt. Ytterligare ca 60 platser försvinner när parkeringen i kv Tigern exploateras (vid Åkersberg). Längre fram i tiden förväntas en utbyggnad med fler spår vid järnvägen leda till att ytterligare ca 130 platser försvinner.

För att Höör ska fortsätta att erbjuda pendlarna en enkel vardag och vara en attraktiv bostadsort är det helt centralt att ha andra lösningar klara innan ny bebyggelse tillåts på pendlarparkeringarna. En viktig fråga att studera är därför hur behovet av pendlarparkering kan hanteras inför nämnda byggprojekt. Inventeringar visar att pendlarparkeringarna har hög beläggningsgrad idag och varje minskning av pendlarparkeringarna riskerar därför att uppfattas som en försämring för tågpendlarna.

I kv Bävern finns möjlighet att utöka antalet tillfälliga parkeringsplatser för att kompensera för att i ett första skede kompensera för att 60 platser försvinner i kv Tigern vid Åkersberg.

På sikt är det dock inte självklart att möta ett ökat tågresande genom att fortsätta utöka antalet parkeringsplatser. Höör har en av Skånes största pend-

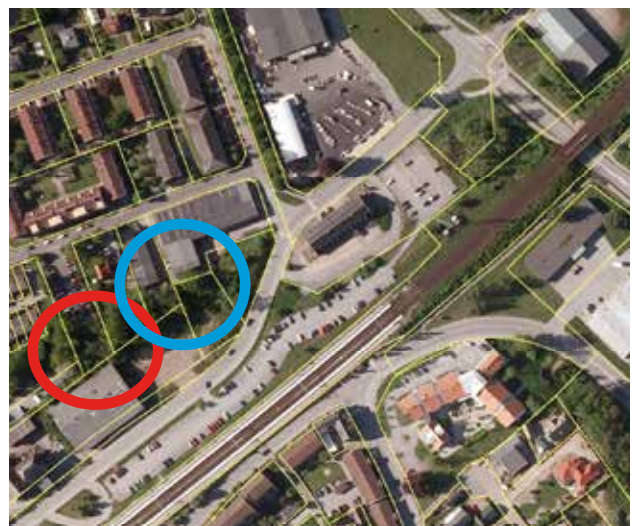
larparkeringar medan städer med större resandebesök har avsevärt färre parkeringsplatser.

Vi kan förvänta oss en fortsatt ökad efterfrågan på pendlarparkering när Höör växer, men hur stort behovet av pendlarparkeringsplatser i Höör blir i framtiden beror också på andra saker, till exempel hur attraktivt det är att gå eller cykla till stationen i stället för att köra bil dit. Nya bostäder i Västra Stationsområdet innebär också att Höör växer på ett sätt som gör det enkelt för de boende att leva utan bil, och utan att bidra till behovet av pendlarparkeringsplatser.

För att hantera framtidens parkeringsbehov är det därför viktigt att genomföra åtgärder som får fler att gå och cykla till stationen. Det går inte att säga säkert hur mycket behovet av pendlarparkering kan minskas på det sättet, men det är sannolikt inte en tillräcklig åtgärd för att kompensera för att 100 platser försvinner när grusytan i kv Bävern bebyggs.

En möjlighet är att ersätta delar av pendlarparkeringarna med ett P-hus. Det finns lämpliga platser nära stationen men det blir en utmaning att hitta en rimlig finansiering. Pendlarparkeringen i Höör är idag avgiftsfri, liksom övrig offentlig parkering i tätorten. Det är dock svårt att tänka sig en avgiftsfri parkering i ett P-hus. En avgörande fråga är därför om avgiftsreglering i sig kommer att minska efterfrågan på parkeringsplatser så mycket att ett P-hus inte behövs.

Höørs kommun kommer därför att genomföra en närmare analys av vilken effekt påverkansåtgärder skulle kunna ha och av förväntat behov av parkeringsplatser i framtiden. I väntan på resultatet av analysen av hur framtidens behov av pendlarparkering kan hanteras måste vi därför planera för parallella scenarier - ett med och ett utan P-hus.



Figur U2.2.3. Befintlig tillfällig pendlarparkering i kv Bävern (blå ring och plats för utökning av de tillfälliga platserna (röd ring).

2.3 Bostadsutbyggnad

Höör ska utvecklas med bostäder för olika behov, för livets skilda skeden och för en växande befolkning. Översiktsplanen innehåller utbyggnadsområden i Höör för ca 1250 bostäder, utöver den potential som finns att förtäta i centrala Höör och andra stadsdelar.

Utbyggnaden koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service. Utbyggnaden av nya bostadsområden i västra Höör i kombination med omvandlingen av Västra Stationsområdet och Grönalund kommer att vara några av de viktigaste stadsbyggnadsprojekten i Höör för att kommunens målbild. 2035 ska det finnas planberedskap för 800 bostäder samtidigt som andelen bostäder i flerbostadshus ska öka.

Bostäder i markanvändningskartan

Stadsbygd

Bostäder har ingen egen beteckning i markanvändningskartan utan ingår i "Stadsbygd", tillsammans med sådant som skolor, kontor, handel, gator, kvartersparker och fritidsanläggningar (figur U2.3.1). Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå.

Indelningen i olika tidshorisonter innebär en preliminär prioritering utifrån kända förutsättningar, men ska inte vara styrande om förutsättningarna förändras.

Befintlig stadsbygd

Staden utvecklas utifrån befintlig struktur.

Ny/ändrad stadsbygd, kort sikt

Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på kort sikt vilket innebär inom ca fyra år.

Ny/ändrad stadsbygd, medellång sikt

Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på medellång sikt, ca fyra till tolv år.

Ny/ändrad stadsbygd, lång sikt

Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på kort sikt, troligtvis mer än tolv år framåt i tiden.

Landsbygd

Höör's tätort innehåller också många bostäder i mer lantliga områden. Sådana områden syns i markanvändningskartan som bebyggelsegrupper inom om-

rådestypen "Landsbygd". Dessa bebyggelsegrupper har ofta en bakgrund som fritidshusområden, men fungerar idag till övervägande delen som permanentbostäder. Bebyggelsegrupperna kan även vara resultat av äldre bebyggelsestrukturer. Gemensamt för bebyggelsegrupper inom områdestypen landsbygd är att de har en friare struktur och större tomter, att jämföra med bostäder inom områdestypen stadsbygd som ingår i en kvartersliknande struktur.

Befintlig bebyggelsegrupp

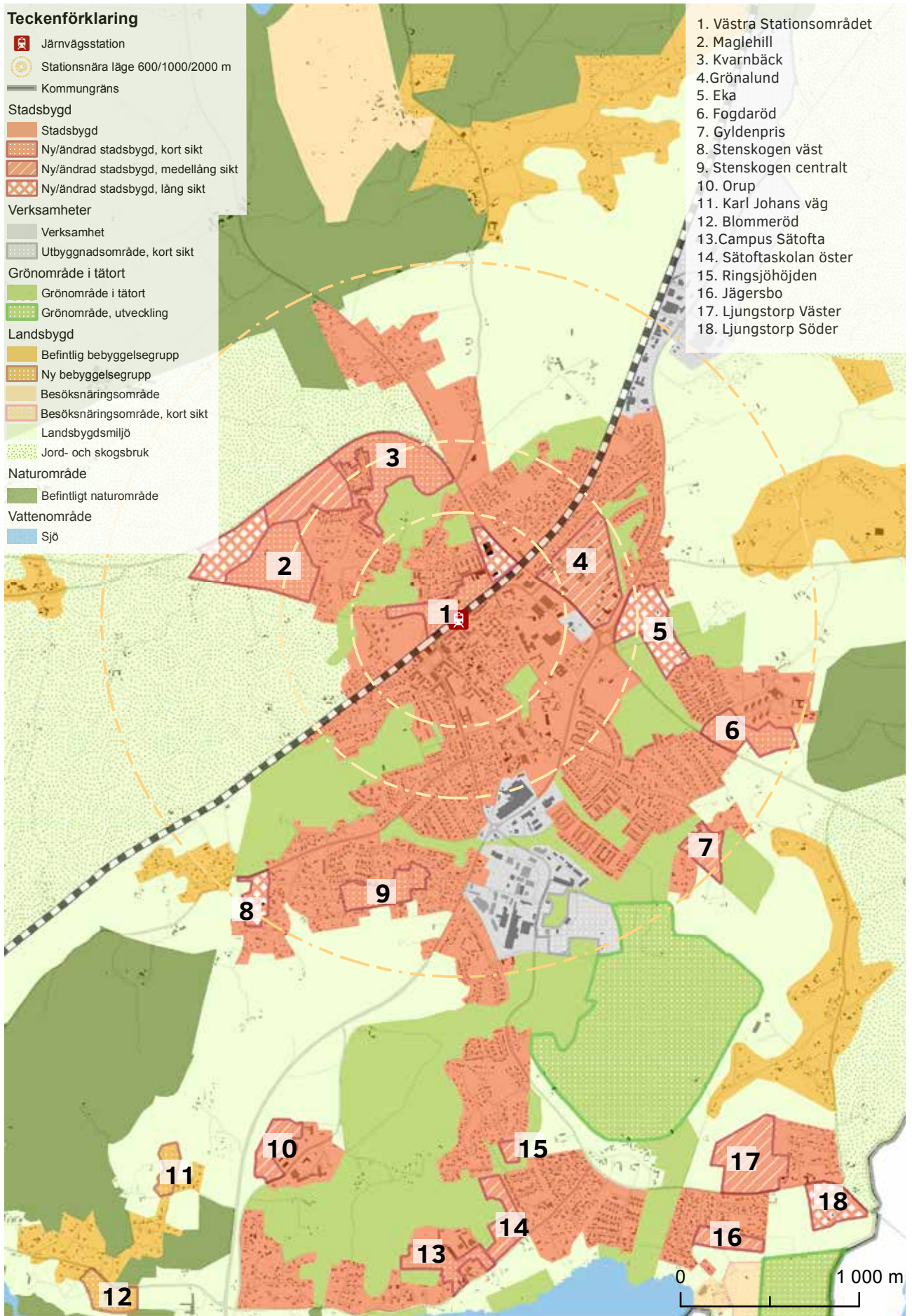
Befintliga bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är bostadsområden som inte är inordnade i en stadsmässig kvartersstruktur eller inte ingår i tätorten.

Ny bebyggelsegrupp

Markanvändningskartan innehåller två mindre utbyggnadsområden som inte ligger i anslutning till befintlig stadsbygd och som inte heller är avsedda att integreras i kvartersliknande stadsmiljö.

Förutsättningar för genomförande

Förutsättningarna skiljer sig mycket åt mellan olika utbyggnadsområden. I vissa fall kan det finnas en antagen detaljplan som är möjlig att genomföra omgående. I andra fall krävs både detaljplan, markköp och utredningar av olika slag. Områden som inte förväntas ge minst tio bostäder redovisas inte som utbyggnadsområden utan ingår i "Befintlig stadsbygd".



Figur U2.3.1. Markanvändningskarta för småstaden Höör. Utbyggnadsområden är markerade med nummer.

Planområde	Byggda Enheter	Kommande/ resterande Byggrätt i Lgh	Kommande/ Resterande i Småhus	Avstånd till stationen (m)	Markägare
1. Västra Stationsområdet	0	200	0	30	Kommunen
2. Maglehill	0	330	150	1100	Kommunen
3. Kvarnbäck	65	24	49	1000	Kommunen
4. Grönalund	0	200	50	800	Kn+Privat
5. Eka	15	20	20	1100	Kommunen
6. Fogdaröd	0	20	120	1700	Privat
7. Gyldenpris	0	0	20	1900	Kommunen
8. Stenskogen väst	0	0	25	1800	Privat
9. Stenskogen centralt	0	0	20	1600	Privat
10. Orup	0	40	40	3200	Privat
11. Karl Johans väg	0	0	10	3600	Privat
12. Blommeröd	0	0	19	4300	Privat
13. Campus Sätöfta	0	40	0	3700	Kommunen
14. Sätöftaskolan öster	0	0	40	3500	Privat
15. Ringsjöhöjden	0	0	10	3000	Privat
16. Jägersbo	0	0	10	3800	Privat
17. Ljungstorp Väster	0	0	50	3500	Privat
18. Ljungstorp Söder	0	0	20	3900	Privat
Sammanlagd utbyggnad:	80	874	653	Totalt antal: 1527	Kn+Privat

Figur U2.3.2. Utbyggnadsområdena i siffror

Planeringsberedskap för bostäder

För att Höörs kommun ska kunna nå målet om 50 nya bostäder/år behöver översiktsplanen visa en planeringsberedskap för totalt 800 bostäder för åren 2018-2035. Merparten av bostadsutbyggnaden ska ske i Höör, som är kommunens kärna.

Utbyggnadsområdena i denna översiktsplan bedöms rymma mer än 1500 nya bostäder i Höör (se figur U2.3.2). Det finns alltså en beredskap för att hantera både ett ökat bostadsbehov, och för att enskilda projekt möter svårigheter och stannar upp. En viktig aspekt är dock att genomförandet till stor del styrs av fastighetsägaren. För de utbyggnadsområden där marken är privatägd är därför osäkerheten större i fråga om när och hur det kommer att byggas.

Vid sidan av utbyggnadsområdena finns potential att förtäta centrala Höör med ca 200 bostäder, (se avsnitt 2.2). Även i andra befintliga stadsdelar är det möjligt att förtäta. Detaljplaner för nya bostäder som ännu inte är genomförda finns till exempel i Karlslund, vid Stenskogen och på Violgatan. Sådana kompletteringar markeras som utbyggnadsområden bara om de rymmer mer än tio nya bostäder. Totalt bedöms gällande detaljplaner göra det möj-

ligt att bygga ca 50 bostäder i Höör, enligt gällande detaljplaner och utanför utbyggnadsområdena.

Bostäder för alla

För att kunna erbjuda bostäder för olika behov och smaker är det särskilt viktigt att planera för flerbo-stadshus nära centrum och att planera för marklägenheter integrerat i alla utbyggnadsområden.

Kommunens planering för bostäder

Kommunen har ansvar för att planera för bostadsförsörjningen. Syftet med kommunens planering är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Höörs kommun har som mål att planera för 50 nya bostäder per år. Trycket på att bo i Höör är stort och inflyttningen har under flera års tid varit större än produktion av nya bostäder. Många som flyttar till Höör väljer att bosätta sig i fritidshus som omvandlas till permanenta bostäder men samtidigt finns en ökande efterfrågan på nybyggda bostäder och framför allt på boende i lägenhet i attraktiva lägen nära service och kollektivtrafik.

Antal bostäder	<600 meter	<1000 meter	<2000 meter	<5000 meter
Flerbostadshus	200	424	794	874
Småhus	0	99	454	653
Totalt	200	523	1248	1527

Figur U2.3.3. Antal bostäder i stationsnära läge

Planering i stationsnära läge

För att kunna överföra transporter från bil till tåg är en effektiv markanvändning i stationsnära områden nödvändig.

Den danska studien ”Stationsnærhedspolitikken i hovedstadsområdet – baggrund og effekter.” visar att om bostad och arbetsplats ligger inom en zon av 600 meter från en järnvägsstation är chansen att man ställer bilen och istället åker kollektivt som störst. Allra viktigast för en positiv effekt på resandet med kollektivtrafik är att arbets- och besöksintensiva verksamheter lokaliseras inom 600 meters avstånd från en station.

Med den danska rapporten som grund har rapporten ”Stationsnära läge” tagits fram i ett samarbetsprojekt mellan fyra organisationer som intresse av att de stationsnära lägena nyttjas på bästa sätt: Länsstyrelsen, Region Skåne, Trafikverket och Skånetrafiken.

I projektet definieras stationsnära läge som ett område inom 600-1000 meter från station. Projektet beskriver vidare att service, såväl kommersiell som offentlig, bör lokaliseras i direkt anslutning till stationen för att stärka knutpunktens roll och möjliggöra att man kan utnyttja denna service på väg till och från stationen. Även personalintensiva arbetsplatser bör lokaliseras inom gångavstånd (max cirka 600 m) från stationen. Det faktum att arbetsplatsen är belägen nära stationen har störst effekt på valet av färdmedel. Projektet kommer också fram till att bostadsbebyggelse bör lokaliseras inom gång- eller cykelavstånd (max cirka 1–2 km) från stationen och att bebyggelsen ska vara tätast närmst stationen.

Kommunen har tagit fasta på denna planering eftersom den tagits fram av stora regionala aktörer vad gäller samhällsplaneringen i regionen. Projektet 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 i småstaden.

Det förslag som presenteras i denna översiktsplan möjliggör en sammanlagd utbyggnad av ca 200 bostäder i flerbostadshus vilka planeras i direkt anslutning till stationsläget <600meter. Inom 1000 meter möjliggör översiktsplanen en utbyggnad av ca 100 bostäder i småhus och fler än 400 bostä-

der i flerbostadshus. Inom två kilometer möjliggör planen förutsättningar för ca 800 bostäder i flerbostadshus och ca 450 bostäder i småhus (se figur U2.3.3).

Övergripande utredningsbehov

I anslutning till Höörs tätort finns flera områden som bör bli aktuella för fortsatt tätortsutveckling, men där bland annat infrastrukturfrågor behöver utredas. Att titta närmare på förutsättningarna i dessa områden är en av de viktigaste frågorna för ett kommande fördjupat översiktsplanearbete för Småstaden Höör. Här bör det bli möjligt att peka ut ytterligare utbyggnadsområden tillsammans med verksamhetsområden och grönstruktur (se avsnitt 2.6, Småstadens omland).

Bostadsmarknaden har förändrats snabbt under de senaste åren och framöver är det önskvärt att samla erfarenheterna i ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Det kan ge anledning att förändra målet för bostadsbyggandet.

Vägledning för småstadens bostadsbyggande

- 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.

1. Västra Stationsområdet

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 ska visa hur Höörs 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 (figur U2.3.4). Området idag består till stor del av oanvända grusplaner, pendlarparkeringar samt skrymmande sällanvaruhandel.

Kvarteret Råven (A)

Arbetet med den första detaljplanen har inletts hösten 2017. Planen ska bland annat möjliggöra:

- Nya flerbostadshus, inklusive trygghetsboende. Halvsluten kvartersstruktur mot Bangårdsgatan ger bullerskyddade innergårdar och stadsmässig form. Entréer mot Bangårdsgatan.
- Ny användning av magasinet/kvarnen, eventuellt med möjlighet till tillbyggnad.
- Stråk för den oskyddade trafikanten, vägar för nyttotrafik (räddningsfordon, sopbilar) och en tydlig struktur övrig trafik ska röra sig för att nå det nya bostadsområdet
- Ett nytt torg/mötesplats som länkar samman Västra Höör med järnvägsstationen och resten av småstaden Höör
- Tydliga kopplingar och gena stråk mellan stationen och Åkersbergs stiftsgård samt grön- och bostadsområde i västra Höör.

Kvarteret Tigern (B)

Förskola på pendlarparkeringen samt markköp från Åkersberg. Mellan Tjurasjö och Åkersbergs ekhagmark upprätthålls visuell kontakt och möjlighet att promenera. Närmare studier behövs för att se hur området bäst disponeras. Organiska jordar och hög grundvattennivå innebär att särskilda åtgärder måste vidtas vid grundläggning - utskiftning av torv eller att byggnader pålas.

Kvarteret Bävern (C)

Nästa etapp av 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.

Kvarteret Hälsan (E)

I kv finns en byggvaruhandel och i norra delen parkmark. Omvandling till stadsbebyggelse med fokus på bostäder har studerats och kan bli aktuellt på lång sikt. Initiativet till omvandling ligger hos fastighetsägaren eftersom befintlig verksamhet inte bedöms utgöra något hinder för utvecklingen av resten av Västra Stationsområdet. Väg 13 är entré till Höör, men medför också buller och risker.

Invid spårområdet (F)

Invid spåren finns pendlarparkering, vändplats, busshållplatser och andra anläggningar som är kopplade till stationen. Marken ska betraktas som reservat för ytterligare spår/perronger vid järnvägen. Detta bedöms dock ligga långt fram i tiden och så länge kan marken vara lämplig för enklare parkeringshus som kan demonteras vid behov. Detta bedöms vara möjligt att pröva enligt gällande detaljplan.

Ravinen (G)

Bevaras och utvecklas till naturmark för närrecreation. Används redan så, men ingår i industrifastighet och sköts därför inte för rekreation. Behöver planläggas som natur. Ravinens naturområde ska vara synligt och upplevas som tillgängligt för de som kommer från stationen.

Buller

Råven och Bävern har ett högre bullervärde än rekommenderat för bostäder. En bullerutredning kommer att tas fram för att skapa en bra ljudnivå för de nya bostäderna.

Gestaltungsprinzipien für Rävem och Bävem

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.

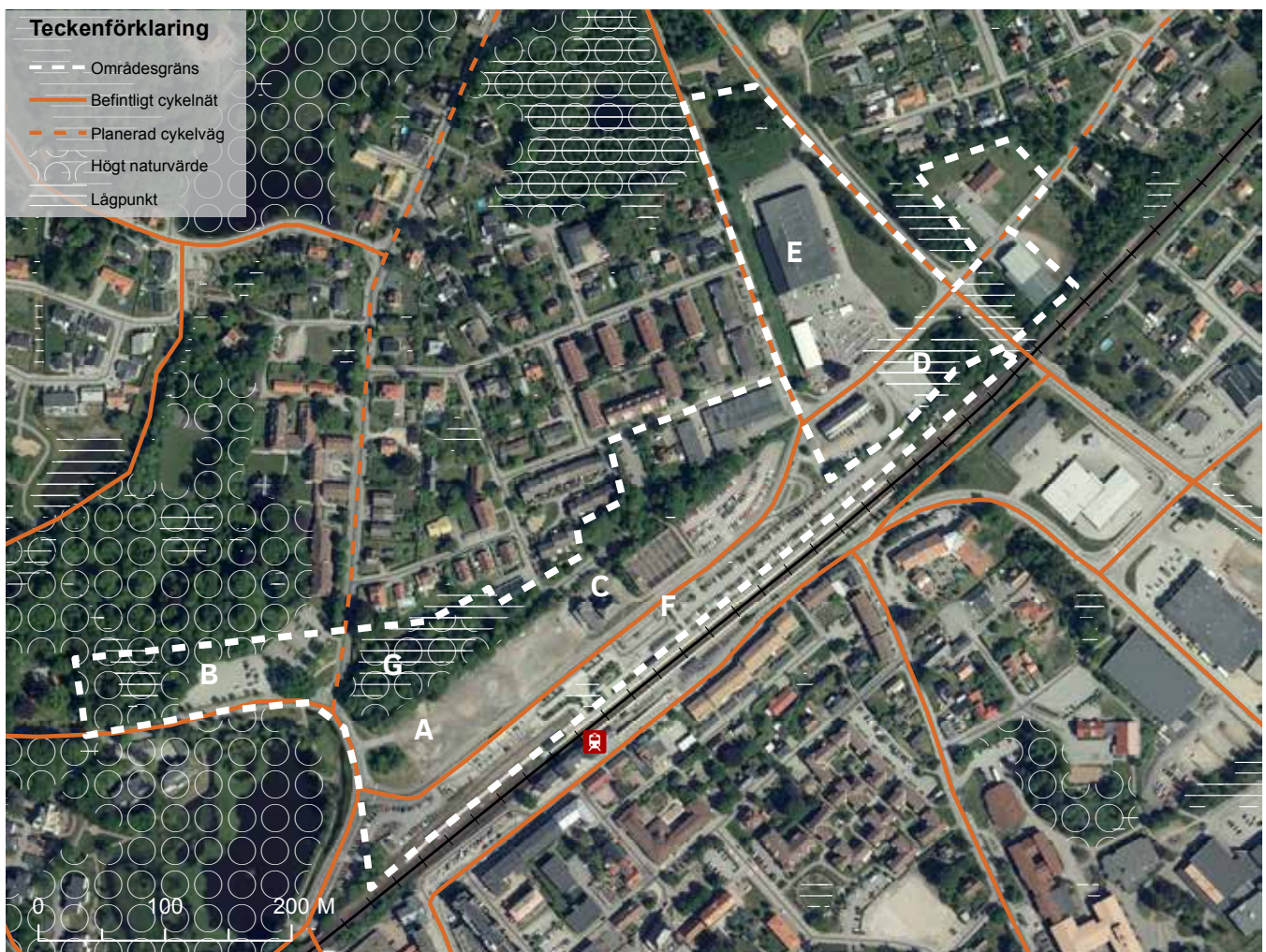
Entréerna ska veta mot Bangårdsgatan och gränderna för att skapa en mer livfull och trygg stadsmiljö. För att knyta an till lokal byggnadstradition rekommenderas ny bebyggelse byggas på bearbetad förhöjd sockel.

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 Höörs historia ska den nya bebyggelsen, likt stora delar av Höörs 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.



Figur U2.3.4. Karta över utbyggnadsområdet Västra stationsområdet.

Konsekvenser Västra Stationsområdet

Integrerad kommun

Förslaget för Västra Stationsområdet kommer bidra till en positiv utveckling och en ökad integration. Större delen av Höör Väster är enbostadshus, Västra stationsområdet kommer till största delen bestå av flerbostadshus.

Samspel och möten

En ny mötesplats planeras nära stationen och Magasinet ska omvandlas till publik byggnad. Den offentliga lokalen är tänkt att främja spontana möten mellan pendlare, boende och besökare (se figur U2.3.5).

Enkelt vardagsliv främjar folkhälsan

Förslaget innebär att man bygger bort en barriär i Höör som har bestått av ett verksamhetsområde och på senare tid av en tom plats. Förslaget kommer att ge fler stationsnära bostäder som bidrar till att de boende enkelt kan pendla. Förslaget ger även möjlighet till en stationsnära förskola som gör det lättare att få ihop vardagslivet med hämtning och lämning av barn. Ravinen och naturen vid Åkersberg kommer att skapa möjlighet till närrekreation för de boende.

Identitet

Magasinen ska enligt Kommunfullmäktiges beslut i december 2016 bevaras och omvandlas till en offentlig lokal. Man bidrar på så vis med att bevara kulturmiljön och ge en plats som genererar människor till platsen.

Befolkningstillväxt

Utbyggnaden innebär att det kan byggas ytterligare 200-300 nya bostäder i Höörs kommun. Byggande av flerbostadshus innebär en större variation i bostadsbeståndet samtidigt som det möjliggör för människor att bo kvar i Höör oberoende av livssituation. Området kommer att erbjuda ett attraktivt boende med närhet till bra pendling och natur.

Miljöanpassat transportsystem

Förslaget kommer att innebära en stor utökning av antalet stationsnära bostäder och möjliggöra för hållbara transporter då man kan bo nära stationen. Planerna på en ny förskola inom området kommer att bidra till att fler har denna service inom gång- och cykelavstånd och på så vis kan lämna och hämta sina barn i samband med pendling.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Planen bidrar till god hushållning av mark då området redan är exploaterat. Planförslaget innebär att ett gammalt verksamhetsområde omvandlas till ett attraktivt stationsnära bostadsområde.

Skydd av natur- kultur- och rekreation

Planförslaget anger att Ravinen ska bevaras och utvecklas som närrekreationsområde. Tanken är även att bostadskvarteren ska ha en grön framtong och att gatumark ska ha gröna inslag. En negativ konsekvens av förslaget är att naturmark av högt värde vid Åkersberg kommer att tas i anspråk. Magasinet med dess kulturhistoriska värden sparas och omvandlas.



Vy över Västra stationsområdet. Fojab arkitekter

2. Maglehill

Större delen av Maglehillsområdet utgörs idag av brukad jordbruksmark som ringas in av väg 13 i nordväst. Området ligger i nära anslutning till gröna områden. Framförallt gränsar området till ett grönområde med höga naturvärden som

Området är indelat utifrån när utbyggnaden är tänkt att genomföras. Området är lämpligt för olika typer av stadsbebyggelse, som bostäder i varierande utformning, skola och vård. Totalt sett är det möjligt att bygga ca 480 bostäder inom området. Höör Väster kommer att ha tre större grönområden vid Backa och Ankdammen, längs Höörsån samt nordväst Maglehill. Inom dessa områden bibehålls nuvarande naturkaraktär och kompletteringar görs för att få områdena mer lättillgängliga och användbara.

Maglehill - kort sikt

Området planeras för skola, förskola, särskilt boende för äldre samt bostäder. Skola och särskilt boende är ytkrävande anläggningar som är svåra att genomföra som förtätning av befintlig stadsmiljö (figur U2.3.6). Området kommer att bli en ny entré till Höörs tätort och marken närmast vägen måste därför utformas med stor omsorg.

Maglehill - medellång och lång sikt

Vegetation, diken och markvägar ska vara utgångspunkt för gestaltningen. För att stärka Höörs identitet som det naturnära samhället är det viktigt att dessa landskapselement ges en tydlig naturprägel. För att öka tillgängligheten till naturen bör gångstigar och cykelvägar anläggas utmed vattendragen. Området har lågpunkter som översvämmas vid regn. Vid planläggning är det viktigt att anpassa bebyggelsen för att förebygga att de nya fastigheterna får problem med översvämningar (figur U2.3.7).

Infrastrukturen i området är redan delvis utbyggd i form av en bullervall mot väg 13. Hur området ska trafikförsörjas är en framtida planläggningsfråga.

Utbyggnadsområdena i Maglehill är sammanlagt ca 30 hektar och kan fullt utbyggt inrymma 150 småhus och 330 lägenheter i flerbostadshus.

3. Kvarnbäck

Utbyggnaden av Kvarnbäck är uppdelad flera etapper av vilka de två inledande etapperna redan är delvis utbyggda för bostäder. Kommande etapper möjliggör för ytterligare bostäder i varierande utformning. Större grönområden vid Backa och Ankdammen samt längs Höörsån ska behålla sin nuvarande naturkaraktär och kompletteringar görs för att få områdena mer lättillgängliga för boende och besökare.

Kvarnbäck ligger i utkanten av Höörs tätort men ändå bara 900 meter från stationen. Området är indelat i tre etapper som alla trafikförsörjs via Kvarnbäcksgatan. Huvudinfrastrukturen med huvudgata och cykelvägar är utbyggd i området samt bullervall mot väg 13. Området är detaljplanelagt och tillåter en- och tvåbostadshus inom området. Området kommer när det är färdigbyggt mestadels bestå av enbostadshus, det är önskvärt att tillåta och verka för en ökad blandning av bostadsbeståndet och planera för mindre flerbostadshus samt rad- och kedjehus. Området är utbyggt med lekplats och stora grönytor för lek och rekreation. Det är nära till naturområden. Kvarnbäck kan totalt innebära en ökning av bostadsbeståndet med mellan 100-140 nya bostäder beroende på hur stor andel av området som blir lägenheter i flerbostadshus.

Etapp 1:

Första etappen av Kvarnbäck är idag nästan färdigutbyggd. Infrastrukturen i kvarteret är klar och de flesta fastigheterna är bebyggda med friliggande enbostadshus samt radhus längst i söder. Vissa tomter för fribyggare återstår dock.

Etapp 2:

En ny detaljplan för etapp två av Kvarnbäck antogs våren 2015. Markarbeten och iordningställande av infrastrukturen har skett under 2016. Höörs kommun färdigställer området för tomtköp under 2017. Detaljplanen möjliggör tretton fastigheter för friliggande enbostadshus samt sex rad- eller kedjehus. Området kommer även innefatta ett flerbostadshus i norra delen av området.

Etapp 3:

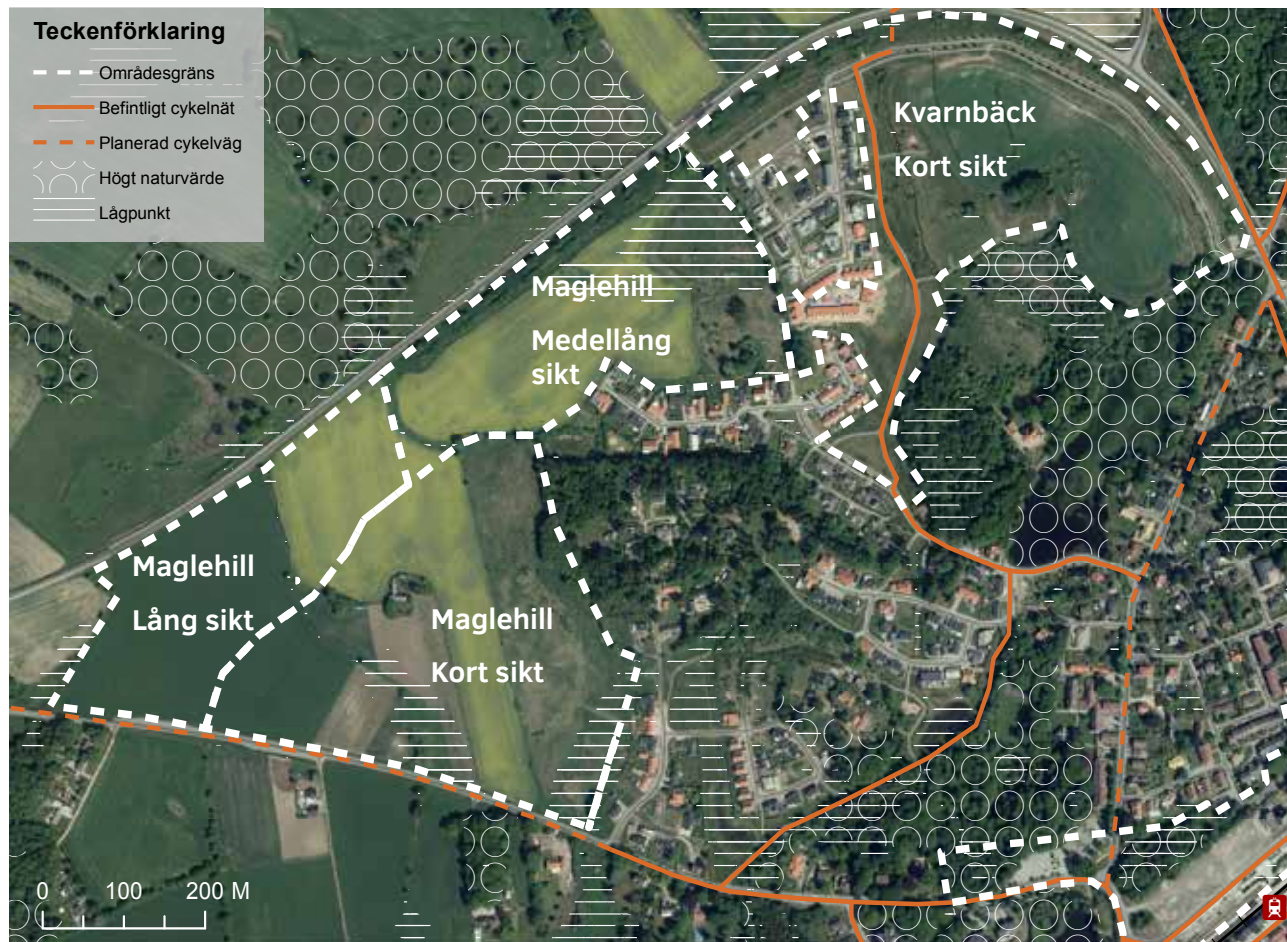
Detaljplanen från 2007 tillåter bostäder form av radhus, parhus och friliggande villor samt en mindre förskola. Det är troligt att delar av detaljplanen behöver göras om inför exploatering för att göra ytterligare anpassningar till terrängen och till de bebyggelsetyper som är mest aktuella att genomföra. Skoltomten är inte stor nog för att passa Barn- och utbildningsnämndens behov och förskola kommer därför inte att byggas enligt planen.

För den del av området som ligger inom 100 meter från Höörsån skulle en ny detaljplan leda till att strandskyddsfrågan aktualiseras igen. I samband med att detaljplan tas fram för en ny struktur kan det därför bli aktuellt att låta gällande detaljplan ligga kvar för området närmast Höörsån. Då kan planlagd lokalgata och marken söder om den byggas enligt gällande plan. Den delen av planen som inte ligger 100 meter från Höörsån kan göras om för att få en lämpligare vägstruktur samt anpassning till terrängen (se figur U2.3.7).

Enligt gällande plan kan hela etapp 3 inrymma ca 30 nya bostäder alternativt fler ifall man bygger lägenheter i två våningar på den södra delen.



Figur U2.3.6. Grov skiss över möjlig utformning av Maglehill. Delområdet med skola och särskilt boende mm. ligger först i vidare planering.



Figur U2.3.7. Karta över utbyggnadsområdena Kvarnbäck och Maglehill.

Konsekvenser för Maglehill och Kvarnbäck

Integrerad kommun

Området på Väster kommer när det är färdigbyggt innehålla både enbostadshus, flerbostadshus samt särskilt boende och förskola/skola. Området har förutom plats för boende också stora områden för rekreation.

Samspel och möten

Inom området finns offentliga miljöer i form av lekplatser och gångvägar samt skötta grönområden samt naturområden. På området Maglehill där det planeras särskilt boende och förskola/skola får man särskilt utreda hur utformningen av utemiljön ska se ut för att skapa förutsättningar för att spontana möten kan ske. Att för ena unga och gamla inom ett kort avstånd kan innebära många bra möten och ge mycket glädje för båda dessa grupper.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Höör Väster ligger ca 1200 meter från Höörs centrum med dess service och skolor samt ca 1000 meter från järnvägsstationen med dess möjlighet för pendling till annan ort.

Identitet

Identiteten i området präglas av det kuperade landskapet och gröstrukturen. Naturvärdena i väster bevaras och kommer inte att exploateras. Med en ökad befolkning kommer behovet av nya gångvägar inom naturområdet eventuellt öka. Övrig bebyggelse ska i möjligaste mån anpassas till det kuperade landskap.

Befolkningstillväxt

Höör Väster är kommunens till ytan största utbyggnadsområde och kommer ge omkring 300 nya bostäder och en stor utökning av befolkningen. Området kommer att ge stor variation i möjliga bostadsbehov samt service i form av skola och särskilt boende. Skolan och det särskilda boendet kommer att ge nya arbetstillfällen till kommunen.

Miljöanpassat transportsystem

Området ligger ca 1000 meter från Höörs station och hela området har goda möjligheter till hållbara transporter.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Nuvarande markanvändning är delvis jordbruksmark. Området i etapp 1 Kvarnbäck är till stor del redan i anspråkstaget för exploatering av två områden samt skötta grönområden. Maglehill är brukad jordbruksmark klass 4. Området är stationsnära och har stora ytor som behövs för de nya exploateringarna som särskilt boende och förskola/skola kräver. Dessa ytkrav samt närhet till station och centrum är svåra att hitta på någon annan plats där kommunen är huvudman och kan styra exploateringen.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

Den nya bebyggelsen planeras runt befintliga natur- och rekreationsvärdena som finns i och i anslutning till området. Strandskyddet till Höörsån berörs inte av någon exploatering men kan påverkas av en ökad mängd rörelser.



Vy över Kvarnbäck. Bilden är tagen söderifrån över planområde som kommer att byggas ut på kort sikt.

4. Grönalund

Grönalund är ett 16 hektar stort verksamhetsområde i centrala Höör. Området ligger 500-1000 meter från stationen och har stor potential att omvandlas från verksamhetsområde till blandad stadsbebyggelse. Höörs kommun ser en sådan utveckling som en strategiskt viktig del av en långsiktig bostadsförsörjning och kommer därför att agera för att en sådan omvandling ska komma igång.

Området bör utvecklas med bostäder i olika former och upplåtelseformer, vårdverksamhet och andra användningar som passar i en blandad stadsbebyggelse med minst 200 nya bostäder.

Befintliga förhållanden

Området består av 28 fastigheter varav majoriteten är privatägda. Kommunen äger de två största fastigheterna inom området. Majoriteten av fastigheterna är relativt små för att vara industrifastigheter.

Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) driver kommunens återvinningscentral på fastigheten markerad med nr 17 i figur U2.3.8. Verksamheten är dock trångbodd och i behov av att flytta till en större fastighet. Höörs kommun kommer därför att erbjuda en ny tomt i ett mer lämpligt läge.

Höörs kommuns Gatu- och parkkontor har sina lokaler och upplag av material och maskiner inom området på fastigheten som har nr 1 på bild 1. Även denna verksamhet kan flyttas till annan tomt i tätorten. När gatukontoret har flyttat avser kommunen påbörja omvandlingen av området genom att exploatera denna fastighet.

Inom området finns även en nerlagd cementfabrik som ägs av en privat fastighetsägare. Det är inte lämpligt att cementindustrin återupptas i området eftersom denna verksamhet är störande. Utöver återvinningscentralen och cementindustrin bedöms det preliminärt inte finnas några verksamheter i området som stör så mycket att det finns en uppenbar konflikt med nya bostäder.

Intill Kolljungabäcken och dess lågpunkter har det tidigare funnits en soptipp som kallades Mosshagen. Omfattningen av soptippen och hur förorenad marken är kring detta område är oklart. En utredning är påbörjad för att fastställa detta.

Framtida potential

Grönalund bedöms kunna bebyggas med över 200 lägenheter. Närmare analyser behövs för att ta ställning till vilken typ av bebyggelse som är mest lämplig i olika delar av området.



Figur U2.3.8 Befintliga ägoförhållande för Grönalundsområdet

Det är viktigt att ta ett helhetsgrepp vid utformningen av området så att utformningen och skalan av området blir tilltalande. Kommunen kommer att ta initiativ till fördjupade studier av området och kommer i samband med det att bjuda in berörda fastighetsägare och verksamhetsutövare till dialog. Kommunen kommer också att försöka tillgodose behovet av nya tomter i verksamhetsområden för de verksamheter som bedömer att de inte kan finnas kvar i området efter omvandlingen.

Förberedelser inför omvandlingen kommer att påbörjas så fort som möjligt. Eftersom den egentliga omvandlingen inte kan starta förrän gatukontoret och återvinningscentralen har flyttat bedöms dock genomförandet ligga fem till tio år framåt.

Grönområde

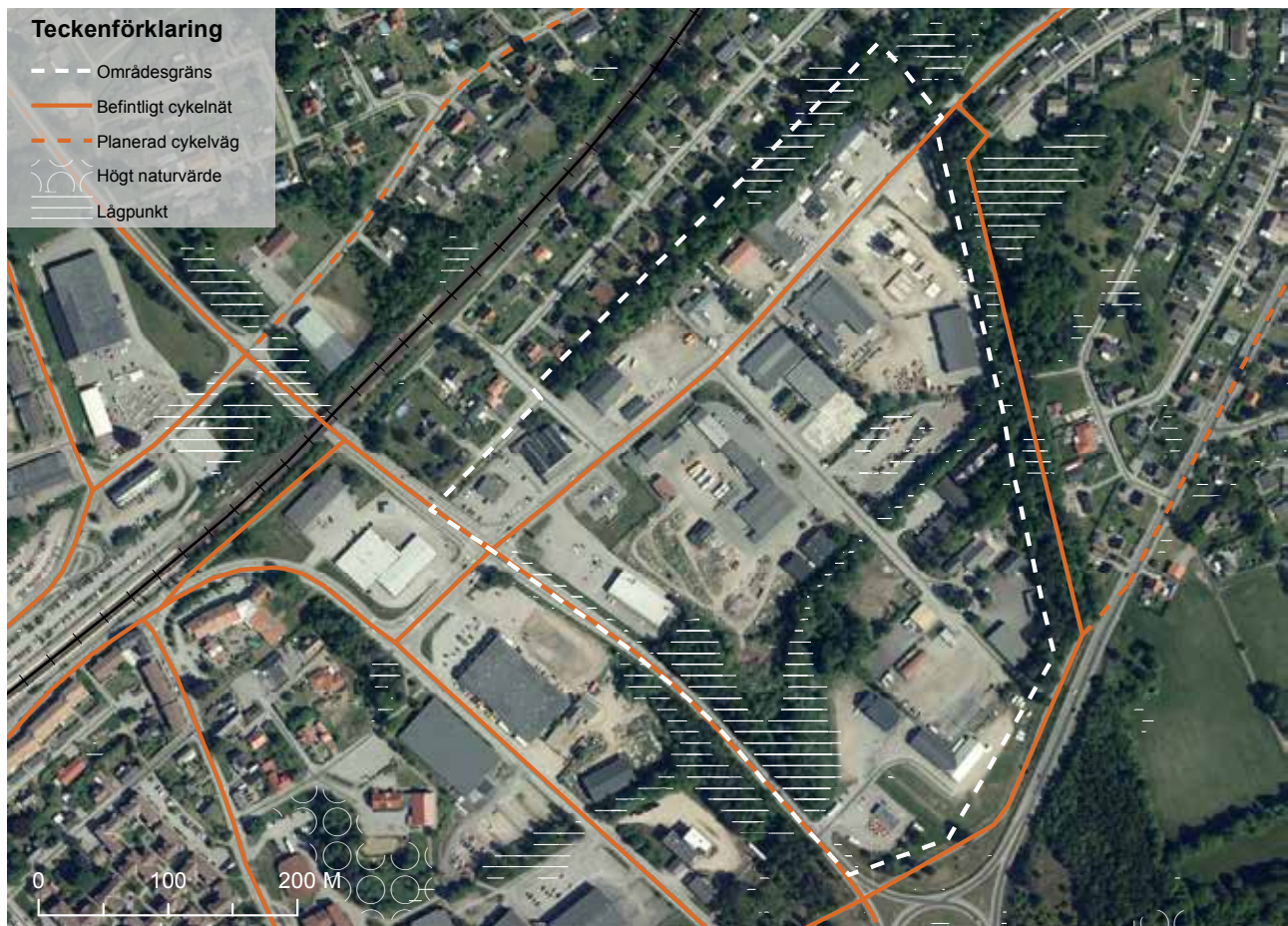
De trädbevuxna områdena invid Kolljungabäcken ska i samband med bostadsutbyggnaden utvecklas till ett grönområde som både fungerar som närpark till de nya bostäderna och som blir en del av den övergripande grönstrukturen. Eftersom området ligger på den gamla soptippen Mosshagen är det troligt att särskilda åtgärder behöver vidtas för att hantera markföroreningar, gaser etc. Södra delarna av området har också betydelse för att hantera avrinning i samband med skyfall.

Kolljungabäcken bör lyftas fram tydligare i stadsmiljön i hela sin sträckning genom området, och bidra till områdets attraktivitet. Åns sträckning genom området bör också utformas så att den kan bidra till att förebygga översvämningar (se markering för områden med översvämningrisk i figur U2.3.9).

Väg 13

Väg 13 gränsar till området i söder. På väg 13 förbi området går farligt gods. Vid planering av området ska riskerna och behovet av säkerhetsåtgärder bedömas. Bostäder närmare än 30 meter bedöms inte vara lämpligt vid väg där det kör farligt gods och bostäder närmare än 70 meter kräver en särskild riskutredning.

En gång- och cykeltunnel under väg 13 nära Hardys har tidigare projekterats av kommunen. Projektet genomfördes inte då kostnaden ansågs för hög i förhållande till nyttan. Vid en omvandling av Grönalund till blandad stadsbebyggelse kan en tunnel under väg 13 bli aktuell igen.



Figur U2.3.9. Karta över utbyggnadsområdet Grönalund.

Konsekvenser Grönalund

Integrerad kommun

Grönalund är ett stationsnära område som planeras omvandlas från verksamhetsområde till bostadsområde. Området förväntas bestå av blandad tät stadsbebyggelse i mestadels flerbostadshus men även tätare enbostadshus i form av radhus. Omvandlingen av Grönalund förväntas vara en positiv utveckling till en mer integrerad kommun. Området länkar samman kringliggande bostadsområden och skapar en koppling in mot handelsområdet söder om väg 13 och centrum.

Samspel och möten

Området är idag ett verksamhetsområde byggt för industritransporter med lastbil. Området är därför inte planerat för människan och dess möten och sociala aspekter måste därför beaktas i samband med vidare planering av området. När området planeras måste man särskilt titta på de offentliga miljöerna så att dessa gynnar och välkomnar spontana möten och platser där man kan uppehålla sig. Det finns idag en livsmedelsaffär i området. Att försöka utveckla en mötesplats i dess närhet kan vara en lämplig strategi i samband med planering av området.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsan

Närheten till stationen och till service i form av dagligvaruhandel inom området och precis utanför möjliggör att man kan bo i området oberoende av livssituation. Kolljungabäcken och dess intilliggande grönområde kan utgöra ett attraktivt närrekreationsområde. För att Kolljungabäcken ska kunna bli ett attraktivt rekreativområde måste man utreda om en eventuell sanering behövs och hur man kan höja tillgängligheten till ån och utveckla kvaliteter för rekreation. Planeringen av området innebär förutsättningar för många nya bostäder i nära anslutning till kultur- och fritidsanläggningar. Då såväl bibliotek som sportanläggningar finns inom gångavstånd.

Identitet

Nuvarande identitet av ett verksamhetsområde kommer under omvandlingsperioden troligtvis att suddas ut och försvinna. Hur man utvecklar den önskade identiteten av en attraktiv och levande ny stadsdel måste man utreda vidare i den fortsatta planeringen. Viktiga utgångspunkter är att G/C-trafik i mesta möjliga mån ska ersätta områdets karaktär som ett område för bilar med breda gator och hög andel hårdgjorda ytor. Väg 13 och dess vägområde präglar idag området och utformningen av vägen i anslutning till det nya området måste ses över i samband med planering. Kolljungabäcken och naturområdet i öster kan få en framskjuten plats i området och

bidra till dess framtida identitet som ett naturnära område i centrala Höör.

Befolkningstillväxt

Omvandlingen kommer på sikt leda till minst 200 nya bostäder mestadels i flerbostadshus. En ökning av bostadsutbudet leder både till en positiv utveckling av befolkningstillväxten och till en ökad möjlighet att bo i Höör oberoende av livssituation. Större andel flerbostadshus kan gynna en bostadsrockad och att äldre flyttar ut från sin villa och barnfamiljer flyttar in till kommunen.

Miljöanpassat transportsystem

Grönalund ligger 500-1000 meter från Höörs station vilket gör det till ett stationsnära kommande bostadsområde. Stationsnära boende stärker kollektivtrafiken och gynnar möjligheten till hållbara transporter. Framtida busslinje mot Fogdaröd kommer troligtvis att passera och möjliggöra för snabb transport med buss in till stationen/centrum för de som av olika anledningar har svårt att gå eller cykla.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

En omvandling till bostadsområde sätter ökade krav på lämpligheten av marken samt risker för föroreningar. Kolljungabäcken går genom området idag. En gammal deponi Mosshagen har legat intill bäcken och det finns risk att deponin läcker ut miljöfarliga ämnen till Kolljungabäcken. Omvandlas området kommer deponin att saneras eller på annat sätt åtgärdas vilket kommer ha positiva effekter för Kolljungabäckens vattenkvalitet.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Planen bidrar till god hushållning av mark då området redan är exploaterat. Planförslaget innebär att ett verksamhetsområde omvandlas till ett attraktivt stationsnära bostadsområde.

Skydd av natur-, kultur- och rekreativsvärden

Omvandlingen av området kommer att leda till att man rustar upp och förbättrar gångstråk och sköter grönstrukturen kring Kolljungabäcken på ett bättre sätt. Eventuella miljöfarliga utsläpp som kommer från en gammal deponi håller på att utredas. Vilka åtgärder som krävs kommer en pågående utredning visa. Sträckan utmed Kolljungabäcken har stor potential som grönblixtstråk. Den delen av området bör skyddas och utvecklas vidare som rekreativområde.

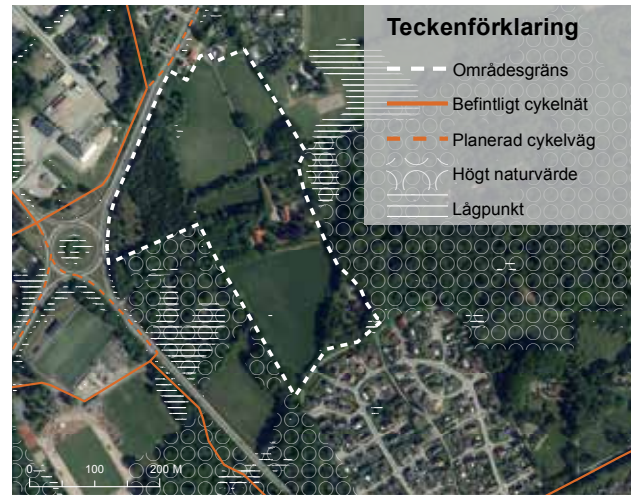
5. Eka

Området ligger på östra sidan av cirkulationsplatsen för väg 23/13 (figur U2.3.10). Fastigheterna ägs till stora delar av Höörs kommun och ingår i en gammal avstyckningsplan för bostäder. Området är ca tio hektar stort.

Området kan bli aktuellt för exploatering av bostäder på lång sikt. Innan detta kan bli aktuellt krävs dock att framtiden för väg 13/23 har klarnat så att området kan få en bra koppling över väg 23.

Området hade kunnat bebyggas med ca 40 bostäder om man bygger friliggande villor med mycket kvarvarande grönstruktur. Bygger man tätare och andra upplåtelseformer så kan man få in betydligt fler bostäder eller andra sorters servicefunktioner vid behov.

Grönt rekreativt stråk behöver säkerställas förbi området i enlighet med grönstrukturprogrammet.



Figur U2.3.10. karta över utbyggnadsområdet Eka.

Konsekvenser Eka

Miljöanpassat transportsystem

Planområdet ligger en km från Höörs järnvägsstation och har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde som kan vara lättillgängligt även utan bil förutsatt att kopplingen över vägarna 13 och 23 kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

Avgränsningen av det område som är lämpligt för exploatering har gjorts med hänsyn till omgivningens naturvärden.

6. Fogdaröd

Fogdaröd 8:2 ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse vid Fogdaröd (figur U2.3.11). Fastigheten är 16 hektar stor varav ca 8 hektar planeras för ny bebyggelse. Fastigheten består i huvudsak av gräsbevuxen betesmark. Marken slutar åt söder.

Fogdarödstiftelsen har verksamheter i norr och Fogdarödsskogen ligger öster och söder om fastigheten. I söder gränsar området mot en privat bostadsfastighet och väg 13.

Fastigheten Fogdaröd 8:2 fick ett positivt planbesked 2015 för bebyggelse av bostäder i form av villor, radhus eller marklägenheter.

Ny bebyggelse

Området bedöms vara lämpligt för blandad bebyggelse med möjlighet för bostäder i olika utföranden, vård, förskola och liknande. Detaljplan är underframtagande och ca 150 nya bostäder planeras att byggas på fastigheten enligt nuvarande förslag.

Infrastruktur

Det nya området kan trafikanslutats till Norra Fogdarödsvägen, lämpligen mitt för Löparevägen och

norr om Skrinnarevägen. Sikten ut från Norra Fogdarödsvägen är idag begränsad åt Hörbyhållet. Bättre sikt bör åstadkommas i samband med exploatering.

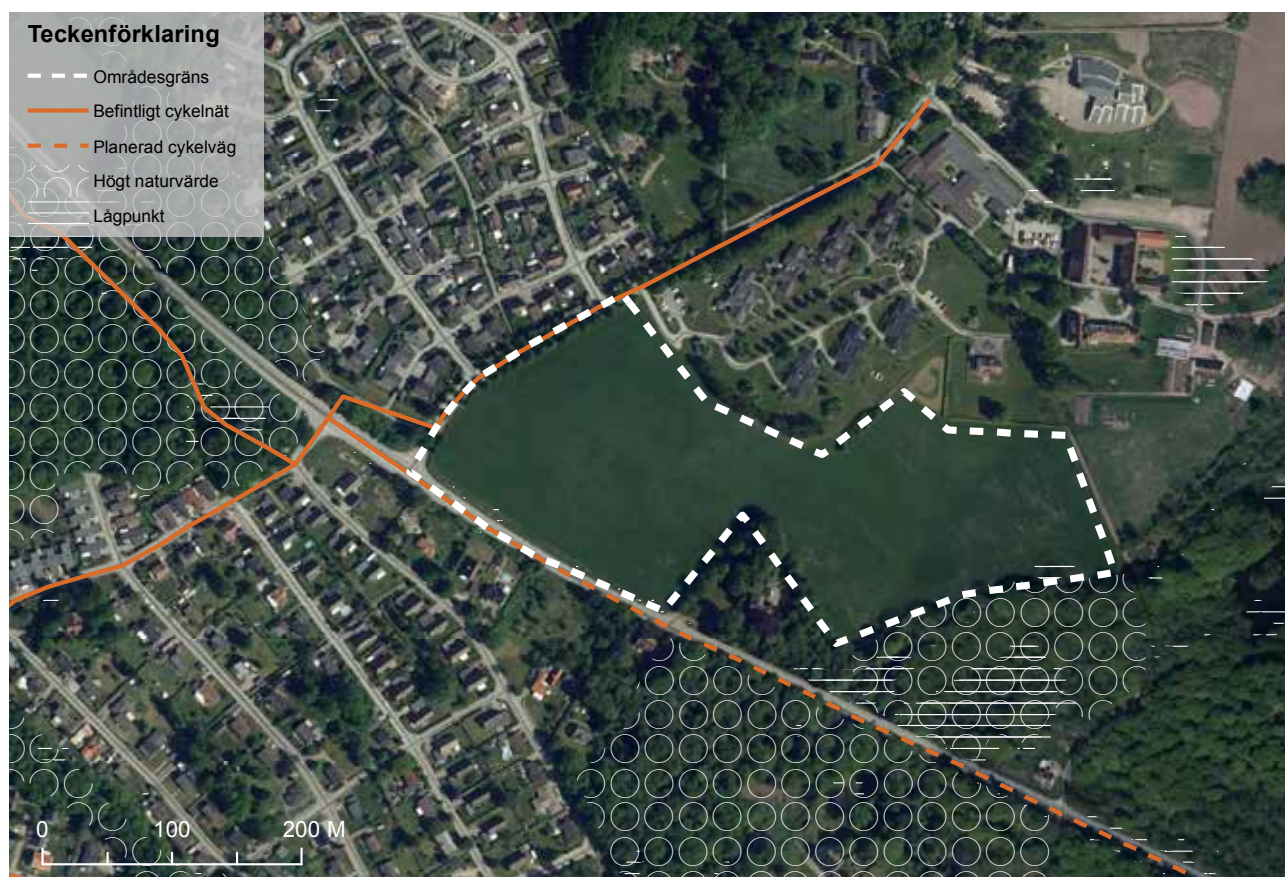
Cykelväg utmed väg 13 hamnar troligtvis på sydvästra sidan, som en förlängning på befintligt stråk mot Höörs centrum. Ett cykelstråk mot Fogdarödsskogen bör säkerställas från Höör centrum.

Fogdarödsområdet saknar idag kollektivtrafik, men kommunen har för avsikt att försöka få igång en busslinje till Fogdaröd. Från Fogdaröd är det ca två km till järnvägsstationen i Höör.

Etappindelning

Indelning i etapper kan vara lämpligt i samband med omfattande exploateringar för att dela upp kostnaderna för exploatörer.

Etappindelning och/eller förslag på hur området ska byggas ut i omgångar ska redovisas i detaljplanen.



Figur U2.3.11. Karta över utbyggnadsområdet Fogdaröd

Konsekvenser Fogdaröd

Integrerad kommun

Området kan medföra förutsättningar för integration beroende på hur området exploateras med olika boendeformer. Förslaget för området innebär en flexibel utbyggnad med både radhus, enbostadshus och parhus samt möjlig vårdinrättning eller förskola eller flerbostadshus. Bli vårdinrättningen och förskolan verklighet kommer området få mer liv även mitt på dagen under kontorstid.

Samspel och möten

Området planeras innehålla en variation av bebyggelse typer från mindre radhus, parhus och friliggande villor samt möjlighet till flerbostadshus/förskola/vårdboende. Denna mångfald främjar en levande stadsdel och möjliggör möten mellan olika människor.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Fogdaröds grönområde börjar vid områdets östra gräns. Naturen kommer bli en naturlig del i de boendes närmiljö. Eftersom olika boendeformer planeras kan människor från olika socioekonomiska grupper ges möjlighet att bo i området nära naturen och inom cykelavstånd från tågstation och service i centrum.

Befolkningstillväxt

Med ett planerat tillskott med 150 nya bostäder är Fogdaröd ett av kommunens större exploateringsområden de kommande åren. Den planerade variationen i bebyggelsegrupper bidrar till en ökad variation i kommunens bostadsutbud.

Miljöanpassat transportsystem

Området ligger ca två km från Höörs järnvägsstation. Avståndet till tåg är så pass långt att området förväntas generera en hel del transporter med bil. För att underlätta transporter med cykel eller till fots är det viktigt att ett bra och gent cykelnät utvecklas.

Hushållning med mark- och vattenresurser

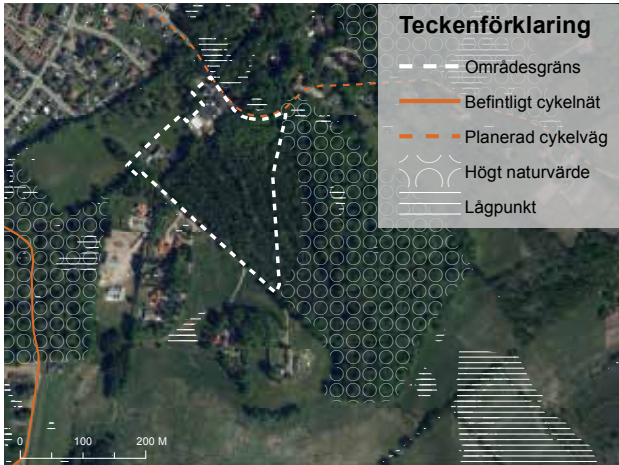
Befintlig markanvändning är jordbruksmark/ängsmark. En stor exploatering av 150 nya bostäder i naturnära och relativt stationsnära läge anses mer angeläget än behovet av jordbruksmark för matproduktion.

Skydd av natur-, kultur-, och rekreationsvärden

Ett av Höörs närrekreationsområden Fogdaröd ligger i direkt anslutning till planområdet. Kopplingen till Fogdaröds rekreationsområde ska underlättas tack vare exploateringen genom utbyggnaden av gång- och cykelväg. Exploateringen bör medverka till en stärkt koppling mellan Höörs centrum och Fogdarödsområdet.

7. Gyldenpris

Området (figur U2.3.12) består huvudsakligen av obebyggd skogsmark men här finns också viss bebyggelse. Planområdet är ca tre hektar stort. Fastigheten ägs av Höörs kommun och är inte planlagd. Området kan vara lämpligt för en exploatering av ca 20 bostäder. Utbyggnadsområdet har avgränsats med hänsyn till höga naturvärden i närområdet.



Figur U2.3.12. Karta över utbyggnadsområdet Gyldenpris

8. Stenskogen väst

Stenskogen 3:2 är 3,7 hektar stort. För att kunna bibehålla det attraktiva naturnära boendet måste man planera för att behålla och förbättra tillgängligheten till naturen. Hela det utpekade området anses därför inte lämpligt för exploatering. Exploateringen måste ske i samklang med naturen i området (se utpekade naturvärden i figur U2.3.13).

Ny bebyggelse

Inom området kan det tänkas bli en ny exploatering av 15-20 nya fastigheter för en- och tvåbostadshus. Fastigheterna i intilliggande område är stora de flesta en bit över 1000 m². Vid planering av enbostadshus bör de nya fastigheterna vara över 1000 m² för att smälta in i den övriga bebyggelsestrukturen.

Infrastruktur

Norrekärrsvägen föreslås trafikförsörja de nya vägarna som skapas inom de nya exploateringsområdena. Befintliga vägar får en ökad belastning och man får studera vidare huruvida man behöver förstärka eller bygga om befintlig vägstruktur på grund av den nya exploateringen. Exempelvis kan åtgärder i anslutning till korsningen Norrekärrsvägen och Stenskogsvägen krävas. Cykelväg finns idag utbyggd fram till området.

Grönstruktur

Delar av området är sankt och kan i perioder översvämmas. Viktigt att man tar hänsyn till detta och inte försöker bygga på dessa områden.

Konsekvenser Gyldenpris

Befolkningstillväxt

Utbyggnadsområdet kan ge förutsättningar för ca 20 nya bostäder i närheten av Höörs tätort. Området ligger nära fina naturområden vilket ger skapar en attraktiv boendemiljö.

Miljöanpassat transportsystem

Utbyggnadsområdet ligger två km från Höörs station. Ringbuss 455 trafikerar området idag. I kombination med planerad cykelväg längs Hörbyvägen kan bilberoende motverkas.

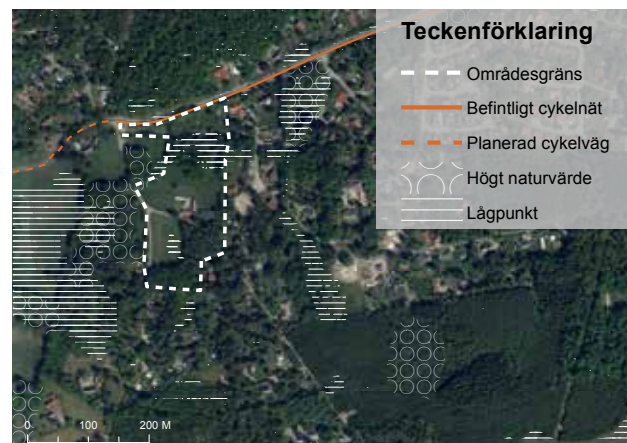
Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden
Tidigare avgränsning av planområdet innefattade även naturområdet i sydost. Området har avgränsats till förmån för de höga naturvärdena österut.

Konsekvenser Stenskogen väst

Miljöanpassat transportsystem

Utbyggnadsområdet ligger 2 km från Höörs station och Höörs centrum.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden
Höga naturvärden finns i direkt anslutning till det planerade utbyggnadsområdet. Det är av stor vikt att man planerar området så att man inte bryter möjligheterna för spridningskorridorer för natur- och djurliv samt möjligheten för rekreation.



Figur U2.3.13. Karta över utbyggnadsområdet Stenskogen väst.

9. Stenskogen centralt

Stenskogen 2:19 har en gällande detaljplan antagen 2013. Fastigheten är 1,6 hektar stor. Planen medger en nyexploatering av sexton en- och tvåbostadshus men är inte genomförd.

Stenskogen 3:100 är inte planlagd och är 3,9 hektar stor. En exploatering för uppåt 25 nya enbostadshus är tänkbar på fastigheten. Grönområden bör bevaras vid planläggning för att bevara den naturnära boendemiljön (se utpekade naturvärden i figur U2.3.14).

Ny bebyggelse

Delar av den befintliga bebyggelsen intill området har en tätare struktur vilket gör att delar av den nya bebyggelsen på Stenskogen 3:100 med fördel även den kan ha en tätare struktur med olika typer av boendeformer för att skapa en variation i ålderstrukturen och möjliggöra att äldre kan bo kvar i området även efter att man inte kan bo kvar i villan.

Infrastruktur

Området ska trafikangöras med Stenskogsvägen i norr och väg 23 som ligger öster om den tänkta bebyggelsen. Utformningen av angöringen till väg 23 eller alternativ vägdragning måste studeras vidare under planarbetet och diskuteras med Trafikverket.

En kraftledning går genom området idag och man måste ta hänsyn till den i den fortsatta planeringen.

Skjutbanan

Skjutbanan ligger drygt 100 meter från den södra delen av planområdet. Ett avtal har tecknats mellan Höörs kommun och Höörs skytteförening om begränsningar av bullerpåverkan ska ske vid exploatering av områdena Stenskogen 2:19 och 3:100. Skytteverksamheten måste ändra sin verksamhet för att området ska kunna exploateras. Enligt avtalet om skytteföreningen ska exploatören hjälpa föreningen att ställa om sin verksamhet till en mindre störande verksamhet inriktad på mer finkalibriga vapen.

Det finns en Skottbullenberäkning för Gevär- och pistolskyttebanan vid Stenskogen som är gjord 2001. Beräkningarna visar att bullervärdena för gevärsskytte 6,5 mm ger bullernivåer på 80 dB(A) inom hela utbyggnadsområdet. Bullervärdena från pistolskyttebanan med 9 mm skytte ger bullervärden på 80 dB(A) inom den västra halvan av Stenskogen 3:100. Miljödombstolen har fattat beslut om skjutbanans bullerstörande verksamhet 2007. Inget skytte över 6,5 mm med gevär får förekomma och endast vissa tidpunkter.



Figur U2.3.14. Karta över utbyggnadsområdet Stenskogen centralt

Konsekvenser Stenskogen centralt

Integrerad kommun

För närvarande finns ett förslag om att bygga Stenskogen 3:100 med mindre flerbostadshus blandat med parhus. Detta förslag gynnar en integration i kommunen och möjliggör ett mer blandat boende.

Befolkningstillväxt

Planområdet bidrar till en utökning av antalet bostäder samt ökad variation i boendetyp då det föreslås flerbostadshus. Boende nära naturen.

Miljöanpassat transportsystem

Planområdet ligger 1,6 km från Höörs station. Områdets närhet till stationen och Höörs centrum och dess service möjliggör att man kan leva utan bil och klara vardagen med cykel eller kollektivtrafik. Buss trafikerar Stenskogsvägen.

10. Orups park

Orups sanatorium uppfördes 1912-15 och omfattar flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bebyggelsen ligger i en parkmiljö på Orupshöjden i en lätt kuperad terräng (figur U2.3.15). Väster om den genomgående vägen finns ett antal nyare bostadshus, med ett gemensamt funkisuttryck, väl värda att bevara.

En ny detaljplan för bostäder nordväst om Sanatorievägen har tagits fram för flera år sedan men inte antagits. Med största sannolikhet behövs en helt ny detaljplan för området. Området är lämpligt för bostäder. En högre bebyggelse skulle kunna ge möjlighet till utsikt över Ringsjöområdet.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram anger Orups sjukhus som särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne. Området har även stora värden för friluftsliv och rekreation. En utbyggnad kommer att påverka kulturmiljön och det är viktigt att man vid en vidare planläggning tittar speciellt på dessa frågor.

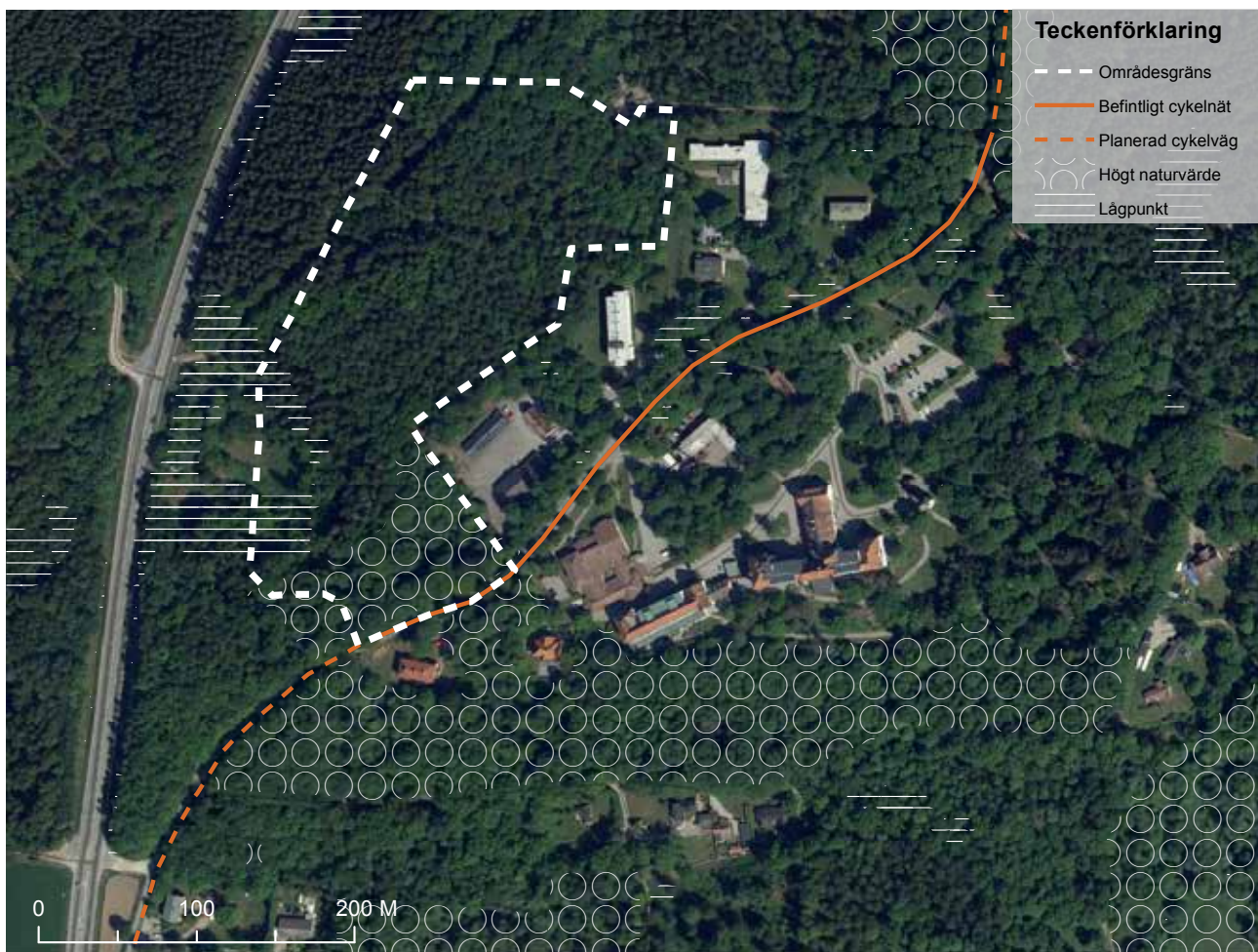
Beroende på höjden på de nya flerbostadshusen så kan antalet lägenheter variera från 40 till 80.

Konsekvenser Orups park

Miljöanpassat transportsystem

Planområdet ligger ca 3 km från Höörs station men regionbuss och Ringbussen trafikerar området.

Skydd av natur-, kultur- och rekreativvärden
Kulturmiljön på Orup skulle påverkas av en eventuell exploatering av en högre bebyggelse som går över trädtopparna. Detta kommer att behöva utredas närmare vid en detaljplane-process.



Figur U2.3.15. Karta över utbyggnadsområdet Orups park.

Ringsjöbandet

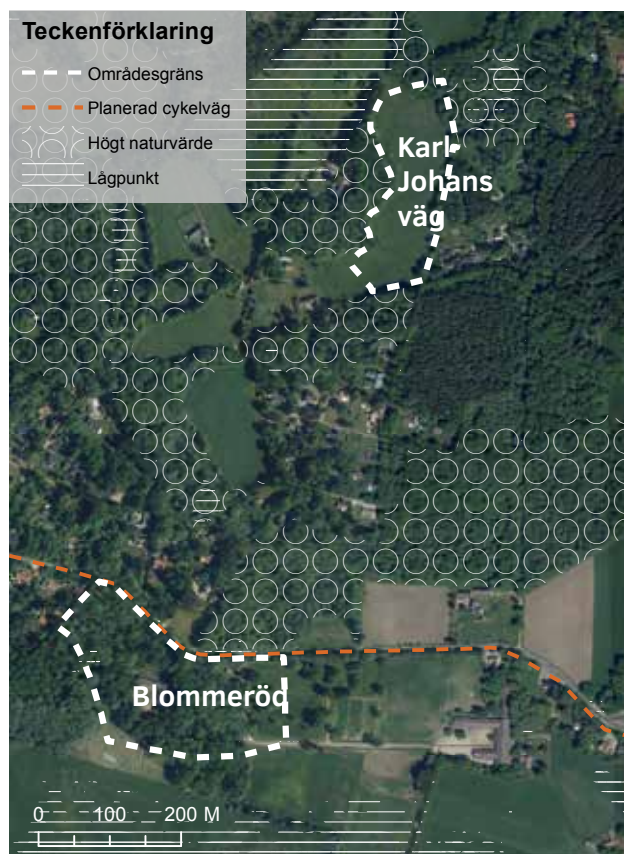
Plan för Ringsjöbandet antogs 2016 som ändring av Översiktsplanen och möjliggör ca 200 sjönära bostäder i Sätofta med omgivning. Denna översiktsplan innebär ingen förändring av planerad utbyggnad. De utbyggnadsområden som redovisas här är identiska med den föreslagna utbyggnaden enligt planen för Ringsjöbandet. I detta avsnitt ges en kort sammanfattning av avsikt och förutsättningar för utbyggnaden. För närmare detaljer hänvisas till planen för Ringsjöbandet.

11. Karl Johans väg

Utbyggnad av ca tio bostäder med tomtstorlekar på 2000-3000 m². Fastigheten består av ängs och hagmark med kringliggande skogsmark (figur U2.3.16). Utbyggnadsområde på långsikt. Fastigheten är privatägd. Området ligger ca 3,5 km från Höörs järnvägsstation.

12. Blommeröd

Detaljplan för Blommeröd är under framtagande och ska möjliggöra 20-25 nya bostäder. Höga naturvärden finns inom planområdet samt lågpunkter med avrinning från Orupsberget och översvämningensrisk från Ringsjön (figur U2.3.16). Området består av hagmark samt stora inslag av ädellövträd. Stor hänsyn måste tas till dessa aspekter i den fortsatta planeringen. Utbyggnad på kortsikt. Fastigheten är privatägd. Området ligger 4,3 km från Höörs järnvägsstation.



Figur U2.3.16. Karta över utbyggnadsområdena Karl Johans väg och Blommeröd.

13. Campus Sätofta

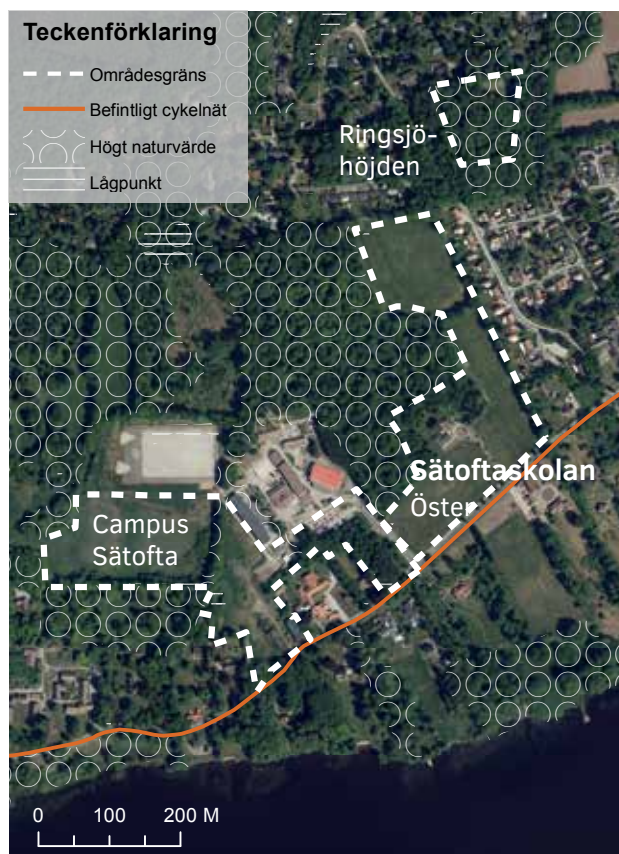
Ny förskola med åtta avdelningar i direkt anknäring till befintligt skolområde. I områdets västra del kan ca 40 bostäder rymmas i form av radhus/marklägenheter. Området som berörs av bostadsutbyggnad är idag öppen ängsmark, utökningen av skolområdet görs på skogsmark utan höga naturvärden (figur U2.3.17). Området är kommunalägt och ligger 3,6 km från Höörs järnvägsstation.

14. Sätoftaskolan Öster

Område med öppen hagmark centralt placerat i Sätofta (figur U2.3.17). För att knyta an till kringliggande bebyggelsestruktur är det lämpligt att de nya tomterna blir ca 1100/1200 m² vilket innebär att ca 40 bostäder kan inrymmas. Bostadsområdet trafikmatas via Nybyvägen och ligger 3,4 km från Höörs järnvägsstation.

15. Ringsjöhöjden

Igenväxt hagmark med höga naturvärden (figur U2.3.17), Med hänsyn till de höga naturvärdena och behovet av grönstråk är det enbart lämpligt med en mindre exploatering av ca tio bostäder. Anpassning till natur och rekreationsvärden är viktigt vid exploatering. Grönt rekreativt stråk enligt met ska säkerställas. Föreslagen ny tomtstorlek på de nya tomterna är 1100/1200 m². Avståndet till Höörs järnvägsstation är 3 km.



Figur U2.3.17. Karta över utbyggnadsområdena Campus Sätofta, Sätoftaskolan Öster och Ringsjöhöjden.

16. Jägersbo

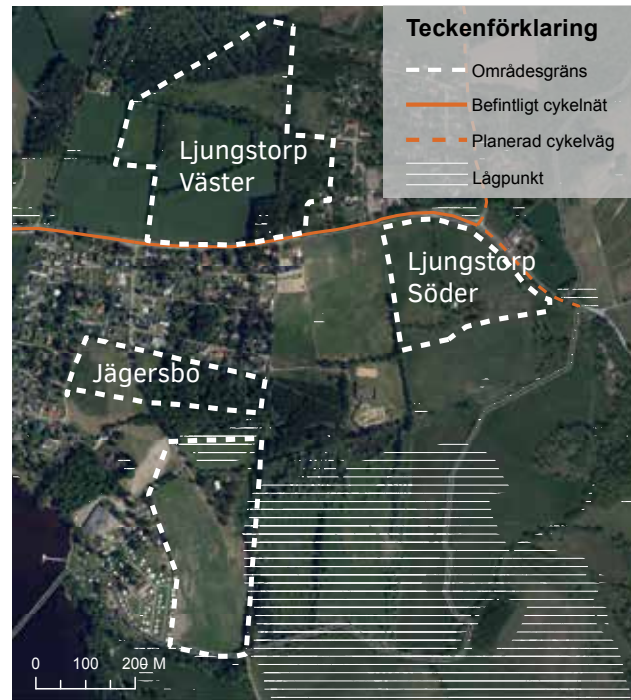
Befintliga bebyggelsen i Jägersbo är blandad ett tillskott med ytterligare en tvärgata till Sjötorpsvägen är lämpligt, det nya tillskottet kan ge tio nya fastigheter. Avståndet till Höörs järnvägsstation är 3,7 km (figur U2.3.18).

17. Ljungstorp Väster

Det nya området är mest lämpligt för villabebyggelse och kan inrymma 50 nya bostäder. Närheten till kulturmiljön i Sätöfta by kräver en viss anpassning av bebyggelsen med tanke på lokalisering och utformning. Stenmurar och vattendrag som utmynnar i Höörsån måste man ta hänsyn till vid planeringen. Avståndet till Höörs järnvägsstation är 3,5 km.

18. Ljungstorp Söder

Området är lämpligt för större tomter minst 1500 m². Området hade kunnat inrymma 20-30 nya bostadstomter. Området kan trafikanslutats mot Sätöftavägen. Området ligger 3,8 km från Höörs järnvägsstation. Viss mellankommunal samordning med Hörby kommun bör göras då det ligger i nära anslutning till kommungränsen (figur U2.3.18).



Figur U2.3.18. Karta över utbyggnadsområdena Jägersbo, Ljungstorp Väster och Ljungstorp Söder

Konsekvenser Ringsjöbandet

Befolkningstillväxt

Utbyggnadsområdena innebär sammantaget en möjlig utbyggnad med ca 200 nya bostäder.

Integrerad kommun

De planerade områdena leder till en ökad variation i boendetyper då vissa av områdena är möjliga för marklägenheter.

Samspel och möten

Planen för Ringsjöbandet redovisar inte enbart nya utbyggnadsområden utan även områden som bör utvecklas för rekreation och friluftsliv. Sådana platser är viktiga för att möjliggöra samspel och möten mellan människor. Ringsjön har en stor potential för att attrahera människor för olika aktiviteter och genom att samlokalisera och förstärka dessa platser kan man öka möjligheten för att fler får möjligheten att ta del av detta.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Möjligheten att ta cykeln in till Höörs tätort varierar mycket inom Ringsjöbandet. Öster om väg 23 är gång- och cykelvägnätet väl utbyggt medan det saknas gång- och cykeltrafiknät på västra sidan om väg 23. Hela Ringsjöbandet har närhet till natur och goda rekreativmöjligheter.

Identitet

Genom att stärka rekreativstråk och tillgängligheten till Ringsjöarna kan det bli enklare för allmänheten att ta sig till sjöarna och utnyttja dessa bättre. Detta kan även locka företagare och besöksnäringen att utnyttja det stärkta läget.

Miljöanpassat transportsystem

Utbyggnadsområdena ligger högst fyra km till Höörs station vilket möjliggör cykling tåget. Ringbuss trafikerar området men dess begränsade turtäthet (en gång i timmen) gör att majoriteten av de boende i områdena kommer att vara beroende av egen bil i vardagen. Utbyggnaden bidrar inte till att stärka kollektivtrafiken på övergripande nivå, men kan bidra till fler bussresenärer och kan motivera förbättringar av gång- och cykelvägnätet.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Det kommunala VA-nätet kommer att byggas ut och samtliga nya områden kommer att få kommunalt vatten och avlopp vilket förväntas minska negativ påverkan på Ringsjön.

Skydd av natur-, kultur- och rekreativvärden

Utbyggnadsområdena har avgränsats med hänsyn till natur- och rekreativvärden i samband med planen för Ringsjöbandet. Utbyggnad av Ringsjöhöjden och Blommeröd kommer att påverka höga naturvärden och stor hänsyn krävs i kommande detaljplaner. Blommeröd överlappar även riksintresse för kulturmiljövärden. Pågående detaljplanearbete har visat att utbyggnaden varken påverkar fornlämningar eller äldre strandlinje, markanvändningsgränser, vägsträckningar, eller bebyggelsespår. Utbyggnaden bedöms därför inte påtagligt skada kulturmiljön. Ljungstorp söder överlappar område av riksintresse för friluftslivet. Natur- och rekreativvärdena måste särskilt be-lysas i kommande planering.

2.4 Plats för kommunal service

Det finns ett uppdämt behov av nya lokaler för kommunal service i Höör. Både skolan och kommunförvaltningen är trångbodda och det behövs nya platser i särskilt boende. Kommunen står inför stora investeringar och planeringsinsatser för att kunna bygga nya lokaler för sina egna verksamheter. De här satsningarna ska ses som drivkrafter för tätortsutveckling.

Nybyggen som stärker småstaden

Kommunens strategiska lokalförsörjningsgrupp har sammanställt behoven under de närmaste 10 åren översiktligt. Slutsatsen är att redan 2019 behöver flera byggprojekt vara genomförda.

Utöver de byggprojekt som är nödvändiga för att klara den service som kommunen är skyldig att ge sina invånare finns det också starka skäl för kommunen att utveckla bibliotek och andra mötesplatser. Mötesplatser är ett av nyckelorden i Höörs kommuns vision, och möten mellan människor är centralt för att nå integration, god livsmiljö och social hållbarhet.

Nu gäller det att välja lämpliga platser för de nya byggnaderna så att verksamheterna kan fungera så bra som möjligt och så att det blir lätt för invånarna att ta sig dit. Men det är också viktigt att byggnaderna bidrar till helheten i småstaden på ett bra sätt. När en ny skola eller ett nytt bibliotek byggs så är det en stor investering som påverkar inte bara verksamheten inne i byggnaden, utan även stadsmiljön runt omkring. Det spelar därför stor roll var kommunen väljer att placera nya byggnader och investeringar, inte bara för dem som verksamheten riktar sig till utan för alla som rör sig i närheten.

Alla kommunala verksamheter är viktiga målpunkter i stadsmiljön och måste vara lättillgängliga även om de inte alltid är öppna för alla invånare som ett bibliotek är. Generellt för alla kommunala verksamheter är också att de är arbetsplatser och att de därför kan bidra till kundunderlaget för affärer och serveringar genom att de anställda gör ärenden i

anslutning till sitt arbete.

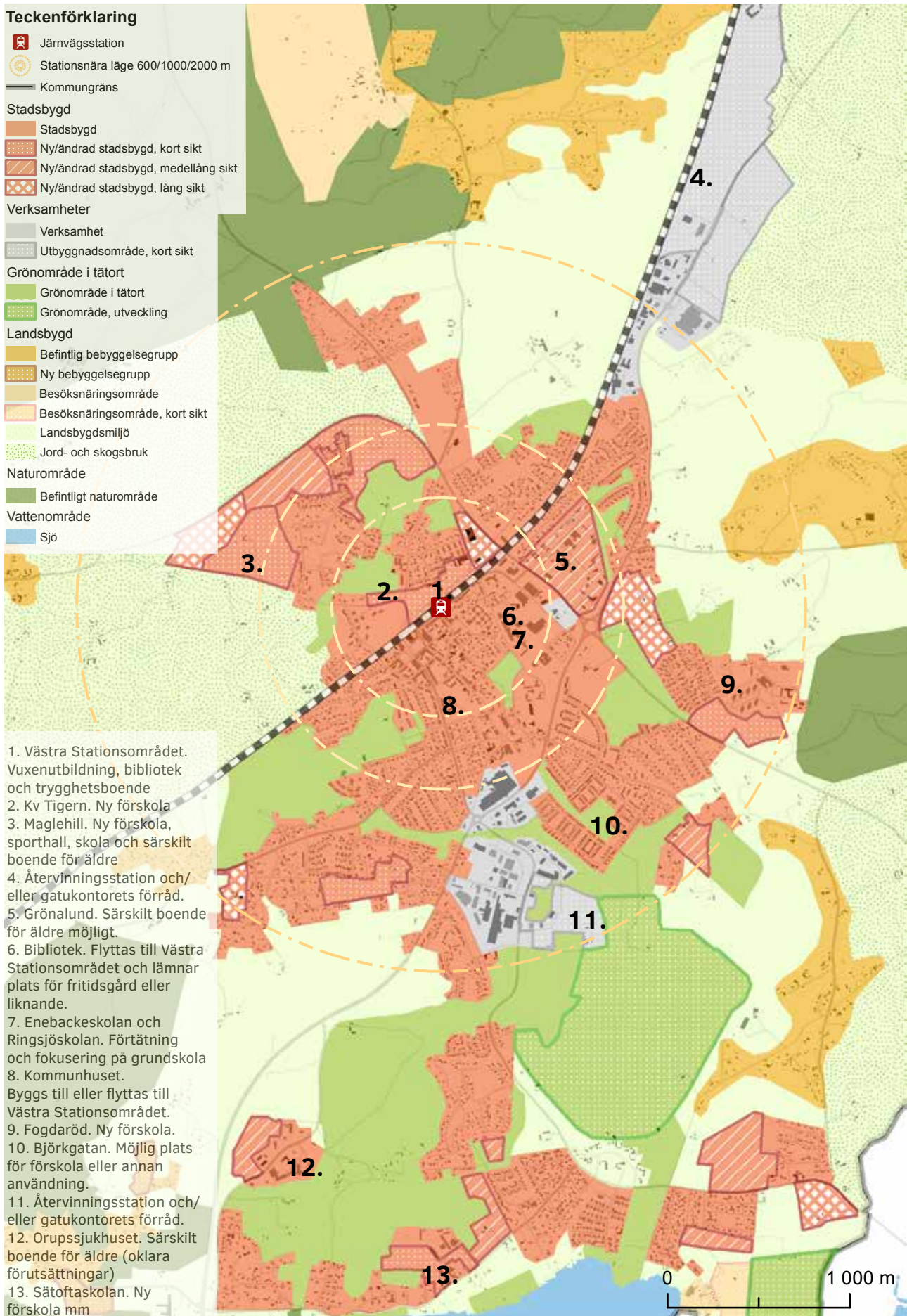
Samla målpunkter och funktioner är en av Höörs kommuns strategier för att stärka centrum (se översiktsplan för Höörs kommun). Det innebär att kommunen aktivt styr investeringar så att de stärker småstaden. Nybyggen för kommunens verksamheter kan bidra till fler målpunkter i närheten av stationsområden och kan medverka till en mer blandad bebyggelse.

Spännande arkitektur och lokala särdrag är en annan av strategierna. Vid nybyggnation för kommunens verksamheter är det viktigt att tänka på att utformningen är viktig för stadsmiljön.

Barnomsorg och utbildning

Inflyttningen av barnfamiljer gör att Höörs kommun har en relativt stor andel av befolkningen som är under 16 år och antalet barn och unga ökar stadigt. Lokalbehoven för barnomsorg och utbildning påverkas dock även av politiska beslut och omvärldsfaktorer som till exempel hur många barn det bör finnas per förskoleavdelning och hur många avdelningar det bör finnas på varje förskola. Planeringen för ny förskola vid Sätöftaskolan är redan påbörjad och invigning planeras till 2020 (markering 1 i figur U2.4.1). Ytterligare två nya förskolor för sex till åtta avdelningar vardera och en ny grundskola för 200 elever behöver vara genomförda 2020.

Skolor och fritidshem ska lokaliseras så att det är lätt och trafiksäkert för eleverna att ta sig dit, både för de mindre barnen som oftast har sällskap med



Figur U2.4.1. Markanvändningskartan med markering över lämpliga platser i Höör för utveckling av kommunens verksamheter.

en vuxen på väg till och från skolan, och för de lite större barnen som själva tar sig från skolan till sina fritidsaktiviteter. Både skolor och förskolor bör lokaliseras så att föräldrar har möjlighet att cykla när de lämnar sina barn. I Höör är avstånden korta och alla stadsdelar utom Sätöfta/Ringsjöbandet har mindre än två km till centrum. Det är därför positivt att Enebackeskolan ligger nära stationen centralt i Höör, och att det finns en förskola precis intill skolan. Viss förtätning bedöms vara möjlig på centrala skolområdet (Enebackeskolan och Ringsjöskolan, 7 i figur U2.4.1), särskilt om vuxenutbildning och bibliotek får nya lokaler på annan plats.

Förtätning och omvandling vid centrala skolområdet bedöms dock inte vara tillräckligt för att klara skolans lokalbehov och ett nytt skolområde behöver byggas. Både för föräldrarnas skull och ur driftsperspektiv är det en fördel om ny skola och förskola kan etableras samlat. Eftersom Höörs befolkningstillväxt sker till stor del genom generationsväxling i befintliga villor och fritidshusområden går det inte att tydligt knyta det nya lokalbehovet till en viss stadsdel, utan skolan bör lokaliseras på en plats som enkelt kan nås från hela Höör. Skolbygget förutsätter en plats där det är möjligt att avgränsa en tillräckligt stor tomt utan att styras allt för mycket av befintlig bebyggelse och kan därför inte enkelt genomföras i Höörs centrala delar. Vid Maglehill på i västra Höör (nr3 i figur U2.4.1) äger kommunen ett större markområde för tätortsutveckling som kan vara lämpligt för det nya skolområdet. Marken ligger i utkanten av tätorten, men bara 1 km från stationen och centrum, vilket gör området tillgängligt för boende i större delen av Höör. Planläggning kan påbörjas utan särskilda förberedelser.

Höör är en pendlingskommun och många invånare tar tåget till arbete och studier. För pendlare småbarnsföräldrar skulle det vara en stor fördel att ha tillgång till barnomsorg i direkt anslutning till stationen. Det skulle underlätta vardagen samtidigt som det skulle uppmuntra resmönster som inte är beroende av bilen. Befintlig pendelparkering i kv Tigern vid Tjurasjö (nr2 i figur U2.4.1) är ett bra läge för en stationsnära förskola i sex avdelningar. Kommunens egen mark räcker dock inte till och diskussioner pågår därför med stiftsgården Åkersberg om att köpa till mark. Behovet av pendelparkeringsplatser måste dock hanteras i samband med planläggning för förskola.

För att kunna lösa behovet av förskoleplatser på kort sikt etableras för närvarande en förskola vid Fogdaröd. På Björkgatan finns mark möjlig för ytterligare en förskola.

Gymnasiets introduktionsprogram och vuxenutbildning finns idag i Ringsjöskolan lokaler men behöver utökas och utvecklas i ett särskilt lärocentrum och gärna flyttas ut från grundskolans lokaler. Lärocentrat kräver inte skolgård och kan därför integreras i vanlig kvartersbebyggelse. Lärocentrat bör placeras centralt och stationsnära för att vara lättillgängligt för eleverna oberoende av var i kommunen de bor. Lärocentrat kan därför inrymmas i ny bebyggelse på Västra Stationsområdet (nr1 i figur U2.4.1) eller inrymmas i lediga, centralt belägna lokaler.

Vård och boende för äldre

Andelen äldre i befolkningen ökar i Höörs kommun liksom i resten av landet. Social sektor bedömer att det kommer att behövas ytterligare två särskilda boenden för äldre med ca 60 platser vardera under de kommande 10 åren. Det första boendet bör vara



Foto från den kommunala förskolan Prästkragen, fotograf: Daniel Larsson

färdigt redan 2019. Särskilt boende är en personalintensiv verksamhet vilket ställer särskilda krav på byggnadens utformning. Det behöver vara minst 15 lägenheter per våningsplan, vilket gör det svårt att planera in särskilt boende i den centrala kvartersstaden.

Särskilt boende bör placeras så att det är lätt för anställda och anhöriga att ta sig dit. Dessa förutsättningar uppfylls i alla planerade utvecklingsområden och flera möjliga platser är därför tänkbara för särskilda boenden. Den plats som kommunen har bäst förutsättningar att bebygga i närtid och oberoende av andra aktörer är vid Maglehill i västra Höör (nr3 i figur U2.4.1).

Orupssjukhuset (nr12 i figur U2.4.1) innehåller lokaler som skulle kunna byggas om till särskilt boende, och inledande samtal har förts med den som köpt fastigheten av Region Skåne. Sedan köpet har hävts är dock förutsättningarna att etablera kommunala verksamheter där oklara. Kommunen bedömer fortfarande att ett särskilt boende för äldre skulle passa bra där och vore ett bra sätt att utnyttja befintlig bebyggelse, men till dess att det finns en ny ägare att förhandla med måste kommunen arbeta med andra lösningar.

Ytterligare en möjlig plats för särskilt boende finns i Grönalund (nr5 i figur U2.4.1), som kommunen avser omvandla till blandad stadsbebyggelse. Detta område ligger närmare centrum än både Orup och Höör Väster, men kräver markbyten och andra förberedelser innan det är möjligt att planlägga och genomföra. Bebyggelse här bör därför ses på mer än fem års sikt.

Ett trygghetsboende är egentligen en ordinär bostad och inte en kommunal verksamhet. Det kräver dock ett visst engagemang från kommunen i form av gemensamhetslokal med viss bemanning. Trygghetsboende med ca 35 lägenheter planeras som del av bostadsutvecklingen på Västra Stationsområdet (nr1 i figur U2.4.1).

Kultur och fritid

Bibliotek och kulturverksamheter bör vara lätta att nå för alla och bör därför finnas i centrum. Höörs bibliotek ligger centralt och i fina lokaler, men undångömt i förhållande till gator, torg och viktiga cykelstråk (nr6 i figur U2.4.1). Om biblioteket får en mer framträdande plats i stadsmiljön kan det utvecklas som mötesplats och bättre bidra till småstadens attraktivitet. En placering vid det nya torget i Västra Stationstorget (nr1 i figur U2.4.1) skulle vara ett bra sätt att stärka stationsområdet med fler målpunkter och att bidra till att fler människor rör sig i den nya stadsdelen. Ett bibliotek kan med fördel kombineras med ett lärcentrum för ungdomar och vuxna. Kommunen studerar möjligheten att bygga nya bibliotekslokaler i magasinet/spannmålskvarnen kompletterad med en större tillbyggnad.

Kommunhuset

Kommunens förvaltning är trångbodd i kommunhuset (nr8 i figur U2.4.1), och från hyr kommunen både möteslokaler och kontorsrum i kvarteret Mejeriet. Detta är inte en långsiktigt hållbar lösning, och på sikt behövs därför ett kommunhus med fler kontorsplatser.

Det finns flera argument för att kommunhuset ska fortsätta att finnas centralt och nära stationen. För det första handlar det om att stärka centrum genom att samla viktiga målpunkter där. För det andra är kommunhuset en av kommunens största arbetsplatser och bör ligga nära stationen för att förenkla för anställda som pendlar. För det tredje är det en demokratisk fråga att alla enkelt ska kunna ta sig till kommunhuset, även om fler och fler ärenden blir möjliga att uträtta digitalt och via e-tjänster.

Det finns två huvudalternativ när det gäller framtidens kommunhus. Det ena är att bygga till befintlig byggnad. Det andra är att bygga ett helt nytt kommunhus i Västra Stationsområdet och att omvandla befintligt kommunhus till bostäder eller andra funktioner.

Teknisk försörjning

Återvinningscentralen och gatukontorets förråd finns båda två i Grönalund (centrala verksamhetsområdet). Att dessa verksamheter flyttar är en del av kommunens planering för att omvandla detta område till blandad stadsbebyggelse. När det gäller återvinningscentralen finns dock fördelar även ur verksamhetens perspektiv att flytta till ny plats.

Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) driver kommunens återvinningscentral. Verksamheten är dock trångbodd och i behov av att flytta till en större fastighet. Höörs kommun kommer därför att erbjuda en ny tomt i verksamhetsområde syd alternativt verksamhetsområde nord.

Verksamhetsområde syd är en bra placering även för gatukontorets förråd. Verksamhetsområde nord kan vara ett alternativ även för gatukontoret, men är sämre ur verksamhetens perspektiv eftersom många av fordonen är långsamtgående.

Ungefärliga ytbehov

Maglehill (Höör Väster): ca 75 000 m². Ytan är beräknad för att rymma skola, förskola, sport-hall samt särskilt boende för äldre. Grönytor, parkering och skolgårdsytor ingår, men inte idrottsplan.

Återvinningsstation: ca 15 000 m².

Gatukontoret: ca 15 000 m².

2.5 Grönområden och vattendrag

En del i att skapa den levande småstaden är tillgängliggöra gröna och blå områden i centrala delar av staden. Kommunens strategier för att utveckla natur i småstaden handlar om att planera för träden, att lyfta fram vattendragen i stadsmiljön och att utveckla grönområden och parker. Tätortsnära natur bidrar med flera kvaliteter till stadsmiljön och skapar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska värden. Naturen i staden tillhandahåller en rad ekosystemtjänster som i flera fall är avgörande för stadsmiljöns attraktivitet och för de boendes fysiska och psykiska hälsa. Bland de mest betydelsefulla funktionerna i urbana miljöer är vissa reglerande och kulturella ekosystemtjänster som exempelvis anpassande av mikroklimat samt förutsättningar för människors rekreation och upplevelser. Grönska i staden kan också vara identitetsskapande och ligger i linje med hur Höör vill profilera sig som kommun. Naturen som inslag i stadsmiljön kan underlätta läsbarhet och möjligheten att orientera sig samtidigt som grönska löser upp och bryter av hårdgjorda stela strukturer och tillför liv till staden.

Vägledning för grönområden:

- Naturvärdena ska öka
- Tillgängligheten ska förbättras och möjligheten till rekreation i sammanhängande grönstruktur ska stärkas.
- Möjligheten att vandra längs kommunens åar ska förbättras, speciellt inom småstaden.
- Åarna, dammar och sjöar ska lyftas fram tydligare i stadsmiljön som en del av den goda livsmiljön i småstaden.
- 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 rekreativområden där de naturliga inslagen ska vara helt dominerande

Grönområden i markanvändningskartan

Grönområde

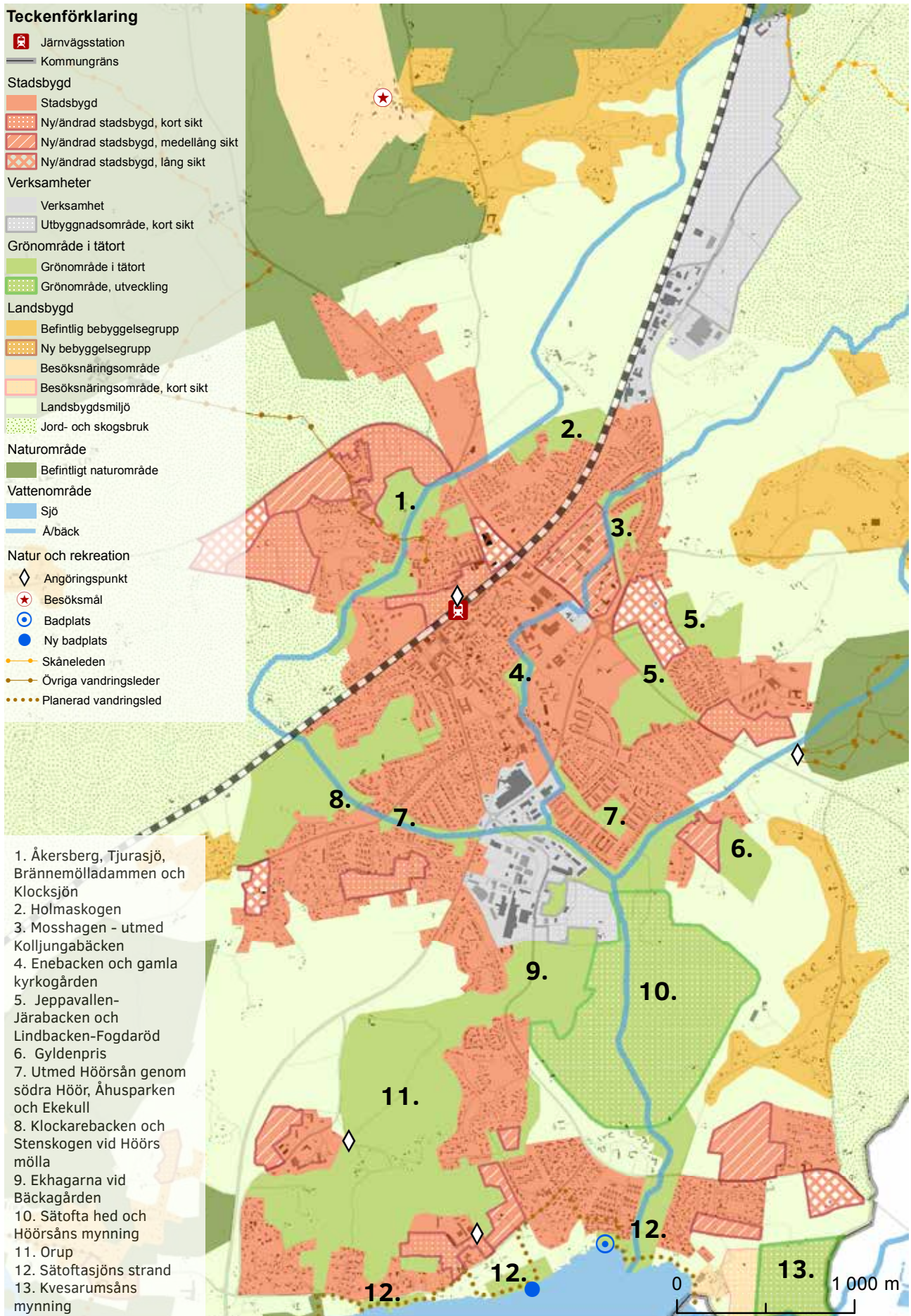
Grönområden i markanvändningskartan är parker och naturmark i tätortsmiljö som behöver skiljas ut från bebyggelsen för att de har en stor betydelse för orten. Små sjöar och dammar ingår. Anlagda områden för fritidsaktiviteter utomhus visas också som grönområden, liksom närrekreativområden, förutsatt att de direkt angränsar till stadsbygd (figur U2.5.1). Stadsdelsparker och mindre grönytor ingår i stället i områdestypen stadsbygd och markeras inte särskilt i markanvändningskartan.

Grönområde, utveckling

Ett par områden är markerade som utvecklingsområden i sin funktion som grönområden. För dessa områden finns konkreta förslag och planer för hur kommunen vill arbeta vidare med utvecklingen inom dessa delområden.

De grönområden som är avgränsade i småstaden Höör är baserade på grönstrukturprogrammets urval av "större värdefulla naturområden", "närrekreativområden" och "gröna stråk". Särskild uppmärksamhet har ägnats åt möjligheten att lyfta fram grönområden i anslutning till Höörsån, Kolljungabäcken och Lerbäcken (figur U2.5.1).

Områden för närrekreativ som ligger utanför själva tätorten markeras som naturområden och är beskrivna i kapitlet Tillgänglig natur med höga kvaliteter.



Figur U2.5.1. Användning av mark och vatten i Höörs kommun, samt grön- och vattenstråk och platser för natur och rekreation.

Gröna och blå kvaliteter i småstaden

Befintligt vatten och grönska är kvaliteter som gör småstaden Höör attraktiv för såväl besökare som de som bor här. Tätortsnära sjöar, dammar och åar är rumsbildande och skapar naturliga gränser och stråk inom och orten samtidigt som de kopplar samman småstaden med det omgivande landskapet. Avgörande för gröna områden och strukturer är förekomsten och sammansättningen av träd. Träden har en stor betydelse för att leverera ekosystemtjänster på alla nivåer. Träden är rumsbildande element som ramar in och fungerar som referensobjekt i förhållande byggda miljöer. Trädens kronor ger skugga och reglerar temperaturen i såväl utemiljö som inne i byggnader. Kronornas lövverk håller också regn och bidrar på så vis till att reglera vattenflödet i samband med kraftiga skyfall. Även trädens rotsystem har en vattenreglerande funktion då de tar upp och fördröjer en del av det vatten som faller. Träden har även förmågan att rena luften och att ta upp och binda föroreningar och koldioxid. Träden kan även ha en viss bullerdämpande effekt men framför allt har de förmåga att visuellt avskärma miljöer från varandra.

De områden som finns utpekade som utvecklingsområden för natur- och rekreation i markanvändningskartan är områden som innehåller hög andel skyddsvärd natur i kombination med att de är strategiskt belägna i småstaden och på så vis utgör potentiella eller faktiska närrekreationsområden för de boende i Höör. I flera av områdena utgörs vegetationen i trädskiktet till stor del av stora ekar. Den rikliga förekomsten av ek är skapar stora kvaliteter för såväl människor som djur då eken utgör livsmiljö för många arter. Viktigt i samband med bevarandet av ekar är att det finns träd i olika åldrar och stadier för att de arter som är knutna till ekar ska kunna förflytta sig och leva vidare över tid. Generellt för småstaden är att trädbeståndet och framför allt gamla och grova träd utgör kvaliteter som bör bevaras och utvecklas.

Utmaningar

En utmaning i samband med planeringen av småstaden blir att försöka koppla samman natur och gröna/blå områden inom samhället. En övergripande grönstruktur som är sammanhängande utgör en kvalitet för såväl människor som djur- och växtarter vars förflyttning och spridning underlättas. Kommunen vill verka för att bevara och utveckla befintliga grönområden i centrum men samtidigt är det en utmaning att koppla samman de områden som finns med varandra och med de gröna och blå miljöer som finns utanför småstaden. Höör är omgivet av frodiga skogslandskap och omfattande sjölandskap (Ringsjöområdet). På så vis har grönskan och vattnet inom tätorten potential att, förutom sin roll som tätortsnära rekreationsområde, fungera som

en brygga ut till den omgivande naturen. En annan utmaning är att tillgängliggöra den natur som finns idag. Ett gott exempel på hur det kan gå till är vid Klocksjön där ett relativt vild naturområde mitt i småstaden har tillgängliggjorts genom utläggande av spångar över den annars svårtillgängliga, tätbevuxna och våta marken. Vildvuxna naturområden med höga träd och tät vegetation är en stor kvalitet som finns på flera platser i centrala Höör. Dessa områdets naturlika karaktär bör ses som en resurs eftersom de innebär en stor potential att genom enkla åtgärder tillgängliggöra naturen för allmänheten.

Vidare arbete

Frågan om bevarande och utveckling av trädbestånd i urbana miljöer är högaktuell, inte minst i samband med diskussion kring ekosystemtjänster och vad träden kan göra för oss människor och för stadsmiljön i allmänhet. Höörs kommun har en ambition om att vara en naturnära kommun som anpassar sig till ett förändrat klimat. En av de uttalade strategier som finns för att främja natur i staden är att planera för träden. Politiska diskussioner har ägt rum kring hur man ska förhålla sig mot nedtagande av träd, framför allt på kommunal mark. En motion har lagts fram utifrån vilken det har beslutats att alla träd på kommunal mark, inklusive bolagsmark, ska så långt det är möjligt bevaras och att alla nyplanterade träd ska vara av sådan ålder och storlek att de snabbast möjligt smälter in i miljön. Dessutom är kommunens hållning att i gör-ligaste mån ersätta nedtagna träd samt att kostnaderna för nyplantering skall beaktas vid projekteringen (KF 2011-11-30, §78, Dnr129/11-01). Vid exploatering och förändringar i urbana delar krävs extra hänsyn för att skapa goda livsmiljöer för träd. Träd i gatumiljö och i hårdgjorda ytor kräver särskild hänsyn i samband med anläggande och skötsel. Framtagandet av en kommunal trädpolicy eller trädplan kan vara ett lämpligt led i arbetet med att bevara och utveckla det befintliga trädbeståndet.

En fördjupning krävs också kring hur kommunen ska förhålla sig till sina centralt belägna vattenområden och vattendrag. Inte minst åarna har stor outnyttjad potential och kvaliteter som skulle kunna tillgängliggöras och lyftas ytterligare. I samband med en fördjupning av översiktsplanen för småstaden Höör så bör central blå- och grönstruktur behandlas och lyftas på en mer detaljerad nivå än vad som är möjligt i denna översiktsplan.

1. Åkersberg, Tjurasjö, Brännemölladammen och Klocksjön

Strax sydväst om Åkersberg finns ett kuperat område med stora ekar och hassel (figur U2.5.2). De lägre partierna är fuktigare med björk, gran och al. Lövslogen längs Höörsån har stora naturvärden liksom ekmiljöerna runt Tjurasjö. Området är en del av ett större naturområde som sträcker sig längs Höörsån mot nordost. Tjurasjö och Brännemölladammen är båda välbesökta och centrala parkområden.

Tjurasjö och parken närmast denna, liksom Klocksjön och Brännemölladammen samt omgivningarna runt Villa Backa är detaljplanelagda som vatten respektive park. Området närmast Åkersberg är i dagsläget detaljplanerat för andra ändamål. Hela det aktuella området bör betraktas som en helhet och tillgängligheten till det bör stärkas genom exempelvis gångstråk.



Figur U2.5.2. Karta över ek- och hasselpartierna vid Åkersberg.

2. Holmaskogen

Området är ett skogsparti i norra delen av Norrevärn som har stor betydelse för närboendes möjlighet att röra sig i naturen till vardags. Här finns flera välanvända stigar som sammanstrålar i ett stråk ner mot Brännemölladammen. I norr finns förbindelse ut mot Holma där det finns såväl folkhögskola som förskolor vilka aktivt nyttjar grönområdet inom ramen för sina vardagliga aktiviteter och undervisning. Naturvärdena är begränsade och bedöms i Holmaskogen som klass 3 på en fyrgradig skala. Betydelsen för närrekreation är desto större. Området används även av boende öster om järnvägen, där tillgången på närnatur är begränsad och det bör därför säkerställas och skötas så att rekreativvärden består. Skogsbruket kan behöva anpassas för att bevara och utveckla skogsområdets rekreativvärden.

I norr gränsar Holmaskogen till ett stort men förhållandevis outnyttjat område med ett vackert, öppet odlingslandskap (figur U2.5.3). I den delen finns en stor, artrik ängsmark som i sig är en sevärdhet. Området som tidigare har varit reserverat för en eventuellt ny dragning av väg 13 är förhållandevis outnyttjat och skulle kunna lyftas fram bättre.



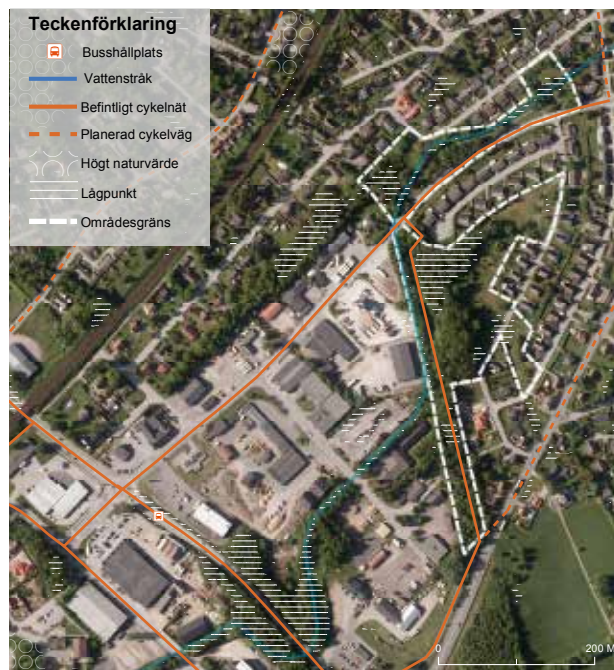
Figur U2.5.3. Karta över Holmaskogen.

3. Mosshagen - utmed Kolljungabäcken

Mosshagen är ett strategiskt viktigt rekreationsområde som i takt med förverkligandet av kringliggande planer väntas få en ökad betydelse som närrekreationsområde för de kringboende. Området ligger idag som en grön enklav som avgränsas av det centrala verksamhetsområdet, Grönalund, i sydväst och av kringliggande villaområde på övriga sidor (figur U2.5.4). Den här delen av småstaden ligger idag inklämd mellan infrastrukturleder och industriområden. I norr finns Norra Industriområdet, i söder finns Grönalunds verksamhetsområde och väg 13, i väster avgränsas området av Södra stambanan och i öster av väg 23. Grönområdet är idag delvis öppet framför allt i de östra delarna. I de västra delarna och söderut längs Kolljungabäcken finns uppvuxna träd och skogskaraktär. I den sydvästra delen mot Grönalund är marken något mer kuperad. Ett stråk med skog fortsätter söderut ner mot väg 23 och avgränsar det som idag är verksamhetsområde mot villabebyggelsen kring Violgatan och Guldregngatan längre norrut.

Omvandlingsplaner finns för Grönalunds verksamhetsområde (se område nr4 i bostadsutbyggnad 2.5, figurerna U2.3.8 och U2.3.9) till bostadsområde med blandade funktioner. En ny detaljplan finns även precis väster om Violgatan. Planen innebär inte någon ytterligare byggrätt i förhållande till den plan som redan ligger i samma område utan är främst en korrigerigering av placeringen av redan planlagda tomter. Genom planändringen frigörs mer naturmark, bland annat en höjdrygg bevuxen med ung ek, tall, björk och rönn som finns i västra delen av Mosshagens grönområde.

Områdets nuvarande och förväntade funktion som grönområde för de närboende gör att det bör bevaras och utvecklas genom att befintliga kvaliteter förstärks. Bland annat bör Kolljungabäcken och höjdryggen som är befintliga kvaliteter i området idag lyftas fram, accentueras och tillgängliggöras. Gröna kopplingar som binder samman Mosshagen med kringliggande grönstruktur är viktiga att jobba vidare med, dels åt sydväst och norrut utmed Kolljungabäcken men också via befintliga skogs- och trädstråk söderut mot väg 23 och parallellt med Industriegatan i väster. Mosshagen värderas i den naturvärdesinventering som finns i kommunens grönstrukturprogram som klass 3, vilket innebär att det bedömts ha relativt höga till måttliga naturvärden.



Figur U2.5.4. Karta över Kolljungabäckens sträckning genom centrala Höör.

4. Enebacken och gamla kyrkogården

Enebacken och den gamla kyrkogården (figur U2.5.5) utgör tillsammans en viktig grönstruktur för Höörs centrala delar. Den tidigare fäladsmarken Enebacken är numera stadspark och bjuder på ett varierat utbud av träd och buskar, planteringar och dammar. Som namnet antyder finns även enbuskar. På kyrkogården finns enstaka värdefulla större lövträd och torrmarksflora.

Enebacken är Höörs mest centrala parkområde med stora sociala och rekreativa värden. Parken används av många Höörsbor för rekreation, lek och undervisning. Vintertid finns även möjlighet att använda parken för pulkaåkning. Kyrkogården används som gångstråk men i övrigt i oklar utsträckning.

5. Jeppavallen-Järabacken och Lindbacken-Fogdaröd

Vid Jeppavallen finns gamla hagmarker med stort inslag av grova ekar och rikt buskskikt (figur U2.5.6). För att bibehålla och öka naturvärdena behöver området röjas så att de stora träden kan fortsätta utvecklas fritt. Området söder om och delar av området norr om väg 13 är nyckelbiotop. Söder om vägen genomkorsas skogspartiet av flera stigar som används flitigt av såväl närboende som motionärer och andra. Norr om vägen används området framför allt av närboende. Här har betesmarkerna restaurerats och betas av får. Ytterligare en bit norrut finns ett variationsrikt område med bland annat ekhagar och äppellundar som är välbesökt av närboende. Här finns också kulturhistoriska lämningar i form av hägnader.

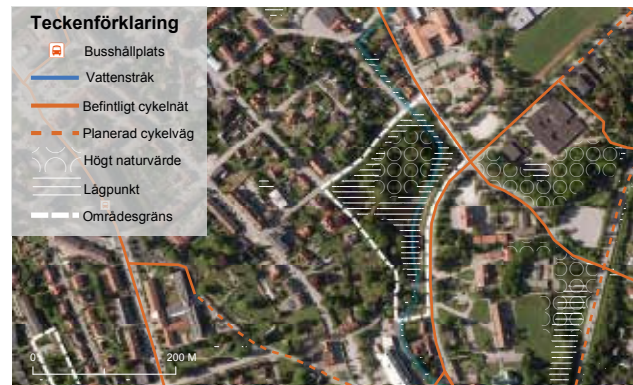
Höörs kommun sköter stigarna och är i sin roll som markägare också ansvarig för områdets övriga skötsel. En skötselplan finns för området som ska säkerställa att naturvärdena bibehålls eller ökar.

6. Gyldenpris

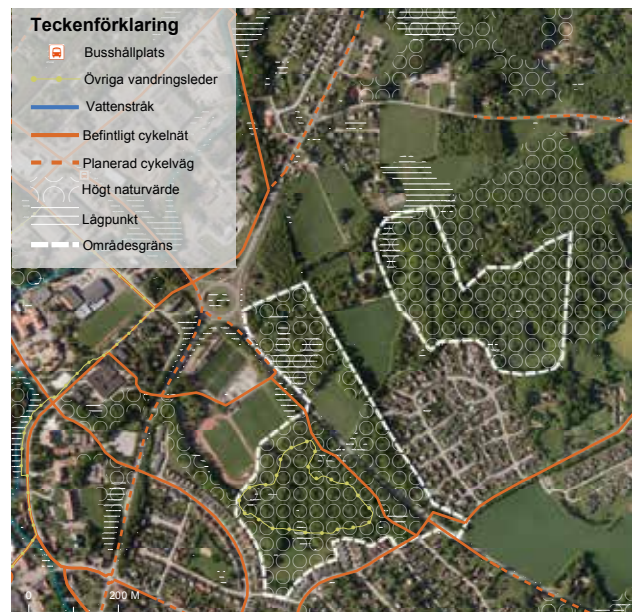
Ganska gles skog, tidigare hagmark, på en höjdrygg där trädskiktet består av ek medan buskskiktet domineras av hassel (figur U2.5.7). Grova träd och död ved bidrar till naturvärdena.

Området används sannolikt av närboende för promenader och lek. Stigar och vägar knyter ihop området med Ekekull och andra områden söderut.

Kommunens roll är att säkerställa området för natur och rekreation samt ta fram en skötselplan.



Figur U2.5.5. Karta över Enebacken och gamla kyrkogården i centrala Höör.



Figur U2.5.6. Karta över Jeppavallen med omgivning.



Figur U2.5.7. Karta över Gyldenpris med omgivning.

7. Utmed Höörsån genom södra Höör, Åhusparken och Ekekull

Höörsån rinner från Höörs Mölla österut genom Åhusparken och Ekekull i Höörs södra delar innan den viker av söderut över Sätofta hed (figur U2.5.8). Åns sträckning utgör ett naturligt och lummigt grönstråk med stora träd och fin flora på flera håll. Åfåran är bitvis fin med stenbottnar. Längre österut mynnar Kolljungabäcken ut i Höörsån. Här finns rester av äldre hagmarker med ek, lind och hassel. I de tidigare ängsmarkerna vid Ekekull dominerar ekarna och området betas numera av får under sommarhalvåret.

Åhusparken är bostadsnära grönområde för många bostadskvarter och fungerar både som passage och målpunkt. En lekplats finns i parken. Ekthagarna vid Ekekull är välbesökta och används av många för promenader och lek. I området finns även ridstigar.

Höörsån kan framhåvas bättre och dess funktion som grönt stråk kan stärkas. Stigarna vid Ekekull ska hållas i gott skick. Höörs kommun har ansvar för att detta sker.

Grönområdet kring ån har betydelse för att hantera och jämna ut höga flöden. För att förebygga översvämningar i åns omgivning är det därför viktigt att inte hårdgöra kring ån eller att hindra vattnets flöde.



Figur U2.5.8. Karta över Höörsåns sträckning genom Höör.

8. Klockarebacken och Stenskogen vid Höörs mölla

Klockarebacken och Stenskogen vid Höörs mölla är välbesökta tätortsnära skogar med stora rekreativa värden (figur U2.5.9). Större delen av området är kuperat och eken är det trädslag som dominerar. Buskskiktet är varierat med brakved, hägg, fläder och hassel. Närmast Höörsån är markerna fuktigare och beväxna med björk och al. I hela området finns rikligt med lämningar och spår från sandstenbrytning.

Flera stigar finns i området, såväl markerade som omarkerade. Leden "Brottets bana" går längs ett gammalt järnvägsspår där sten fraktades från stenbrotten till Höörs station vid tiden kring förra sekelskiftet. Kommunens uppgift är att fortsätta hålla leden och ledmarkeringar samt informationsskyltar i gott skick.



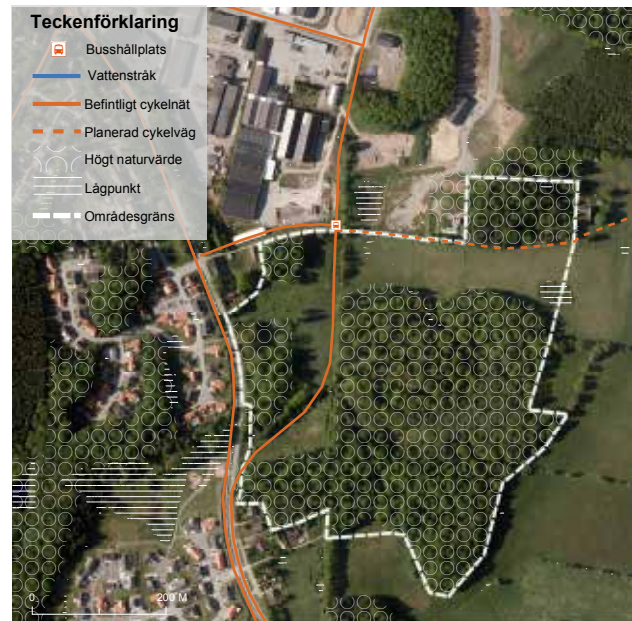
Figur U2.5.9. Karta över Klockarebacken och Stenskogen vid Höörs Mölla.

9. Ekhangarna vid Bäckagården

I södra delen av centrala Höör, vid Bäckagården, finns ett bälte med rester av ekhagar som tillsammans har mycket höga naturvärden (figur U2.5.10). De riktigt stora ekarna saknas men förekomsten av äldre och vidkroniga ekar är god och området kommer att bli mer värdefullt med tiden. I den sydligaste delen finns ett alkärr, också det med stora naturvärden. Delar av området betas vilket är positivt för biodiversiteten.

Den sydligaste delen är utpekad som naturvärdesobjekt.

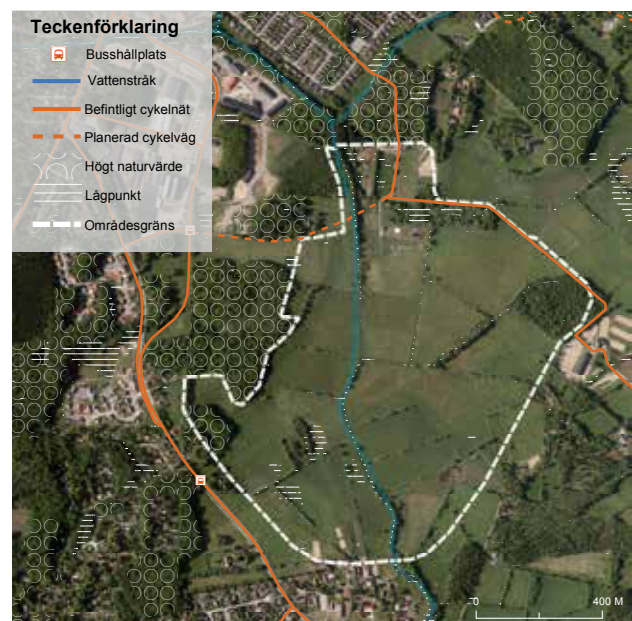
Tillgängligheten till området är begränsad och det används troligen inte särskilt flitigt för rekreation och promenader annat än av enstaka personer. Vid utveckling av Sätofta hed bör även detta område omfattas av åtgärder för ökad tillgänglighet. En skötselplan bör tas fram för att säkerställa att de gamla ekarna inte blir inträngda av annan vegetation.



Figur U2.5.10. Karta över Ekhangarna vid Bäckagården.

10. Sätofta hed

Sätofta hed (figur U2.5.11) erbjuder stora sammanhängande arealer med öppna fuktpåverkade marker där vissa delar är betade och andra inte. Området har redan idag höga naturvärden men har stor potential att utvecklas som häck- och rastplats för bland annat vadare. Restaureringsplaner för vattendrag och våtmarker har funnits under längre tid och Höörs kommun bör ta ansvar för att dessa genomförs. Sätofta hed har också potential att utvecklas till ett tätortsnära natur- och rekreationsområde. En lämplig plats för angöringspunkt ska identifieras och tillgängligheten till området ska förbättras.



Figur U2.5.11. Karta över fuktmarkerna vid Sätofta hed och Höörsåns fortsättning ner mot Sätoftasjön

11. Orup

Orupsberget och dess sluttningar består till största del av igenväxande hagmarker som på de flesta ställen omvandlats till sluten skog (figur U2.5.12). Längst upp på berget är skogen mager med inslag av både löv- och barrträd. Längre söderut dominerar ädellövträden. Bestånden är olikåldriga vilket bidrar till en varierad skog med stora naturvärden. Stora delar är bokskog men här finns också ekhagar, alkärr och askkärr. Den sydvända sluttningen ger ett lokalklimat som även gynnar lönn, avenbok och den värmekrävande linden.

I området finns flera nyckelbiotoper och två biotopskyddsområden. Delar av området planeras bli Natura 2000-område och på sikt även skyddas som naturreservat.

Sedan början av 1900-talet har Orup varit en plats för konvalescens och rekreation. Idag är området ett populärt strövområde som genomkorsas av en mängd stigar, anlagda såväl som spontana. Leder för promenader av varierande längd samt för mountainbike finns iordningställda och markerade.

Kommunen vill verka för att tillgängligheten är fortsatt god, dels via vandringsleder, dels via kollektivtrafik. Orupsbergets sydsluttning utvecklas för natur och rekreation. Höörs kommun välkomnar den planerade reservatsbildningen. Kommunen kommer att ta initiativ till att upphäva byggnadsplanen som överlappar nyckelbiotopen så att naturen kan skyd-



Figur U2.5.12. Karta över Orups rekreationsområde.

das. Områdets kvaliteter som rekreationsområde ska lyftas fram som resurs för hela tätorten och angöringspunkten vid Orups sjukhus bör förstärkas. Läs mer om planerad utveckling av Orup i 12. Sättoftasjöns strand och Höörsåns mynning



Utsikt från Orupsberget

12. Sättoftasjöns strand och Höörsåns mynning

Sättern

Vackra hagmarker med grov ek och strandmarker längs Östra Ringsjön. Naturvärdena är framför allt kopplade till trädsnittet.

Ekhagen är utpekad som naturvärdesobjekt och strandskydd gäller längs sjön.

Området är relativt svårt att både nå och hitta men kan utvecklas till ett mål för promenader framför allt för närboende. Kommunen ska utreda möjligheten att anlägga en kommunal badplats vid Sättern och att utveckla området som natur- och rekreationsområde. Östra delen av Orupsområdet länkas österut genom att utveckla vandringsstråk mot Sättofta hed via Sättern (figur U2.5.13).

Läs mer om området i Plan för Ringsjöbandet.

Höörsåns mynning

Höörsån rinner från norr genom området och omges av hagmarker med fina unga ekar och artrikt trädsnitt innan den mynnar i Sättoftasjön.

Hela området skyddas av strandskyddet och ingår även i föreslaget utvidgat riksintresseområde för friluftslivet.

Hagmarkerna kring Höörsåns mynning utvecklas till rekreationsområde med stråk längs Höörsån och koppling till Sättofta hed. Läs mer om området i Plan för Ringsjöbandet.

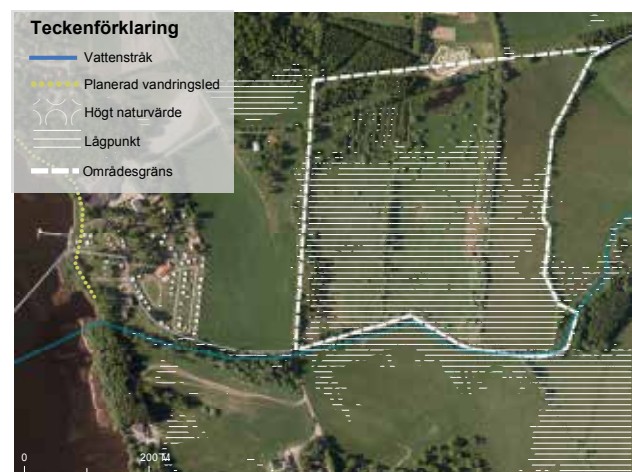


Figur U2.5.13. Karta över naturområdena längs Sättoftasjön och Höörsåns mynning.

13. Fuktängarna vid Kvesarumsån

Nära Kvesarumsåns utlopp (figur U2.5.14) i Östra Ringsjön finns låglänta och öppna marker som till större del inte har hävdats under lång tid. Trots detta har området höga naturvärden och god utvecklingspotential med goda möjligheter till att anlägga nya våtmarker och stärka hävden med betet och slåtter.

Höörs kommun bör ta ansvar för att området utvecklas på bästa sätt ur ett naturvårds- och rekreationsperspektiv. Området är ett mellankommunalt intresse med Hörby kommun där större delen av ån rinner.



Figur U2.5.14. Karta över naturområdet norr om Kvesarumsån vid strax öster om åns mynning.

2.6 Verksamhetsområden

Verksamhetsområden är en viktig del av småstaden eftersom de innehåller arbetsplatser och plats för viktiga samhällsfunktioner. Brädgårdar, verkstäder och tillverkningsindustri är exempel på verksamheter som kan skapa störningar om de blandas med bostäder. Särskilda områden behöver därför avgränsas så att ytkrävande och störande verksamheter kan utvecklas långsiktigt och fortsätta att utvecklas liksom verksamheter som alstrar tunga transporter.

Frisörsalonger, kontor, butiker och liknande bör däremot i första hand utvecklas integrerat med stadsbebyggelsen i centrum eller som en del av bostadsområden.

Verksamheter i markanvändningskartan

Verksamhet

Verksamhetsområden i markanvändningskartan (figur U2.6.1) är särskilt avsedda för sådana verksamheter som inte bör blandas med bostäder. Här finns utrymme för verksamheter som kan innebära viss störning, som är ytkrävande eller som genererar mycket trafik. Viktiga kriterier är att områdena har god trafikförsörjning och är tillräckligt stora för att ge näringslivet förutsättningar att utvecklas i tider av stort tryck på bostadsmarknaden. Områdena är inte avsedda för kontor och personaltensiv verksamhet.

Verksamhet, utveckling

Avser område för framtida utveckling av verksamheter för den typ av verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Utgångsläge

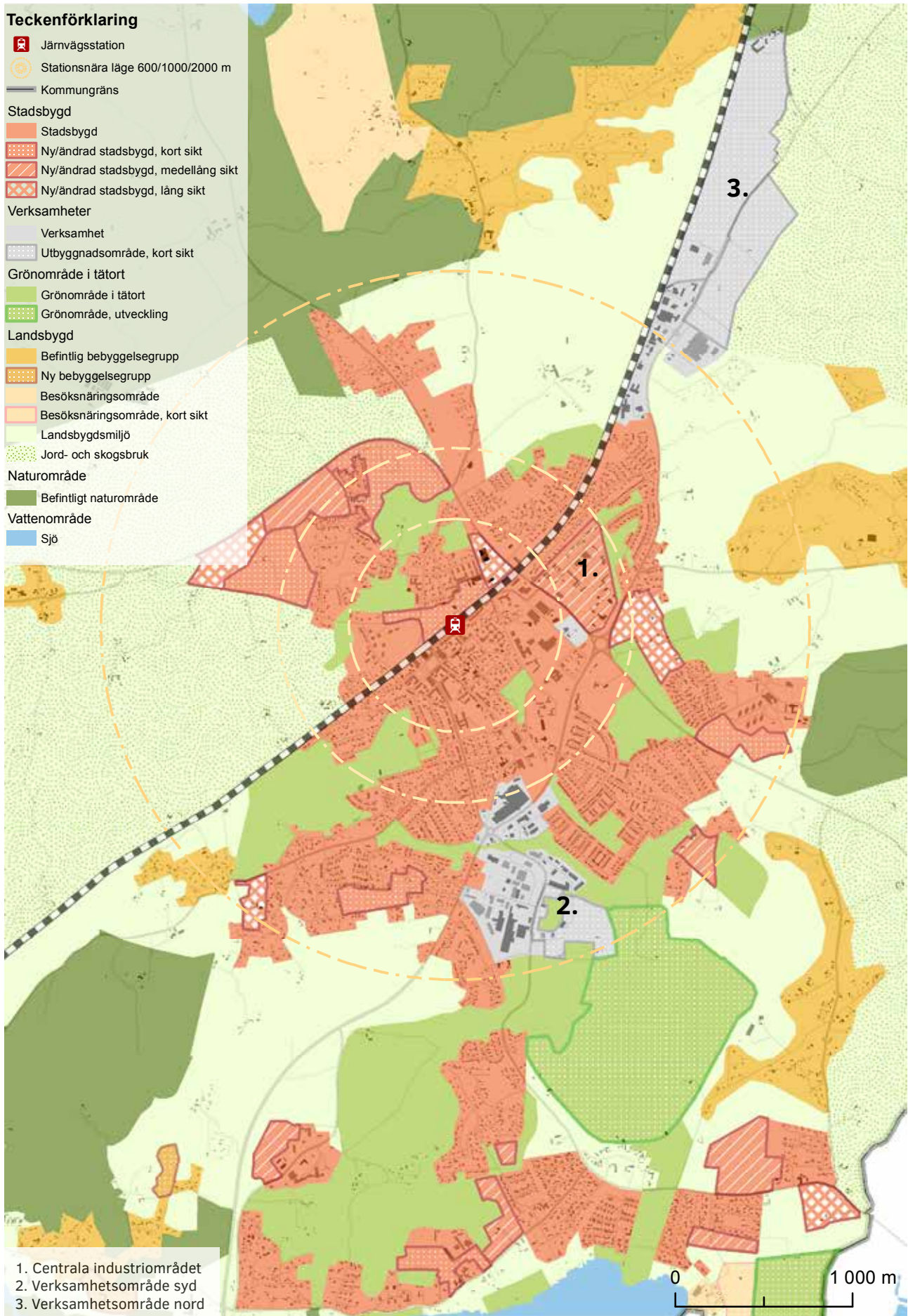
I Höör finns tre huvudsakliga verksamhetsområden. Centrala industriområdet är det äldsta området, och ligger mindre än en kilometer från Höörs station. Verksamhetsområde nord ligger längs med väg 23 i norra delen av tätorten och verksamhetsområde syd har utvecklats invid nya Sättoftavägen. Planlagd mark färdig att sälja finns både på nord och syd. Vid verksamhetsområde nord finns möjlighet att på lång sikt utöka verksamhetsområdet ytterligare. Vattenreningsverket finns vid Ormanäs. Verksamhetsområdena ligger vid Höörs infarter och genomfarter längs väg 23, väg 13 och Nya Sättoftavägen. Områdena får därför stor betydelse för hur Höör ser ut från vägtrafikantens perspektiv.

Markbehov för framtiden

Höörs kommuns planering för verksamhetsområden riktar sig till hantverkare, verkstäder, serviceföretag och mindre tillverkningsindustrier. Därutöver planerar kommunen för utveckling av offentliga verksamheter som återvinningscentral och reningsverk.

Höörs kommun planerar också för att kunna erbjuda mark i verksamhetsområden för handel som riktar sig till en lokal/delregional kundkrets, och särskilt för handel med skrymmande varor. Däremot planerar kommunen inte för större externa handelsområden med regional kundkrets, eftersom utvecklingen under senare år pekar på att den typen av etableringar dras till de mest tätbefolkade regiondelarna. För Höörs del är det därför viktigare att stärka centrumhandeln och att erbjuda mark för utveckling med mer lokala drivkrafter.

Då och då kommer förfrågningar om mark för skrymmande anläggningar som inte alstrar mycket transporter och därför inte kräver direkt närhet till större vägar. Anläggande av solcellspark är ett exempel. Udda frågor av det slaget hanteras med utgångspunkt i hur väl de stämmer med kommunens vision och översiktsplanens målbild. Samhällsutvecklingen och trender i omvärlden påverkar behovet av mark på ett sätt som kan vara svårt att förutse. Förändrad handel- och godshantering kommer att påverka markbehovet för godshantering. Region Skåne pekar i sin godsstrategi på behovet av strategiska noder för godshantering vid hamnarna och vid järnvägen i norra Skåne. Inget tyder dock på att några större nav för gods eller transporttekniska anläggningar skulle efterfrågas i Höörs kommun. Däremot är det möjligt att behovet av lokala omlastningscentraler kommer att öka.



Figur U2.6.1. Markanvändningskarta för småstaden med fokus på verksamhetsområden.

1. Centrala industriområdet

Kommunens planering för att omvandla centrala industriområdet (figur U2.6.2) till stadsbygd har beskrivits i avsnitt om bostadsutbyggnad (avsnitt U2.3 område nr4 samt figurer U2.3.8 och U2.3.9). Avsikten är att flytta de mest störande verksamheterna som ett första led i omvandlingen. Verksamheter som inte stör sin omgivning eller har stora transportbehov kan finnas kvar i området även efter det att bostäder byggts i området.

Omvandlingen från verksamhetsområde till område för stadsbebyggelse betyder alltså inte att alla verksamheter behöver flyttas. De verksamheter som funderar på att göra större investeringar bör dock överväga om de finns på rätt plats. Kommunen kommer att bjuda in berörda fastighetsägare och verksamheter till tidig dialog om områdets utveckling innan mer konkreta planer tas fram för området. Dagligvaruhandel och annan besöksintensiv verksamhet är lämplig att behålla i nära anslutning till Frostavallsvägen/väg 13.

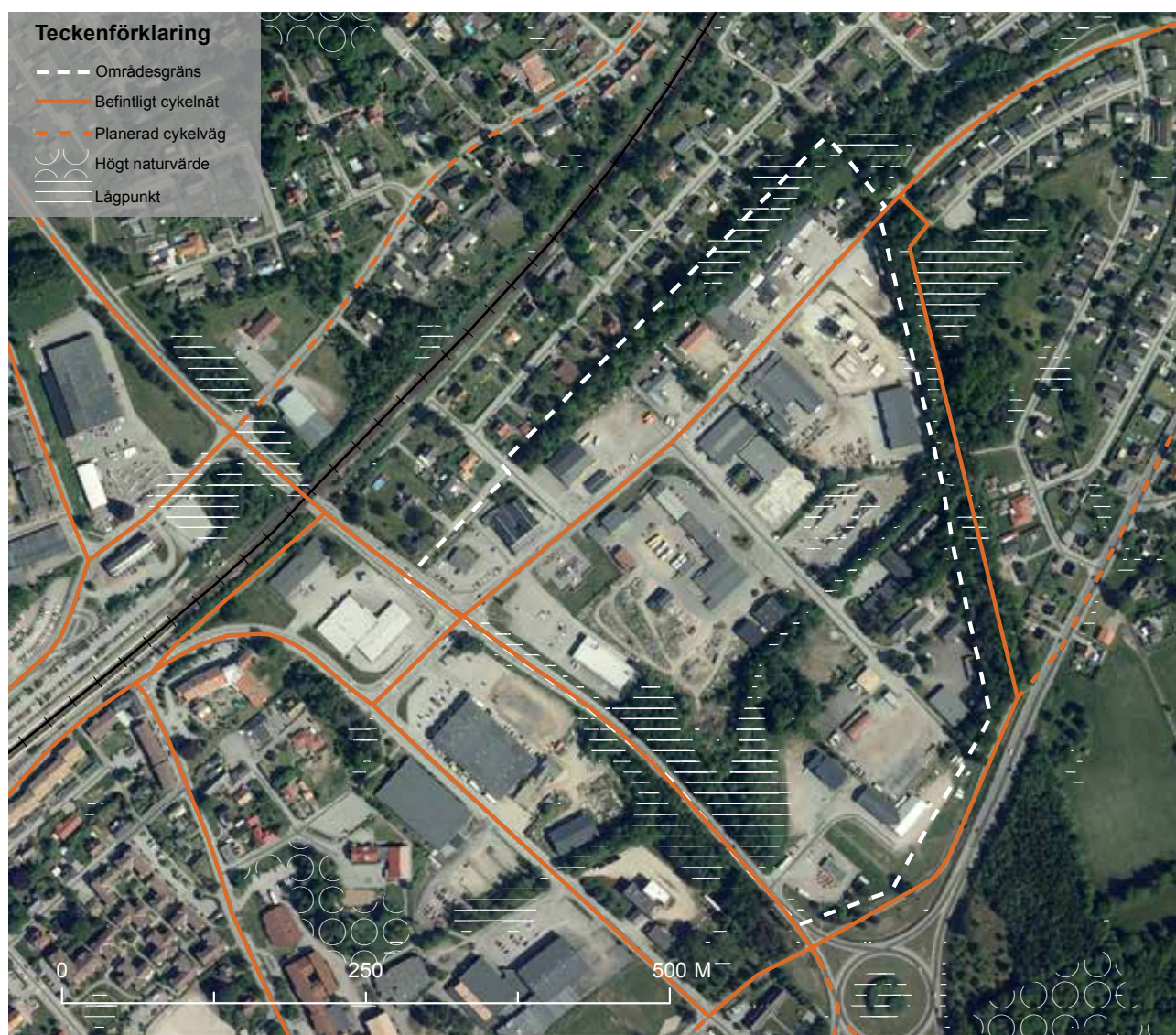
Söder om Frostavallsvägen finns värmeverket. Denna verksamhet är inte lämplig att integrera med stadsbygd och fastigheten är fortsatt markerad som mark för verksamheter.

Konsekvenser Centrala industriområdet

Befolkningstillväxt

Som en komplettering till befintlig konsekvensbeskrivning i avsnitt U2.3 bostadsbyggnad så bör nämnas att befolkningstillväxt i området förväntas skapa ökat underlag för befintliga verksamheter inom området och i närområdet. Befintliga icke-störande verksamheter ska i mesta möjliga mån tillåtas vara kvar och utvecklas i enlighet med omvandlingen för området som helhet.

Se även konsekvensbeskrivning för Grönlund (område nr4 i avsnitt U2.3, bostadsbyggnad)



Figur U2.6.2. Centrala industriområdet

2. Verksamhetsområde syd

I verksamhetsområde syd (figur U2.6.3) finns både delar som är exploaterade sedan länge och delar som blivit tillgängliga genom Nya Sättoftavägen. De tomter som har skyltläge och allra bäst tillgänglighet vid huvudvägarna är bebyggda, men även återstående tomter har god tillgänglighet. Det finns lediga tomter både i de äldre delarna och vid Terminalvägen i de nyare delarna. Redan bebyggda fastigheter utvecklas över tid med nya verksamheter. Utmed Nya Sättoftavägen finns potential att bättre utnyttja skyltläget i framtiden.

Omvandlingen av centrala industriområdet innebär att återvinningscentralen och gatukontorets förråd behöver erbjudas ny mark, och båda dessa skulle med fördel kunna flytta till verksamhetsområde syd.

Verksamhetsområde syd bör inte växa söder om Sångarevägen/markvägen mot Bäckagården.

Konsekvenser Verksamhetsområde syd

Befolkningstillväxt

Nya och befintliga verksamheter skapar förutsättningar för fler arbetstillfällen i Höör.

Integrerad kommun

Arbetsplatser bidrar till att småstaden som helhet får ett tillskott av liv och rörelse dagtid.

Området har dock även en barriäreffekt mellan Höörs centrum och Sättofta. Detta kan motverkas genom omsorgsfull gestaltning i samband med förändringar av framförallt cykelvägens närmiljö. Trygg och attraktiv passage genom området för oskyddade trafikanter ska alltid beaktas i samband områdets utveckling.

Miljöanpassat transportsystem

Området ligger en kilometer från Höörs järnvägsstation och är centralt beläget i småstaden i förhållande till var de flesta bostäderna är belägna. Beroende på vilket ärende folk har till området så finns det goda förutsättningar för många att nå området med cykel eller till fots.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Befintlig markanvändning är till övervägande del redan planlagd mark för verksamheter. Fortätning av området innebär en god hushållning med mark- och vattenresurser förutsatt att naturområden och Höörsån kan bevaras på ett bra sätt.



Figur U2.6.3. Verksamhetsområde syd

3. Verksamhetsområde nord

Södra delen av området, Portvägen och Pumpvägen, är i princip färdigbyggda. Cirkulationsplatsen vid City Gross och Pumpvägen gör att motortrafiken fungerar väl vid dessa mer besöksintensiva verksamheter. För oskyddade trafikanter behövs dock förbättringar av möjligheten att korsa väg 23. Både cyklister och de som kommer med buss måste korsa vägen för att ta sig till City Gross.

Området är ursprungligen planlagt för industriändamål på 1970-talet. 2013 antogs en ny plan för Pumpvägen med syfte att tillåta olika typer av handel. Sällanköpshandel, kontor och lager tillåts närmast rondellen och icke störande verksamheter, lager och volymhandel i övriga delar.

I mellandelen vid Barkvägen har en reviderad detaljplan just antagits och försäljning förbereds. Kommunens intentioner för området är att kvarteret närmast väg 23 ska få en sammanhållen utformning och utnyttjas för verksamheter som drar nytta av skyltläget. Närmast järnvägen har marken sämre bärighet och lämpar sig för upplag och liknande verksamheter. Närmast väg 23 planeras ett band av naturmark som avses planteras med trädrad vilken läses samman med de bevarade kullarna med bokskog norr därom. Syftet är att skapa en tilltalande nordlig infart till Höör. Verksamhetsområdet ska byggas ut för att ge möjlighet att etablera nya verksamheter. Området kommer att vara väl synligt från Väg 23. För att bebyggelsen ska få ett tilltalande utseende regleras fasadernas utformning och maximal byggnadshöjd får vara tio meter. Inom delen för upplag får byggnader, garage och skjul ha en nockhöjd på max fem meter. Intill Väg 23 avsätts ett särskilt område för skyltpelare intill Barkvägen. I övrigt begränsas skyltning till byggnaders fasader och variabelt meddelande tillåts inte. En del av marken inom planområdet intill Väg 23 har planlagts som natur och avses planteras med trädrad som läses samman med de bevarade kullarna med bokskog norr därom. Naturmarken tryggar också ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter mellan byggnad och led för transport av farligt gods.

Söder om den nya detaljplanen finns ett vägreservat enligt en detaljplan från 1974. Syftet var att möjliggöra en ny västlig förbifart för väg 13. Detta bedöms inte längre vara aktuellt och Höörs kommun avser planlägga för verksamheter.

Norra delen, vid Sjunnerups gård och Stjärnelund, är också detaljplanerad. Här pågår inte några förberedelser för försäljning och marken är att betrakta som ett utvecklingsområde på längre sikt. Gällande detaljplan tillåter småindustri, lager och hantverk.

Öster om väg 23 och norr om Citygross avgränsas ett utvecklingsområde för verksamheter. I detta

område ser Höörs kommun potential att möjliggöra ytkrävande handels- och verksamhetsetableringar, vilket inte ryms i kvartersstrukturen väster om väg 23 (se figur U2.6.4).

Förutsättningarna i området måste utredas vidare eftersom det delvis innehåller höga naturvärden och eftersom det tenderar att bli vatten stående i området enligt den skyfallskartering som gjorts för kommunen. Stora delar av den utpekade marken är idag privatägd och kan endast bli aktuell om det finns intresse från markägare. Den nordligaste delen av det utpekade området öster om väg 23 är i kommunal ägo och består idag av åkermark. Även den sydligaste delen som angränsar till City gross är jordbruksmark. Däremellan finns ett skogsområde med relativt ung barrskog.

En faktor som påverkar den framtida utformningen av verksamhetsområde norr är hur den framtida vägsträckningen från väg 13 kommer att ansluta väg 23. Om slutsatsen blir att utveckling öster om väg 23 tillgodoser andra behov än marken vid Sjunnerups gård så kan det bli aktuellt att prioritera utbyggnad öster framför utbyggnad i norr. Dessa frågor bör hanteras genom en kommande fördjupning av översiktsplanen för Småstaden Höör.

Konsekvenser Verksamhetsområde nord

Identitet

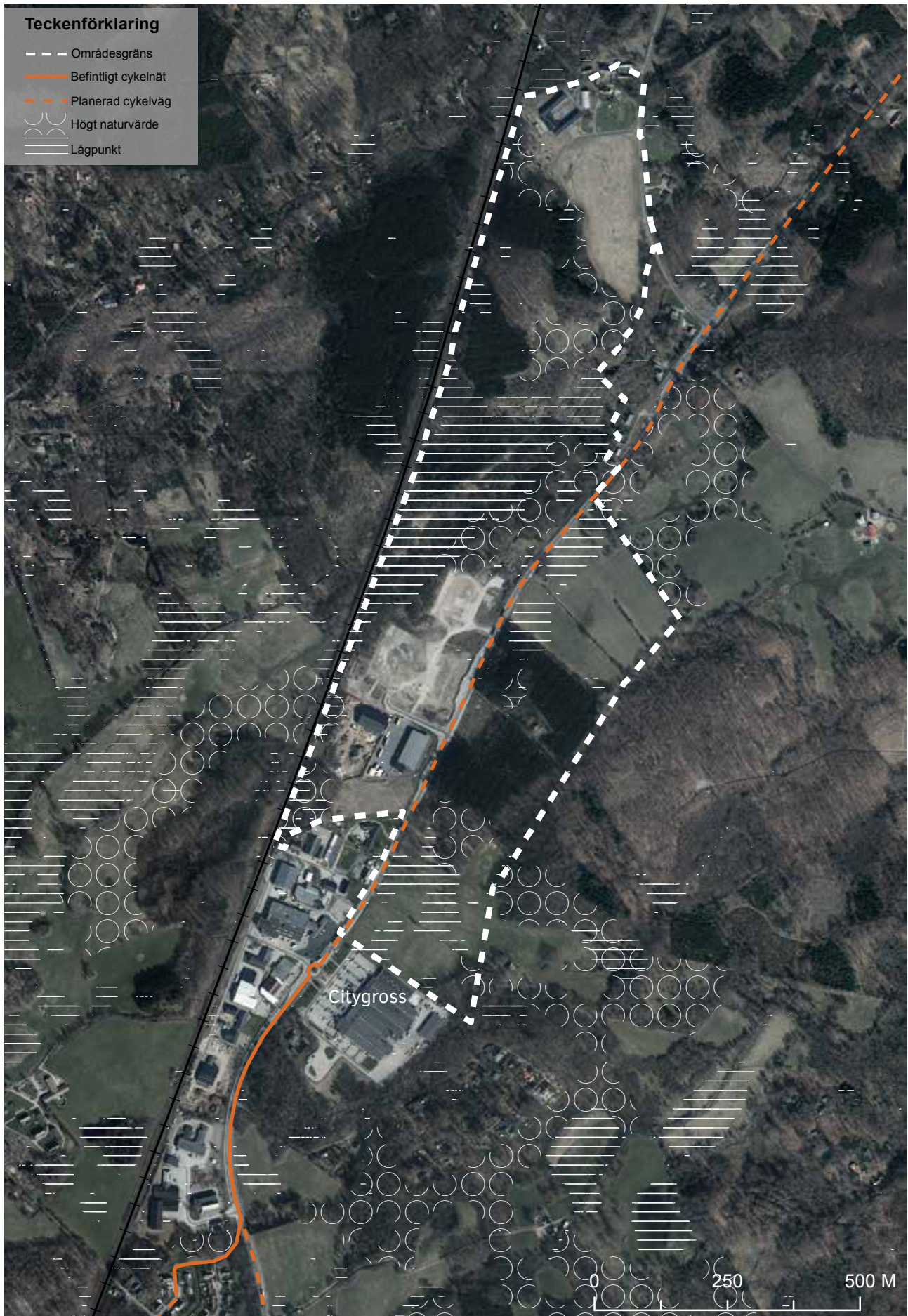
En utvidgning och utveckling av verksamhetsområdet stärker identiteten som betydelsefullt verksamhetsområde. Fler verksamheter och en mer tilltalande utformning med trädråd längs väg 23 stärker identiteten som ett område där naturen finns närvarande och integrerad i den byggda miljön. Föreslagen kvartersstruktur med mindre och mellanstora etableringar väster om väg 23 och plats för större etableringar öster om vägen förstärker områdets struktur.

Miljöanpassat transportsystem

En utbyggnad av verksamhetsområdet förväntas generera mer trafik på väg 23. Det medför att behovet att bygga ut cykelväg längs med väg 23 norrut från rondellen vid korsningspunkten väg 13/23 ökar för att fler ska ha möjlighet att ta sig till och från verksamhetsområdet med cykel.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Förslaget innebär en god hushållning med markresurser eftersom stora delar av den mark som tas i anspråk ligger inklämd mellan järnvägsspåret och väg 23. Planförslaget innebär också att olika delar av planområdet ska användas för olika syften. Till exempel föreslås upplag av varor i nära anslutning till spåret där marken är mindre lämplig för bebyggelse.



Figur U2.6.4. Verksamhetsområde nord

2.7 Småstadens omland

Utbytet mellan småstaden och dess omland har stor betydelse för både småstadens invånare och för boende i byar och på landsbygden. Befolkningen i småstadens närhet utgör en betydande del av underlaget för verksamheter, service och arbetsplatser i småstaden. Samtidigt är omlandets kvaliteter avgörande för att många väljer att bosätta sig i småstaden. Det är alltid nära till landsbygdens möjligheter till rekreation och lugn. Jord- och skogsbruk är självklara näringar i småstadens omland. Verksamhet riktad mot besökare är viktig för de boende i omlandet.

Markanspråken för ny bebyggelse i småstadens närhet ökar med inflyttning och tillväxt. Det måste prövas mot behovet av långsiktigt hållbara strukturer och tekniska lösningar, oavsett det gäller avstyckning för enstaka bostadstomter eller etablering av en ekoby. Mötet mellan småstaden och dess omland innebär en kontrast som är viktig att upprätthålla.

Omlandet i markanvändningskartan

Landsbygd: generell

Landsbygd är den dominerande områdestypen för småstadens omland. Landsbygden används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men även lantliga bostadsområden och anläggningar för besöksnäringen ingår.

Den generella vägledningen för ny bebyggelse på landsbygd gäller för kommunen som helhet. I småstadens direkta närhet är förändringstrycket stort vilket ger ett större behov av samlad prövning genom detaljplan. Även behovet av att lösa VA-frågan i ett sammanhang är särskilt tydlig.

Vägledning

Nya bostadstomter placeras i första hand:

- i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och
- med hänsyn till historiska strukturer i landskapet som sockengränsar, vägar, mm

Tomten avgränsas och utformas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt höjdskillnader. I kuperade områden behövs större tomt för att undvika onödig schaktning och utfyllnad.

Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap, kulturhistoria och karaktärsdrag i omgivande bebyggelse.

Lokalisering och utformning anpassas efter möjligheterna att ordna vatten och avlopp på ett hållbart sätt.

Landsbygd: jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan (figur U2.7.1) avser mark som används för areella näringar. Väster om Höör domineras landsbygden av jordbruk och har förhållandevis hög bördighet (klass 5-6). Öster och norr om Höör finns mellanbygden med lägre bördighet (klass 3-5). Skogsbruket är betydande och jordbruksmarken består av mindre skiften, ofta betesmark.

Vägledning

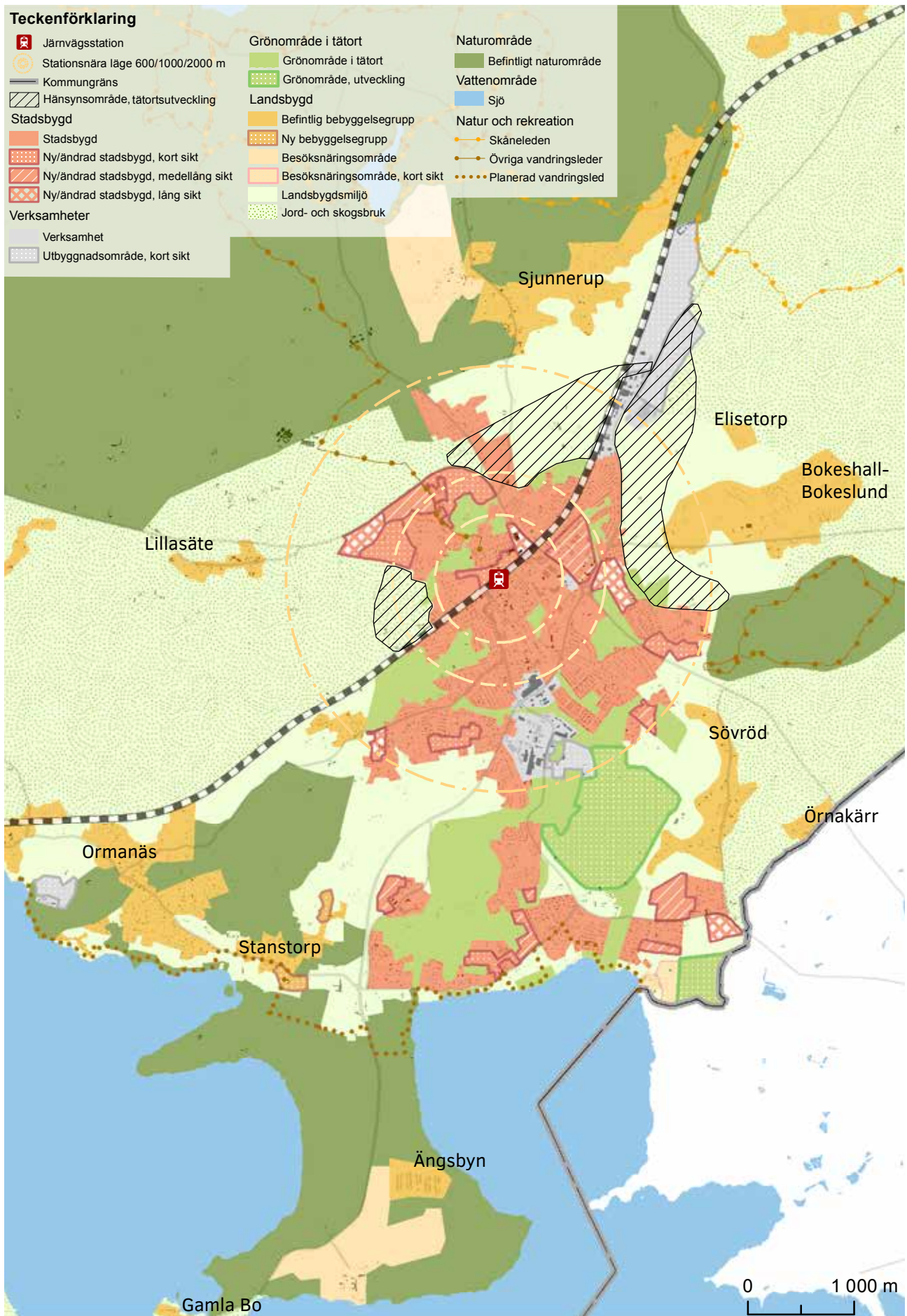
Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Väster om Höör gäller att avstyckningar för andra ändamål ska styras till befintliga bebyggelsegrupper och vägar för att inte splittra upp marken.

Landsbygd: Stadsnära landsbygdsmiljö

Stadsnära landsbygdsmiljö i markanvändningskartan är områden av visst intresse för jord- och skogsbruk, men med måttlig bördighet (klass 4). Områdena är starkt påverkade av närheten till småstaden och delvis bebyggda med bostäder. Områdena är avgränsade utifrån behovet av att upprätthålla kontrasten mellan stadsbygd och landsbygd och behovet av att styra tätortsutvecklingen.

Vägledning

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 enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan.



Figur U2.7.1. Markanvändningskarta för småstaden med omland

Landsbygd: Befintliga bebyggelsegrupper

Befintliga bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är bostadsområden som inte är inordnade i en stadsmässig kvartersstruktur eller inte ingår i tätorten. Klevahill-Bokehäll-Bokeslund, Sövröd, Ängsbyn, Stanstorp-Ormanäs och Sjunnerup är bebyggelsegrupper med stort antal invånare.

Elisetorp

Elisetorp detaljplanerades på 60-talet för fritidshus. Övervägande del av bostäderna är idag permanent bebodda. VA-utbyggnad är planerad för området.

Vägledning Elisetorp

Förändringar prövas mot gällande detaljplan

Klevahill, Bokehäll och Bokeslund

Bokehäll och Bokeslund detaljplanerades för fritidshus på 60-talet. Idag är den helt dominerande delen av bostäderna permanent bebodda. Höörs kommun har konstaterat att den gällande planen ger en för snål byggrätt. Arbete pågår därför med att ändra planen så att byggrätten ska motsvara moderna förväntningar på en bostad. Elisetorp är avstyckat och bebyggt med bostäder utan detaljplan. VA-utbyggnad är planerad för hela området. Drygt 300 personer bor i området som ingår i Höörs tätort.

Vägledning Klevahill Bokehäll-Bokeslund

Inom detaljplan prövas förändringar mot gällande plan. Utanför detaljplan kan avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Örnakärr

Örnakärr detaljplanerades för fritidshus på 60-talet. Övervägande del av bostäderna är idag permanent bebodda och området har kommunalt VA. Området ligger direkt i kommungräns.

Vägledning Örnakärr

Gällande detaljplan begränsar byggrätten. Höörs kommun ser förutsättningar att upphäva detaljplanen så att bygglov därefter kan beviljas för större hus. Mellankommunalt samråd behövs för att säkerställa att upphävande av detaljplanen inte får oönskade effekter i Hörby kommun.

Sövröd

Sövröd består av gårdar och hus samlade längs en gammal landsväg. Det räknas idag till Höörs tätort och här bor ca 120 personer. Området är inte reglerat i detaljplan. Kommunalt VA är nyligen utbyggt för större delen av området. För norra delen behövs det en långsiktigt hållbar VA-planering.

Vägledning Sövröd

Avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadsfastigheter bör inte styckas mindre än ca 2000 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Ängsbyn

Ängsbyn är detaljplanerat i sin helhet och har kommunalt VA. Här bor ca 170 invånare. Detaljplanen har nyligen ändrats för att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden i bebyggelsen.

Vägledning Ängsbyn

Bebyggelse prövas mot gällande detaljplan.

Stanstorp och Ormanäs

Stanstorp och Ormanäs är delvis reglerade genom detaljplan. Kommunalt VA är nyligen utbyggt i hela området. Området är närmare beskrivet i planen för Ringsjöbandet. Här bor drygt 500 invånare och området ingår i Höörs tätort är.

Vägledning Stanstorp och Ormanäs

Avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp.

Nya bostadsfastigheter bör inte styckas mindre än ca 2000 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster. Ca 20 % av fastighetsarean kan byggas i normalfallet, dock bör inte den totala byggarean överstiga 250 m² (i enlighet med planen för Ringsjöbandet).

Ormanäs gamla bykärna

Ormanäs gamla bykärna ligger vid en gammal landsvägskorsning. Området är inte reglerat i detaljplan och saknar kommunalt VA. Området söder om vägen är strandskyddat. Södra stambanan gör att området i viss mån är bullerutsatt.

Vägledning Ormanäs gamla bykärna

Strandskydd och hänsyn till den gamla bykärnans bebyggelsestruktur gör att området inte är lämpligt för avstyckning av nya bostadstomter.

Tjuvaröd

Tjuvaröd är avstyckat och utbyggt utan reglering i detaljplan. Området har kommunalt VA. Södra stambanan gör att området i viss mån är bullerutsatt.

Vägledning Tjuvaröd

Avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön

och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Lillasäte

Lillasäte är en by längs en gammal landsvägssträckning, vid sidan av nuvarande väg 13. VA-utbyggnad är planerad för området.

Vägledning Lillasäte

Avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Sjunnerup/Jularp

Sjunnerup/Jularp är numera en egen tätort med drygt 230 invånare. Den norra delen av området blev detaljplanerad för fritidshus på 1940-talet. Resten av området saknar reglering i detaljplan. VA-utbyggnad är planerad för hela området.

Vägledning Sjunnerup

Inom detaljplan prövas förändringar mot gällande plan. Utanför detaljplan kan avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m²

med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Övriga områden

Karlarp och Hanninge är beskrivna i avsnitten U3.2 (Tjörnarps) och U3.5 (Landsbygden).

Landsbygd: Nya bebyggelsegrupper

Nya bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är två lantliga utbyggnadsområden se figur U2.3.1 om bostadsutbyggnad samt Plan för Ringsjöbandet.

Landsbygd: Besöksnäring

Områden för besöksnäring beskrivs närmare i avsnitt U4.5 (Besöksnäring och besöksmål).

Verksamheter

Ormanäs reningsverk är en viktig anläggning eftersom hela Höörs tätort är kopplad dit. Mark för reningsverkets långsiktiga behov reserveras norr om befintlig anläggning. Utveckling berör område som är av riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård och som är strandskyddat. Se planen för Ringsjöbandet för närmare beskrivning.

Natur och Vattenområden

Se kapitel U4 om Tillgänglig natur med höga kvaliteter för att läsa om vad dessa områdesbeteckningar innebär och hur kommunen ser på deras utveckling.

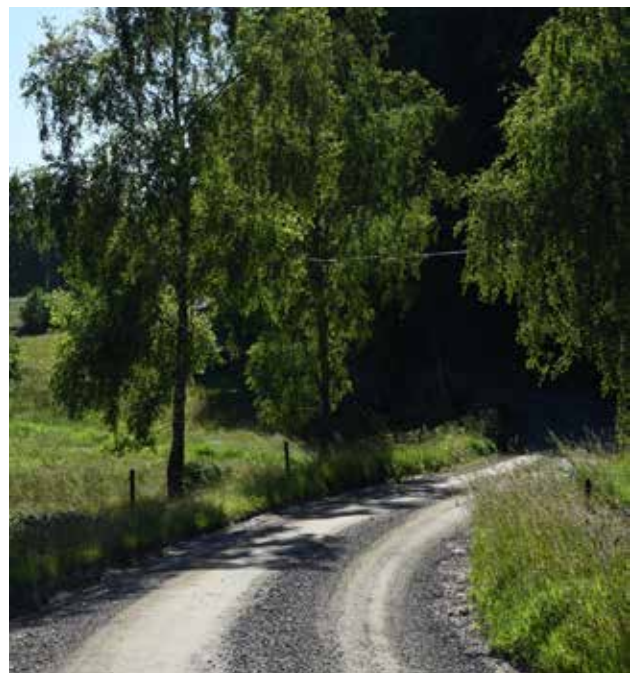
Konsekvenser utveckling av reningsverk

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Anpassning till skärpta miljökrav med hänsyn till vattenkvalitet är utgångspunkten för en framtida utveckling. Det kan förväntas att större ytor behövs för att uppnå framtida krav på rening.

Skydd av natur, kultur och rekreationsvärden

Områden som idag är allemansrättsligt tillgängliga kan behöva stängas in. Särskilda skäl för strandskyddsdispens är då att anläggningen är ett angeläget allmänt intresse och att det rör sig om utveckling av en befintlig verksamhet. Den lokala inskränkning detta får på friluftslivet bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Inte heller kulturmiljöer av riksintresse förväntas lida någon påtaglig skada.



Landsbygden söder om Dagstorpssjön

Tätortsutveckling

I anslutning till småstaden Höör finns flera områden som bör bli aktuella för fortsatt tätortsutveckling, men där bland annat infrastrukturfrågor behöver utredas. Att titta närmare på förutsättningarna i dessa områden är en av de viktigaste frågorna för ett kommande fördjupat översiktsplanearbete för Småstaden Höör. Här bör det bli möjligt att peka ut ny stadsbygd (utbyggnadsområden) tillsammans med verksamhetsområden och grönstruktur.

De områden som särskilt behöver studeras närmare är därför markerade som *hänsynsområden för tätortsutveckling* (jämför Hänsynsdelen avsnitt 2.2). Inom dessa områden är det sannolikt att markanvändningskartan kommer att förändras genom kommande översiktsplanering. Här presenteras översiktligt vilka frågor som då behöver utredas och som kan leda till nya ställningstaganden.

Holma

Området ligger bra till, mellan en och två kilometer från Höörs station. En blandad bostadsbebyggelse skulle därför ligga i linje med inriktningen för kommunens utvecklingsstrategi.

Höörs kommun äger mark i området eftersom det tidigare har funnits ett vägreservat för en västlig förbifart. Det bedöms inte längre finnas behov av en sådan förbifart, men den övergripande väginfrastrukturen inom Höörs tätort behöver studeras närmare innan området kan bli lämpligt för tätortsutveckling. Väg 13 som barriär behöver då studeras särskilt.

Merparten av området är dock privatägt. Andra förutsättningar att ta hänsyn till i kommande utredningsarbete är bland annat landskapsbild, översvämningsrisker och strandskydd.

Norr och öster

Fortsatt tätortsutveckling österut hindras idag av osäkerheterna kring hur transittrafiken ska passera Höör i framtiden. Allt pekar dock på att en östlig förbifart kommer att behövas. Höörs kommun verkar för att den ska hamna så långt österut som möjligt för att inte komma i konflikt med tätortsutveckling och rekreationsintresset vid Fogdaröd (jämför Hållbara transporter, avsnitt 5.4). Trafikverket kommer att utreda lämplig vägdragning genom sitt kommande arbete med vägplan. Slutsatserna från det arbetet blir helt avgörande för kommunens möjlighet att utveckla småstaden Höör i norr och öster.

Det framtida behovet av mark för verksamheter ska tillgodoses framförallt i norra Höör. Verksamhetsområde nord ligger idag mellan stambanan och väg 23, men det kan bli aktuellt att utöka verksamhetsområdet även öster om väg 23. Lämpligt läge,

storlek och inriktning för en sådan utveckling behöver analyseras i dialog med de aktörer som idag finns i Höörs olika verksamhetsområden.

Delar av området ligger mellan en och två km från Höörs station, och kan därför bli lämpligt för blandad bostadsbebyggelse, enligt inriktningen för kommunens utvecklingsstrategi.

Ekenäs-Ekehill

När det byggs nya spår längs med stambanan kommer befintliga gatunät att påverkas och troligen behöver nya gator anläggas för att lösa angöring till befintliga fastigheter. I dagsläget finns ingen närmare analys av hur infrastrukturen bör se ut i ett sådant scenario, men en möjlighet är att angöringen i framtiden sker norrut, mot Maglasätevägen. Det framtida behovet av gatunät bör därför prioriteras vid förändring av markanvändningen.

Området har ett mycket bra läge i småstaden Höör, med delar som ligger mindre än 1000 m från Höörs station. Området är därför aktuellt för tätortsutveckling. Gällande detaljplan för marken mellan Höörsån och stambanan reglerar bostäder och lantbruksändamål och innehåller outnyttjade byggrätter för småhus (fastställd 1942).

Kommunen äger dock ingen mark i området och nuvarande markägare fokuserar på befintlig verksamhet, som består av odling och handelsträdgård. Om det blir aktuellt att bygga bostäder i området är det sannolikt att detaljplanen behöver förändras för att möta moderna förväntningar, utöver den ovan nämnda frågan om framtida gatunät.

En annan viktig förutsättning för utvecklingen av området är Höörsåns sträckning. Området närmast Höörsån bör ingå i en framtida grönstruktur till småstaden Höör. Idag är marken strandskyddad norr och väster om ån, men inte på tätortssidan. Om gällande detaljplan behöver ersättas av en ny krävs dock att strandskyddet beaktas inom 100 m på båda sidor av Höörsån.

Småstadens entréer

Småstaden Höör kan nås från ett flertal olika angöringspunkter och sträckor där landsbygden övergår i stadsbygd. Dessa sträckor är viktiga att lyfta och att ge extra fokus i planeringen av det framtida Höör. Det är just i anslutning till entréer och angöringspunkter som kommunen har en chans att skapa ett fösta intryck. Förutom att arbeta aktivt med en god gestaltning utmed järnvägsområdet mitt i centrala Höör så vill kommunen även stärka entréerna via de större vägar som går genom samhället. Både utmed väg 23 och väg 13 finns en stor potential att genom gestaltning av vägrummen skapa en miljö som upplevs som tilltalande och som fokuserar på de värden som kommunen vill visa upp. Åtgärder utmed väg 23 genom Norra Industriområdet är en del i arbetet med att förhöja upplevelsevärden utmed Höörs entréer.



Förbättringspotential finns för entréerna till Höörs tätort, till exempel utmed väg 23 i vid verksamhetsområde nord i norra Höör.

2.8 Fördjupad planering för småstaden

Arbetet med denna översiktsplan har visat att det finns flera viktiga frågor som kräver fördjupade analyser när det gäller småstadens utveckling. Avsikten är att gå vidare med ett nytt planuppdrag när denna översiktsplan är antagen för att fånga upp dessa frågor och för att möta de nya förutsättningar som kan förväntas.

Det handlar både om att skapa mer ingående riktlinjer för utvecklingen av konkreta planområden men också om att analysera frågor tematiskt. En närmare dialog med berörda invånare, fastighetsägare och verksamhetsutövare är också nödvändig.

Bebyggelse

Analys

Det finns ett tydligt behov av att kontinuerligt genomföra nya analyser och dialoger om behovet av mark för bostäder, service, verksamheter med mera. När det gäller bostäder kan det vara lämpligt att initiera en översyn av bostadsförsörjningsprogrammet som underlag. När det gäller verksamheter kan utvecklingsdialogen kring Grönalund (centrala industriområdet) ge värdefulla erfarenheter. Det behövs också ett särskilt resonemang om hur kommunens markinnehav bör utvecklas. Slutsatserna kan förväntas leda till att markanvändningskartan behöver förändras.

Tätortsutvecklingsområden

I anslutning till småstaden Höör finns ett antal områden som förväntas bli aktuella för fortsatt tätortsutveckling. Här bör det bli möjligt att peka ut ny stadsbygd (utbyggnadsområden) tillsammans med verksamhetsområden och grönstruktur. Förutsättningarna redovisades i avsnitt U2.7.

Stadsomvandling

För Grönalund är det önskvärt att genomföra övergripande studier och skisser för att konkretisera omvandlingen ytterligare. Ett sådant underlag är också till stor fördel i dialogen med berörda fastighetsägare och verksamhetsutövare. Eventuella förändringar av planerna för Västra stationsområdet behöver förankras i översiktsplanen.

Förtätning

Denna översiktsplan visar på förtätningspotentialen. För att strategin om förtätning ska kunna genomföras behövs dock nära dialog och samarbete med fastighetsägarna. Det är också troligt att det kommer att behövas tematiska analyser.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

God arkitektur är en viktig fråga för småstadens utveckling, inte minst i centrum och i samband med stadsomvandlingsprojekt. Ett arkitekturprogram kan vara ett sätt att ta ett samlat grepp kring vilka karaktärer som kommunen ser som önskvärda i olika delar av småstaden.

Småstadens blå- och grönstruktur

Träd

Kommunen har behov av att ta fram en policy för bevarande och utvecklande av träd i staden. Diskussioner har förts på politisk nivå men frågan behöver utredas vidare för att småstaden ska utvecklas som en attraktiv grön stad och för att kunna anpassa sig till ett förändrat klimat.

Grönstruktur

En fördjupning behövs för småstadens övergripande grönstruktur. Hur kan man säkerställa att det finns sammanhängande grönska i småstaden och var finns det kvaliteter och brister som behöver arbetas vidare med eller knyts samman. Grönområdenas funktion för att fördröja skyfall och ta hand om dagvatten behöver belysas särskilt.

Tillgängliga och funktionella vattendrag

Behov finns av att fördjupa sig hur kommunen kan arbeta med befintliga vattendrag för att lyfta fram dessa i stadsmiljön och för att dra nytta av deras ekosystemtjänster i form av bland annat temperatur och flödesreglering.

Trafik och teknisk infrastruktur

Trafikanalyser

Det saknas en aktuell utredning kring hur trafikflödena på de kommunala gatorna kan förväntas utvecklas framöver. Den senaste utredningen från 2003 prognostiserade kraftiga ökning av trafiken som inte har inträffat. Det behövs därför en ny analys av framtida trafikflöden på gatorna i Höör som dels grundas på utbyggnadsstrategierna i denna översiktsplan och som dels drar lärdom av aktuell kunskap om trafikutveckling.

Utvecklingen av vägarna 13 och 23 är avgörande pusselbitar i det arbetet och kommunens planering är därför helt beroende av Trafikverkets fortsatta planering.

Analys av kapacitet i befintligt VA-nät

Kapaciteten är begränsad i spillvattenledningsnätet långt ner i systemet. Detta är inte ett problem idag, men när VA-utbyggnadsplanen är fullt genomförd, skyfallen ökar i intensitet och omfattning, skärpta miljökrav som minskar toleransen för bräddning kan kapacitetsbrist uppstå. Mittskåne vatten behöver göra en genomgripande analys av situationen för att se hur verksamheten kan komma att påverkas av förtätning. Konsekvensen kan bli att utvecklingen av småstaden måste anpassas i tid till vilka investeringar kommunen är beredd att göra för att höja kapaciteten i befintligt VA-nät. Det behöver också utredas vilka åtgärder som går att genomföra vid förtätning för att minska belastningen av befintliga VA-system.

Buss- och kollektivtrafik

Busstrafiken och dess funktion och framtida utveckling behöver beskrivas mer ingående. Behovet av nya busslinjer och utökad turtäthet behöver studeras.

Cykel- och fotgängartrafik

Fotgängartrafik är ett betydande trafikslag i centrala delar av småstaden som behöver lyftas vidare för att se vilka behov som finns för detta trafikslag. Hur trafikmiljön för oskyddade trafikanter kan utvecklas och stärkas behöver utredas vidare, både med avseende på cyklister och fotgängare.

Smarta parkeringslösningar

I en tätare stad går det inte att använda lika stor andel av marken för parkering och det behövs därför smartare lösningar. För att kunna möta byggare professionellt behöver vi ha en bättre kunskap om parkeringssituationen och en tydlig policy. Ett första steg är att dra slutsatser av de förtätningsprojekt som har genomförts i Höör och att lära av andra kommuner. Det finns goda möjligheter att samordna och reglera befintliga parkeringsplatser så att de används mer effektivt.

Framtidens behov av pendlarparkering kräver ett särskilt grepp.



Kommunal laddstolpe för elbil vid stationen i Höör.

