

3

Byar i utveckling

År 2035 erbjuder byarna varierade livsmiljöer i en trygg och nära omgivning. Tjörnarp, Norra Rörum och Södra Ringsjöorten har utvecklats utifrån sina olika förutsättningar. Befolkningsutveckling sker genom att fritidshus blir permanentbostäder och genom mindre kompletteringar. Tjörnarp växer som stationsby. Byarna är självklara startpunkter för natur- och kulturupplevelser i landskapet.

-
- 3.1 Inledning
 - 3.2 Tjörnarp
 - 3.3 Norra Rörum
 - 3.4 Södra Ringsjöorten
 - 3.5 Landsbygden



3.1 Inledning

Byarna är platser med lång historia som bygdecentrum som idag fungerar som bostadsmiljöer i första hand. Ofta finns någon form av lokal service. Byarna har stor betydelse för människors identitet – både för dem som bor i själva byn och för den omgivande landsbygden.

Hembygdsföreningar och andra lokala föreningar är en viktig källa till kunskap om byarna – både när det gäller kulturhistoria och när det gäller utveckling av livsmiljöerna. Samverkan och dialog mellan kommunen och föreningarna är därför centralt för utveckling av byarna. Det är också i linje med landskapskonventionens fokus på att stärka allmänhetens och lokalsamhällets delaktighet i arbetet med livsmiljöer.

Byarna i Höörs kommun

Höörs kommun rymmer en mångfald av orter, bebyggelsegrupper och livsmiljöer vid sidan av småstaden Höör. Målsättningen är att erbjuda ett attraktivt boende i hela kommunen. Vad det betyder varierar från plats till plats. Viktiga förutsättningar som påverkar utvecklingen är bland annat befolkningsutvecklingen, kommunikationer, VA-planering, mötesplatser, rekreativsmöjligheter, offentlig och kommersiell service samt lokala initiativ från föreningar och enskilda.

Detta kapitel handlar om utvecklingen av Tjörnarp, Norra Rörum samt Södra Ringsjöorten. Kapitlet avslutas med ett avsnitt som beskriver landsbygdens utvecklingsförutsättningar mer generellt. Fokus ligger på att utveckla och stärka befintliga livsmiljöer. Den lokala identitet som byarna erbjuder ska stärkas.

Både Tjörnarp med ca 830 invånare och Norra Rörum med drygt 200 invånare ligger i norra delen av kommunen och har viss lokal service för den omgivande landsbygden.

I södra delen av kommunen är servicen mer utspridd. Snogeröd har den största befolkningskoncentrationen och är med drygt 200 invånare den enda tätorten i området. Skolan finns dock i Gudmuntorp och expressbusshållplatserna finns i Rolsberga och Fogdarp. Södra Ringsjöorten behandlas därför som en helhet där orterna kan utvecklas i ett sammanhang genom den lokala service som finns och delas mellan orter och bebyggelsegrupper.

Utveckling av byar och landsbygd

Byarna är platser med lång historia som bygdecentrum och som idag fungerar som bostadsmiljöer i första hand. Ingen av byarna har en fullvärdig service, men alla har någon form av lokal service. Byarna har stor betydelse för människors identitet – både för dem som bor i själva byn och för omgivande landsbygd. Byarna kompletterar småstaden och erbjuder andra livsmiljöer. Tjörnarp har en särställning bland byarna genom att Tjörnarp har en större befolkning och en järnvägsstation (se figur U3.1.1).

Särskilda utbyggnadsområden markeras i översiktsplanen när det finns markområden som är speciellt lämpliga för bebyggelse, när bebyggelsestrycket är högt eller när en utbyggnad får tydliga konsekvenser för orten och allmänna intressen. I Tjörnarp har därför mark avsatts för stationsnära bostäder. I Norra Rörum och vid Fogdarps station finns två mindre utbyggnadsområden enligt nya detaljplaner.

Höörs kommun ser stora möjligheter för byarna att utvecklas genom att befintliga fritidshus i eller nära byarna blir permanentbostäder. Det finns också goda förutsättningar att komplettera byarna successivt med en eller ett par bostäder i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. För sådana kompletteringar är det inte nödvändigt att peka ut en specifik plats i en översiktsplan eller göra en detaljplan. I stället kan frågan hanteras genom förhandsbesked och bygglov.

Översiktsplanen innehåller generell vägledning för kompletteringar och specifika bedömningar för respektive bebyggelsegrupp. Denna vägledning ska bilda utgångspunkt för prövning av ny bebyggelse genom förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanerat område.

Översiktsplanen innehåller också hänsynsområden för bland annat natur- och kulturmiljövärden som ska tillämpas vid alla beslut om ny bebyggelse och förändrad användning (Hänsynsdelen). Vissa hänsynsområden är helt olämpliga för ny bebyggelse. Hänsynsområdena fyller en särskilt viktig funktion vid prövning av förändringar som inte är närmare markerade i översiktsplanens markanvändningskarta, exempelvis nya bostadstomter på landsbygden.

Generell vägledning landsbygd

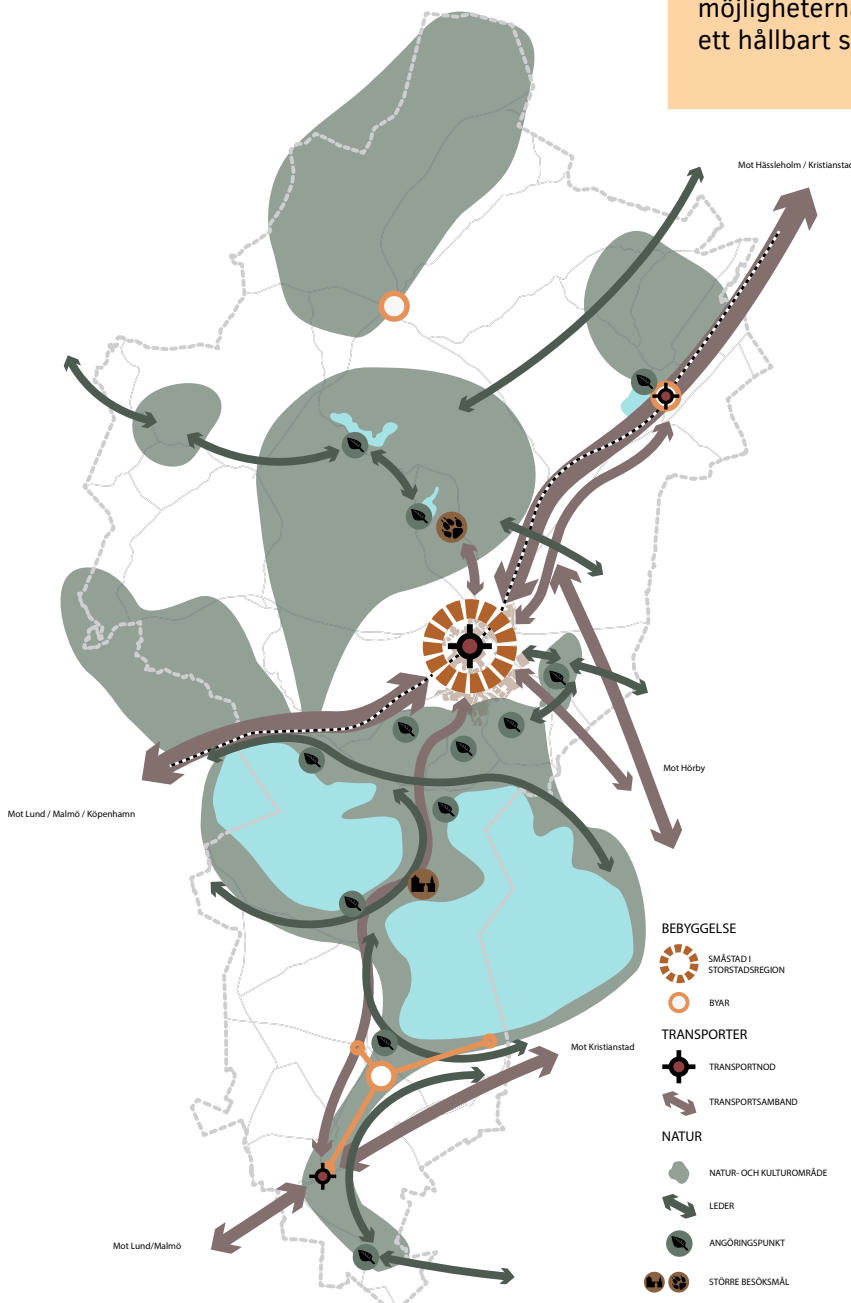
Nya bostadstomter placeras i första hand:

- i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och
- med hänsyn till historiska strukturer i landskapet som sockengränser, 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.



Figur U3.1.1. Strategikartan med byarna.

3.2 Tjörnarp

Snabba tågförbindelser, sjö och skog samt en väl fungerande byskola är centrala delar av livsmiljön i Tjörnarp. Stationsnära bostadsutbyggnad och permanent bosättning i fritidshus och bidrar till att befolkningen fortsätter öka.

Befolkning

Antal invånare i tätorten 2016: 827

Antal invånare i kommunal del 2016: 1192

Kommundelens befolkningsutveckling

1988-2013: +0,7 % per år (19 % totalt)

2013-2016: +1,0 % per år (3 % totalt)



Stationsbyn Tjörnarp

Tjörnarp är en stationsby med goda kommunikationer och viss lokal service. Tjörnarps kyrkby har medeltida anor med en kyrkoruin från 1100-talet. Den nya kyrkan från 1864 är ett landmärke.

När Södra stambanan nådde Tjörnarp och stationen anlades 1875 startade en ny epok i Tjörnarps historia. Tjörnarps stationssamhälle växte fram en kilometer från den ursprungliga kyrkbyn. De ledande industrierna var Gunnarps tegelbruk och Tjörnarps stärkelsefabrik. Järnvägsstationen bidrog också till att göra Tjörnarp attraktivt för fritidsboende och fritidsanläggningar.

Ringugnen vid Gunnarps gamla tegelbruk är ett kulturhistoriskt värdefullt industriminne. Både i kyrkbyn och i stationssamhället finns flera värdefulla byggnader av det karaktäristiskt mörkröda teglet från bruket, bland annat den gamla skolan.

När tågen slutade stanna år 1979 gick byns utveckling tillbaka, men sedan 2014 stannar tågen igen vilket ger Tjörnarp nya förutsättningar att utvecklas som bostadsort. Småföretag kombinerat med bostad är karaktäristiskt för Tjörnarp och flera företag har en lång historia på platsen. Skolan med

förskola och fritidshem är den viktigaste arbetsplatsen i byn.

Befolkningsutveckling

Tjörnarps kommunal del har en tydligt positiv befolkningsutveckling över lång tid, och särskilt sedan järnvägsstationen invigdes 2014 (se statistik-ruta). Tillväxten ligger kring en procent per år. I själva tätorten har antalet invånare legat stabilt över lång tid.

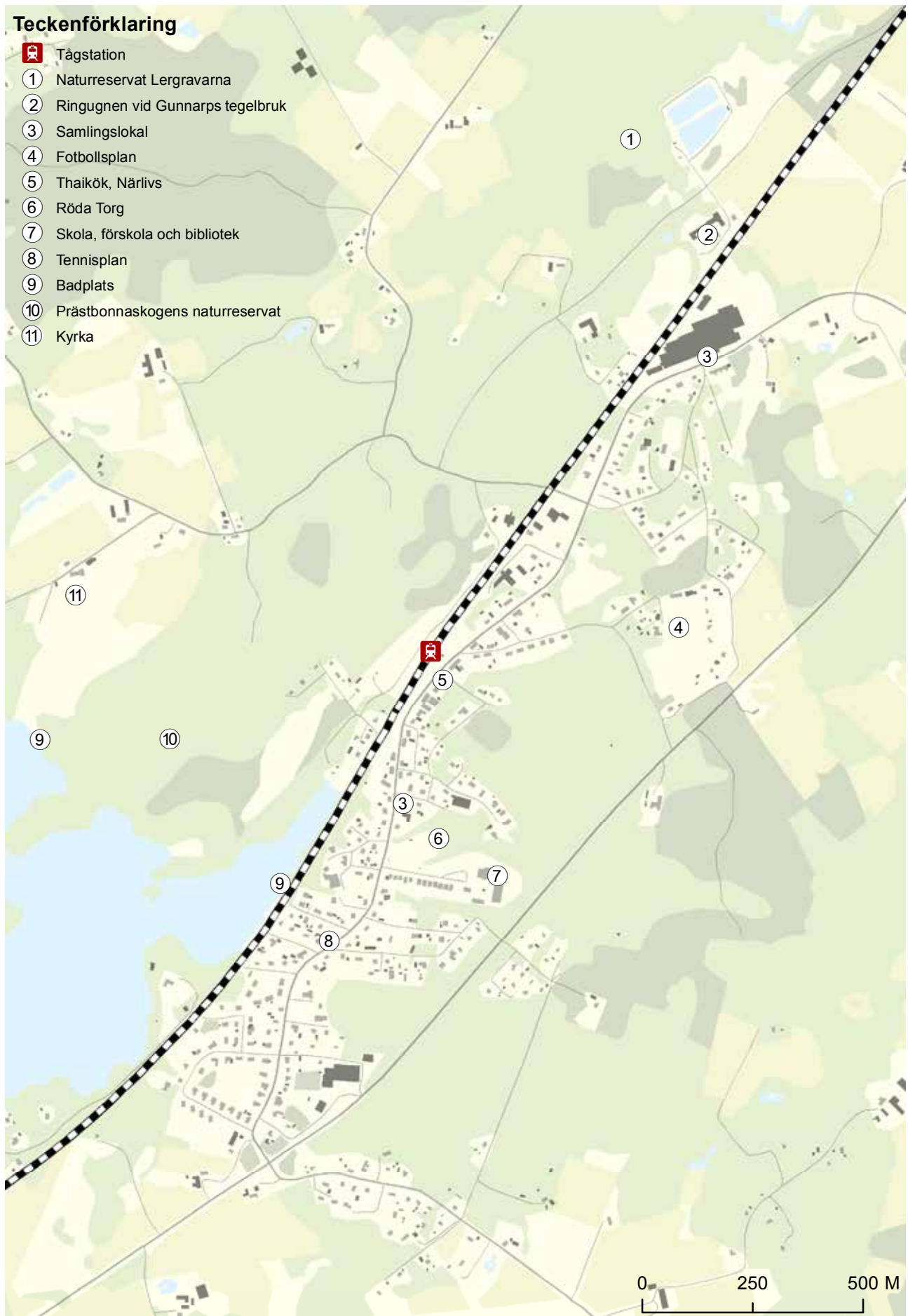
Målpunkter, service och upplevelser

Tjörnarp har förhållandevis god lokal service. Skola, förskola, fritidshem och biblioteksfilial finns i kommunal regi. Vid stationen finns ett enkelt livs med basvaror och godis. Någon kilometer norr om byn finns bensinmack och vägkrog med vissa livsmedel (se figur U3.2.1).

Andra viktiga målpunkter och mötesplatser är idrottsplatsen, tennisbanan och Röda torg (gröningen mitt i byn). Den allmänna lekplatsen förnyades 2015. Viktiga samlingslokaler är kyrkan, församlingshemmet och PRO-lokalen.

Gående och cyklister kan passera under järnvägen i tunnel vid stationen samt 500 m längre söderut vid





Figur U3.2.1. Målpunkter och service i Tjörnarp.

Badstigen. Ytterligare en tunnel finns 500 m norr om stationen, där bilvägen mot Kyrkbyn passerar under järnvägen.

Vid sjön finns en badplats och flera skyltade vandringsleder finns i skogen vid sjön. Nya spångar och rastplatser anlades i samband med att naturreservatet Prästbonnaskogen invigdes sommaren 2017.

Tjörnarp saknar tätortsskyltar. Bilister välkomnas dock av blomsterkrukor vid infarterna från 23:an. Vid järnvägsstationen finns en skylt med information om vandringsleder, fiske mm.

Tjörnarps station

Tjörnarps station ställdes i ordning 2014 i samband med att tågtrafiken till Tjörnarp återupptogs. Mellan landsvägen och stationen anlades ett fint torg och parkeringsplatser.

Stationen ligger mitt i byn, på samma plats som den ursprungliga stationen. Det gör att det är lätt för resenärer att ta sig till stationen. Precis vid stationen ligger också en enklare affär med snacks och livsmedel.

Många av dem som bor inne i byn går eller cyklar till stationen, medan det främst är boende på omgivande landsbygd som ställer bilen vid stationen. Cykelparkeringar finns både under tak och utan väderskydd. Tidvis kan det vara trångt bland cyklarna.

Många resenärer kommer med tåg till Tjörnarp för att vandra i skogen eller fiska i sjön. Det är därför viktigt att välkomna besökare och göra det enkelt att hitta vandringsleder mm.

Utvecklingsplaner

Stationsnära bostadsutbyggnad

Utbyggnadsområdena ger möjlighet till ca 35 nya bostäder. Inom 2 kilometer från stationen finns dessutom ca 200 fritidshus (bostäder utan folkbokförda invånare).

Ny badplats i Tjörnarpsjön

Hörs kommun planerar för att anlägga en ny badplats vid Kyrkviken. Anledningen är att befintlig badplats invid järnvägen är kraftigt bullerutsatt. Kultur- och fritidssektorn har därför genomfört en förstudie med utgångspunkt i ett förslag från sockengillet och berörd markägare. Den nya badplatsen är tänkt att placeras inom det nybildade naturreservatet Prästbonnaskogen. Reservatföreskrifterna har anpassats efter badplatsplaneringen.

Skola och barnomsorg

Förskolan behöver större lokaler. Under 2017 har nya avdelningar öppnats genom hyrda moduler. Det behövs dock en mer långsiktig lösning för lokalbehov och skolkök. Markområdet kring skolan

behöver studeras närmare för att finna en lämplig lösning.

Järnvägsstationen

Skånetrafikens planering för framtidens tågtrafik förutsätter längre perronger. Idag är perrongerna 180 m, men behöver förlängas till 250 m.

Ur ett hela resan-perspektiv är det önskvärt med fler cykelparkeringsplatser, cykelpump och annan service till cyklister.

Trafik

Landsvägen genom byn behöver kompletteras med en gång- och cykelväg i enlighet med kommunens Cykelplan. Eftersom Trafikverket är väghållare för landsvägen måste detta ske i samarbete med Trafikverket, eller genom att kommunen tar över huvudmannaskapet för vägen.

En gång- och cykeltunnel planeras också under väg 23, jämför kapitlet Hållbara transporter. Längs väg 23 planeras cykelväg mot Höör.

Fördjupad ortspanering

Hörs kommun genomförde 2009 en ortsstudie för Tjörnarp. Studien har inte formellt godkänts av kommunstyrelsen, men kan utgöra ett värdefullt underlag för närmare diskussioner. Kulturmiljöprogram för Tjörnarp (antaget 2016) är ett annat viktigt kunskapsunderlag.

2012 genomförde kommunen dialogmöten i Tjörnarp med syfte att ta fram en fördjupad översiktsplan för ortens utveckling med järnvägsstation. Synpunkterna som kom fram har använts i denna översiktsplan men arbetet med fördjupad översiktsplan vilar. Lämpliga former för fortsatt arbete bör planeras i samband med att denna översiktsplan antas.



Befintlig badplats vid Tjörnarpsjön

Markanvändning i Tjörnarp

Markanvändningskartan för Tjörnarps tätort innehåller områdestyperna stadsbygd, verksamheter och grönområde (se figur U3.2.2). Runt byn finns områdestyperna landsbygd, natur och vattenområde (se figur U3.2.2).

Stadsbygd, befintlig

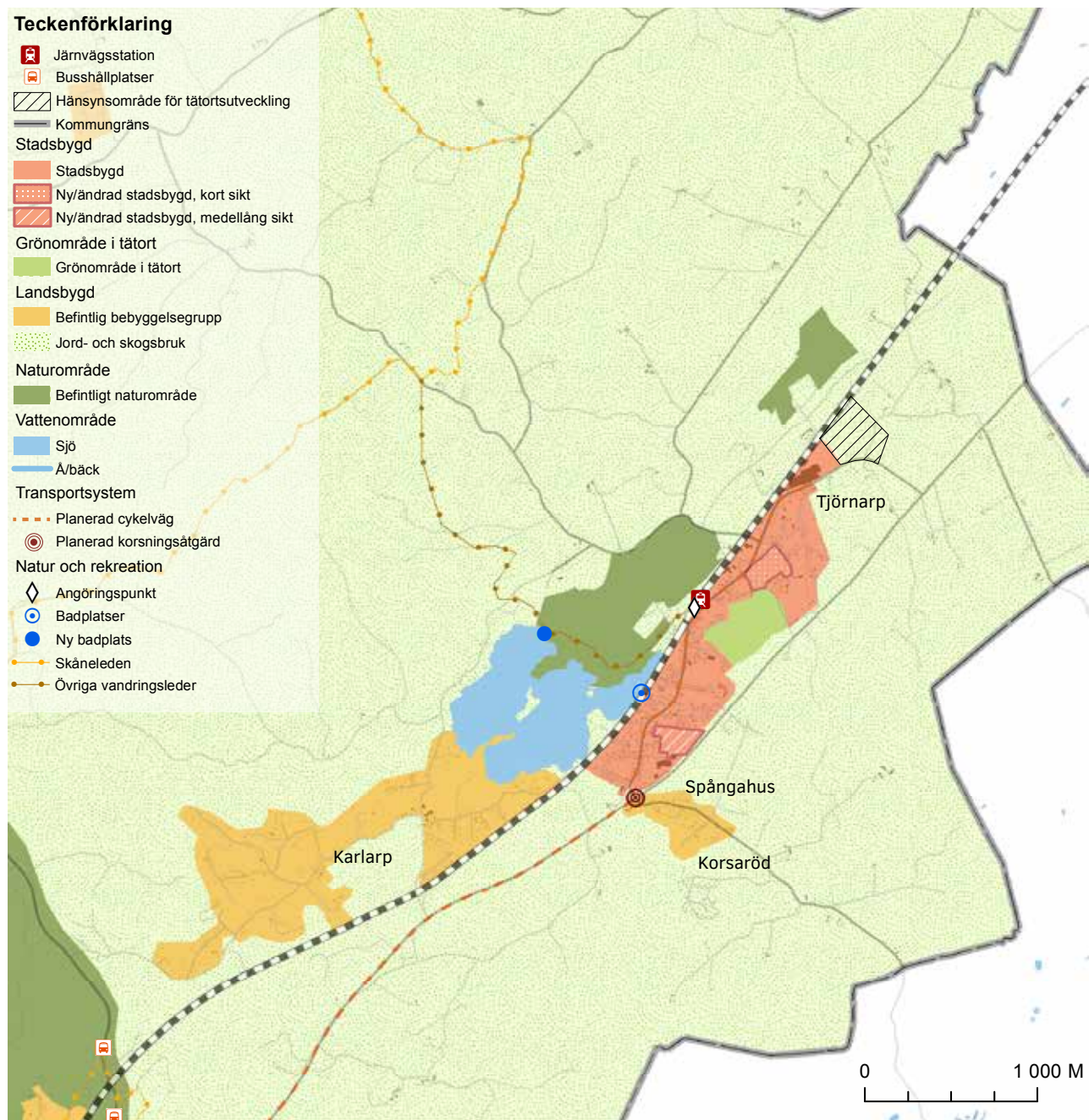
Den största delen av byn är markerad som stadsbygd i markanvändningskartan. Här ingår både bostäder, skola, handel och andra verksamheter som går att kombinera med bostäder. Byn innehåller ca 20 tomter för bostäder som inte är exploaterade.

I norra delen av byn finns en större byggnad som är uppförd för industriändamål, men som idag innehåller samlingslokal (PRO) och lager.

I byn finns även ett antal fastigheter med pågående småindustriverksamhet. Fastigheterna är förhållandevis små och ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder. Det bedöms därför inte meningsfullt att särskilja dem från stadsbygd i markanvändningskartan.

Vägledning för befintlig stadsbygd

Så gott som hela området är detaljplanerat och förändringar prövas mot gällande plan. I de fall planen hindrar önskvärd utveckling eller inte svarar mot moderna förväntningar på bostadsfastigheter kan markägaren ansöka om planbesked för ny eller ändrad detaljplan.



Figur U3.2.2. Markanvändningskarta för Tjörnarp. Kartan visar även hänsynsområde för tätortsutveckling.

Ny/ändrad stadsbygd

Två stationsnära utbyggnadsområden är markerade i markanvändningskartan.

Lunden och Gropen

Mindre än 500 m nordost om Tjörnarps station ligger ett obebyggt markområde som idag är bevuxet med gräs, tallar och buskar (se figur U3.2.3). Området är ca tre ha stort och är lämpligt för utbyggnad med bostäder. Området är planlagt sedan 1963 men denna del av planområdet har aldrig exploaterats. Del av marken är planerad för industriändamål och en ny detaljplan är alltså nödvändig. Marken är privatägd.

Området innehåller en sänka och delar av området utsätts för översvämningrisk vid höga flöden, vilket styr möjlig bebyggelsestruktur. Inga fornmin-

nen eller riksintressen hindrar en exploatering. Området är lämpligt för ca 20 nya bostäder, eventuellt fler beroende på vilken typ av bebyggelse som efterfrågas. Flerbostadshus eller marklägenheter är tänkbart i detta centrala läge i byn.

Droskan och Kälken

Mindre än 1000 m söder om Tjörnarps station finns ett skogbevuxet område som är planlagt för bebyggelse (se figur U3.2.5). Merparten av marken ägs av kommunen och en mindre del är privatägd. Området är ca tre ha och bedöms rymma ca femton bostäder.

Gällande planer från 1963 och 1967 reglerar friliggande bostäder i en och två våningar samt naturmark. Det kan bli nödvändigt att ändra eller ersätta dessa planer för att skapa byggbara tomter. Inga fornminnen eller riksintressen berörs, men närheten till väg 23 och industriverksamhet är viktiga förutsättningar att ta hänsyn till.

Konsekvenser utbyggnad i Tjörnarps

Befolkningstillväxt

Utbyggnaden ger möjlighet att skapa ett mer varierat bostadsutbud i Tjörnarps.

Miljöanpassat transportsystem

Båda områdena ligger stationsnära och bidrar därmed till ett hållbart transportsystem.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Exploateringen innebär att ca 6 ha jungfrulig mark tas i anspråk, varav en del är planlagd som parkmark. Ekosystemtjänster som påverkas är bland annat flödesutjämning (reglerande), rekreation (kulturell) och biologisk mångfald (stödjande). Behovet av att spara delar av områdena som naturmark prövas i samband med ny detaljplan.

Grönområde

Mitt i Tjörnarps samhälle finns en skogsklädd kulle som är ett verkligt tätortsnära naturområde (se figur U3.2.6). Vissa naturvärden har konstaterats på delar av kullen. Området genomkorsas av flera stigar och används frekvent av närboende för rekreation, promenader och lek. Tack vare en ny stig med spänger över sänka områden har skola och förskola fått en gen vandringsstig till detta grönområde.

Landsbygd: befintliga bebyggelsegrupper

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



Figur U3.2.3. Utbyggnadsområde Lunden och Gropen



Figur U3.2.4. Utbyggnadsområde Droskan och Kälken

Befintliga bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är bostadsområden som inte är inordnade i en stadsmässig kvartersstruktur. Karlarp och Spångahus-Korsaröd är bebyggelsegrupper som ingår Tjörnarps tätort. Stora delar av områdena är detaljplanerade eller strandskyddade. VA-utbyggnad är planerad för områdena.

Vägledning

Inom detaljplan prövas förändringar mot gällande plan. I de fall planen hindrar önskvärd utveckling kan markägaren ansöka om planbesked för ändrad eller upphävd detaljplan.

Utanför detaljplan och strandskydd 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 bostadsfastigheter bör inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Landsbygd: Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan avser mark som används för areella näringar. Kring Tjörnardarp finns mellanbygden där skogsbruket är betydande och jordbruksmarken består av mindre skiften, ofta betesmark (klass 3-5).

Vägledning

Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk.



Figur U3.2.5. Grönområde centralt i Tjörnardarp

Natur och Vattenområden

Prästbonnaskogen invid Tjörnardarpssjön har regional betydelse för friluftslivet. Läget precis vid Tjörnardarps station bidrar till att locka många besökare. Området har dock även mycket stor betydelse som närreklamationsområde för boende i och kring Tjörnardarp. Detsamma gäller Tjörnardarpssjön. Markanvändningskartan innehåller även vandringsleder och en angringspunkt för friluftslivet. Natur- och vattenområden mm beskrivs närmare i kapitel 4 om Tillgänglig natur med höga kvaliteter.

Tätortsutveckling på sikt

Norr om byn finns ett område som är planlagt för industriändamål 1987, men som inte är utbyggt. Marken ägs av kommunen och är ca 7,5 ha.

Idag ingår hela markområdet i sekundär skyddszon för kommunal vattentäkt, och det är därför mindre lämpligt att etablera industriverksamhet där.

Drygt 200 m från planområdet finns reningsverket, på andra sidan järnvägen. Risken för luktstörningar från reningsverket gör att det i dagsläget inte är lämpligt att markera området för stadsbygd heller.

Marken ligger dock strategiskt till för framtida tätortsutveckling och bör därför sparas för långsiktiga behov. Både när det gäller vattenförsörjning och avloppsrening pågår strategiskt arbete som kan komma att påverka förutsättningarna på sikt. Markområdet är därför avsatt som hänsynsområde för tätortsutveckling.



Pågatåg på stationen i Tjörnardarp

3.3 Norra Rörum

Norra Rörum är en naturnära kyrkby med medeltida anor. Byn har utvecklingspotential för naturnära boende och rekreation.

Befolkning

Antal invånare i tätorten 2016: 203

Antal invånare i kommunal del 2016: 525

Kommundelens befolkningsutveckling

1988-2013: +0,05 % per år (1 % totalt)

2013-2016: -0,1 % per år (-0,4 % totalt)



Kyrkbyn Norra Rörum

Norra Rörum är en kyrkby från tidig medeltid. Kyrka och församlingshem ligger centralt i byn. Affären har sin placering i landsvägskorsningen i södra delen av orten. Norra Rörum har en tydlig bykärna och viss lokalservice.

Kulturhistoriskt viktiga byggnader är framförallt den medeltida kyrkan, prästgården från 1850-tal (nu församlingshem) samt äldre gårdsbebyggelse.

I Norra Rörum finns flera verksamheter som vuxit fram i anslutning till äldre gårdsmiljöer och utan att prövas i detaljplan.

Befolkningsutveckling

Norra Rörum har en stabil befolkningsnivå sedan lång tid tillbaka. Det gäller både tätorten i sig och kommunal delen där omgivande landsbygd ingår.

Målpunkter, service och upplevelser

Kommunal service i Norra Rörum är fritids och förskola. Kommersiell service finns i form av lanthandel och bensinmack (figur U3.3.1).

Viktiga mötesplatser är församlingshemmet, bygdegården, idrottsplatsen och lekplatsen, som förnyades 2016.

En kort gång- och cykelväg finns inom planområdet till Salanders väg. I övrigt saknas helt särskild infrastruktur för cyklister.

Ringbuss nr 448 stannar vid affären 3 gånger på morgonen och 3 gånger på eftermiddag/kväll. Anropsstyrd kollektivtrafik är ett viktigt komplement för omgivande landsbygd.

Utvecklingsplaner

Bostadsutbyggnad

Utbyggnadsområdet ger tillsammans med tomter i befintliga områden möjlighet till sju nya bostäder. Därutöver finns möjlighet att göra mindre kompletteringar utanför detaljplanerade områden.

Barnomsorg

Förskolans lokaler behöver moderniseras för att leva upp till moderna krav på tillgänglighet. Under 2018 byggs därför en helt ny förskola för tre avdelningar, som ersättning för befintliga lokaler.



Trafik

Landsvägarna genom byn behöver kompletteras med gång- och cykelväg i enlighet med kommunens Cykelplan. I cykelplanen är dock ca 400 m längs Tyringevägen felaktigt markerad som befintlig cykelväg - även denna sträcka behöver alltså byggas ut. Eftersom Trafikverket är väghållare för landsvägen måste detta ske i samarbete med Trafikverket.

Markanvändning i Norra Rörum

Landsbygd är den dominerande områdestypen för Norra Rörum med omland. Landsbygden används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men även lantliga bostadsområden ingår.

Landsbygd, Befintlig bebyggelsegrupp

Norra Rörum har till största delen vuxit fram som lantlig bebyggelse utan stadsplanering. I markanvändningskartan är byn därför markerad som befintlig bebyggelsegrupp inom områdestypen landsbygd (se figur U3.3.1). En mindre del av orten är dock detaljplanerad och det finns tre kommunala

småhustomter till salu insprängda i befintliga områden (se figur U3.3.1). Några fastigheter i norra delen av byn är strandskyddade. Norra Rörum har kommunalt VA.

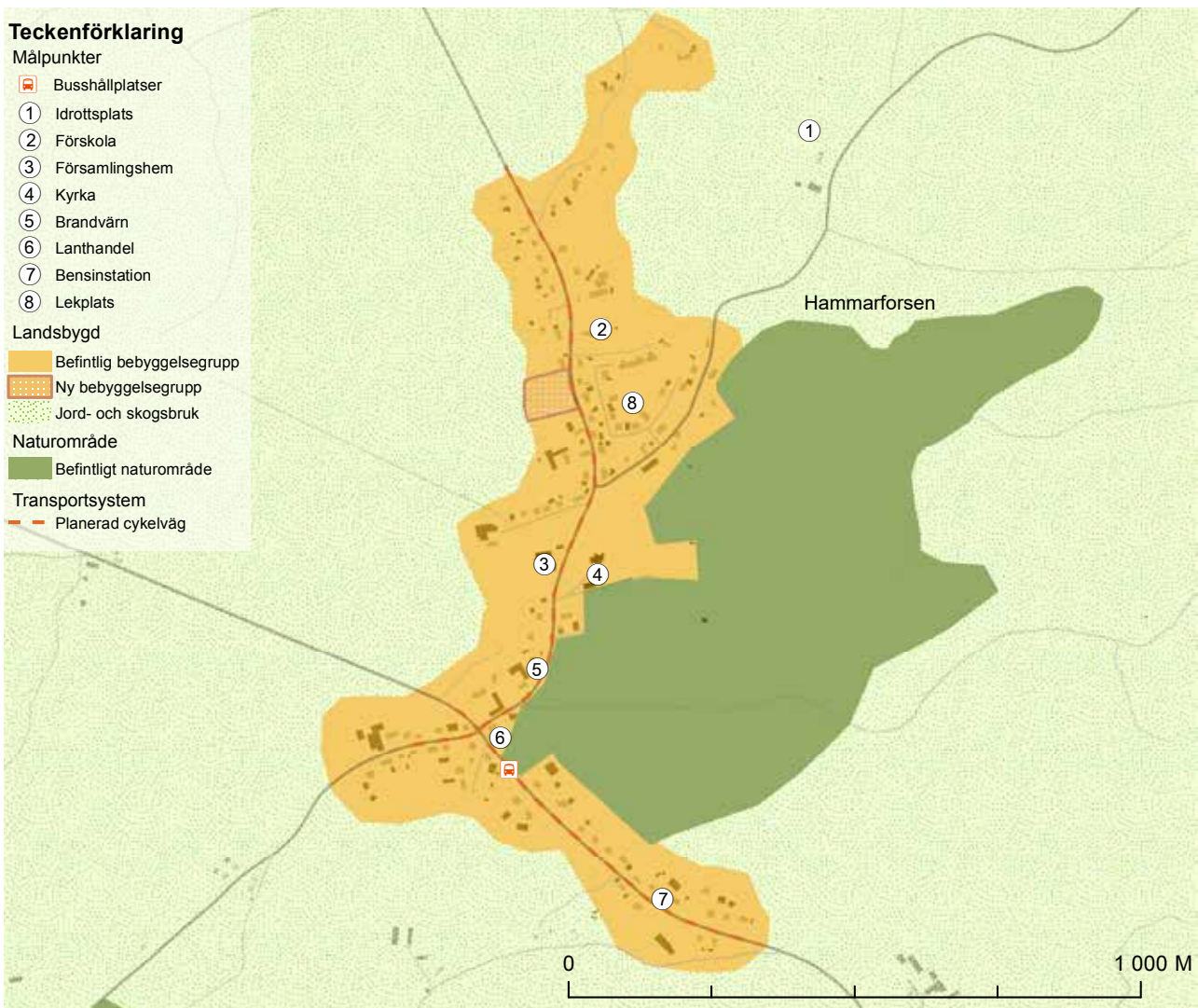
Vägledning

Inom detaljplan prövas förändringar mot gällande plan. I de fall planen hindrar önskvärd utveckling kan markägaren ansöka om planbesked för ändrad eller upphävd detaljplan.

Utanför detaljplan och strandskydd 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. Tomtstorlek anpassas till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster.

Landsbygd, Ny bebyggelsegrupp

Hörs kommun har tagit fram en detaljplan för fyra nya småhustomter invid Tyringevägen (se figur U3.3.2). Planen vann laga kraft 2013 och tomterna föreslås bli 900-1200 m².



Figur U3.3.1. Markanvändningskarta för Norra Rörum. Kartan visar även målpunkter och service.

Landsbygd, Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan avser mark som används för areella näringar. Kring Norra Rörum finns mellanbygden där skogsbruket är betydande och jordbruksmarken består av mindre skiften, ofta betesmark (klass 3-5).

Nordväst om norra Rörum finns ett större område som är planerat för fritidshus genom en byggnadsplan från 1976 men som inte har blivit avstyckat och genomfört (se figur U3.3.3). Området är kraftigt kuperat och byggrätten är i planen begränsad till 70 m² byggnadsyta per huvudbyggnad. Det finns inget som hindrar att planen genomförs, men Höörs kommun bedömer att efterfrågan är liten för denna typ av fritidshusområden. Området är därför markerat som jord- och skogsbruk i markanvändningskartan.

Vägledning

Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk.

Naturområde

I anslutning till Norra Rörum finns naturområdet Norra Rörum och Hammarforsen som bland annat innehåller en trivsam rastplats med möjlighet till grillning och boulespel. Området beskrivs närmare i kapitel U4 om Tillgänglig natur med höga kvaliteter.



Figur U3.3.2. Utbyggnadsområde för bostäder i Norra Rörum.



Figur U3.3.3. Detaljplanerad mark i Norra Rörum

Konsekvenser utbyggnad i Norra Rörum

Befolkningstillväxt

Utbyggnaden ger möjlighet att bygga moderna bostäder i Norra Rörum.

Miljöanpassat transportsystem

Norra Rörum ligger drygt en mil från transportnoderna i Höör och Tjörnarps. Utbyggnadsområdet ligger ca 750 m från busshållplats till ringbuss. Utbyggnaden bidrar inte till att stärka kollektivtrafiken på övergripande nivå, men kan bidra till fler bussresenärer.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Exploateringen innebär att ca 0,5 ha jungfrulig mark tas i anspråk. Ekosystemtjänster som påverkas är bland annat flödesutjämning (reglerande) och biologisk mångfald (stödjande).



Gammal långa utmed väg utanför Norra Rörum.



Kulturlandskap kring Norra Rörum.

3.4 Södra Ringsjöorten

Södra Ringsjöorten erbjuder lantligt boende i samverkande bymiljöer med lokal service och goda kommunikationer.

Snogeröd, Gudmuntorp, Fogdarp och Fogdarps station ligger söder om Ringsjöarna och är byar i ett öppet åkerlandskap. Därtill finns bostadsområden i Gamla Bo och Ekeborg. Transportnoden ligger i Rolsberga, där ringbuss 445 ansluter till expressbusslinjerna vid E22.

Tätorterna Hurva och Löberöd i Eslövs kommun har service och målpunkter av betydelse för boende i Höörs kommun. Löberöds tätort sträcker sig in i Höörs kommun, medan småorten Fogdarps station sträcker sig in i Hörby kommun.



Samverkande bymiljöer

I den södra delen av kommunen är befolkning och service inte lika tydligt koncentrerad som i norr. Södra Ringsjöorten behandlas därför som en helhet där byarna kan utvecklas i ett sammanhang genom den lokala service som finns och delas mellan orter och bebyggelsegrupper.

Snogeröd, Rolsberga, Gudmuntorp och Fogdarp har vuxit fram längs gamla landsvägar. Snogeröd och Fogdarp hade också stationer på den tidigare järnvägslinjen Eslöv – Hörby. Industrianläggningar för jordbrukets behov, mejeri och valskvarn, lokaliserades till Rolsberga, där viktiga landsvägar möttes.

Livsmiljön i Södra Ringsjöorten har påverkats kraftigt av utbyggnaden av gamla landsvägar till dagens E22 och väg 23, på gott och ont. Det är lätt att ta sig till och från Södra Ringsjöorten – både med superbuss och med egen bil – men området utsätts också för trafikens miljöstörningar i form av buller och barriäreffekter.

Befolkningsutveckling

Sammantaget har kommundelen söder om Ringsjöarna en betydande befolkning, med ca 1400 invå-

Befolkning

Antal invånare Snogeröd 2016: 210

Ekeborg 2015: 176

Fogdarp 2015: 84

Fogdarps station* 2015: 59

Gamla Bo 2015: 82

Antal inv. i kommunedel 2016: 1396

Kommundelens befolkningsutveckling

1988-2013: +0,3 % per år (7 % totalt)

2013-2016: + 1,4 % per år (4,3 % totalt)

* Endast invånare i Höörs kommun

Figur U3.4.1. Tabell som visar befolkningen i byarna

nare. Under de senaste 25 åren har området haft en stabilt ökande befolkningskurva. De senaste tre åren har befolkningstillväxten ökat markant, utan att det har byggts mer än enstaka nya bostäder. Ökningen måste alltså förklaras med generationsväxling eller permanent bosättning i fritidshus.



Målpunkter och service

Snogeröds tätort

Snogeröd är med sina drygt 200 invånare den enda tätorten i kommundelen. Här finns förskola, idrottsplats och fågeltorn. Skåneleden passerar.

Gudmuntorps kyrkby

Kommunal grundskola (F-6) finns vid Gudmuntorps kyrka, några kilometer söder om Snogeröd. Vid kyrkan och skolan finns ett par gårdar.

Rolsberga station

Vid Rolsberga finns en expressbusshållplats med pendlarparkering. Höörs kommun har nyligen i samarbete med Region Skåne invigt en ny ringbusslinje som ansluter till både expressbusshållplatsen i Rolsberga och järnvägsstationen i Höör. Rolsberga blir på så vis en transportnod, där det är möjligt att byta mellan ringbuss och expressbuss. Region Skåne planerar för att utveckla stråket till ett superbuss-stråk med särskilt bekväma pendlingsförutsättningar, vilket innebär att busshållplatsen bör betraktas som en station.

I anslutning till station och trafikplats i Rolsberga finns även gatukök och en lampbutik.

Fogdarp och Fogdarps station

Fogdarp har en expressbusshållplats med pendlarparkering. Nära Fogdarp finns även en konferensanläggning med restaurang och golfbana.

Fogdarps station ligger någon kilometer längre norrut och är en bebyggelsegrupp vid Ringsjöns strand. Skåneleden passerar i den gamla banvallens sträckning.

Gamla Bo

Vid Gamla Bo finns en kommunal badplats i Västra Ringsjön och ett värdshus.

Utvecklingsplaner

Bostadsutbyggnad

Planerat utbyggnadsområde vid Fogdarps station innehåller sex villatomter. Därutöver bedöms det vara möjligt att komplettera Snogeröd, Ekeborg och Fogdarp utan detaljplanering.

En av inriktningarna i Höörs kommuns övergripande utvecklingsstrategi är utbyggnad i områden med god kollektivtrafik. Det innebär att stationsnära utbyggnad ska prioriteras och särskilt inom 1000 m. Vid Rolsberga station är dock stora delar av det stationsnära området strandskyddat och inte möjligt för bostadsutbyggnad. Trafikbuller och motorvägens barriärverkan är ytterligare aspekter som försvårar en samlad bostadsutbyggnad.

Skola

Kommunen planerar för att modernisera skollokalerna för Gudmuntorps skola.

Superbuss

Region Skåne planerar till att utveckla befintliga expressbusslinjer till superbusslinjer. Det berör befintliga expressbusshållplatser vid Rolsberga och Fogdarp. Förändringen förväntas innebära högre kvalitet för resenärerna med framförallt kortade restider. Detaljerna är dock inte specificerade än.

Trafik

Cykelväg finns mellan Gudmuntorp och Rolsberga samt genom Fogdarp. I övrigt behövs ny cykelväg längs väg 23 och väg 17 i enlighet med kommunens Cykelplan (jämför kapitel U5. Hållbara transporter). I cykelplanen finns även den gamla banvallen mellan Snogeröd och Fogdarps station. Idag fungerar den som vandringsled, men för att fungera för vardagscykling behöver drift och underlag säkerställas.

Vandringsled och angöringspunkt för friluftsliv

Höörs kommun planerar att utveckla badplatsen vid Gamla Bo till en angöringspunkt för friluftslivet. Ny vandringsled planeras längs Ringsjön.

Mellankommunal samordning

Södra Ringsjöorten stannar inte vid kommungränsen och därför behöver alla förändringar utom helt lokala frågor prövas i samråd med grannkommunerna. Utbyggnad av kommunalt VA-nät och leder för vandring och cykel är infrastrukturfrågor som behöver samordnas praktiskt och ekonomiskt. Golfbanan vid Elisefarm korsar kommungränsen och utveckling av verksamheten kräver därför en effektiv samordning mellan kommunerna.

Markanvändning i Södra Ringsjöorten

Landsbygd är den dominerande områdestypen (se figur U3.4.2). Landsbygden används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men även lantliga bostadsområden ingår.

Landsbygd, Befintliga bebyggelsegrupper

Snogeröd, Ekeborg, Gamla Bo, Fogdarps station och Fogdarp är markerade som bebyggelsegrupper i markanvändningskartan. Grupperna har dock helt olika karaktär och förutsättningar.

Snogeröd

Snogeröd är till stor del detaljplanerat och anslutet till VA-nätet. Gällande plan är fullt utbyggd så när som på enstaka privatägda bostadstomter. I direkt anslutning till detaljplanerat område finns bostadsfastigheter utan detaljplan. Den södra delen av bebyggelsegruppen är oplanerad och är idag inte VA-ansluten.

Ekeborg

Ekeborg är detaljplanerat och VA-anslutet till övervägande del. Detaljplanerat område är fullt utbyggt så när som på enstaka privatägda tomter. I direkt anslutning till detaljplanerat område finns bostadsfastigheter utan detaljplan.

Vägledning Snogeröd och Ekeborg

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. Målsättningen bör vara att nya bostäder ansluts till kommunalt VA.

Gamla Bo

Gamla Bo är delvis reglerat i detaljplan och har kommunalt VA. Andra förutsättningar som påverkar möjligheten till ny bebyggelse är strandskyddet och att delar av området ligger lägre än +56,5 m.

Vägledning Gamla Bo

Avstyckning av ytterligare bostadstomter är inte lämpligt i Gamla Bo av hänsyn till strandskydd och översvämningsrisk.

Fogdarp

Fogdarp består av en förhållandevis gles bebyggelse längs gamla landsvägen. Området saknar idag kommunalt VA och det behövs en långsiktigt hållbar VA-planering. Detaljplan för Elisefarms golfbana reglerar området sydöst om gamla landsvägen och reglerar odling och golfbana.

Vägledning Fogdarp

Utanför detaljplan kan avstyckning av enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked eller bygglov. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster. Utbyggnad av kommunalt VA kan bli aktuellt på sikt.

Förändringar inom detaljplanerat område prövas mot gällande plan. Om det finns önskemål om avstyckningar inom planområdet kan markägaren ansöka om planbesked för ny/upphävd detaljplan.

Fogdarps station

Fogdarps station är en bebyggelsegrupp vid Ringsjöns strand. Strandskyddet är upphävt för befintliga bostadstomter. De flesta bostadstomterna ligger helt eller delvis lägre än +56,5 m. Området har kommunalt VA.

Vägledning Fogdarps station

Tillkommande bostadstomter behöver prövas genom detaljplan för att avväga intresset av friluftsliv

samt översvämningsrisker. Med hänsyn till översvämningsrisken är det inte lämpligt att förtäta området genom att stycka befintliga bostadsfastigheterna längs stranden i mindre tomter.

Landsbygd, Ny bebyggelsegrupp

Vid Fogdarps station finns en ny detaljplan för sex småhustomter som säljs privat (laga kraft 2013). Tomterna är ca 1000 m².

Landsbygd, Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan avser mark som används för areella näringar. Marken söder om Ringsjön är det område i kommunen som har högst produktivitet, klass 6 och 7. Det finns därför skäl att ägna extra stor uppmärksamhet åt möjligheten att bedriva areella näringar.

Vägledning

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

Landsbygd, besöksnäring

Bosjöklöster och golfbanorna är markerad som område för besöksnäring i markanvändningskartan. Elisefarms golfbana är anlagd över kommungränsen och finns i Höörs och Hörby kommun. I Höörs kommun är golfbanan planlagd ända fram till gamla landsvägen. I översiktsplanen bildar ny E22 gräns norrut. Bosjöklöster med golfbana är inte detaljplanerade.

Vägledning

Förutsättningarna att utveckla besöksnäringen ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk i anslutning till anläggningen.

Natur och vattenområden

Pinedalen och Rövarkulan är naturområden i Södra Ringsjöorten som tillsammans med Ringsjön har stor betydelse för livsmiljön och som lockar regionala besökare. Markanvändningskartan innehåller även vandringsleder och angöringspunkter för friluftslivet. Dessa beskrivs närmare i kapitel U4 om Tillgänglig natur med höga kvaliteter.

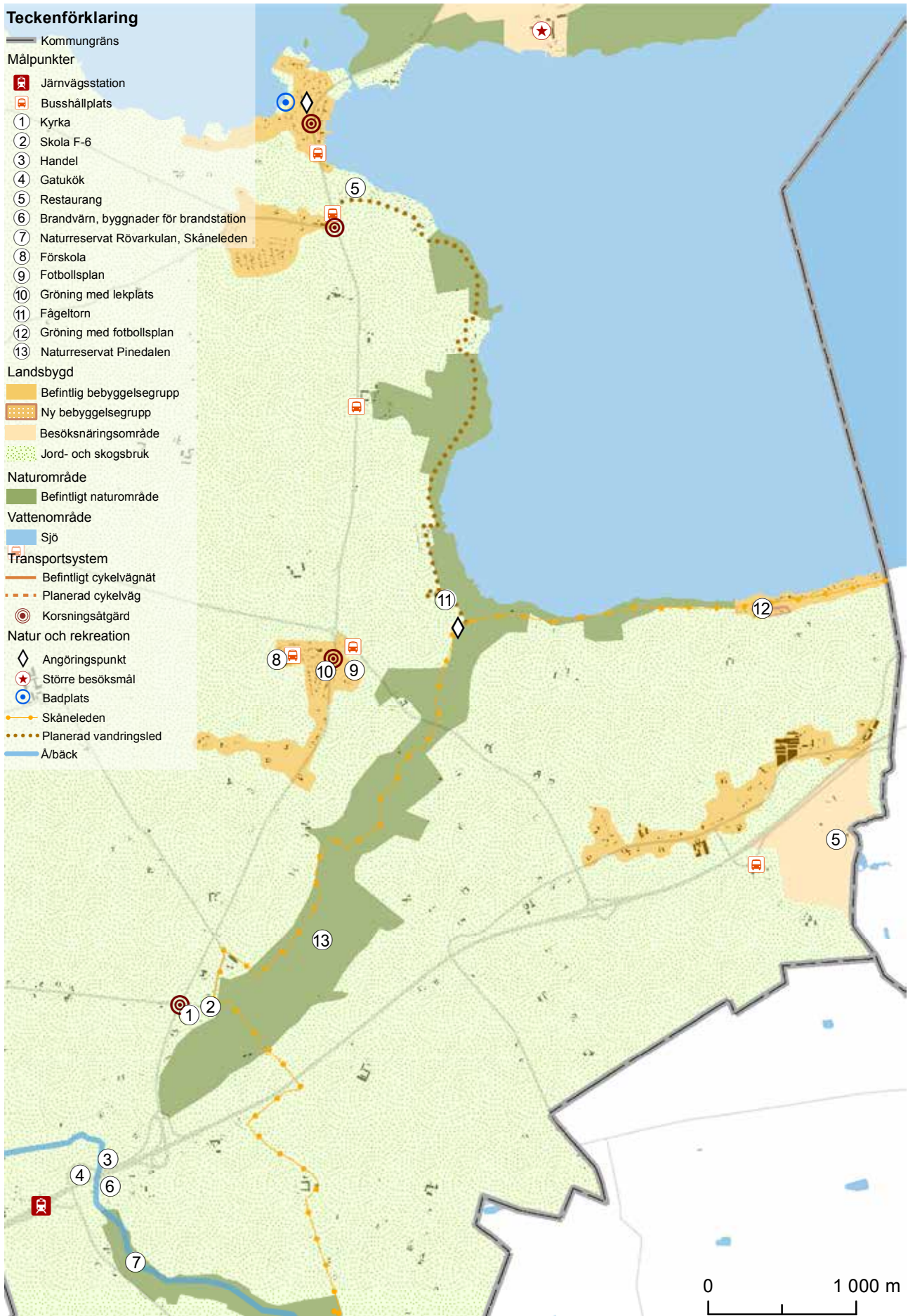
Konsekvenser utbyggnad Fogdarps station

Befolkningstillväxt

Utbyggnaden ger möjlighet att bygga strandnära bostäder.

Miljöanpassat transportsystem

Tomterna ligger ca 2 km från expressbusshållplats i Fogdarp och 3 km från ringbusshållplats i Snogeröd.



Figur U3.4.2. Markanvändningskarta för Södra Ringsjöorten. Kartan visar även målplatser och service.

3.5 Landsbygden

Landsbygden ger försörjning. Ur ett allmänt perspektiv producerar jord- och skogsbruket livsmedel och råvaror. Ur ett ekonomiskt perspektiv ger de areella näringarna sysselsättning och inkomster. Landskapsvård, förädling och besöksnäring blir allt viktigare inslag i landsbygdsutvecklingen.

Landsbygden är också en eftertraktad livsmiljö, både för den som vill ha en hästgård i öppna vidder och för den som vill bo i ett lantligt bostadsområde. I mötet med småstaden står landsbygden för en öppnare och friare karaktär i kontrast till den detaljplanerade och styrda stadsmiljön.

Hushållning med marken

Befolkningen växer – både lokalt i Höör, regionalt i Skåne och globalt i världen. Samtidigt innebär klimatförändringarna att stora områden på jorden som brukas idag riskerar att i framtiden ge lägre avkastning när vattentillgången minskar och temperaturen stiger. Det är därför nödvändigt att hushålla långsiktigt med mark för jord- och skogsbruk.

Samtidigt är det helt nödvändigt att se landsbygden som en livsmiljö och att se möjligheterna till utveckling. I detta avsnitt ligger fokus på beredskap att möta privata initiativ till förändringar av markanvändningen.

Landsbygden i markanvändningskartan

Landsbygd är den dominerande områdestypen i markanvändningskartan (figur U3.5.1). Landsbygden används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men även lantliga bostadsområden och anläggningar för besöksnäring ingår.

Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan avser mark som används för areella näringar. Det gäller stora markområden med kraftigt varierande förutsättningar.

Söder om Ringsjön finns kommunens bördigaste markområden (klass 6-7). Denna del av kommunen ingår i sydvästra Skånes rationellt brukade öppna jordbruksbygder. Här finns även sju större vindkraftverk.

Även 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

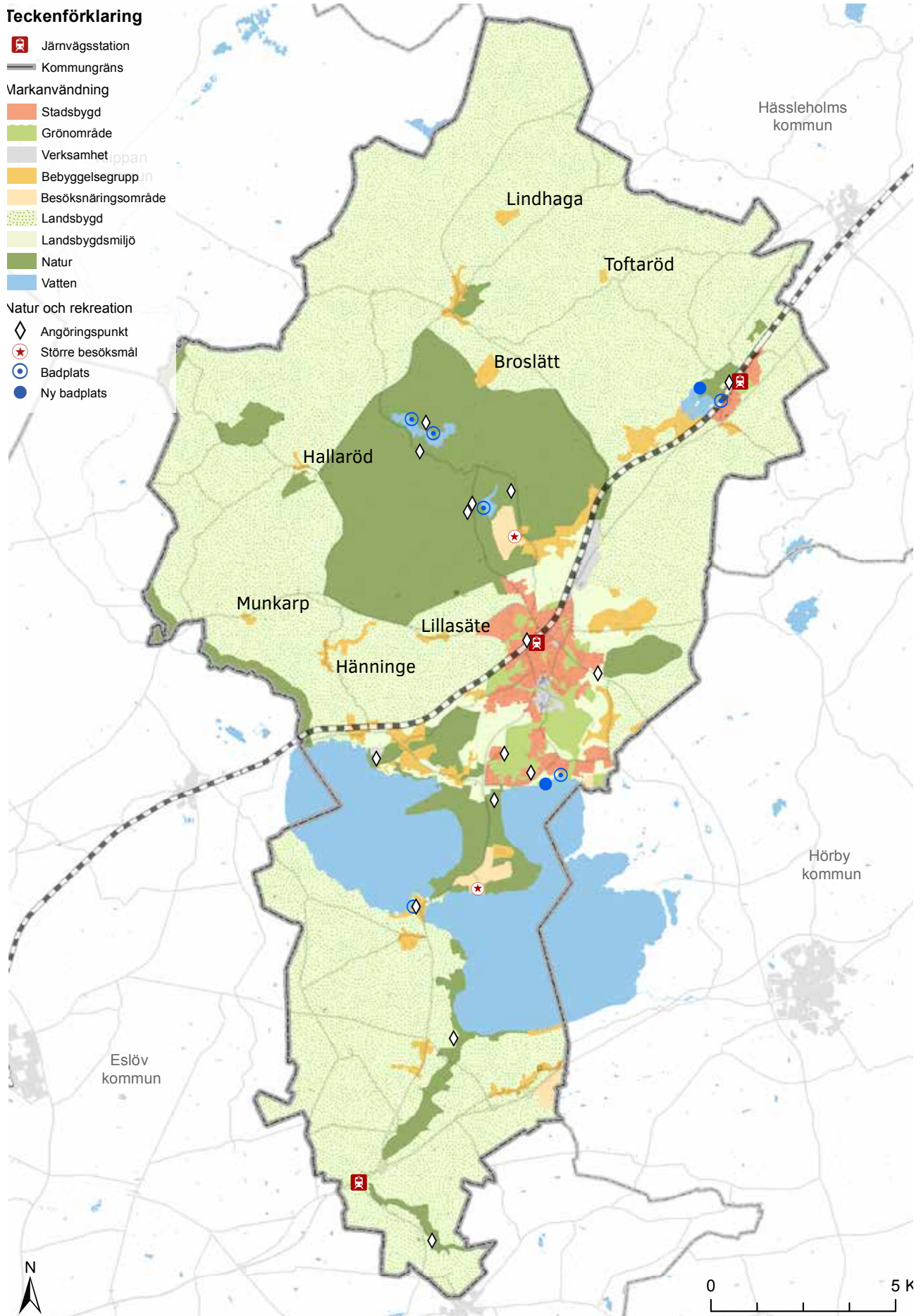
Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Söder om Ringsjön och väster om Höör gäller att avstyckningar för andra ändamål ska styras till befintliga bebyggelsegrupper och vägar för att inte splittra upp marken.

Befintliga bebyggelsegrupper

Befintliga bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är lantliga bostadsområden. Urvalet utgår från SCBs tätorter och småorter. Därutöver ingår medeltida kyrkbyar samt lantliga bostadsområden som är detaljplanerade och genomförda enligt plan.

Bebyggelsegrupper i direkt anslutning till Höör beskrivs i avsnitt U2.7 (Småstadens omland). Bebyggelsegrupper i anslutning till byarna har beskrivits i avsnitt U3.2-3.4 (detta kapitel).

I detta avsnitt beskrivs bebyggelsegrupperna Hänninge, Munkarp, Hallaröd, Lindhaga, Broslätt och Toftaröd som inte ligger i direkt närhet till småstaden Höör eller någon av de tidigare beskrivna byarna.



Figur U3.5.1. Markanvändningskarta för Hörs kommun. Kartan visar även orter på landsbygden som beskrivs närmare i detta kapitel.

Hänninge

Hänninge består av gårdar och hus samlade längs en längre landsvägssträcka. Här finns drygt 60 invånare. Området saknar idag kommunalt VA och det behövs en långsiktigt hållbar VA-planering. Området saknar reglering i detaljplan.

Munkarp

Munkarp är en gammal kyrkby som idag har färre än 50 invånare men med tydlig lokal identitet. Byn saknar kommunalt VA och ingår inte i utbyggnadsområde för VA. I Munkarp finns en detaljplan för sex villatomter.

Hallaröd

Hallaröd är en gammal kyrkby som idag har färre än 50 invånare men med tydlig lokal identitet. Byn saknar idag kommunalt VA och det behövs en långsiktigt hållbar VA-planering. Området saknar reglering i detaljplan.

Vägledning för Hänninge, Munkarp och Hallaröd
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. Utbyggnad av kommunalt VA kan bli aktuellt på sikt.

Inom planlagt område prövas förändringar mot gällande plan (gäller Munkarp).

Lindhaga, Broslätt och Toftaröd

Lindhaga, Broslätt och Toftaröd är områden som planerats för fritidshus i skogen i norra delen av kommunen. Ca hälften av fastigheterna är bebodda i varje grupp. VA-utbyggnad är planerad för Broslätt. För Toftaröd och Lindhaga behövs en långsiktigt hållbar VA-planering.

Vägledning för Lindhaga, Broslätt och Toftaröd
Ny bebyggelse prövas mot gällande detaljplan.

Nya bebyggelsegrupper

Nya bebyggelsegrupper i markanvändningskartan är två lantliga utbyggnadsområden, se U2.3 om Bostadsutbyggnad samt Plan för Ringsjöbandet.

Övriga landsbygdskategorier

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

Stadsnära landsbygdsmiljö beskrivs närmare i avsnittet U2.7 (Småstadens omland)

Natur- och vattenområden

Naturområden i markanvändningskartan är områden med stora friluftslivs-, natur- eller landskapsvärden där natur- och landskapsvård bör vara överordnad annan mark- och vattenanvändning. Areella näringar är ofta en väsentlig del av skötseln och förväntas fortsätta. Naturmarkeringen i markanvändningskartan innebär då att jord- och skogsbruk och andra näringar bör bedrivas på sätt som är förenligt med natur- och landskapsvårdens intressen.

Även vattenområden i markanvändningskartan har betydelse för de areella näringarna, särskilt när det gäller Ringsjön.

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



Vy över Ringsjön

