



UTVECKLINGSPLAN FÖR VÄSTRA STATIONSOMRÅDET

Del av översiktsplan för Höors kommun

Samråd 140919-141123



Mitt i Skåne

Utvecklingsplan för Västra Stationsområdet kommer att bli en del av kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Delar av utvecklingsplanen kommer också att utgöra program för kommande detaljplaner.

Arbetsgrupp:

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt Karin Kallioniemi, planarkitekt Thomas Oscarsson samt planarkitekt Mette Dymling.

Omslagsillustration: Fojab arkitekter

Flygbild, baksida: Bergslagsbild

Övriga foton och illustrationer: arbetsgruppen, där inte annat anges.

Politisk styrgrupp:

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Bakgrund	6
Potential	10
Behovsanalys	12
Förutsättningar	18
Planförslag	28
Konsekvenser	34
Program för del av kv Råven och Bävern	42
Pågående och kommande utredningar	56
Källförteckning	57

Sammanfattning

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.

Hjärtat är också den naturliga platsen för ett mindre torg som välkomnar besökaren och blir en mötesplats i vardagen. Här möts flera viktiga stråk genom området och här finns ”bytespunkten” som används av tusentals pendlare varje dag. Den befintliga platsbildningen precis vid tunnelns mynning bör integreras i torget vilket förutsätter åtgärder för att minska Bangårdsgatans barriärverkan.

Läget invid Höörs station ger goda möjligheter att skapa attraktiva bostadsmiljöer, men närheten till järnvägen innebär samtidigt att bebyggelsen måste utformas med särskild hänsyn till akustiska förhållanden. Med kvarter som är slutna

mot Bangårdsgatan skapar husen en skyddande skärm mot gårdssidan. 200-250 bostäder föreslås i blandade storlekar och upplåtelseformer.

Strukturen av huvudgator förändras inte. Den nya täta bebyggelsen trafikmatas i huvudsak från Bangårdsgatan, men även från Tvärgatan. För att den nya stadsdelen ska integreras med omgivande stadsmiljö och locka till liv och rörelse kommer nya gång- och cykelstråk, kvartersgator och lokalgator att anslutas till befintliga lokalgator. Gatumiljön kommer att utformas så att den blir attraktiv för gångtrafikanter och cyklister, möjlig att utnyttja för nyttotrafiken, men inte attraktiv för annan motortrafik. På det viset begränsas fordonstrafiken och olägenheterna för de boende längs berörda gator.

Höör är en pendlingskommun, och en kommun med mycket barnfamiljer. 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. Ny förskola föreslås i kvarteret Tigern, vid Tjurasjö.

Delar av pendlarparkeringarna vid Höörs station är tillfälliga, och kommer att försvinna när området byggs ut. Ett P-hus kan vara ett sätt att ersätta platserna. Möjliga lägen för ett P-hus finns mellan Bangårdsgatan och järnvägen samt i kv Bävern.

Behovet av utökad kapacitet på Södra Stambanan, och särskilt sträckan Lund-Hässleholm, är konstaterat i ett flertal utredningar. Utan en kapacitetshöjning riskerar Höör att få sämre tågförbindelser framöver när regionalstågstrafiken ”knuffas undan” av snabbare tåg som prioriteras högre av Trafikverket. För att underlätta en sådan utbyggnad reserverar kommunen mark för nya spår direkt väster om järnvägen. Fortsatta utredningar

får visa om de nya spåren bör byggas i detta läge eller utanför tätorten.

Magasinet och Silon är rester av Höörs tidiga industriella historia och ger en bild av spannmåls- hanteringens utveckling. Byggnaderna erbjuder en möjlighet att skapa en stadsmiljö som är unik för Höör. Magasinet erbjuder en spännande lokal som är lämplig för någon form av utåtriktad verksamhet, exempelvis café, saluhall eller kulturverksamhet. Kommunen utreder för närvarande de byggnadsekonomiska förutsättningarna samtidigt som dialog förs med intressenter för byggnaderna.

Kommunen bedömer att byggnaderna kan ge så stora mervärden till en attraktiv stadsmiljö att de bör bevaras. Kommunens slutgiltiga beslut i frågan om byggnadernas framtid kommer att grundas på detta samråd tillsammans med den byggnadsekonomiska utredningen, den kulturhistoriska utredningen och resultatet av diskussionerna med möjliga intressenter.

Bebyggelsen i Höörs tätort vittnar om en utbyggnad under olika tidsepoker. Allt eftersom orten växer förändras dess karaktär. Höör har utvecklats från 1800-talets bondby vid ett vägskäl på landet, via det tidiga 1900-talets stationssamhälle och 1940-talets köping till att vid 1970-talet bli centralort för sitt närmaste omland vid kommunreformen. Förbättrade pendlingsmöjligheter har gjort Höör till en mycket attraktiv bostadsort.

Även i framtiden kommer Höörs karaktär att förändras när orten växer. Läget vid stationen ger Västra Stationsområdet potential att utvecklas till en integrerad del i den stadsväv som skapas med utgångspunkt i järnvägsstationerna i det flerkärniga Skåne. För att den potentialen ska kunna utnyttjas krävs dock en aktiv planering för en stadsmiljö som lockar folk att röra sig genom området.



Bakgrund

Vision 2025

Kommunfullmäktige i Höör antog 2011 Vision 2025 med strategier för kommunens utveckling. En av strategierna är *Attraktiv boendeort mitt i regionen*. Det handlar om att planera och arbeta för ett mer varierat bostadsbestånd och mer varierande boendeformer, att bygga i kommunikationsintensiva lägen, att bejaka lösningar i planering och byggande, att skapa trygga och snygga utemiljöer mm.

Området vid Höörs station är ett av de mest kommunikationsintensiva lägena i kommunen med god tillgänglighet både norrut och söderut i regionen (se figur 1). Området ger goda möjligheter att skapa attraktiva bostäder som kompletterar Höör som bostadsort. Området är därför en viktig pusselbit i genomförandet av strategin.

Starka kopplingar finns även mellan stationsområdet och övriga strategier i Vision 2025 – inte minst strategin att Stärka vår position i regionen. Stationsområdet är det första som möter de många besökare som kommer via tåg, men annonserar även Höör till de tusentals tågresenärer som passerar Höör varje dag.

Mot den bakgrunden har Höörs kommun föreslagit stationsområdet som ett exploateringsområde för bostäder i arbetet med ny översiktsplan för kommunen (Översiktsplan 2012, Samrådsförslag):

”Området ... har ett strategiskt och attraktivt läge i Höör och i regionen. Genom närheten till stationen och med endast ca 20 minuters tågresa till Lund och ca 30 minuter till Malmö har området en potential för ett attraktivt boende med inslag av kontor och verksamheter.

Stationsområdet ska utvecklas till ett attraktivt, hållbart och levande stationsnära bostadsområde med god kontakt till natur och stort inslag av grönska. Kopplingen till Höörs vision, med inriktning att vara mötesplats i regionen och ta tillvara naturens möjligheter är viktig vid utformningen av området. Avsikten är att tillsammans med intilliggande fastigheter och markområden förnya och utveckla området så att det blir tilltalande och en länk mellan centrum och Höör Väster.”

Syfte

Byggvaruhandeln Byggland flyttade sin verksamhet från kvarteren Råven och Bävern år 2009. För Höörs kommun innebar detta en möjlighet att omvandla det stationsnära området från inhägnat verksamhetsområde på stationens ”baksida” till en attraktiv och integrerad del av Höörs tätort. Kommunen köpte marken med avsikten att planera för stationsnära bostäder.

Men marken vid stationen är inte vilket exploateringsområde som helst. Det centrala och stationsnära läget ger unika möjligheter att utveckla en stadsmiljö som är långsiktigt hållbar och som bidrar till hela kommunens attraktionskraft. Rätt utformat kan området bli en tillgång för alla som rör sig i Höör – boende, besökare och företagare. Samtidigt måste det värdefulla läget utnyttjas effektivt.

För att skilja detta planeringsarbete från de ombyggnadsprojekt som pågår kring stationen och Järnväggsgatan väljer vi att benämna området Västra Stationsområdet. Det övergripande syftet med planeringen för Västra Stationsområdet är att svara på: Vad kan området kan ge Höör? Hur kan vi utnyttja områdets potential i arbetet med att nå visionen?

Vision 2025

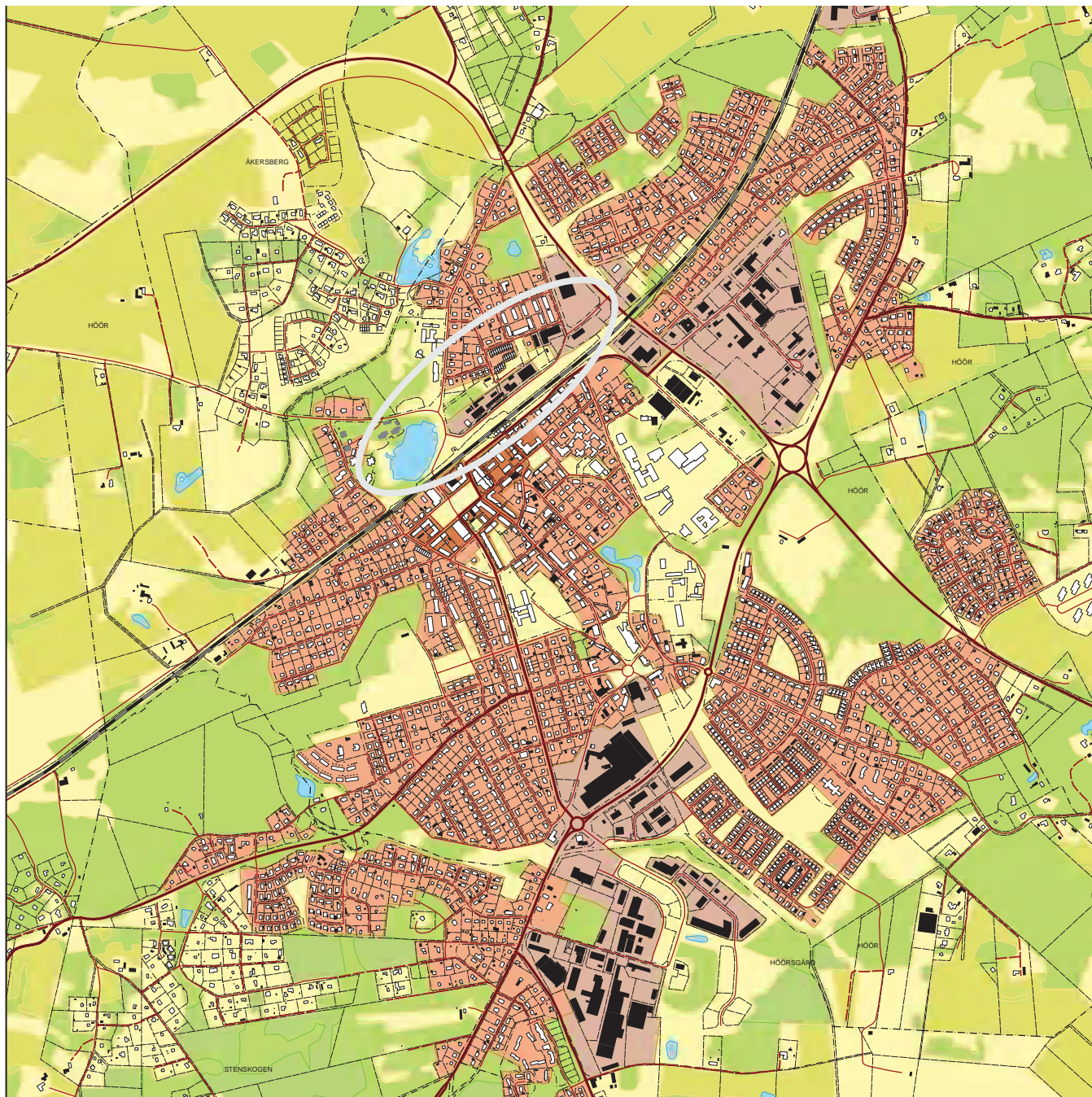
”Höörs kommun är en mötesplats som tar vara på och utvecklar individens kreativitet, där idén om en hållbar utveckling drivits långt och där naturens möjligheter tas tillvara för boende, fritid och företagande.”

Strategier för att nå visionen:

- Kommunikationer som förenklar livet
- Attraktiv boendeort mitt i regionen
- Hållbar utveckling
- Höör
 - en del av kunskapsregionen
- Kreativt möteslandskap
- Stärka positionen i regionen

Antaget av KF januari 2012

Utvecklingsplanen blir en vidareutveckling av de tankar för stationsområdet som redan presenterats i översiktsplanearbetet, men kommer också att påverka hur vi ser på andra delar av kommunens utveckling. Tidsperspektivet är ca 20 år framåt, det vill säga till år 2035.



Avståndstabell

Avstånd till	Bil	Tåg
Köpenhamn	98 km	72 min
Malmö C	57 km	35 min
Lund C	40 km	23 min
Älmhult	83 km	43 min
Tjörnarpsjön	9 km	5 min

Figur 1. Läget i Höör och i regionen.

Planprocessen

Utvecklingsplanen för Västra Stationsområdet kommer att utgöra en del av kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Processen för att ta fram en översiktsplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL). Innan kommunen antar en översiktsplan ska kommunen hålla samråd med bland annat kommunens medlemmar och andra myndigheter. Syftet med samrådet är

att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

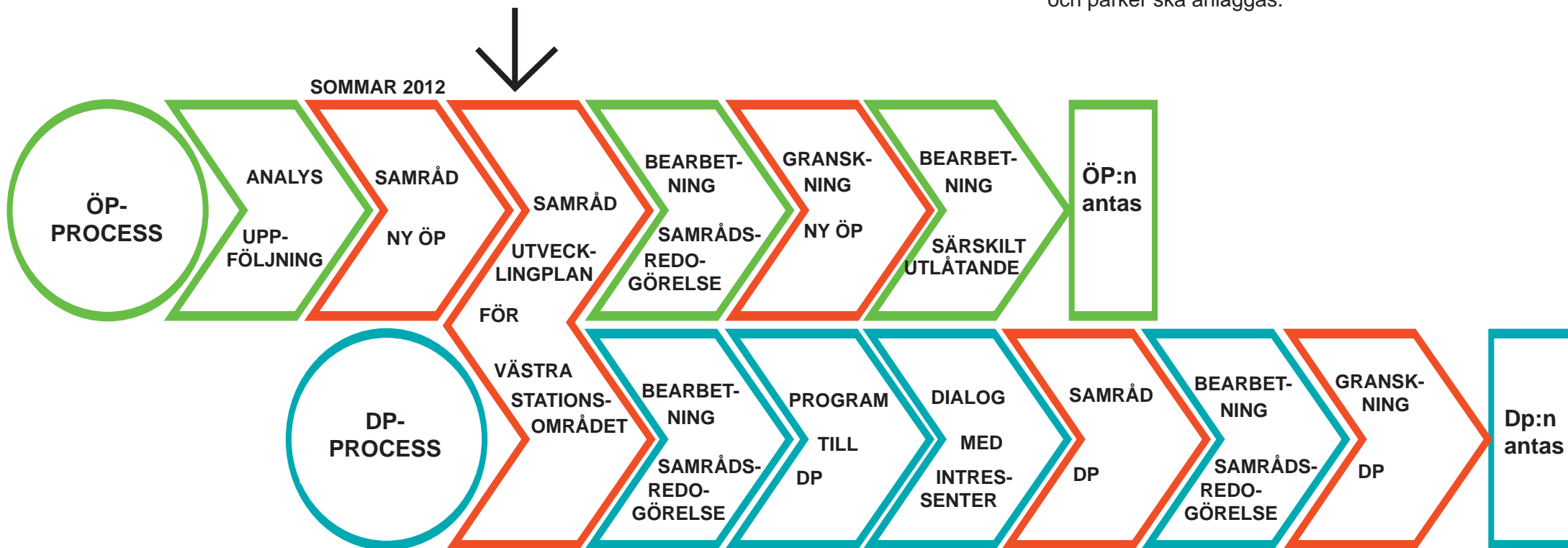
Höörs kommun höll samråd om ny översiktsplan under sommaren 2012. Samrådet om Utvecklingsplan för Västra Stationsområdet ger möjlighet att fördjupa dialogen om vilken roll Västra Stationsområdet ska ha i Höörs långsiktiga utveckling, och kompletterar alltså det första samrådet (figur 2).

När kommunen har sammanställt synpunkterna från samrådet ska kommunen presentera slutsatser och avvägningar i ett planförslag som ställs ut för granskning i minst åtta veckor. Utvecklingsplanen för Västra Stationsområdet kommer då

att vara integrerad i den nya översiktsplanen för Höörs kommun. Granskningen innebär ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter till kommunen. Kommunen ska sedan redovisa de synpunkter som kommit fram och de förslag som synpunkterna gett anledning till i ett särskilt utlåtande. Därefter kan kommunen anta den nya översiktsplanen.

Delar av utvecklingsplanen kommer också att utgöra program för kommande detaljplaner. Även för detaljplanering är processen reglerad i PBL. Program utgör ett frivilligt första steg i arbetet där kommunen har möjlighet att ange utgångspunkter och mål för det fortsatta arbetet. När detaljplanen har vunnit laga kraft reglerar den bland annat vilken bebyggelse som får uppföras samt var gator och parker ska anläggas.

HÄR ÄR VI NU!



Figur 2. Samråd om Utvecklingsplan för Västra Stationsområdet kommer att följas upp i det fortsatta arbetet med översiktsplanen (ÖP) och detaljplaner (DP).

Tidiga skisser och dialoger

Under 2012 genomförde Höör kommun ett idé-uppdrag för Västra Stationsområdet och lät fyra arkitektkontor visa hur området kan omvandlas till ett attraktivt bostadsområde med inslag av service, kontor och verksamheter. Idéuppdraget har resulterat i fyra olika förslag som vart och ett innehåller intressanta idéer:

- Fojab med Trivector; *Bland Lodjur och Latte*
- Kanozii med Ramböll & CEC; *Bangårdshusen*
- QPG; *Idéuppdrag Stationsområdet*
- White; *Walk on the wild side*

Förslagen har varit utställda så att allmänheten har haft möjlighet att lämna synpunkter. Det fortsatta planarbetet har hämtat inspiration i alla förslagen och även de yttranden som inkom har varit viktiga inspel i planarbetet.

Under våren 2014 genomfördes sedan en strategisk workshop om vad Västra Stationsområdet kan ge Höör, och om hur utvecklingen av området kommer att påverka Höör. Vid workshopen deltog politiker och tjänstemän från kommunstyrelsen, barn- och utbildningsnämnd, socialnämnd, kultur- och fritidsnämnd, teknisk nämnd, miljö- och byggnadsnämnd samt det allmännyttiga bostadsbolaget. Förslag och mål för arbetet med Utvecklingsplanen bygger på några av de idéer som utvecklades vid workshopen.

Planområdets avgränsning

Planområdet rör alltså två skalnivåer som motsvarar ett översiktsplaneperspektiv och ett detaljplaneförberedande perspektiv (figur 3). Motsvarande skalnivåer fanns även med i idéuppdraget, även om avgränsningen har justerats något.

Det översiktliga planområdet är ca 15 ha stort och fångar hela Västra Stationsområdet. Området om-



Figur 3. Planavgränsningarna med översiktligt planområde i svart och inre planområde i gult

fattar Tjurasjö; pendlarparkering och del av skogsområdet vid Åkersberg; tidigare Bygglandområdet; gröna kilar mellan tidigare Bygglandområdet och intilliggande bebyggelse; en parkeringsyta på kommunal mark; verksamheter i kvarteret Bävern; verksamheter i kvarteret Hälsan; pendlarparkering och verksamheter i kvarteret Mossen samt pendlarparkering och gatumark invid stationen. Området avgränsas i sydost av Södra Stambanan och i nordost av riksväg 13. Fokus för den övergri-

pande analysen ligger på områdets roll i Höör och i regionen och vad det får för konsekvenser på markanvändningen i området.

Det inre planområdet omfattar endast kommunägd mark i kvarteren Råven och Bävern, ca 2,5 ha. Fokus för den mer detaljerade analysen av detta område ligger på vilken bebyggelsestruktur och trafikmatning som är möjlig och lämplig i området. Givetvis krävs utblickar mot omgivande mark för bedömningen.

Potential

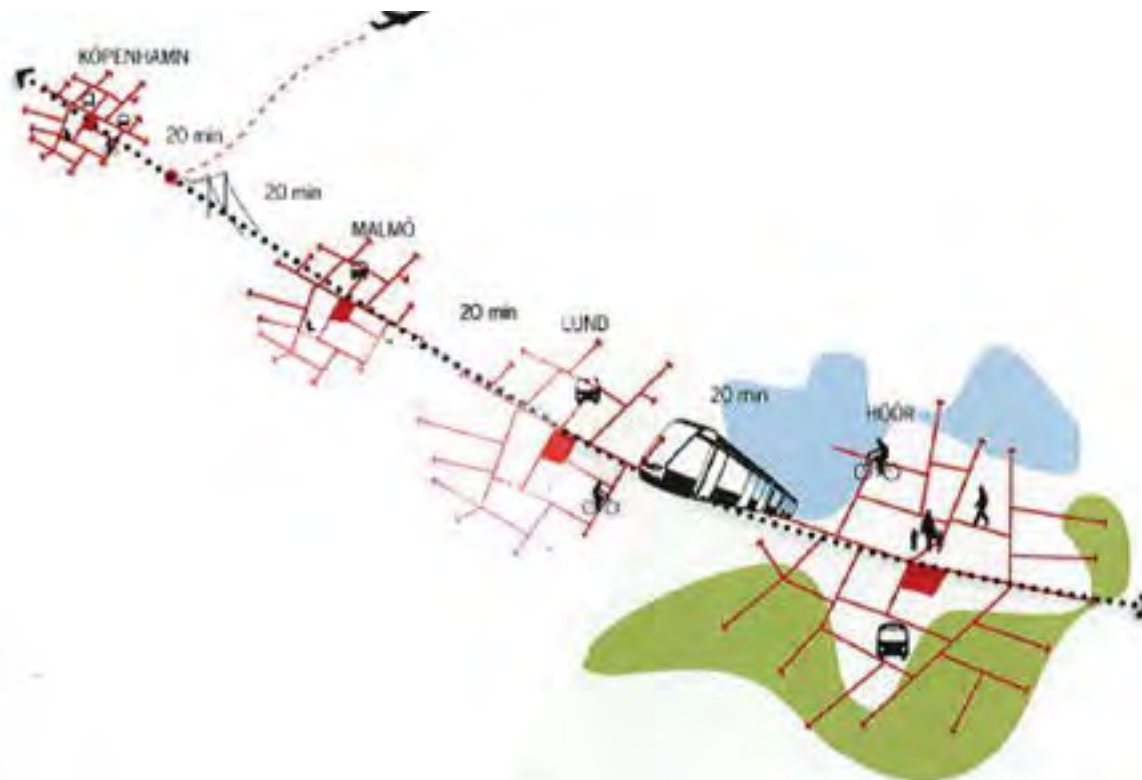
Detta kapitel beskriver vilken potential som finns i Västra Stationsområdets strategiska läge i Höör och i regionen. Med utgångspunkt i potentialen presenteras mål för hur det fortsatta arbetet kan bidra till Vision 2025.

Småstad i storstadsregion

Höör har omväxlande natur- och kulturmiljöer kombinerat med regional tillgänglighet genom Öresundståg och Pågatåg (figur 4). Höör erbjuder en god service, en trivsamt småstadsmiljö och tillgång till hela regionens utbud. Detta gör Höör till en attraktiv bostadsort med ett blomstrande småföretagande. Höör är även en attraktiv besökskommun, där vildmark på bekvämt avstånd från storstaden är en av de faktorer som lockar.

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. *Strategier för attraktivitet* är en av rubrikerna i Region Skånes samling av exempel och tips kring hur attraktiviteten i de skånska orterna kan öka så att de utnyttjar potentialen i fler arbetsplatser och ökat behov av bostäder (Livskraftiga orter som en effekt av ESS och MAX IV). Flera av strategierna ligger väl i linje med de idéer och förslag som kommit fram under planarbetet för Västra stationsområdet:

- Lyft fram det unika! (det gröna, byggnader etc)
- Gör området attraktivt! (allmänna anläggningar som katalysator)
- Placera service nära kollektivtrafiken!
- Skapa attraktiva mötesplatser!
- Blandad bebyggelse lockar fler!



Figur 4. Regional tillgänglighet i Höör (illustration Gehl Architects för Strukturbild för Skåne)

Bytespunkten som mötesplats

Västra Stationsområdet är en bytespunkt, där pendlare och besökare byter transportmedel mellan tåg, buss, cykel och bil. Men bytespunkten är inte bara en transportnod! Bytespunktens potential att fungera som mötesplats för människor och som magnet för verksamheter är beskriven i Bytespunkten som mötesplats i Skåne (Region Skåne). Helt grundläggande är att bytespunkterna är tillgängliga för alla och upplevs som trygga platser under hela dygnet, veckan och året. För att utnyttja hela den potential som finns i bytespunkter behöver de tillgodose människors behov av ett socialt liv, ha en tydlig identitet och vara attraktiva platser att vistas på. Folk drar folk!

Stationen som entré till Höör

Västra Stationsområdet har unika möjligheter att sätta Höör på kartan genom att området är det första som möter tågresenären. Det är porten till Höör för besökare på väg till Stiftsgården Åkersberg, Höörs sommaropera eller vidare ut till djurparken och Frostavallen. Det gäller att få besökaren att känna sig välkommen och att locka till nya besök. Mötesplatsens generella kvaliteter gynnar besökaren, men för besökaren är det extra viktigt med service, information och skyltning. En lokal identitet i bebyggelsen och miljön kan ge besökaren en bild av vad Höör är (figur 5).

Även om många människor kliver av och på tåget vid Höörs station varje dag, är det ännu fler som

passerar med tåget. Vad ser de av Höör 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.

Det flerkärniga Skåne

Höørs utveckling är en del av en regional utveckling i ett större perspektiv – Öresundsregionen, Skåne, MalmöLund-regionen, MittSkåne. Hur Höör utvecklas genom Västra Stationsområdet får effekter även utanför kommunens gränser, samtidigt som utvecklingen i Höör till stor del beror av regionens utveckling. Region Skåne har det regionala utvecklingsansvaret och har nyligen presenterat sin målbild i utvecklingsstrategin *Det öppna Skåne*.

Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur. Det är ett av Region Skånes fem prioriterade ställningstaganden i utvecklingsstrategin. Variationen av byar, orter, städer, skogar, åkrar, parker, stränder och hav inom en relativt liten yta med korta avstånd och hög tillgänglighet är unikt för Skåne och gör oss attraktiva. Det är viktigt att tillvarata olikheter och utveckla orterna utifrån sin egen karaktär och sitt geografiska sammanhang. Skånes tillväxt bygger på att regionens invånare kan resa till och från jobb, studier och fritidsaktiviteter på ett klimatneutralt och energisnålt sätt.

Region Skåne har ytterligare förtydligat sin syn på hur Skåne kan växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning i *Strategier för det flerkärniga Skåne*. Två strategier som presenteras är förtätning av befintliga strukturer och att bygga integrerade stadsmiljöer i kollektivtrafiklägen. Västra Stationsområdets roll i det flerkärniga Skåne kan utvecklas genom att tillämpa dessa båda

strategier samtidigt som Höørs gröna kvaliteter och småstadskaraktär tas tillvara.

Stationsnära läge

Potentialen i att utnyttja stationsnära lägen för bebyggelseutveckling har beskrivits i rapporten Stationsnära läge (Länsstyrelsen, Region Skåne och Trafikverket). Befintliga stationslägen i Skåne skulle kunna rymma bostäder för en fördubbling av Skånes befolkning! En bebyggelseutveckling som utgår från stationslägen är effektivt ur transportsynpunkt eftersom det förenklar resande utan bil. Det ger långsiktigt hållbara stadsstrukturer.

Att lokalisera bebyggelsen kring stationen så att förutsättningarna att åka tåg blir de bästa möjliga kallas stationsnärhetsprincipen. Service, såväl kommersiell som offentlig förstärker bytestpunktens roll och gör också att man kan utnyttja denna service på väg till och från stationen.

Personalintensiva arbetsplatser lokaliseras inom gångavstånd (max cirka 600 m) från stationen. Bostadsbebyggelse lokaliseras inom gång eller cykelavstånd (max cirka 1–2 km) från stationen. Bebyggelsen ska vara tätast närmst stationen.

Hållbara transporter

Skånska åtgärder för miljömålen är det regionala åtgärdsprogrammet för miljömålen 2012-2016. Länsstyrelsen lyfter fram Hållbara transporter som en av fem miljö-utmaningar för Skåne och presenterar ”stärkt kollektivtrafik genom utvecklad översiktsplanering” som en viktig åtgärd. Ny utbyggnad av bostäder, verksamheter och handel ska stärka kollektivtrafiken och inte skapa nya behov av personbilstransporter. Västra Stationsområdet erbjuder mycket goda möjligheter att skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer som minimerar behovet av personbilstransporter.



Figur 5. Stationsområdet kan utvecklas som entré till Höör.

Mål för den fortsatta planeringen

Kommunikationer som förenklar livet, attraktiv boendeort, hållbar utveckling och stärkt position i regionen är några av strategierna i Vision 2025. Utvecklingen av Västra Stationsområdet kan bidra på ett avgörande sätt i genomförandet av strategierna. Västra Stationsområdet ska:

- erbjuda en levande småstadsmiljö!
- fungera som mötesplats för människor!
- fungera som magnet för företag!
- lyfta fram det unika!
- förenkla vardagen för pendlare!
- välkomna besökaren till Höör!
- göra tågresenärer nyfikna på Höör!
- innehålla både bostäder och service
- vara en självklar del av det flerkärniga Skåne!
- bidra till långsiktigt hållbara stadsmiljöer!
- minimera behovet av personbilstransporter!

Behovsanalys och markanspråk

Detta kapitel beskriver utbyggnadsbehov och andra markanspråk som skulle kunna lösas inom Västra Stationsområdet.

Gator, torg, park och natur

Tusentals Höorsbor pendlar varje dag till jobb och utbildning med tåg och rör sig då genom Västra Stationsområdet. Även inpendlare och besökare kommer gärna med tåg. En trygg, attraktiv och väl fungerande stadsmiljö vid stationen är därför av stor betydelse för människors vardag och för bilden av Höör.

Västra Stationsområdet har ett strategiskt läge även om vi bortser från själva stationen. Området ligger mellan centrum och Höör Väster, som är kommunens viktigaste utbyggnadsområde för småhus. Ett stort antal människor passerar redan idag genom området varje dag på väg till jobb, skola och aktiviteter. Områdets roll som länk inom Höör kommer att öka allteftersom Höör Väster byggs ut.

Västra Stationsområdet måste alltså erbjuda både ett välkomnande finrum för besökaren, effektiva cykelvägar som länkar ihop Höör och smidiga lösningar för pendlare - oavsett hur de kommer till stationen. Det är därför av stor vikt att allmänna platser inom området utformas omsorgsfullt och att mötesplatser skapas så att miljön känns trygg.

Själva stationsområdet byggdes om under 2013 och fick bättre funktioner för resenärer (figur 6). Strukturen av huvudgator i området fungerar i huvudsak väl, men det finns brister i cykelvägnätet och stråken för gående mellan Västra Stationsområdet och centrum behöver bli tydligare och mer attraktiva. Det saknas också ett torg som välkomnar besökare och inbjuder till stadsliv.

Närheten till naturen är ett av Höors kärnvärden både för boende och besökare. Det gäller såväl de omgivande skogarna och naturområdena som parker och områden för närrekreation. Västra Stationsområdet innehåller natur, park och vattenområden av olika karaktärer. Det är viktigt att ta vara på de skiftande gröna och blå kvaliteterna när området utvecklas så att Höors naturnära karaktär bibehålls.

Behov:

- Ett torg vid stationen som välkomnar besökare och blir en naturlig mötesplats.
- Trygga, säkra och gena stråk för cyklister.
- Attraktiva stråk som länkar till centrum
- Gröna och blå kvaliteter i parker och naturområden, på gator, torg och kvartersmark

Centrumverksamhet och service

Höors tätort har ett levande centrum av småstadskaraktär. Centrumbebyggelsen består till stor del av en blandstadsmiljö där butiker och serviceverksamhet finns i gatuplanet med 2-3 våningar bostäder ovanpå (figur 7). I det breda serviceutbudet märks lokala klädbutiker, en stor dagligvarubutik, bokhandel, köttbutik, ostbutik, konditorier/brödbutiker, blomterbutiker, frisörsalonger, restauranger, apotek samt systembolag. Även tandläkare och arbetsförmedling finns som en del av centrumbebyggelsen. Detta breda serviceutbud skapar tillsammans med nyligen genomförda upprustningar av gator och torg en attraktiv centrummiljö.

När det gäller kontorslokaler dominerar bankerna i centrum, men det finns också ett visst utbud av kontorshotell där mindre företag kan hyra rum. Kommunhuset är den största kontorsbyggnaden i och ligger precis utanför centrumbebyggelsen.



Figur 6. Höors stationsområde efter ombyggnad med cykelgarage som service för pendlare.

Västra Stationsområdet erbjuder möjlighet att etablera en ny centrummiljö, som bygger på bytespunktens möjlighet att fungera som mötesplats för människor och som magnet för verksamheter. Samtidigt finns en risk att nya områden för handel och centrumverksamhet konkurrerar med befintliga centrumstråk. Den risken måste ses i förhållande till hur behovet av centrumverksamhet och servicefunktioner kommer att utvecklas. Höör har ett brett serviceutbud men det är inte heltäckande och det finns utrymme att komplettera.

Utbyggnaden av Västra Stationsområdet innebär att den tätare bebyggelsen utökas vilket ger ett ökat kundunderlag för centrumverksamheter. Pendlarnas ökande behov av att uträtta ärenden i anslutning till bytespunkten ger nya förutsättningar för näringsverksamhet. Morgondagens samhälle kan också förväntas medföra nya behov, exempelvis fler vårdcentraler och samlingslokaler för en

åldrande befolkning. Även om behovet av ytterligare lokaler för centrumverksamhet är litet utifrån nuvarande förhållanden är det därför rimligt att behovet ökar och Västra Stationsområdet är då ett utmärkt läge för centrumbebyggelse där bostäder är integrerat med viss handel och service.

Behov:

- Service som riktar sig till resenärer (minilivs, café etc).
- Service och lokaler som kompletterar befintlig centrummiljö

Bostäder

I Höörs kommun finns knappt 7000 bostäder, varav 78 % utgörs av småhus (2010). Hyresrätter dominerar i flerbostadshusen, och allmännyttan står för drygt en tredjedel av hyresrätterna i kommunen.

Befolkningen i Höörs kommun växer stadigt och har under de senaste 15 åren ökat med cirka 100 personer/år. Ökningen 2013 var 111 personer. Det är framför allt flyttningsöverskottet som bidrar till befolkningsökningen. En stor andel av inflyttarna är barnfamiljer från Malmö-Lundområdet. Under samma tidshorisont har antalet bostäder i kommunen ökat med cirka 40 bostäder/år. Kommunen planerar för en fortsatt tillväxt framöver med cirka 50 bostäder/år.

Västra Stationsområdet erbjuder unika möjligheter att planera för bostäder i trivsamt naturnära småstadsmiljö med tillgänglighet till regionens hela utbud av arbetsplatser, utbildning och kultur. Det centrala läget i Höör måste utnyttjas effektivt och inriktningen bör därför bli flerbostadshus, möjligen med inslag av radhus eller annan form av yteffektiva marklägenheter. För att möta de skilda behov som finns av olika typer av boenden, och för att skapa en blandad och attraktiv stadsmiljö, är det

önskvärt att åstadkomma lägenheter av olika storlekar och med olika upplåtelseformer. Vid sidan av hyresrätter är det därför önskvärt med bostadsrätter, ägarlägenheter eller kooperativa hyresrätter. När det gäller hyresrätter är efterfrågan idag störst på 2:or men det behövs även mindre och större lägenheter, både idag och i framtiden.

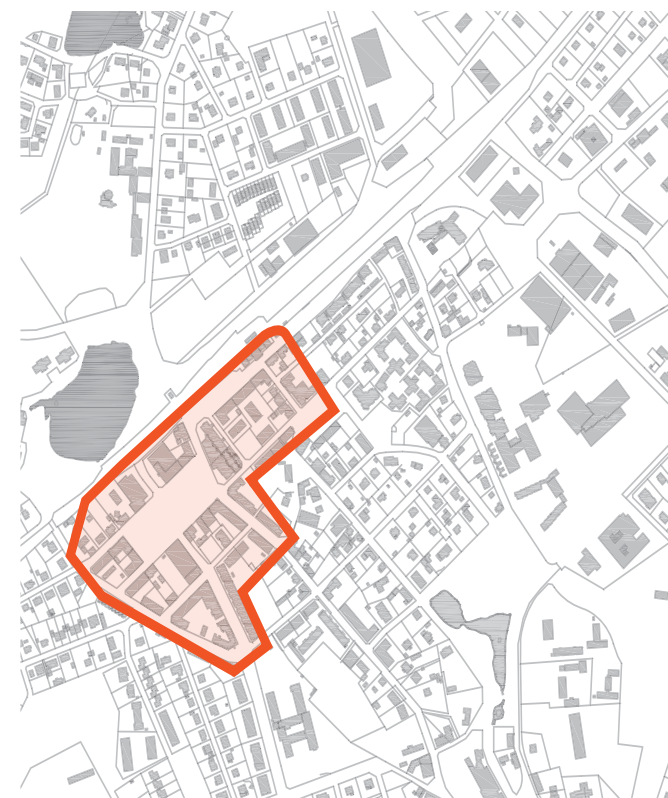
Idéuppgift för Västra Stationsområdet resulterade i förslag som gav utrymme för mellan ca 350 och 550 bostäder vid fullt utbyggt område. Behovet av bostäder i flerbostadshus i Höörs tätort fram till år 2035 bedöms dock vara något mindre än så, 200-300 bostäder. Merparten av dessa bör tillkomma i Västra Stationsområdet. Utbyggnaden bör delas upp i etapper, så att nya bostäder kontinuerligt tillförs bostadsmarknaden i en takt som motsvarar behoven. Erfarenheterna från de flerbostadshusprojekt som genomförts under senare år i Höör pekar på att etapper i storleksordningen 50-60 lägenheter kan vara lämpligt, om det får gå några år mellan etapperna. Utbyggnaden av området kommer alltså att pågå under lång tid, vilket gör det viktigt att finna en klok avgränsning och utformning av etapperna. Varje etapp måste kunna "stå för sig själv". Gator, torg och naturmark i anslutning till bostadskvarteren måste utformas så att närmiljön är attraktiv även när nästa etapp byggs ut.

Behov:

- Mark för ca 200 bostäder i flerbostadshus, blandade storlekar och upplåtelseformer.

Förskola

Höör är en pendlingskommun, och en kommun med mycket barnfamiljer. För pendlande småbarnsföräldrar skulle det vara en stor fördel att ha tillgång till barnomsorg i direkt anslutning till stationen. Det skulle underlätta vardagen, samtidigt



Figur 7. Befintlig centrumbebyggelse med koncentration av handel och service i gatuplan.

som det skulle uppmuntra resmönster som inte är beroende av bilen.

Enligt Barn- och Utbildningsnämndens lokalförsörjningsprogram för förskolan (antaget 18 juni 2012) behövs det en ny förskola väster om järnvägen. Lokalförsörjningsprogrammet anger också att alla kommunala förskolor i Höörs kommun bör ha 4-6 avdelningar, med hänsyn till pedagogik, barnsäkerhet, driftekonomi mm. Den nya förskolan ska ersätta dels mindre förskoleenheter inrymda i villor och dels förskolelokaler som kommunen hyr på Holma norr om tätorten och en bit ifrån bostadsområdena (se figur 8). På Holma finns bland annat barnomsorg på obekvämt arbetstid.

Idag finns 7 avdelningar på de enheter som behöver ersättas. I framtiden behöver förskoleverksamheten också möta utbyggnadsbehovet som uppstår när Höör väster byggs ut med ytterligare cirka 300 bostäder och när Västra Stationsområdet är fullt utbyggt. Det är därför troligt att det kommer att finnas underlag för ytterligare förskoleavdelningar i västra Höör längre fram.

Ny förskola kan rymmas antingen som del av utbyggnadsområdet på Höör väster eller inom Västra Stationsområdet. På Höör väster finns mark avsatt för ny förskola i en befintlig detaljplan (se figur 8). Detaljplanen är dock framtagen innan lokalförsörjningsprogrammet antogs och tomten bedöms nu vara för liten i förhållande till lokalförsörjningsplanen. Detaljplanen behöver därför ändras om tomten ska kunna utnyttjas för den nya förskolan.

Fördelen med att i stället placera den nya förskolan inom Västra Stationsområdet är att det ger goda förutsättningar till en smidig vardag för tågpendlande föräldrar, oavsett de bor på Höör väster, i Västra Stationsområdet eller någon annan stans i kommunen. Ytterligare en fördel är att barnomsorg på obekvämt arbetstid blir tillgänglig nära en järnvägsstation och därmed attraktiv för dem som tågpendlar till Skånes universitetssjukhuset i Lund eller Malmö. Detta skulle kunna vara gynnsamt även för familjer från andra delar av Höörs kommun och från grannkommunerna.

6 avdelningar bedöms vara en lämplig storlek för en förskola inom Västra Stationsområdet. Även om det på sikt finns behov av fler än 6 avdelningar är det inte nödvändigt att reservera mark för detta i Västra Stationsområdet. Ur stadsbyggnadsperspektiv är det lämpligare att planera för ytterligare en förskola med 4-6 avdelningar på Höör Väster.



Figur 8. Befintlig förskola på Holma och alternativ för placering av ny förskola i Västra Höör.

Behov:

- Mark för stationsnära förskola, cirka 6 avdelningar

Kulturverksamhet

Kulturverksamhet i Västra Stationsområdet skulle kunna bidra till att göra området intressant för besökare och till att befolka området.

Höörs Musikskola och Kulturhuset Anders med konsthall och biosalong/scen finns i kulturkvarteret (se figur 9), i anslutning till den gamla bykärnan vid kyrkan och Gästis. En flytt av musikskolans

verksamhet har utretts, men beslut har tagits om att i stället utveckla och modernisera befintliga lokaler. Biblioteket finns i anslutning till Ringsjöskolan. Det har även diskuterats att flytta biblioteket till en mer framträdande plats, där det bättre kan bidra till stadsmiljön, men frågan har inte studerats närmare och det finns idag ingen aktiv önskan att flytta biblioteket. Om frågan aktualiseras kan Västra Stationsområdet vara en möjlig lokalisering.

Kultur- och fritidssektorn har studerat möjligheten att åstadkomma ett centrum med verkstäder och ateljéer för kulturhantverkare och konstnärer i Höör. En sådan verksamhet skulle kunna vara