



ESLÖVS
KOMMUN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR ÖSTRA ESLÖV

Remissversion
Kommunledningskontoret
2020-09-01



Beställare

Kommunstyrelsen i Eslövs kommun

Styrgrupp

Åsa Simonsson, tillväxtchef, Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg, planchef, Tillväxtavdelningen

Lars Persson, näringslivschef, Tillväxtavdelningen

Dave Borg, förvaltningschef Miljö och Samhällsbyggnad

Projektledning och medverkande

Den fördjupade översiktsplanen har tagits fram av kommunledningskontorets tillväxtavdelning med hjälp av medarbetare inom övriga förvaltningar.

Illustrationer och sektionsskisser

Radar Arkitektur och Planering AB: framsida, sid. 24, 28, 34, 37–38, 40–41, 43, 46, 48, 50, 54–55, 58–59, 63, 66, 68, 70

Kamikaze Arkitekter AB: framsida sid. 12, 36, 39, 42, 45, 47, 73

Nyréns arkitektkontor: sid. 14–15

Övriga kartor

Miljö och Samhällsbyggnad och Kommunledningskontoret

Geodata har hämtats från nedanstående myndigheter:

Med upphovsrätt ©:

Lantmäteriet Geodatasamverkan, Eslövs kommun

Öppen data (CC0):

Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Länsstyrelserna, Trafikverket

Övriga rättigheter

Christoffer Borg Mattisson sid. 4, 9, 31, 46, 50, 52–53, 54, 56, 58, 60, 62–63, 67–68, 70, 98, 106–107

Föjers arkiv sid. 26, 44

Håkan Sandbring sid. 43, 50–51

iStockphoto sid. 17, 61

Leif Gustafsson sid. 35

Trafikverket sid. 97

Övriga foton är tagna av personal på Eslövs kommun

Layout

Kommunikationsenheten, Kommunledningskontoret

Samråd

September – december 2020

INNEHÅLL

Del 1 - Introduktion	5	Del 4 - Temaområden	75
Förord	6	Gröna och blå strukturer	76
Det här är en översiktsplan	7	Transporter och transportinfrastruktur	79
Planprocess	8	Skolor och förskolor	85
Medborgardialog	10	Näringslivsstruktur	87
Del 2 - Mål	13	Miljöfarlig verksamheter och led för farligt gods	89
Politiska utgångspunkter och mål för den översiktliga planeringen	14	Teknisk försörjning	92
Agenda 2030	16	Riksintressen	93
Nationella, regionala och lokala mål och styrdokument	17	Del 5 - Genomförande	99
Del 3 - Planförslag	25	Planeringsprinciper	100
Planförslag - sammanfattning	29	Genomförandeprojekt	100
Planeringsprinciper	32		
Områden i östra Eslöv	34		
Järnvägsstaden	35		
Bruksstaden	46		
Berga	50		
Berga trädgårdsstad	54		
Idrottsparken	58		
Stråk i östra Eslöv	62		
Östergatan/Ringsjövägen	63		
Per Håkanssonsväg	68		
Trehäradsvägen	70		
Alternativa scenarier	72		





Del 1 – **Introduktion**

FÖRORD

Eslövs kommun har de senaste 10 åren vuxit med drygt 2 500 invånare och nästan 1 200 arbetstillfällen. *Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv* är en väsentlig del av stadens strategi för att möta en fortsatt befolkningsökning och ett stort kliv mot visionen om Eslöv – Skånes bästa kommun att bo och verka i. I östra Eslöv finns plats för en mängd nya bostäder och arbetsplatser av varierande slag. Idag kännetecknas området till stor del av ineffektivt använd industrimark.

Planförslaget bygger vidare på den kommuntäckande översiktsplanens tre målbilder – regional stjärna, hållbara lägen och lätt att leva livet.

Investeringar i infrastruktur och bebyggelse i ett stationsnära läge är en regional angelägenhet som stärker Eslövs position i den expansiva MalmöLundregionen.

Det centrala läget i direkt anslutning till järnvägsstationen ger samtidigt förutsättningar för ett hållbart resande, med goda gång, cykel och kollektivtrafikförbindelser.

Vikt har lagts i planförslaget på att skapa nya gröna och trivsamma miljöer. Planförslaget skapar förutsättningar för att människor ska kunna röra sig enkelt och tryggt mellan stadens östra och västra delar och för att nya mötesplatser ska skapas för alla invånare. Utveckling av östra Eslöv är en viktig pusselbit i att göra Eslöv till en ännu mer attraktiv stad, med fokus på hållbar utveckling både socialt, ekonomiskt och miljömässigt.

Planförslaget kommer nu att diskuteras på bred front med invånare i Eslövs kommun, fastighetsägare och näringsidkare. Dialogen kommer att föras både digitalt och genom fysiska möten, allt för att Kommunledningskontoret ska kunna fånga upp alla goda idéer och synpunkter som finns kring förslaget. Genom dialog och samtal vill vi stimulera till ett kreativt och innovativt utvecklingsarbete med målsättningen att skapa ett nytt och trivsamt område i Eslöv.

Denna samrådshandling utgör ett underlag för att intensifiera dialogen kring utvecklingen Östra Eslöv. Nu bjuds alla berörda – såväl näringsliv och fastighetsägare som invånare och föreningsliv – in att lämna sina synpunkter på den pågående stadsutvecklingsprocessen.

Åsa Simonsson

Chef Tillväxtavdelningen

DET HÄR ÄR EN ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen.

Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen ska både vara strategisk och utgöra underlag för beslut i plan- och lovärenden.

Den ska ge stöd i kommunala beslut och prioriteringar för att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. För att kunna göra det är det viktigt att inte bara planera enskilda byggprojekt var för sig, utan att sätta dem i ett större perspektiv – både geografiskt och tidsmässigt. I en översiktsplan står de allmänna intressena i fokus.

Översiktsplanering är också ett instrument för dialog mellan kommun och stat kring riksintressen och i planen ska kommunen redovisa hur hänsyn tagits till dessa.

En fördjupad översiktsplan för östra Eslöv

En fördjupning av översiktsplanen är en vidareutveckling av den kommunomfattande översiktsplanen. En fördjupning kan omfatta ett tematiskt område eller en geografisk del av kommunen. En ändring för en del av översiktsplanen kan täcka allt från större områden till enskilda stadskvarter. Detaljeringsgrad beror på syftet och de aktuella planeringsfrågorna. En fördjupning kan till exempel tas fram för tätorter eller kommundelar där det finns stor konkurrens mellan olika intressen och anspråk.

Fördjupningar fungerar som en länk mellan den kommunomfattande översiktsplanen och detaljplanen och gör den översiktliga planeringen mer konkret. Därmed kan även medborgarnas förståelse för kommunens avsikter med den framtida markanvändningen öka.

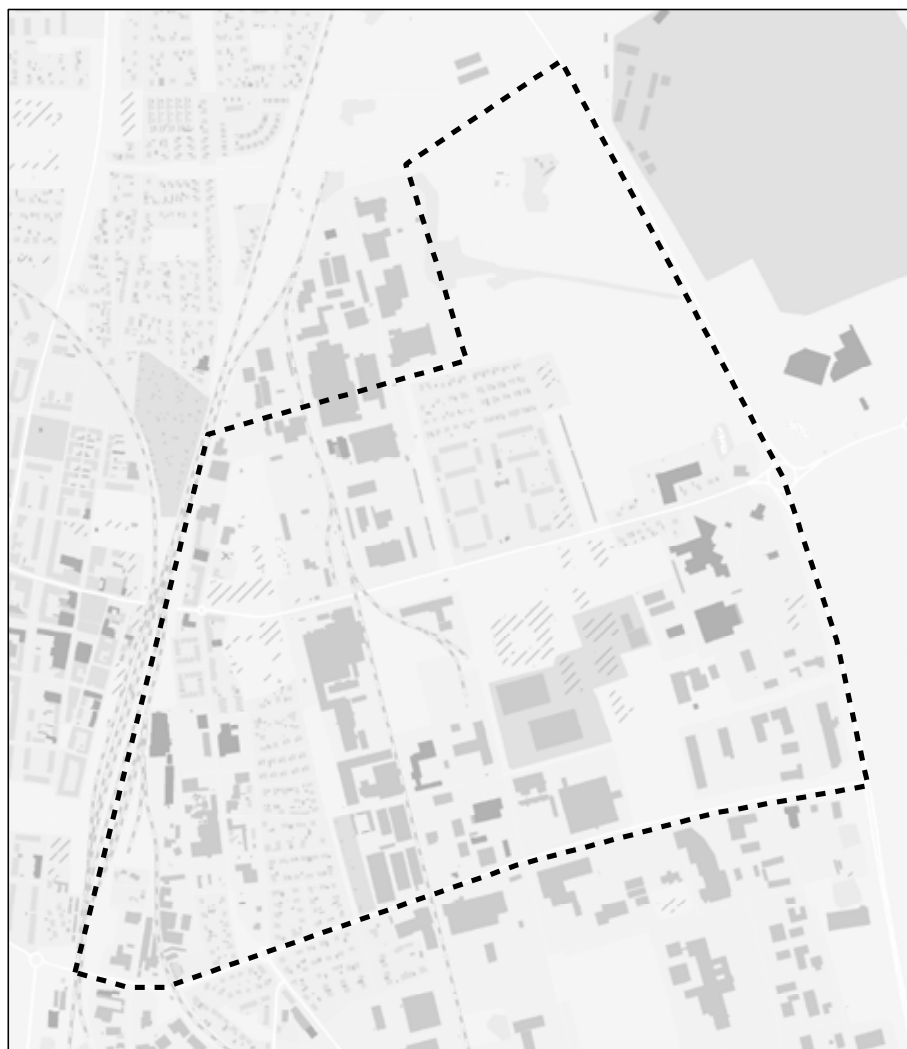
Ambitionen är att fördjupningen av översiktsplanen för östra Eslöv bidrar till att uppnå de övergripande målen från kommunens översiktsplan: regional kärna, hållbara lägen, lätt att leva livet.

Syftet med arbetet är att ge en samlad strategi och målbild för utvecklingen i östra Eslöv. Den ska synliggöra områdets potential och även visa de utmaningar som finns. Planen ska både vara strategisk och vägledande för till exempel planläggning och lovgivning.

Geografisk avgränsning

Det aktuella planområdet är cirka 180 ha och ligger i östra Eslöv mellan Södra stambanan och Östra vägen (väg 17/113). I norr avgränsas området strax norr om Pärlogatan och av Harjagersvägen, i söder av Trehäradsvägen.

Planområde



Teckenförklaring

--- Planområde

PLANPROCESS

Här är vi nu!



En översiktsplaneprocess består av olika steg och kommunen bearbetar planförslaget i flera omgångar innan det är klart. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv befinner sig i det som heter samrådsskedet.

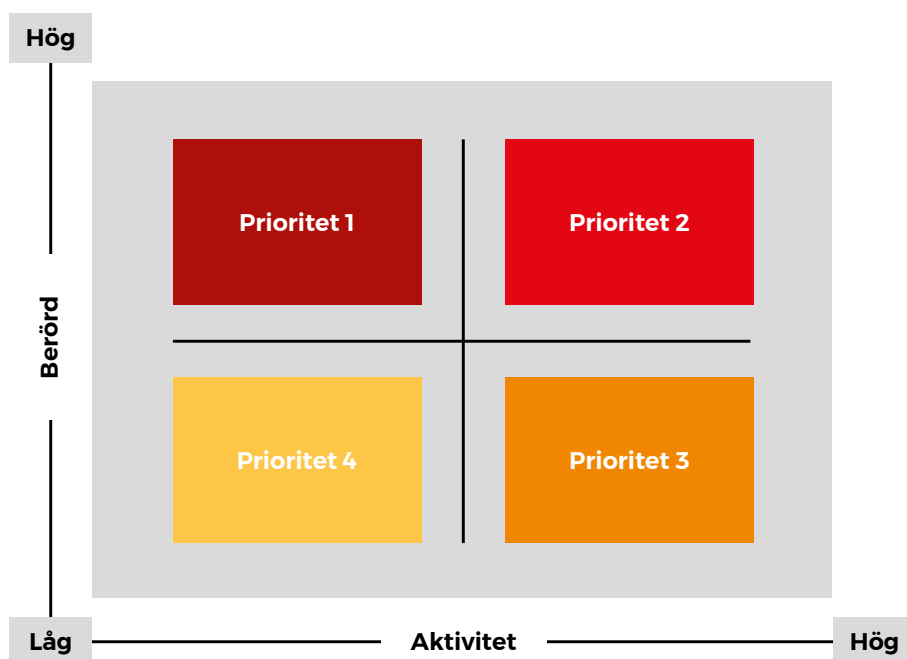


MEDBORGARDIALOG

En del av arbetet med att ta fram en översiktsplan handlar om att föra dialog med medborgare, tjänstepersoner, organisationer, företag samt andra myndigheter och föreningar, alltså de som ska leva, verka och bo på den plats som planen gäller för. En viktig del är att lyssna till barn och ungas utvecklingstankar om sin närmiljö, en plats där de möjligtvis bosätter sig i framtiden.

Eslövs kommuns ambition är att medborgardialog ska användas i de processer och projekt där det är relevant samt där det finns en vinst för både kommun och medborgare att genomföra en dialogprocess. Medborgardialog ska användas för att bygga starkare beslutsunderlag samt för att inkludera medborgare i frågor där deras idéer och tankar kan lyftas och förbättra de processer och projekt som kommunen driver. Ambitionen är att fler nämnder, förvaltningar och verksamheter ska ta tillvara på medborgarnas idéer och inspel för att stärka tilliten till kommunen som organisation och för att skapa nya lösningar i samverkan med Eslövs medborgare.

Enligt Eslövs kommuns policy och rutin för medborgardialog ska kommunen sträva efter att nå de grupper i samhället som är mest berörda och som annars inte får sin röst hörd (prioritet 1 i modellen nedan). Det är därför viktigt att arbeta med uppsökande verksamhet (framförallt till de grupper som tillhör prioritet 1 och 2 i modellen). Arbetet är viktigt oavsett om det gäller medborgare, näringsliv eller den idéburna sektorn. Oftast har yngre och socioekonomiskt utsatta individer en tendens att inte medverka i lika stor utsträckning som andra medborgare.



Medborgardialog som en del av styrprocessen. Illustration från SKL.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen genomför kommunen medborgardialog på en rad olika sätt och med olika metoder. Tidigt under samrådstiden planerar kommunen ett dialogmöte på Carl Engström-skolan med en presentation av planförslaget och möjlighet för alla som är intresserade att lämna inspel och ställa frågor både till politiker och tjänstepersoner. Kommunen planerar också att genomföra pop-up dialoger på livsmedelsbutiker i området och på Bergaområdet för att i en uppsökande dialog få så många som möjligt att bidra med sina åsikter.

Det pågår även en mer riktad dialog med de företag som finns inom och i närheten av planområdet. Det är viktigt att samtliga företag har möjlighet att yttra sig över förslaget till den nya fördjupade översiktsplanen. I de fall det är relevant kommer kommunen att anordna möten med enskilda näringsidkare.

Slutligen kommer området Idrottsparken att utgöra ett eget fokusområde under samrådstiden. Processen syftar till att inleda ett gemensamt arbete där kommunen tillsammans med föreningslivet och andra aktörer ska komma fram till hur området kan användas mer effektivt och hur man skapar en miljö som bjuder in och får fler att vilja spendera mer tid på själva området. Kommunen kommer i denna inledande fas att bjuda in till ett dialogcafé där den idéburna sektorn tillsammans med representanter från Kultur och Fritid, Barn och Utbildning, Serviceförvaltningen och Kommunledningskontoret får diskutera utvecklingen av området.

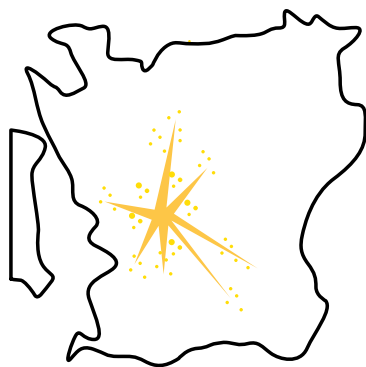


Del 2 – Mål

POLITISKA UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL FÖR DEN ÖVERSIKTLIGA PLANERINGEN

Den övergripande visionen för Eslövs kommun är att år 2025 vara ”Skånes bästa kommun att bo och verka i”. För att nå målen ska Eslöv vara en hållbar, spännande kommun där människor möts, utvecklas och trivs. Kommunen ska vara förstahandsvalet för företagare vid nyetablering och expansion. Organisationen ska vara effektiv och framtidsorienterad med medborgarna i fokus.

I översiktsplan Eslöv 2035 presenteras tre målbilder för kommunens utveckling de kommande 15 åren: regional stjärna, hållbara lägen och lätt att leva livet. De grundar sig på de styrkor, utmaningar och den omvärld som Eslövs kommun har och står inför. Staden, byarna och landsbygden ska tillgodose behov för dem som lever idag utan att äventyra behoven för framtidens invånare.



Regional stjärna

Eslövs kommun har en unik kombination av närhet till omvärlden, goda kommunikationer, en stark centralort med gott om kvaliteter, levande byar och landsbygd och gott om natur för rekreation och friluftsliv. Det nära läget i en expansiv region ger kommunen en central och spännande position i Skånes utveckling. Dessa kvaliteter gör Eslöv till en regional stjärna!

Som regional stjärna är Eslövs kommun en viktig och tydlig aktör i regionen. Med strategiska satsningar på kommunikation och attraktivitets- och identitetsbygge positionerar sig kommunen starkt i södra Sverige som en bra boendekommun och ett förstahandsval för företagare.

Ett proaktivt, målinriktat och handlingskraftigt arbete med utgångspunkt i kommunens strategiska fördelar och möjligheter i omvärlden driver utvecklingen i en riktning som är bra för kommunen, kommuninvånarna och omgivningen. Ett starkt Eslöv utvecklar hela Skåne!

- Eslövs del i regionen
- Identitet och profil
- Småstad och landsbygd
- Infrastruktur och kommunikationer
- Självkänedom och bilden utifrån

Hållbara lägen

Eslöv växer i hållbara lägen. Olika platsers unika karaktär lägger grunden för kommunens samlade identitet och skapar attraktivitet. En stolt och stark stad med stora kvaliteter är en tillgång för hela kommunen. Livskraftiga byar och landsbygd ger möjlighet till kompletterande boendemiljöer och livsmönster.

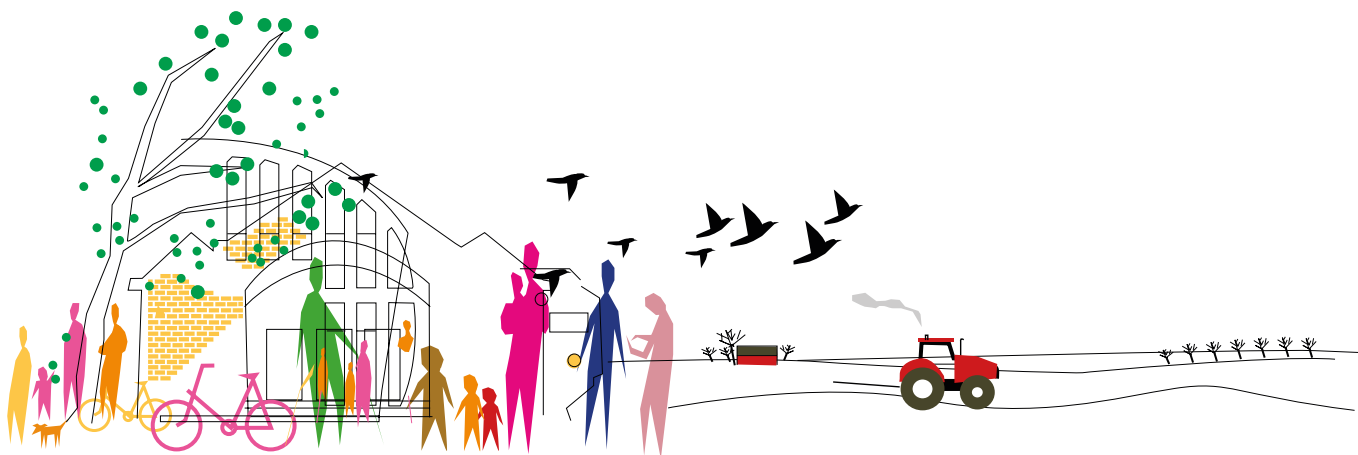
Samhällen och nya kvarter utvecklas i anslutning till kommunens starka kollektivtrafiklägen. Här skapas täta, hållbara och attraktiva stads- och bymiljöer med närhet till omvärlden som stimulerar till möten och skapar sociala sammanhang. Gröna och blå värden är en central del av ekokommunens identitet och präglar befintliga och nya samhällen och kvarter.

- Samband inom kommunen mellan byarna/staden/landsbygden
- Byarna/stadens/landsbygdens unika värde
- Samhälle, sammanhållning, samband
- Cykel, kollektivtrafik, social hållbarhet

Lätt att leva livet

Livet i Eslövs kommun ger en trygg och enkel vardag med möjlighet till "det lilla extra". Människor möts, utvecklas och trivs i attraktiva och välfungerande miljöer. Tillgången till varierade och attraktiva boendemiljöer för olika skeden i livet skapar plats för mångfald. Stadens och byarnas olika delar är väl sammankopplade och känslan av mångfald, öppenhet och gemenskap är stark. Delaktighet i stora och små frågor ger goda möjligheter att påverka livsmiljön för barn, unga, vuxna och äldre. Det är människorna som får kommunen att växa och utvecklas.

- Stadsdel – kvarter – by
- Hållbara livsmiljöer i byn/staden/landsbygden
- Boendemiljön, gatan, torget, mötesplatser
- Barn, äldre, företagen, livspussel, föreningsliv, social samhörighet, tillgänglighet



AGENDA 2030

Agenda 2030 antogs 2015 av FN:s medlemsländer. Det är en överenskommelse som innehåller 17 globala mål för att uppnå fyra saker till 2030: avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen. De globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. Den svenska regeringen har som ambition att Sverige ska vara i framkant i genomförandet av Agenda 2030 och Eslövs kommun arbetar aktivt med målen. Genom den översiktliga planeringen kan kommunen verka för att skapa en utveckling som både kan tillfredsställa de behov som finns idag och de som kan uppstå i framtiden. Av de 17 globala målen har vissa en mer direkt koppling till översiktlig planering, medan andra påverkas mer indirekt.



NATIONELLA, REGIONALA OCH LOKALA MÅL OCH STYRDOKUMENT

Till grund för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för östra Eslövs finns flera nationella och regionala mål tillsammans med en rad olika kommunövergripande mål och styrdokument.

Nedan redovisas några av de mål och styrdokument som bedöms ha starkast koppling till översiktsplaneringen av östra Eslöv.

Nationella mål

- Miljömål
- Energi- och klimatmål
- Folkhälsomål
- Jämställdhetsmål
- Bostadspolitiska mål
- Transportpolitiska mål

Barnrättslagen

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Det innebär bland annat att det vid alla beslut som på något sätt rör eller påverkar barn ska göras en prövning av barnets bästa. Inom samhällsplanering kan exempelvis aspekter som rörelsefrihet, säkerhet och möjlighet att nå och nyttja olika funktioner vara viktiga att belysa. Det är angeläget att i så hög grad som möjligt involvera barn under 18 år i dialogfasen av den fördjupade översiktsplanen.



Regionala styrdokument

Det öppna Skåne 2030

Syftet med den regionala utvecklingsstrategin är att beskriva en gemensam vision om hur Skåne ska utvecklas och den fungerar som en utgångspunkt för arbetet med översiktsplanering. Strategin utgår från sex visionsmål.

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd
- Skåne vara globalt attraktivt

Strategin har nyligen reviderats och beslutades av regionfullmäktige den 16 juni 2020.

Strukturbild för Skåne och Strategier för Det flerkärniga Skåne

Ett flertal rapporter har tagits fram inom ramen för Strukturbild Skåne. Flera av dem har varit och är vägledande för ställningstaganden inom fysisk planering i Eslövs kommun. Strategier för det flerkärniga Skåne (2013) består av gemensamma strategier och ställningstaganden för den fysiska planeringen i Skåne. Fem centrala strategiområden pekas ut som vägledning för fortsatt planering på regional och kommunal nivå:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga Ortsstrukturen.
- Stärka tillgängligheten och bind samman Skåne.
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning.
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet.
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön.

Sedan 2019 har Region Skåne i uppdrag att ta fram en regionplan för Skåne. Arbetet med planen tar utgångspunkt i underlag och dialoger från Strukturbild för Skåne. Regionplanen kommer att gå ut på remiss under 2020.

Mobilitetsplan för Skåne, Cykelstrategi för Skåne, Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050

Samtliga tre dokument från Region Skåne utgör underlag i arbetet med den fördjupade översiktsplanen, med fokus på ett hållbart resande.

Regional infrastrukturplanering

Region Skåne arbetar kontinuerligt med regional transportinfrastruktur i form av underlag, utredningar och påverkansarbete mot centrala myndigheter och beslutsfattare. I samverkan med Skånes kommuner görs stora satsningar på samhällsbyggande och kollektivtrafik för att Skåne ska få den infrastruktur som behövs. Det handlar i huvudsak om offensiva satsningar på framtidens infrastruktur med fokus på spårburen trafik som underlättar pendling, ger möjlighet att föra över gods från väg till järnväg samt skapar förutsättningar för hållbar utveckling.

Regionala miljömål (Länsstyrelsen)

Länsstyrelsen Skåne har regeringens uppdrag att på regional nivå verka för att generationsmålet och de miljö kvalitetsmål som riksdagen har fastställt nås. Generationsmålet är det övergripande målet för miljöpolitiken och innebär att det till nästa generation ska lämnas över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Fem utmaningar har i de nya miljömålen 2016 ansetts vara särskilt viktiga för miljöarbetet i Skåne; hållbara transporter, hänsyn till hav, sjöar och vattendrag, hushållning med mark- och vattenresurser, skydd av natur- och kulturvärden samt hållbar konsumtion.

Strukturplan för MalmöLundregionen

MalmöLundregionen är ett strategiskt mellankommunalt samarbete där kommunerna i sydvästra Skåne ingår (Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg, och Vellinge). 2016 antogs ”Strukturplan för MalmöLundregionen – Gemensam målbild 2035”. Planen ska underlätta i det gemensamma arbetet med regionens utmaningar och stärka en positiv utveckling. I arbetet betonas att MalmöLundregionen är en storstadsregion med en flerkärnig ortstruktur och tillsammans med Köpenhamn utgör regionen Nordeuropas tillväxtmotor. Goda kommunikationer mellan stads- och ortskärnor är en betydande styrka.



De övergripande strategierna är:

- Motorn mitt i Nordeuropa
- En hållbar och sammankopplad storstadsregion
- Sveriges bästa livsmiljö

Under 2020 har de deltagande kommunerna lyft frågan om en revidering av den gemensamma strukturplanen.



Ortsstruktur



Nationell kärna

En stad med central betydelse för utvecklingen nationellt och i Skåne. 2035 finns här viktiga nationella och regionala funktioner, en stor branschbredd och en mycket stor inpendling. Kraftigt tillväxt i befolkning och sysselsättning ger spridningseffekter till övriga delar av regionen.



Regional kärna

En stad som 2035 har central betydelse för regionen och dragkraft i sitt omland. Här ska 2035 finnas viktiga regionala funktioner, en stor branschbredd och en betydande inpendling.



Stad

Stad 2035 med urban karaktär och ett varierat utbud av bostäder och arbetsplatser, samt en bredd inom bl.a. näringsliv, utbildning, vård, handel och kultur. En flerkärnig stadsstruktur erbjuder en variation av både större och mindre städer. Högklassig kollektivtrafik mellan städernas centrum. I de större städerna finns lokal kollektivtrafik.



Större tätort

Större tätort 2035 med en bredd av bostadstyper och upplåtelseformer samt arbetsplatser. Mycket god regional tillgänglighet genom högklassig kollektivtrafik. Viktiga för att bredda utbudet i den flerkärniga ortsstrukturen. Goda möjligheter att bredda bostadsutbudet samt utbudet inom bland annat näringsliv, service, handel och kultur.

Mindre tätort i starka kollektivtrafikstråk

Mindre tätort 2035 med bostäder och service. Ort som har goda möjligheter att utvecklas hållbart med utgångspunkt i en högklassig kollektivtrafik. Viktiga för att utveckla den finmaskiga flerkärniga ortsstrukturen.

Mindre tätort

Mindre tätort 2035. Attraktiva boendemiljöer med viss service på orten. Viktiga i den finmaskiga flerkärniga ortsstrukturen.

Landskapskaraktärer

Låglänt landskap

SkanörFalsterbo strandäng, Söderslätt, Lund och Helsingborgslätten samt Vombsjösånskan.

Backlandskap

Södra mellanbygden, Sydsånska backlandskapet, Centrala mellanbygden samt Sydsånska skogsbeklädda backlandskapet.

Höglänt landskap

Romeleåsen samt Linderödsåsen.

Noder och stråk för kommunikation



Flygplats

Copenhagen Airport och Malmö Airport ges goda utvecklingsmöjligheter.



Viktig hamn

Copenhagen/Malmö Port och Trelleborgs hamn ges goda utvecklingsmöjligheter. Strategiska lägen för samlad logistikverksamhet.

Viktig vattenled



Station för höghastighetståg

Viktiga entréer till regionen. Stationer och stationsmiljöer med hög kvalitet.

Internationellt och nationellt viktiga stråk

Väg, järnväg eller metro av internationell, nationell och regional betydelse. Stråken knyter samman MalmöLundregionen med högklassig kollektivtrafik, kopplar regionen till omvärlden och är i de flesta fall även viktiga för godstransporter.

Regionalt viktiga stråk

Väg, järnväg och spårväg av regional betydelse. Högklassig kollektivtrafik knyter samman städer och tätorter i MalmöLundregionen.



Höghastighetståg - schematisk dragning

Om Strukturplan för MalmöLundregionen

Strukturplan för MalmöLundregionen är genom målbild, strategier, ställningstaganden och kartor ett verktyg för att gemensamt ta tag i regionens utmaningar och stärka en fortsatt positiv utveckling. Strukturplanen ska utgöra ett underlag för kommunernas översiktliga planering och i dialog med nationella och regionala aktörer. Strukturplanen har tagits fram i en gemensam process och har antagits av samtliga kommuner i MalmöLundregionen.

Övriga relevanta lokala styrdokument

Bostadsförsörjningsprogram

De riktlinjer som presenteras i bostadsförsörjningsprogrammet fungerar som ett stöd när nya detaljplaner tas fram, som underlag för diskussion i översiktsplanen och som underlag för beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i andra kommunala verksamheter.

Eslövs miljömålsprogram

Syftet med Eslövs miljömålsprogram är att bidra till en ekologiskt hållbar utveckling och till att de 16 nationella miljömålen uppnås. Med hållbar utveckling menas här en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Miljömålsprogrammet är ett viktigt verktyg i arbetet med kommunens mål om att vara en ekokommun i framkant med ett aktivt miljömålsarbete.

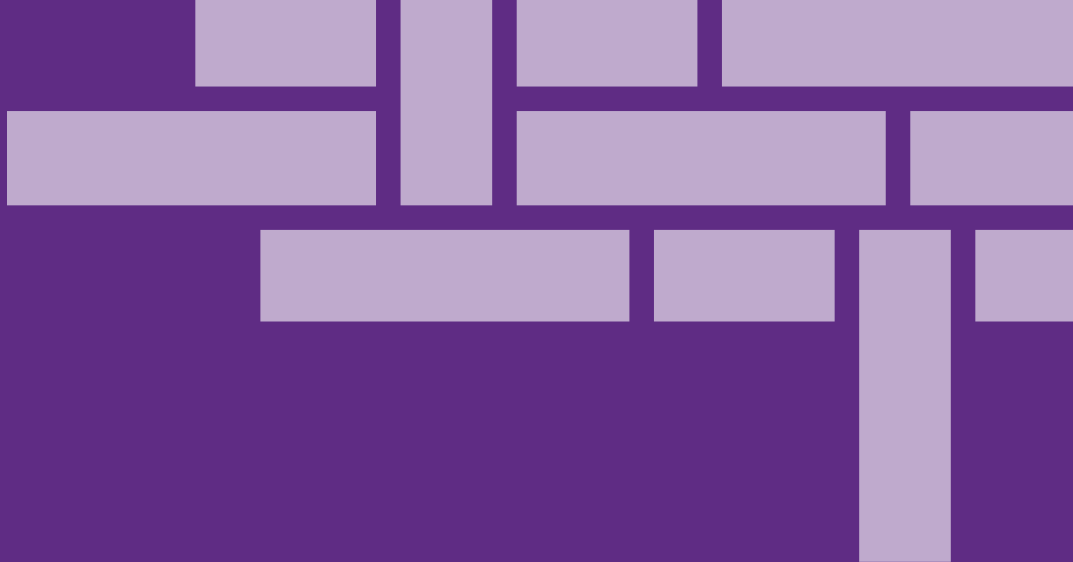
Lokalförsörjningsplan

Planen är en gemensam planeringsförutsättning för kommunens olika nämnder och verksamheter som arbetar med lokalförsörjning. Planen ska visa vad, var och hur kommunen ska bygga sina lokaler. Vidare ska planen på både kort och lång sikt ge en bild av var det finns behov av nya lokaler, vilka lokaler som är i behov av större renoveringar och ombyggnader samt vilka lokaler som kan avyttras.

Dagvatten och översvämningsplan för Eslövs kommun

Dagvatten- och översvämningsplanen är en del av Eslövs vatten, som är samarbetsprojekt mellan Eslövs kommun och VA SYD. Planen tar ett helhetsgrepp på hantering av nederbörd i såväl planering som genomförande för att minska risken för översvämningar, för att sjöar och vattendrag ska uppnå miljö kvalitetsnormen god status samt för att grundvattnet inte ska påverkas negativt. Den ska också öka samsynen och ge en tydlig ansvarsfördelning mellan VA SYD och Eslövs kommun om hur dagvatten- och översvämningsfrågor ska hanteras.





Del 3 – Planförslag



Eslöv är en stad starkt formad av järnvägen och orten växte snabbt efter 1858 då Södra stambanan invigdes. Runt järnvägsstationen uppstod en ny stad på bara 50 år. Den första utbyggnaden av Eslövs stad skedde oreglerat, men i stora delar efter den rutnätsplan som var den statliga idealstadsplanen för järnvägssamhällen. 1917 antogs den första stadsplanen (framtagen av Erik Bülow-Hübe), i vilken det fanns en tydlig idé om att staden skulle utvecklas med olika karaktär på den västra respektive den östra sidan av järnvägen. Den förstnämnda var en plats för framförallt bostäder och handel, medan den sistnämnda istället möjliggjorde för mer industriell verksamhet.

Denna uppdelning går idag, drygt 100 år senare, fortfarande att se i staden. Även om det inom planområdet finns såväl bostäder som service i form av till exempel handel, skolverksamhet och idrottsanläggningar, så är det industrierna som har satt karaktär på och format platsen.

Målet med den fördjupade översiktsplanen är inte att skapa ett likadant Eslöv som på den västra sidan, utan att komplettera det befintliga med stadsmiljöer där människor vill leva och uppehålla sig. Det är ett område som ligger centralt i staden och som kan bidra till att Eslöv stärks som ort både i ett lokalt och i ett regionalt skånskt sammanhang.

Till exempel kan fler bostäder ge ett större underlag för de centrumfunktioner som framförallt finns på den västra sidan, vilket i sin tur kan ge Eslöv ett bredare utbud av verksamheter, handel och service jämfört med idag. Närheten till stationen gör också att fler kommer att bo i ett kollektivtrafiknära läge. Gena och säkra kopplingar för gående och cyklister gör det möjligt både för dagens invånare och för den tillkommande befolkningen att röra sig inom samt till och från området. Det gynnar även de som besöker östra Eslöv, till exempel eleverna på gymnasieskolan och de som utövar idrott på Berga. Att utveckla Eslöv inom tätorten gör det också möjligt att skapa nya bostäder genom att i huvudsak nyttja redan ianspråktagen mark istället för att använda oexploaterad mark. Dessutom ger det möjlighet att förbättra vattenhanteringen och få in en större andel grönska i området jämfört med idag.

Övergripande planinfo (uttag 2020):

Planområdets storlek: ca 180 ha

Planerat antal tillkommande bostäder: 3 000 (varav 1 600 till år 2035)

Nuläge:

Antal invånare: 2 091 invånare

Sammansättning bostadstyper: 18% äganderätter, 3% bostadsrätter och 79% hyresrätter.

Kommunal service: 2 förskolor, 2 grundskolor, Carl Engström gymnasiet, Bergagården (vård- och omsorgsboende), Särvux, Vuxenutbildning, SFI, Kulturskolan och Gasverket.

Exempel på annan service: Dagligvaruhandel, restauranger och gatukök, gym, heminredning, färg- och byggvaruhandel, bensinstationer, bilhandlare, bilverkstäder, läkarmottagning och vårdcentraler.

Antal företag: 146 stycken med minst en anställd och 235 inklusive företag utan anställda.

Kollektivtrafik: Eslövs station, Busslinje 1 med 5 stopp på östra sidan, Busslinje 3 med 1 stopp på östra sidan.



PLANFÖRSLAG - SAMMANFATTNING

En stadsdel med blandade funktioner

Målet med planförslaget är att öka antalet bostäder och variera bostadstyperna samt att skapa attraktiva och trygga miljöer med aktiviteter under stora delar av dygnet. Planförslaget möjliggör för sammanlagt 3 000 nya bostäder i området. Till år 2035 är ambitionen att 1 600 bostäder ska tillkomma och resterande 1 400 bostäder är planerade i ett längre tidsperspektiv. Det finns idag cirka 2 100 boende inom planområdet och drygt 235 företag. Bostadsbeståndet består främst av hyresrätter i flerbostadshus, men det finns även cirka 160 småhus.

En viktig utgångspunkt för utvecklingen av östra Eslöv är begreppet blandstad. En närhet mellan verksamheter och människor skapar möjlighet till kontinuerliga upplevelser och händelser i rummet. Det möjliggör också en mer yteffektiv planering, där fler funktioner får plats inom planområdet. Tätorten som helhet blir mer sammanhållen, trots de barriärer som järnvägen och stora industrifastigheter utgör för människors möjligheter att röra sig.

En blandad stad och en närhet mellan verksamheter och människor skapar möjlighet till kontinuerliga upplevelser och händelser i rummet. Det möjliggör också en mer yteffektiv planering, där fler funktioner får plats inom planområdet. Tätorten som helhet blir mer sammanhållen, trots de barriärer som järnvägen och stora industrifastigheter utgör för människors möjligheter att röra sig.

Historiskt sett har det varit nödvändigt att röra sig i de offentliga rummet för att utföra sina dagliga sysslor. Idag är det i större utsträckning frivilliga aktiviteter som gör att människor tillbringar tid på allmänna platser. Detta ställer krav på planeringen och utformningen av stadens rum. Den fördjupade översiktsplanen ska ge förutsättningar för att skapa platser, kvarter och områden som är trevliga och trygga och där människor vill vara. Utvecklingen av området bidrar till att skapa bättre miljöer för de boende och att möjliggöra för nya invånare och företag.

I planförslaget är den tillkommande bebyggelsen samlad i utvecklingsområden och längs stråk för att skapa en sammanhängande stadsväv där delarna stärker varandra. Om utvecklingen av området istället skulle ske i små och spridda enheter kan enheterna inte stärka varandra och det blir svårare att skapa en attraktiv stadsmiljö med många händelser och rörelser.

Den nya bostadsbebyggelsen är framförallt lokaliserad till tre av områdena. Även de områden som i huvudsak har en markanvändning ska bidra till att skapa en blandstadskaraktär. De gör det genom att luckra upp den befintliga strukturen, med stora stängda verksamhetskvarter, och ersätta dem med bostadskvarter som är lätta att röra sig igenom.

Verksamheter och bostäder - vad är möjligt att förena?

Att planera för bostäder och verksamheter i samma område är inte oproblemiskt. De boendes och verksamheternas behov kan se olika ut gällande till exempel transportinfrastruktur och tillgänglighet. Beror på vilken typ av verksamhet det handlar om finns även behov av säkerhetsavstånd på grund av till exempel miljöfarlig verksamhet och störningar i form av buller och lukt. Det kan även finnas en oro hos befintliga verksamheter att deras möjlighet att utvecklas och växa försvinner med bostäder nära inpå.

Att bo nära företag och verksamheter kan vara både positivt och negativt. Att bo i en blandstad innebär att det blir mer rörelse, vilket upplevs tryggare, och att det finns bra förutsättningar för ett servicebud. Nackdelen är att när olika funktioner blandas så finns risk att de stör varandra.

Av de verksamheter som idag finns i området är ungefär hälften enmansföretag, men det finns även större företag där Saint-Gobain Sekurit, BilMånsson, O.Kavli och ICA Kvantum är de största med mellan 50 och 200 anställda. (Läs mer företagen och verksamheterna i östra Eslöv på sidan 87).

Utgångspunkten i planförslaget är att alla befintliga verksamheter kan finnas kvar. Samtidigt bedömer kommunen att den långsiktigt bästa användningen av marken innebär att ett antal företag flyttar för att möjliggöra en ny markanvändning. De verksamheter som kommunen bedömer är viktiga att långsiktigt ha kvar inom området är icke störande verksamheter som inte kräver stora ytor i förhållande till antalet anställda. De företagen bidrar både till en funktionsblandning och för att behålla identiteten inom planområdet. Nya verksamheter kommer också att tillkomma, framförallt handlar det om nya kontorslokaler vid järnvägen samt verksamhetslokaler på bottenvåningen i delar av den nya bostadsbebyggelsen.



Att resa och röra sig i östra Eslöv

Stadslivet påverkas av blandningen av funktioner i ett område, antalet människor som rör sig genom det och hur lång tid som varje enskild individ spenderar i det offentliga rummet. Eftersom de som går eller cyklar rör sig långsammare än de som reser med bil eller kollektivtrafik bidrar de förstnämnda i större utsträckning till ett ökat stadsliv.

Antalet personer som väljer att gå eller cykla är i sin tur nära förknippat med placeringen av och avstånden mellan viktiga funktioner. Stadslivet ökar därför om funktioner och aktiviteter är samlade i rumsligt attraktiva stråk med prioritet för gående och cyklister. En plats som upplevs som levande med många människor i rörelse bidrar också till en ökad känsla av trygghet jämfört med folktomma platser.

Många av de befintliga verksamheterna inom planområdet kommer att finnas kvar samtidigt som nya målpunkter tillkommer. Idag är länkarna mellan målpunkterna svaga, framförallt för dem som rör sig till fots eller cyklar. Ett viktigt element i omvandlingen är därför att binda ihop planområdets olika delar med nya stråk och gena vägar. Flera av de befintliga vägarna får en utformning som gör det både tydligare och säkrare för dem som inte reser med bil. Dessutom finns i den fördjupade översiktsplanen förslag om tillkommande nya kopplingar för gång och cykel inom och mellan de olika utvecklingsområdena.

Södra stambanan avgränsar området västerut och kommer även fortsatt att vara en barriär för Eslövs tätort. Att leda rörelser till de tre undergångar som finns är viktigt för att göra staden hel och tillgängliggöra båda delar om järnvägen. Utöver befintliga kopplingar tillkommer även en gång- och cykelbro i områdets södra del. Denna ger ytterligare möjlighet till kontakt och kortare avstånd mellan väster och öster. Den kopplar också samman östra Eslöv med målpunkterna medborgarhuset, stadsparken och kyrkan.



Den övergripande transportstrukturen i området får en ny struktur. Östergatan/Ringsjövägen blir en stadsgata som fungerar som en ryggrad för östra Eslöv och tillkommande bebyggelse och grönstruktur är länkade dit. Eftersom vägen idag fungerar som en infartsled både för industriernas transporter och för persontransporter till de västra delarna av staden behöver delar av trafiken ledas om till Trehäradsvägen, Harjagersvägen och Södra vägen/Lundavägen (de tre sistnämnda ligger utanför planområdet). En ny fördelning av trafiken kommer att bidra till en bättre trafiksituation även i centrala Eslöv på den västra sidan om järnvägen.

Grönska och vatten höjer östra Eslövs kvaliteter

De gröna områdena och stråken är bärande element i utformningen av det nya östra Eslöv. Idag är dessa bristfälliga och de ytor som finns saknar ofta både rekreativa och ekologiska kvaliteter. En utveckling av de befintliga områdena tillsammans med tillskapandet av nya gröna värden bidrar både till stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (Läs mer om ekosystemtjänster på sidan 76.)

Ofta hamnar stadsomvandlings- och förtätningsprojekt i konflikt med bevarandet av gröna ytor. I östra Eslöv ger det istället nya möjligheter. I planområdets nordöstra del där tidigare oexploaterade ytor tas i anspråk för ny bebyggelse finns en tydlig strategi för att behålla så mycket som möjligt av de gröna värdena samt utveckla dem för att flera ska kunna nyttja dem.

Planen föreslår två nya stora parker/rekreationsområden och längsgator som Östergatan/Ringsjövägen och Per Håkanssons väg skapas gröna strukturer. Den nya övergången över Södra stambanan möjliggör ett grönt stråk från stadsparken på den västra sidan via Per Håkanssons väg och vidare till Snärjet strax öster om planområdet. Även inom flera av de nya bostadsområdena är grönska och vattenhanteringen utpekade som karaktärsskapande. Dagvatten- och skyfallslösningar ska i huvudsak hanteras genom öppna lösningar.

PLANERINGSPRINCIPER

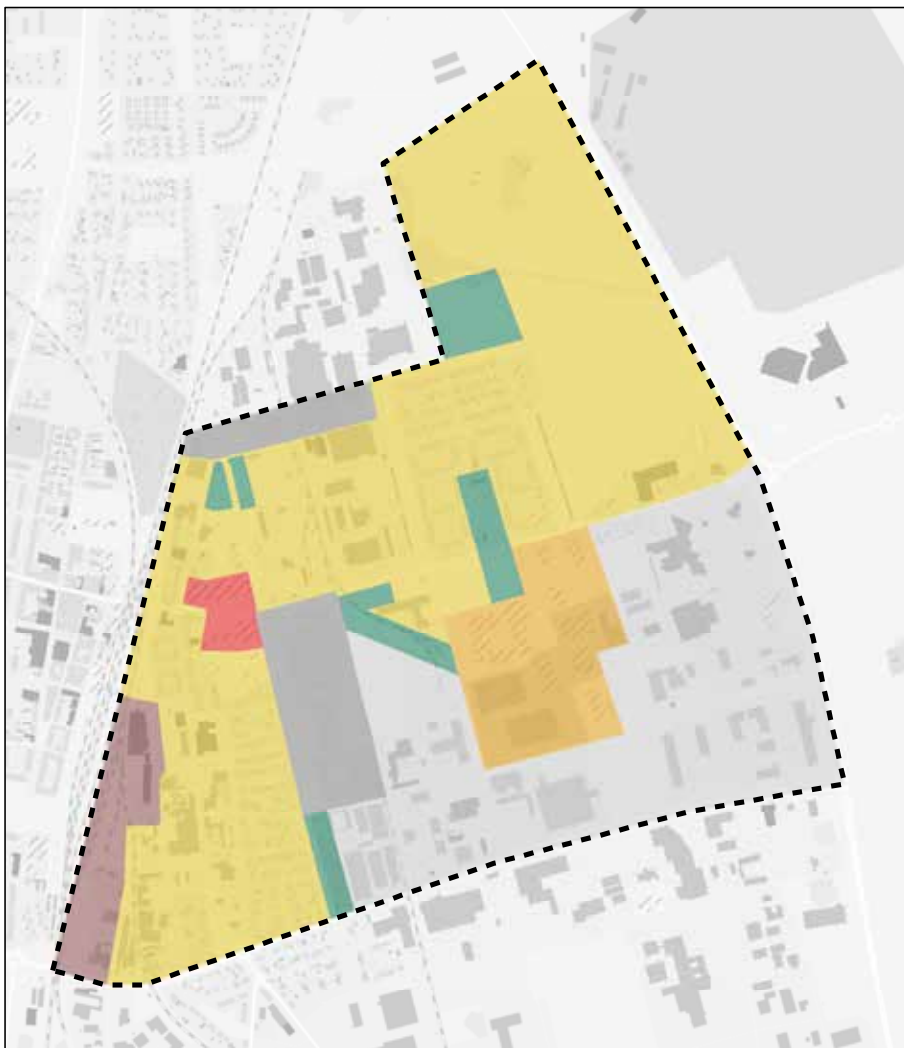
Planeringsprinciperna visar vilka övergripande utgångspunkter som planeringen av östra Eslöv ska ta avstamp i.

Planeringsprinciperna är:









- Samla utvecklingen i områden och stråk.
- Gör Östergatan/Ringsjövägen till områdets ryggrad och koppla händelser dit.

- Komplettera den befintliga bebyggelsen med olika sorters bostäder.
- Bevara brokigheten inom området och behåll element från tidigare markanvändning.
- Skapa tydligare stadsrum med fokus på att göra det mer attraktivt för fotgängare och cyklister.
- Arbeta aktivt med smitvägar och gena kopplingar som en grund för en finmaskig struktur i området.
- Lyft fram grönska och vattenhantering och använd dem för att skapa stadskvalitet.

Markanvändningskarta



Teckenförklaring

-  Planområde
-  Industri
-  Industri - icke störande verksamhet
-  Bostäder - med inslag av service och handel samt mindre grönområden
-  Stationsnära centrumutveckling - service, handel, verksamheter samt inslag av bostäder
-  Skola
-  Skola och föreningsverksamheter
-  Grönområde

OMRÅDEN I ÖSTRA ESLÖV

Nedan följer en kort beskrivning av hur det kan se ut i de olika områdena inom planområdet när de är utbyggda. Namnen är arbetsnamn med syfte att berätta något om områdena. Det finns även korta medskick om vilka aspekter som är viktiga att inkludera i den kommande planeringsprocessen.



JÄRNVÄGSSTADEN



Yta: 31 ha

Antal nya bostäder: 950

Sammanlagt 66 000 BTA för verksamheter



Precis öster om järnvägen, i nära anslutning till Eslövs station, och mitt i tätorten ligger Järnvägsstaden. För dem som anländer med tåg är detta det första mötet med Eslöv. I Järnvägsstaden finns både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen är kompletterad med nya flerbostadshus och kontorslokaler. Det är ett tätt och blandat område där byggnader med tydlig Eslövskaraktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät och hög bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Närmast järnvägen (idag en godsbangård och ett timmerupplag) finns nya moderna kontorslokaler i byggnader som är upp till åtta våningar höga. De är placerade centralt i tätorten och kan bidra till att öka antalet människor som befinner sig i Eslöv dagtid. Huskropparna fungerar också som en barriär mot järnvägen och möjliggör goda bostadsmiljöer i kvarteren innanför.

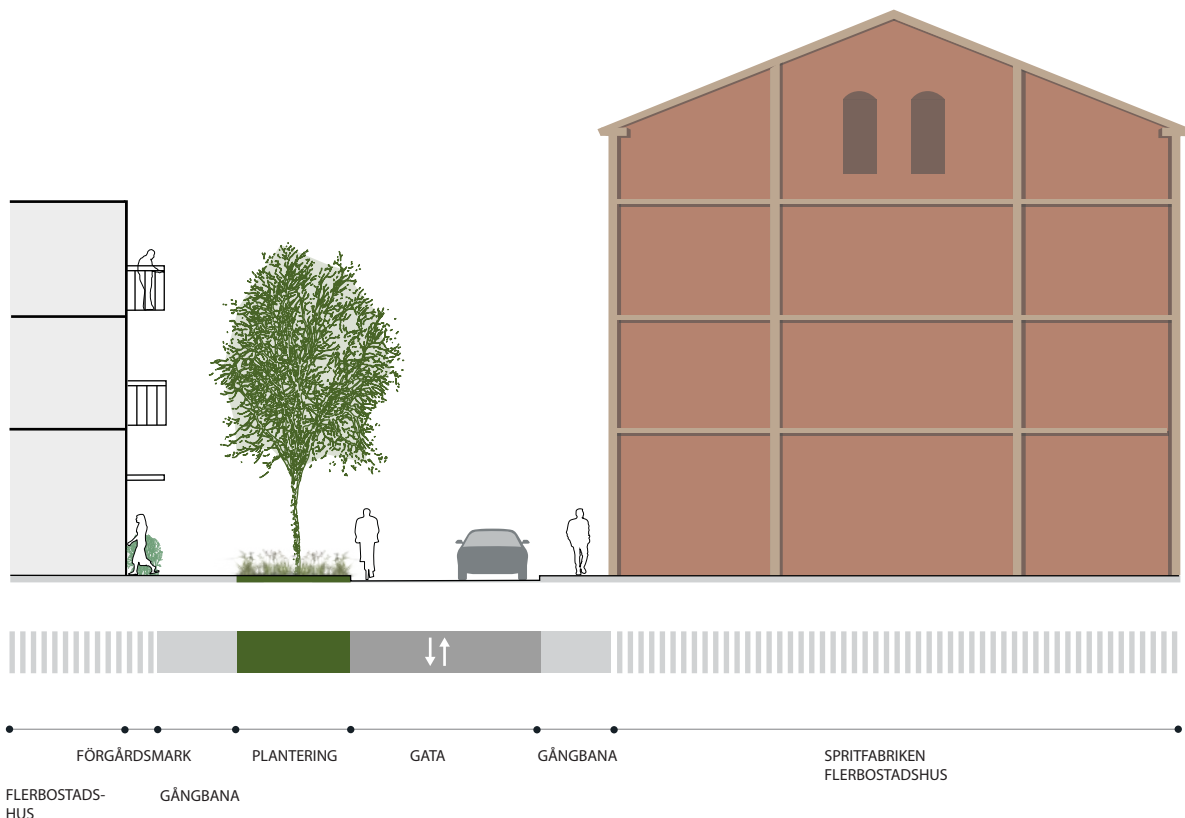




I Järnvägsstadens södra delar ligger Lagerhuset och Spritfabriken, två byggnader som är en viktig del av Eslövs historiska arv. År 2035 är även Spritfabriken omgjord till bostäder. Kvarteren är sammankopplade med stationsområdet genom ny bostadsbebyggelse som delvis har ersatt de verksamheter som tidigare fanns i området.

Bostadskvarteren är slutna med hus upp till fem våningar och är delvis en spegling av den bebyggelse som finns på den västra sidan av järnvägen. En mer finmaskig struktur, likt den på den västra sidan, bidrar till knyta ihop Järnvägsstaden. En gen gång- och cykelväg från de södra områdena leder till Stinstorget.

Tillgängligheten är även förbättrad tack vare en ny förbindelse över stambanan för gående och cyklister som landar strax norr om Medborgarhuset. Förbindelsen kopplar ihop och ger en mer sammanhållen tätort.

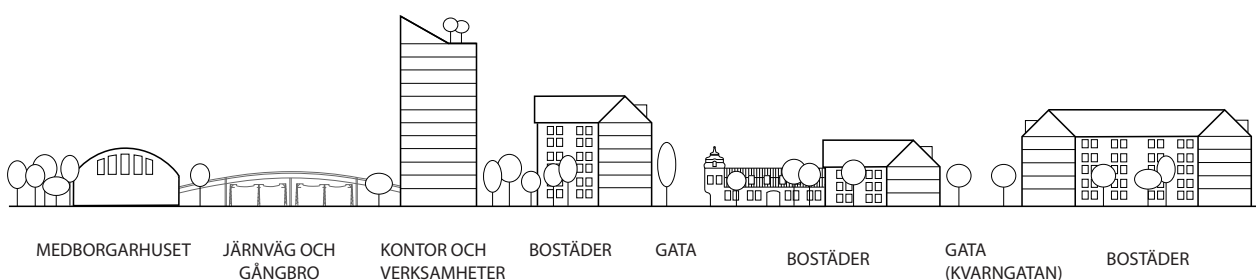


Principsektionen visar hur det kan se ut längst söder i Järnvägsstaden där den renoverade och omgjorda Spritfabriken möter ny bebyggelse.



Kvarngatan är en viktig koppling till Östergatan som är ryggraden i östra Eslöv. Längs gatan finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och det gamla vattentornet utgör ett landmärke i östra Eslöv. Ny bebyggelse och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har bidragit till att omvandla Kvarngatan till en stadsgata med tydlig prägel av östra Eslöv. Gatan utmärks av långsamma rörelser och kan tas av bostäder och icke störande verksamheter.

Precis vid nedgången till Eslövs station ligger Stinstorget som är en naturlig mötesplats i Järnvägsstaden. Funktioner som sedan tidigare funnits på platsen såsom cykelparkering, service i form av en livsmedelsaffär och pendlarparkering finns kvar. Men torget har fått en ny inramning, exempelvis har entréer vänts mot torget och det finns ytor där människor kan stanna och uppehålla sig. Stinstorgets karaktär skiljer sig från Stora torg som ett mindre och mer intimt stadsrum.

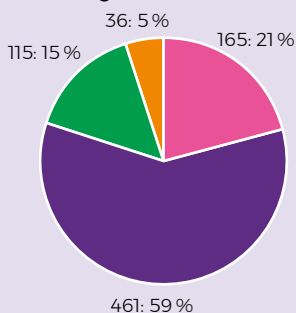


Järnvägsstaden med kopplingen över Södra stambanan knyter samman västra och östra Eslöv. Det är en modern stadsdel, samtidigt som karaktäristiska byggnader sätter en tydlig Eslövs prägel som är lätt att känna igen.



Fakta - nuläge:

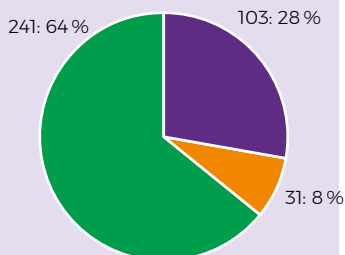
Befolkningsstruktur



■ 0 år - 19 år ■ 20 år - 64 år
 ■ 65 år - 79 år ■ 80 år +

Totalt bor det knappt 800 invånare i Järnvägsstaden. Det är det en viss underrepresentation av de under 19 år och en viss överrepresentation av de i arbetsför ålder. Den disponibla medianinkomsten ligger ungefär 20 000 kr/år under det kommunala snittet och utbildningsnivån är lik kommunen i övrigt.

Upplåtelseformer/hushåll



■ Ägande ■ BR ■ HR

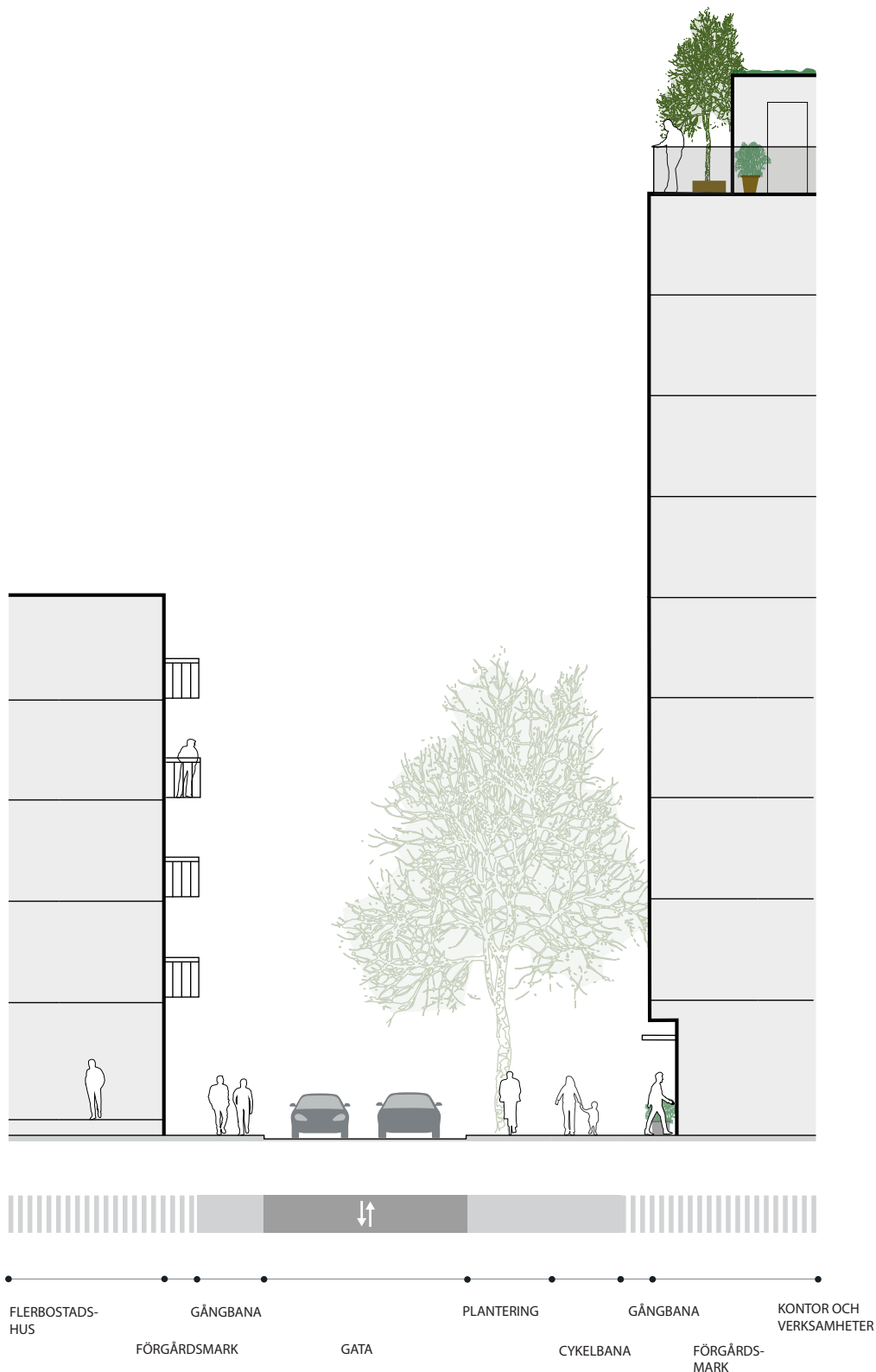
I Järnvägsstaden finns det nästan 400 bostäder. Hyresrätterna är överrepresenterade, nästan 2 av 3 bostäder i området är en hyresrätt. Det är intressant eftersom inkomsterna ligger nästan i linje med det kommunala snittet.

Verksamheter i urval: Det finns en mängd verksamheter i området. O.Kavli är den största sett till arbetsgivare, Ica störst sett till kundbesök men där finns även Leksaksmuséet, Fitness 24/7, Östers Livs & Pizzeria, ÖoB, Cozy style, Ögonläkarna i Eslöv och A-kaminer med flera.

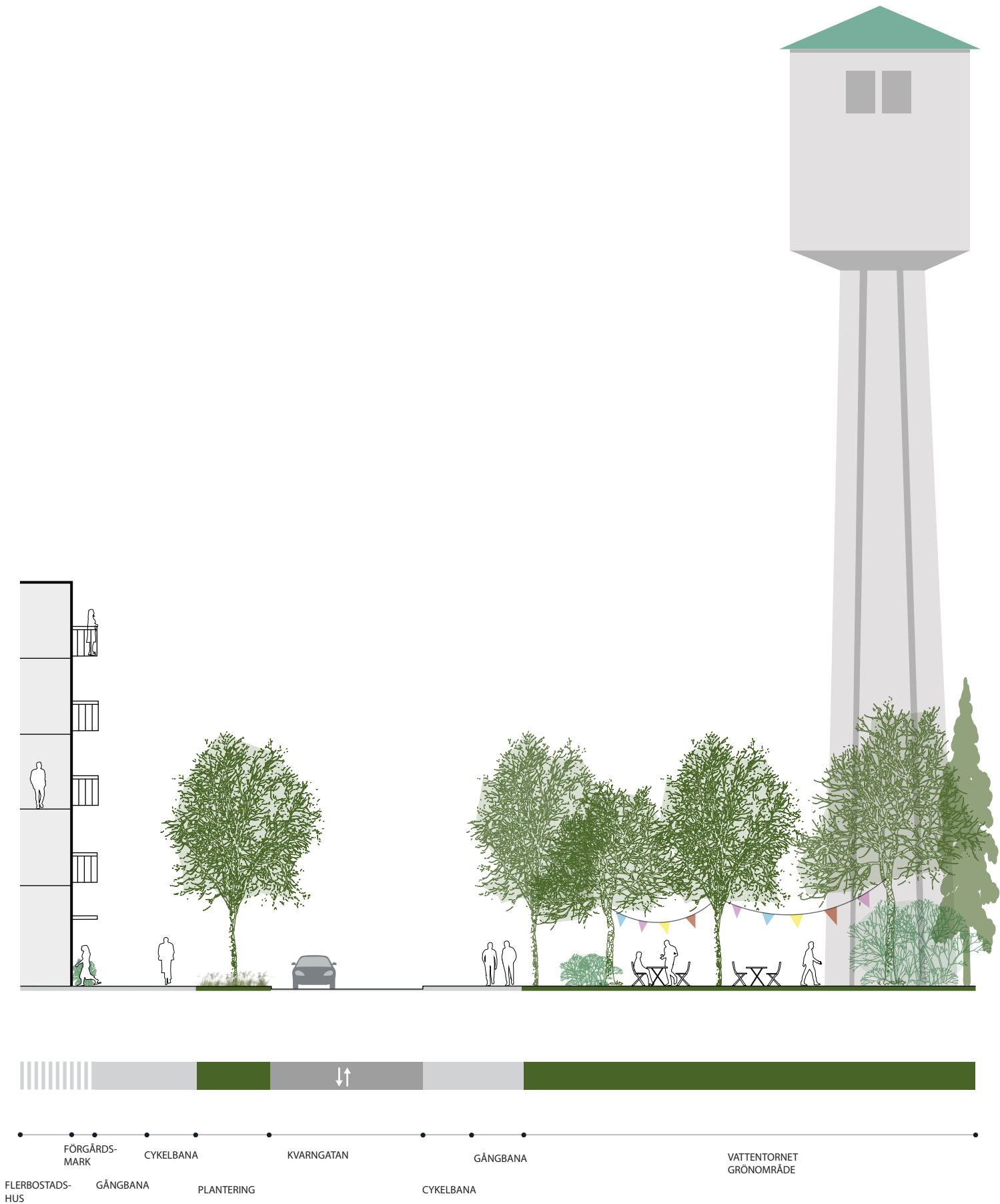
Kommunal service: Gymnasieskolan ligger i området.

Pågående detaljplaner:

Örnen 4, Falken 10



Principsektionen visar hur stråket från övergången över Södra stambanan och in i Järnvägsstaden kan se ut. Den höga kontorsbebyggelsen möter nya bostäder. Även i denna täta stadsdel är grönska ett viktigt inslag.



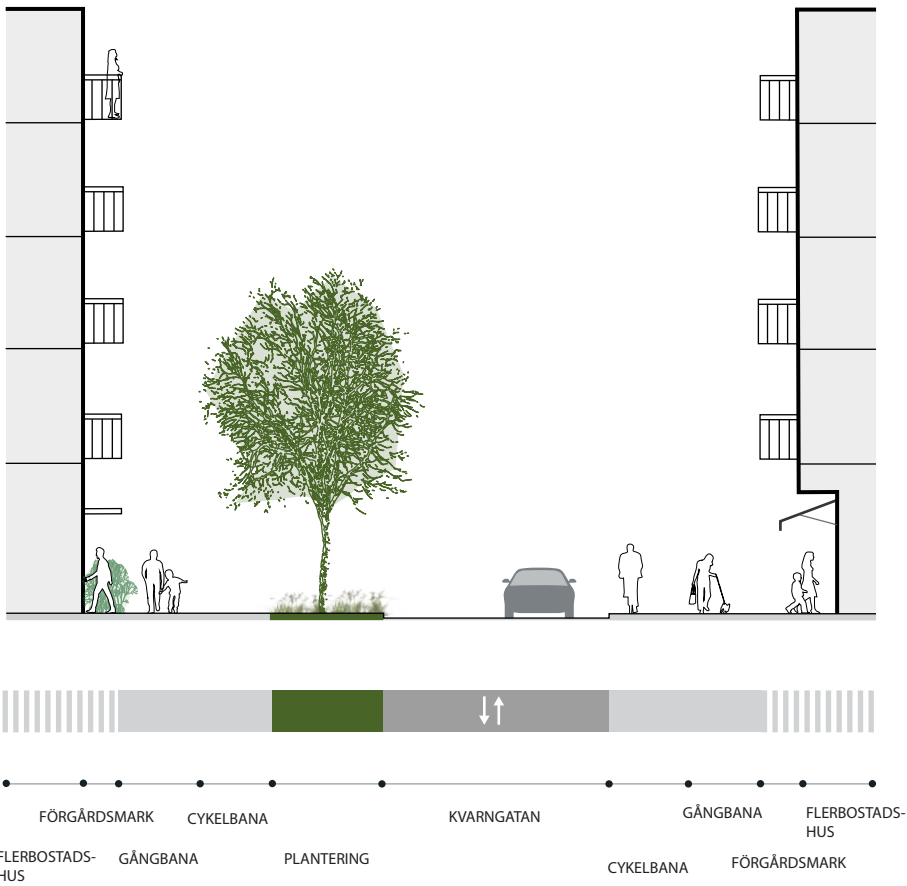
Principsektionen visar Kvarngatan som en livlig stadsgata. Vattentornet är ett landmärke som tillsammans med ny bebyggelse skapar ett gaturum för långsamma rörelser.



I de norra delarna av Järnvägsstaden, öster om Kvarngatan, ligger kommunens gymnasieskola och här finns också bostäder av varierande karaktär och upplåtelseformer. Dessa områden kopplas till Stinstorget genom gena smitvägar som löper genom kvarteren. Precis som i de södra delarna är en finmaskig struktur nödvändig för att på ett enkelt och tydlig sätt leda människor till de förbindelser som finns under järnvägen.



Eftersom exploateringen är hög finns en stor del av parkeringsplatserna i parkeringshus eller under jord. De parkeringar som finns längs gatorna är i första hand till för kortare stopp. Vid stationen finns pendlarparkering kvar och även utanför ICA är det möjligt att parkera i markplan.



Principsektionen visar hur Kvarngatan kan utformas i höjd med nedgången till tågstationen. Verksamheter i bottenvåningen och bostäder i våningarna ovanför möjliggör stationsnära bostäder samtidigt som handel kan finnas längs gatan.



Kulturmiljö – Östra stationsområdet och Kvarngatan

Östra stationsområdet har idag en splittrad stadsbild med äldre industribebyggelse blandad med yngre verksamhetsbyggnader, småhusbebyggelse och stora öppna ytor med parkeringsplatser och spårrområden. Inom området finns flera visuella landmärken såsom det gamla vattentornet, hörnhuset i kvarteret Abborren, Asplunds lagerhus samt järnvägen.

I området finns spår och årsringar från tiden innan järnvägen kom till Eslöv. Kvarngatan visar en successiv utveckling av industriområde och bostadsområde, där rivningstomter men även industribyggnader har fått en ny funktion i form av exempelvis bostäder eller kontor.

Parkeringsplatsen öster om Ica var fram till 1980-talet omlastningsplats för järnvägsverksamhet. Spår av detta går till exempel att se i den vall med träd i rader som tidigare var en skyddsgräns mellan bangård och bebyggelse.

Kvarngatan

Kvarngatan sträcker sig från Pärllgatan i norr till Trehäradsvägen i söder och är en huvudgata inom östra stationsområdet. Den fick sitt namn år 1881 (Stora Kvarngatan) men benämns idag endast Kvarngatan.

Längs Kvarngatan finns fortfarande flera exempel på bostadsbebyggelse och industribebyggelse från den tid då Eslövs köping grundades. Under de senaste decennierna har dock mycket av den äldre bebyggelsen rivits vilket har gjort det svårare att utläsa bebyggelseutvecklingen i Eslöv.

Kvarteren längs med Kvarngatan har ett blandat byggnadssätt och det förekommer både miljöer med slutna kvarter såsom Örnen, Abborren och Råkan och mer öppen bebyggelse som till exempel Santessons skofabrik (Falken 10), Östra skolan (Gåsen 17), Missionsförsamlingen (Gåsen 8) och gamla mejeriet (Abborren 15). Kvarteret Siskan är bebyggt med friliggande villor. Att bebyggelsestrukturen är varierad ger gatan en egen karaktär.

Frukträd och låga bostadshus belyser områdets karaktär i ett tidigt skede av samhällets framväxt. Släpp mellan husen som ger gatumiljön kontakt med grönska är ett viktigt inslag, Tyvärr finns dock endast lite grönska kvar längs gatan idag.

I norra delen av Kvarngatan ligger äldre industrier på den västra sidan, den östra sidan sanerades på 1980-talet. Där finns fortfarande värdefulla byggnader kvar såsom exempelvis Missionsförsamlingens kyrka och Ulla Billquists hus.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Gestaltning av Stinstorget och ytan utanför ICA. Vad möter dem som kommer till Eslöv? Hur är det möjligt att skapa en attraktiv mötesplats?
- Tillgänglighet och kopplingar från områdets södra delar till stationen och till västra sidan. Öppna upp Järnvägsgatan och arbeta för att skapa en övergång över järnvägen.
- Hur ska järnvägen hanteras gällande buller och säkerhetsavstånd?
- Kvarngatan, hur kan den göras mer gånbar och inte en baksida?
- Det behöver finnas en tydlig koppling från gymnasieskolan till stationen och västra sidan av tätorten.
- Säkerställa ytor för kommunal service. Det finns även ett behov av en mellan-boendeform för äldre med anpassade bostäder i närhet till annan service.



BRUKSSTADEN

Yta: 17 ha

Antal nya bostäder: 1 200



Norr om Östergatan ligger Bruksstaden. Det är ett bostadsområde centralt placerat i Eslöv nära centrumfunktionerna på den västra sidan av järnvägen. Med tät och hög bebyggelse i upp till fem våningar finns cirka 1200 bostäder på en plats som tidigare bestod av industriverksamhet. Området har utvecklats etappvis med kvarteret där Stena Recycling tidigare var verksam som startpunkt. De verksamheter som funnits inom området har successivt flyttat och bostadsbebyggelsen är kompletterad framförallt med servicefunktioner såsom till exempel förskola och/eller vårdcentral.

För att klara att dämpa buller från Östergatan och närliggande verksamheter är kvarteren slutna utåt, men inom dem finns en öppenhet i utformningen som skiljer dem från Järnvägsstaden och en mer klassisk kvarterstruktur. De gör det också möjligt att lätt ta sig till andra målpunkter, till exempel finns en koppling till grönområden i Berga trädgårdsstad och till centrum och Stora torg. Gång- och cykelvägar skapar en hög tillgänglighet genom området.

Bruksstaden är ett modernt bostadsområde där marken är välutnyttjad och byggnaderna är höga för att grönska också ska få plats. En öppen och välutformad dagvatten- och skyfallshantering är en del av områdets kvalitet och bidrar till attraktivitet. Samtidigt är Gasverket (som är en fritidsgård) en historisk byggnad som också ger karaktär.



Fakta - nuläge:

Verksamheter i urval: Stena Recycling, Erikshjälpen, Optimera, Eslövs Måleri & Byggservice, Brahehälsan och AB Smidmek.

Kommunal service: Kunskapshusets förskola, Gasverkets fritidsgård, Vuxenutbildning, SFI och Särvux samt ett kommunalt serviceboende finns i området.

Pågående detaljplaner:
Abborren 9

Eftersom exploateringen är hög finns boendeparkeringarna framförallt i parkeringshus eller under jord.

Kvarteren längst västerut har i huvudsak kvar samma funktioner och markanvändning som tidigare. En kvalitetshöjning av gröna strukturer såsom äppelodlingen och grönytan innanför Kvarngatan, gör att området är populärt att vistats i. En grön koppling mellan denna yta och småhusområdet på Berga bidrar till en sammanhängande grönstruktur inom planområdet. Dagvatten- och skyfallshantering utgör också ett viktigt grönt tillskott.



Principsektionen visar Östergatan sett norrifrån med den nya bebyggelsen i Bruksstaden till höger och befintlig verksamhet till vänster. Gatan är en stadsgata med grönska och öppen vattenhantering.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Hur kan området utvecklas etappvis? Hur kan den nya bostadsbebyggelsen fungera ihop med de närliggande industriverksamheterna?
- Dagvatten- och skyfallsproblematiken behöver hanteras. Inom området i nordost finns en lågpunkt för vatten.
- Hur kan kvalitativ grönska inrymmas i området?
- Säkerställa ytor för kommunal service som till exempel förskola. Det finns även ett behov av en mellanboendeform för äldre med anpassade bostäder i närhet till annan service.



BERGA

Yta: 14 ha

Antal nya bostäder: 100



Berga består i huvudsak av ett flerbostadsområde byggt på 1960-talet. Genom sin lokalisering längs Ringsjövägen är det en viktig del i östra Eslöv. Den äldre bostadsbebyggelsen är kompletterad av två högre punkthus som är placerade utmed gatan (detaljplaneprocessen är pågående) vilka har bidragit till förtäta området utan att minska de gröna ytorna. Tvärtom har dessa genomgått en kvalitetshöjning.

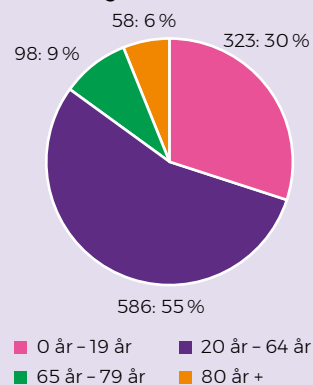
I mitten av Bergaområdet har den gemensamma gröna ytan öppnats upp och är en del av ett grönt rekreativt parkstråk som korsar Ringsjövägen och fortsätter ner till den angränsande Idrottsparken. Berga är en livfull plats för möten och umgänge både för de som bor och de som besöker platsen.

Förtätningen av området gör att boendeparkeringarna framförallt finns i parkeringshus eller under jord. De tidigare parkeringsytorna är delvis ersatta av icke hårdgjorda ytor som även kan användas för vattenhantering.



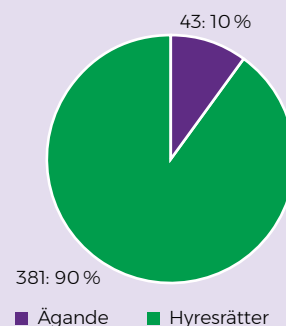
Fakta - nuläge:

Befolkningsstruktur



På Bergaområdet bor 1 065 personer. Både den yngre befolkningen under 19 år och de mellan 65-79 år är underrepresenterade vid en jämförelse med kommunen i helhet. De i arbetsför ålder har betydligt lägre disponibla inkomster än kommungenomsnittet. Även den äldre befolkningen på Bergaområdet har lägre inkomster än kommunen i genomsnitt. Andelen av de boende som har en gymnasialutbildning ligger i nivå med kommungenomsnittet, dock finns det betydligt fler än i övriga kommunen som inte har någon högre utbildning.

Upplåtelseformer/hushåll



Inom området finns det 424 bostäder. Enbart 10% av dessa är äganderätter, resterande 90% procent av bostäderna är hyresrätter. De boende i hyresrätterna har en lägre disponibel inkomst än kommungenomsnittet. Mer än hälften av hushållen i området är ensamhushåll.

Kommunal service: Bergabo förskola och Bergagården (vård- och omsorgsboende)

Pågående detaljplaner:

Piggvaren 4

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Hur ska genomförandet läggas upp så att de boende i området känner sig inkluderade i utvecklingen av "det nya" östra Eslöv?
- På vilket sätt är det möjligt att i planering och exploatering arbeta med att höja de gröna kvaliteterna? Hur kan de gröna ytorna som idag är kvartersmark bli en del av en parkstruktur? Hur ska det gröna stråket utformas över Östergatan/Ringsjövägen för att upplevas som sammanhållet?



BERGA TRÄDGÅRDSSTAD

Yta: 35 ha

Antal nya bostäder: 450



GRÖNTYA MED
DAGVATTENDAMM

SMÅHUS

FLERFAMILJSHUS

FLERFAMILJSHUS

HUVUDGATA

Berga trädgårdsstad har en mer småskalig karaktär än övriga utbyggnadsområden i östra Eslov. Bostadsbebyggelsen är varierad och bygator håller ihop området. De gröna inslagen syns genom hela området med ett större grönområde och dagvattendamm i väster och en grön bullerridå som avgränsar österut.

I planområdets nordöstra del, innanför väg 113 och Harjagersvägen ligger Berga trädgårdsstad. Det är ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus. Bostäderna är av varierande karaktär och kvarteren knyts samman av bygator och torgliknande platsbildningar. Torgen fungerar som naturliga träffpunkter för områdets invånare.

Området är utbyggt i etapper och har cirka 450 bostäder. Service som till exempel förskola finns också. Marken i Berga trädgårdsstad bestod innan utbyggnaden i huvudsak av uppvuxen äng och åker med samlingar av träd och öppna diken. Detta har gett goda förutsättningar att skapa en grön stadsdel med uppvuxen grönska, vilket är en kvalitet för området. Vattenhanteringen är i stor utsträckning öppen och ger området både struktur och karaktär. För att ta vara på den tidigare oexploaterade marken är det en tät stadsdel trots att bostäderna till stor del består av småhus. Längst söderut är exploateringen tätast för att sedan glesas ut längre norrut.

Trots att de norra delarna av trädgårdsstaden är lokaliserade en bit ifrån Östergatan/Ringsjövägen och området har en något svag koppling till östra Eslövs ryggrad är det en välbesökt plats även för dem som bor i andra delar av tätorten. Detta tack vare ett parkområde som är utformat för att tillgodose behov hos såväl yngre som äldre. Besökare som kommer från nordväst når området genom den gång- och cykelväg som löper längs Harjagersvägen. Grönska används även för att skärma av trädgårdsstaden från väg 113 och en grön ridå fungerar som ett säkerhetsavstånd och dämpar buller.

Fakta - nuläge:

Ytan är till stor del oexploaterad och består av åker och uppvuxen äng samt något bostadshus. Marken är planlagd för handel och verksamheter.

Pågående detaljplaner:

Piggvaren 4 och 5, Eslöv 52:14 m.fl. (Öster om Berga), Del av Eslöv 54:2





Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Hur kan området utvecklas etappvis och samtidigt fungera som en enhet?
- Hur kopplas området till Östergatan/Ringsjövägen?
- Vilka angoringspunkter kan skapas till området? Trafiksituationen vid väg 113/Ringsjövägen är problematisk. Kan området angöras ifrån väster?
- Hur kan buller från vägtrafik och den närliggande flygplatsen hanteras för såväl bostäderna som parken?
- Hur säkerställs att de befintliga gröna funktionerna tas tillvara?
- Säkerställa ytor för kommunal service som till exempel förskola. Det finns även ett behov av en mellanboendeform för äldre med anpassade bostäder i närhet till annan service.



IDROTTPARKEN

Yta: 18 ha

Antal nya bostäder: 300
(hänger samman med utveckling av bostäder längs med stråket Östergatan/Ringsjövägen)



PARK

Centralt i östra Eslöv ligger Idrottsparken. Det är det kommunala hjärtat i den östra delen av tätorten och en målpunkt för hela Eslöv med skola/förskola och många föreningsaktiviteter. I områdets norra del finns en stadsdelspark vilken är en mötesplats för fler än de som går i skolan eller idrottar på området, det är en plats för rekreation för hela östra Eslöv. Parkens ytor har funktioner som ger både rekreativa och ekologiska värden och den har pedagogiska inslag där det är möjligt att lära sig vattens plats och funktion i en stad. Den är också viktig för hantering av vattenöverskott vid skyfall. Parken är en del av det rekreativa stråk som korsar Ringsjövägen och fortsätter in i bostadsområdet på andra sidan gatan.

I anslutning till parken, längs Östergatan/Ringsjövägen, finns även ett bostadskvarter innehållande flerbostadshus i fem våningar. De hänger samman med bostadsbebyggelse på andra sidan av Verkstadsvägen (läs mer på sidan 63).

Skolorområdet och idrottsanläggningarna fungerar som delvis integrerade delar. Byggnadernas entréer är vända utåt och det är lätt att orientera sig. Gestaltningen och utformningen bidrar till trivsel och attraktivitet. Utomhusytorna är disponerade och planerade så att de kan användas av många och på flera olika sätt.

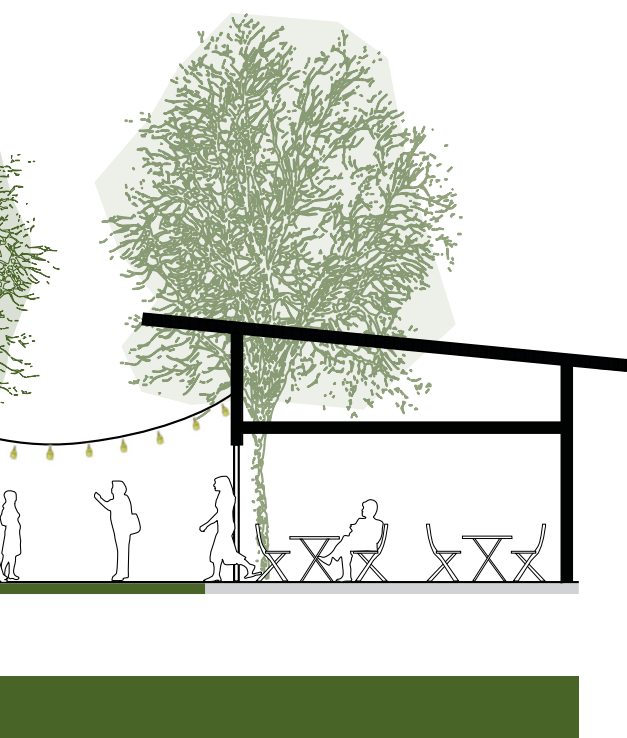
Utformningen av området är präglad av en föreningsdriven utveckling. Den idéburna sektorn, genom de verksamma föreningarna, har aktivt deltagit och även i delar drivit arbetet med utvecklingen av Idrottsparken.

Fakta - nuläge:

Kommunal service och verksamheter i urval:

Nya östra skolan, Källbergsskolan, Idrottshall, Gräshall för fotboll, Eslövs tennisklubb, 2 fotbollsplaner och löpbana.

Planer på gång: Skatan 10, del av Skatan 3



Principsektionen visar en idé om hur den för föreningarna gemensamma ytan skulle kunna se ut.

PAVILJONG

Föreningar i Östra Eslöv

Inom Idrottsparken finns flertalet idrottshallar och fotbollsplaner. Många föreningar bedriver sin verksamhet där till exempel:

- TFK Nova Eslöv
- MKSF Pelagonija
- Eslövs Tennisklubb
- Eslövs IK
- Eslövs HF
- Eslövs BK
- Trollenäs IF

Inom övriga delar av planområdet finns ytterligare föreningsverksamheter såsom:

- Eslövs Budoklubb
- Kung Fu Eslöv
- EAI Brottning
- EAI Bortennis
- Eslövs Karate Academy
- Eslövs Hapkido och Taekwando klubb

Idéburen utveckling

Skolområdet har en fördelaktig mix av föreningsaktiviteter och skola. Det är det område i Eslöv där flest barn och unga spenderar sin fritid via organiserad föreningsaktivitet. För att området ska utvecklas och användas på ett sätt som är ambitionen i den fördjupade översiktsplanen är det viktigt att inte kommunen ensam tar fram omvandlingsplaner. Delaktighet och dialog från de som spenderar tid i området är helt avgörande för att en förändring ska komma till stånd.

I och med den fördjupade översiktsplanen initierar kommunen ett dialogarbete med föreningarna i området samt de som bedriver verksamhet för att få en bild av vad som saknas och hur platsen kan användas mer effektivt och av fler barn och vuxna i framtiden. Arbetet kommer att ske med utgångspunkt i den överenskommelse med den idéburna sektorn som Eslövs kommun tagit fram.. Det är ett långsiktigt arbete som inte kommer att vara klart i och med den fördjupade översiktsplanen som snarare utgör startpunkten för den gemensamma processen.



Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Hur ska processen med en föreningsdriven utveckling formas? Vilken roll ska kommunen ha? Hur drivande kan skolverksamheten vara?
- Hur kan befintliga byggnader omgestaltas för att skapa ett välkomnande och trivsamt område?
- Hur kan mångfunktionella ytor skapas?
- Hur ska parkmiljön utformas för att innehålla både rekreativa och ekologiska värden längs Östergatan/Ringsjövägen och hur ska det gröna stråket utformas över gatan för att upplevas som sammanhållet?
- Vattenhanteringen behöver lösas, en lågvattenpunkt finns i områdets sydöstra del.



STRÅK I ÖSTRA ESLÖV

Nedan följer en kort beskrivning av hur de olika stråken kan vara utformade när planområdet är utbyggt. Det finns även korta medskick om vilka aspekter som är viktiga att inkludera i den kommande planeringsprocessen.



ÖSTERGATAN/RINGSJÖVÄGEN



Östergatan/Ringsjövägen är den sammanbindande ryggraden för ”det nya” östra Eslöv. Det är en viktig kopplingspunkt för tvärgående gator och stråk. Det är en stadsgata som är utformad för att uppmuntra till långsamma trafikrörelser och är inbjudande för gående och cyklister. Gaturummet är varierat i bredd och längs sträckan finns flera olika målpunkter vilket ger liv och rörelse under stor del av dygnet och motverkar känslan av infartsled. Godstrafik som tidigare trafikerade gatan är till stor del överflyttad till Harjagersvägen, Trehäradsvägen och Södra vägen. Östergatan/Ringsjövägens ändrade funktion har också bidragit till att minska genomfartstrafiken genom Eslövs centrum.

Längst i väster, på båda sidor om gatan, ligger Carl Engströmskolan vilken är en viktig målpunkt för många av kommunens ungdomar. På gatans norra sida finns bostadsbebyggelse med inbjudande fasader och i viss utsträckning verksamheter i bottenvåningen längs större delar av gatan. Även på den södra sidan bidrar nyttillkomna bostäder till att stärka gatans stadsmässiga karaktär. Där Verksadsvägen möter Östergatan/Ringsjövägen finns, på båda sidor

Fakta - nuläge:

Det finns idag ett mindre antal lägenheter i flerbostadshus längst i väster och ett mindre antal småhus längs gatans östra del. Där bor sammanlagt cirka 250 personer.

Verksamheter i urval: Saint Gobain, Kronosept, Optimera, Willys, Arken Zoo, Circle K, Bil Månsson

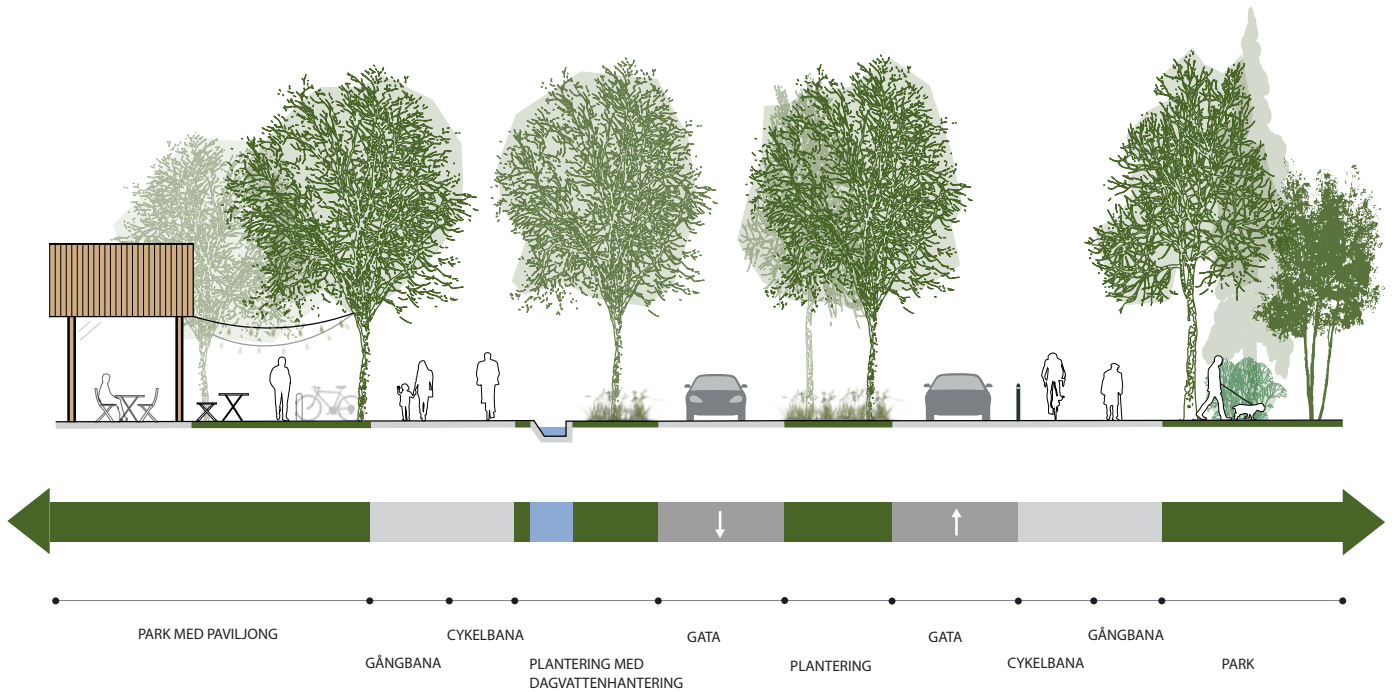
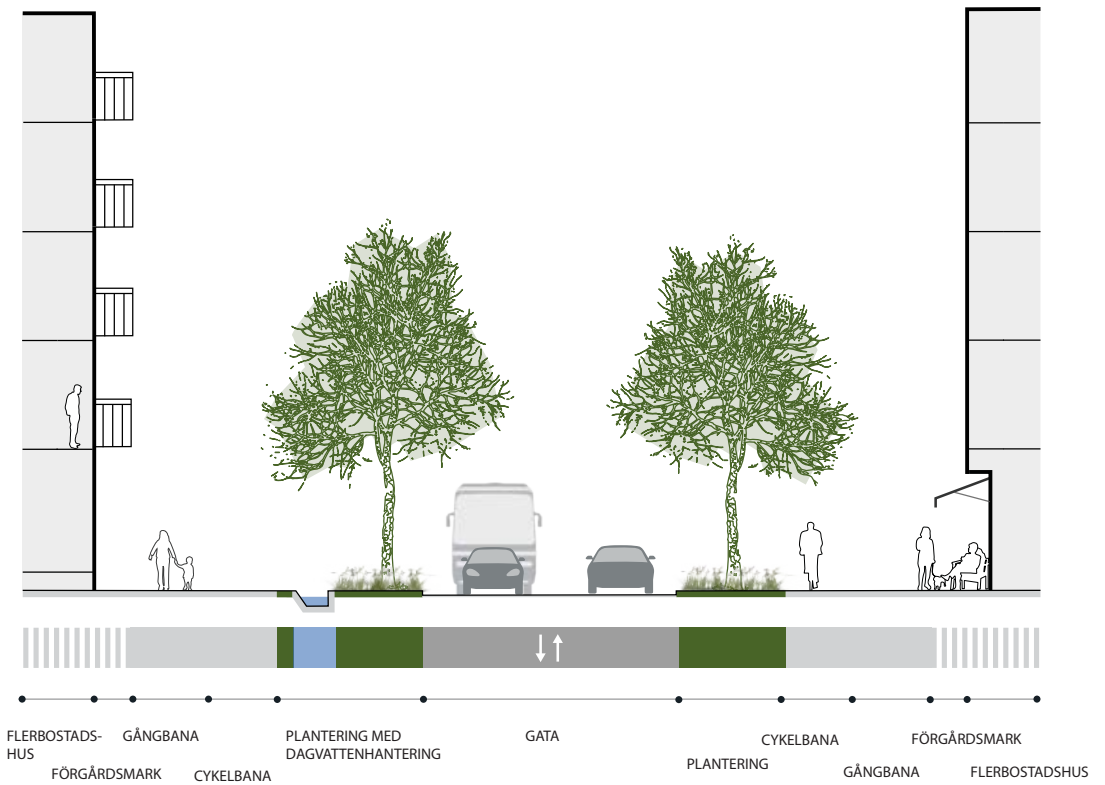


om gatan, ett mindre område med flerbostadshus i fem våningar i en sluten kvartersstruktur. Bostäderna ligger i nära anslutning till planområdets stadsdelspark. Att parkområdet öppnar sig mot gatan samt korsar den mellan Berga och Idrottsparken bidrar till variation i gaturummet. Stråket har också en viktig funktion för att ta hand om dagvatten och skyfall och öppna anläggningar bidrar till att ge en hög kvalitet på gatans utformning med växtbäddar och en kanal. Söder om bostäderna finns även möjlig plats för service, till exempel en förskola.

Det nedlagda godsspåret mellan Östergatan och Verkstadsvägen blir en grön och gen smitväg för gående och cyklister som ska till förskola/skola eller någon av föreningsaktiviteterna på Idrottsparken.







Principsektionerna visar Östergatan och Ringsjövägen som stadsgata med långsamma rörelser och gott om plats för gångare och cyklister. Längs hela gatan ses grönska och vatten. Den övre sektionen ger en bild av gatans utformning där de östra delarna av Brukstaden möter den nya bebyggelsen på den södra sidan. Den nedre illustrationen visar en idé om hur passagen som kopplar samman parkområdena på gatans båda sidor kan se ut.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Gatan har idag funktionen som infartsled. För den västra delen pågår en omvandlingsprocess, vad behövs för att karaktären av stadsgata ska kunna hållas hela vägen till väg 113?
- Hur är det möjligt att skapa en entré till tätorten vid cirkulationsplatsen på väg 113?
- Tyngre trafik och genomfartstrafik behöver ledas om till andra trafikleder.
- Hur skapas ett bra möte mellan den befintliga villabebyggelsen i gatans östra ände med den nya bebyggelsen?
- Hur ska det gröna stråket utformas över Östergatan/Ringsjövägen för att passagen ska vara trygg och upplevas som sammanhållet?



PER HÅKANSSONS VÄG



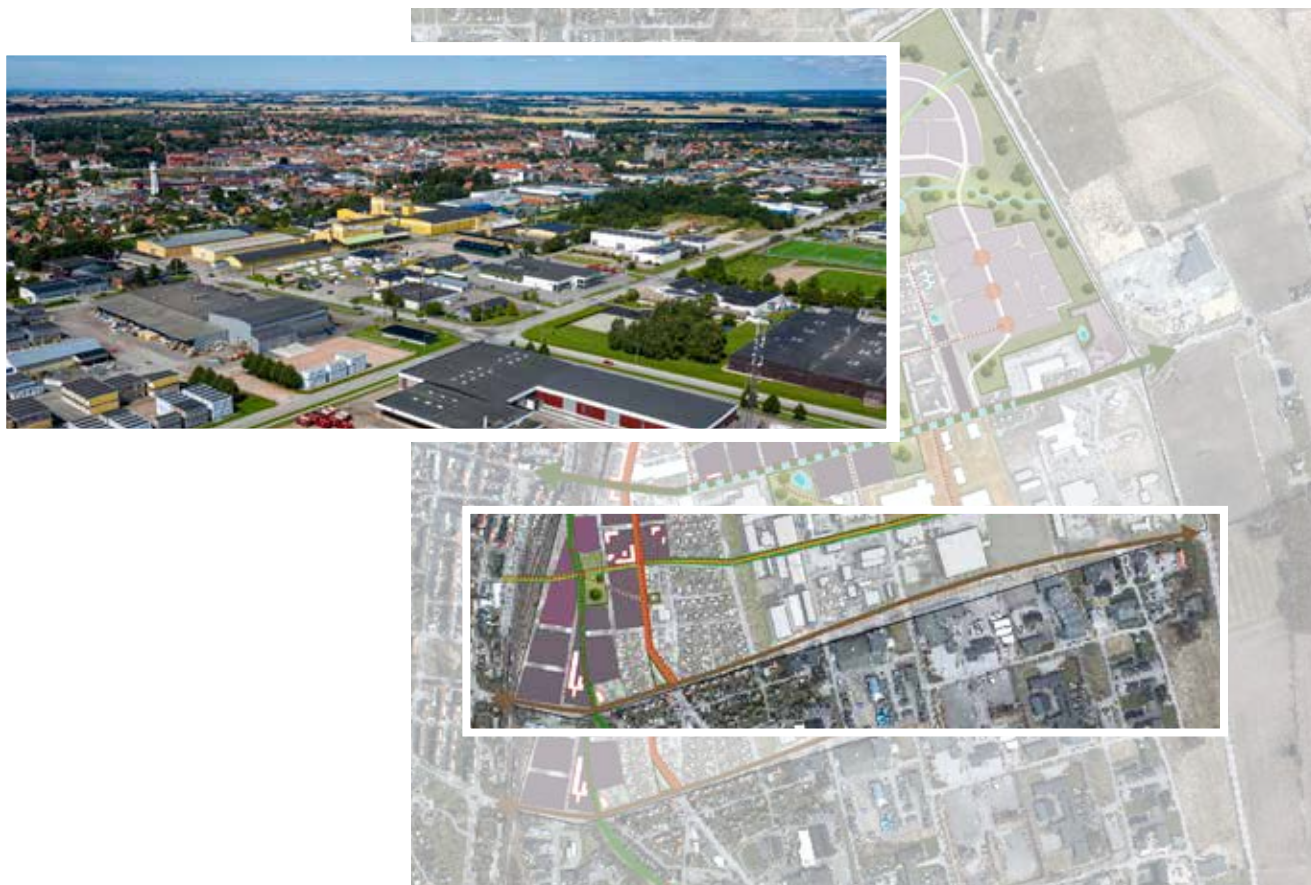
Stråket är en viktig del i en rekreativ koppling som binder samman de sydvästra och de sydöstra delarna av planområdet. Den nya övergången över järnvägen ger tillgänglighet till stadsparken och gör att det finns en grön promenad- och cykelvänlig passage hela vägen till Snärjet. En delvis ny utformning av vägen gör att den fungerar som en rinnväg vid skyfall. Stråket har ingen tydlig koppling till ryggraden längs Östergatan/Ringsjövägen, men den har en viktig funktion för att öka tillgängligheten i en del av området där industri- kvarteren annars utgör barriärer och minskar möjligheten till rörelse.

Vägen har även en fortsatt viktig funktion för de verksamheter som är belägna längs stråket, men den är utformad så att det finns plats för en tydlig och säker gång- och cykelväg.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Konflikten mellan gående/cyklister och godstransporter behöver hanteras.
- Hur kan en gestaltning av stråket börja ta form innan en cykelväg är utbyggd för hela sträckan?
- Hur kan Lantmännens verksamhet (med lokaler på båda sidor om vägen) även fortsatt fungera på ett bra sätt?

TREHÄRADSVÄGEN



Trehäradsvägen utgör planområdets gräns söderut. Den har en kombinerad funktion som infartsled för person- och godstrafik och är också en gata med angränsande bostadsbebyggelse. Tillsammans med Harjagersvägen och Södra vägen/Lundavägen avlastar den Östergatan/Ringsjövägen.

Trehäradsvägen har i huvudsak karaktären av en infartsled och är förhållandevis bred, samtidigt är den entré till Eslöv och längre västerut får vägen en mer stadsmässig karaktär i takt med att bostadsbyggelsen ökar.

I dess östra ände omgärdas vägen av verksamheter på båda sidor. De fastigheter som tidigare var obebyggda används nu för kontorsverksamhet och mindre störande verksamheter. Dessa gör det möjligt att använda vägen som transportled för tyngre transporter samtidigt som de inte genererar en stor trafikökning.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen:

- Vägen behöver hantera olika typer av trafik och flöden. Hur utformas den på bästa sätt för att klara detta?
- Korsningen mellan Trehärdsvägen och väg 113 är otrygg och ofta hindras framkomligheten på grund av köbildning. Hur kan situationen hanteras när trafiken samtidigt ökar?



ALTERNATIVA SCENARIER

Av de tillkommande bostäderna i planförslag är flertalet lägenheter i flerbostadshus. Anledningarna till detta är flera, det handlar bland annat om närheten till centrum och tågstationen och att det behövs en viss densitet för att möjliggöra ett aktivt stadsliv. Att en stor del av marken är kostsam att iordningställa och en högre exploatering gör det lättare att få ihop exploateringsbudgetar spelar också roll.

Framförallt är det i Berga trädgårdsstad som det finns en större variation i bebyggelsen. Det är ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus. Även det är en tät stadsdel, men med plats för kvaliteter som bygata, mindre torg, grönska och en öppen vattenhantering.

Samtidigt är en viktig utgångspunkt i planarbetet att skapa en mångfald av tillkommande bostadstyper. För att öka andelen rad-/kedjehus och villor i planförslaget finns det framtaget ett alternativt scenario där Berga trädgårdsstad, kvarteren runt Verkstadsvägen samt delar av Bruksstaden har en glesare utformning.

De östra delarna av Bruksstaden har då istället en bebyggelse i huvudsak bestående av rad- och kedjehus i 2–3 våningar. Längs Östergatan är bebyggelsen tätare med högre flerbostadshus. Området rymmer cirka 200 bostäder (i huvudförslaget 600 bostäder) och skapar en variation norr om Östergatan mellan den västra delen av Bruksstaden och Berga.

På andra sidan gatan får bostadskvarteren runt Verkstadsvägen en liknande utformning. Närmast Östergatan/Ringsjövägen är bebyggelsen högre och bakom finns ett mindre antal stadsradhus. Området rymmer cirka 100 bostäder (i huvudförslaget 300 bostäder).

I Berga trädgårdsstad minskar variationen av bostadstyper och det är framförallt småhus som finns i området. Bebyggelsestrukturen påminner om ett mer klassiskt villaområde med större hus och tomter. Delområdet rymmer cirka 250 bostäder (i huvudförslaget 450 bostäder). Gröna strukturer och en vattenhantering ger området karaktär och kvalitet, men den glesare strukturen gör att området inte har samma stadsmässiga utformning som övriga planområdet.







Del 4 - Temaområden

GRÖNA OCH BLÅ STRUKTURER

Grönstruktur och grönområden

I växande städer är avvägningen mellan behovet av nya bostäder och bevarande och utveckling av grönstrukturen ofta en utmaning. Grönstrukturen är dock en viktig del av den urbana miljön. Den bidrar till välbefinnande, hälsa och renare luft samtidigt som den har betydelse som spridningskorridorer för djur och växter.

Grönare stadsmiljöer med parker och stråk kan fördröja och rena vatten, upprätthålla grundvattennivåer, ge bättre lokalklimat och skydda bebyggelse, utjämna temperatursvängningar, ge skugga och inte minst goda och hälsosamma livsmiljöer med platser för aktivitet, lek och möten. I ett förändrat klimat med en tätare stadsstruktur kommer grönskan att bli allt mer värdefull.

Grönstrukturens betydelse lyfts fram i exempelvis miljökvalitetsmålet ”God bebyggd miljö 2 och i Agenda 2030 mål 11 ”Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara”.

I Eslövs kommuns översiktsplan, antagen 2018, finns målsättningen om att nya bostäder bör ha maximalt 300 meter till park- eller grönområde. Detta med grund i att forskning har visat att 300 meter är det avstånd människor är beredda att gå till ett grönområde för att det ska användas ofta. Närheten har störst betydelse för barn, personer med funktionsnedsättning, äldre och sjuka.

Inom planområdet är de befintliga gröna ytorna och stråken få och en stor del av området består av hårdgjorda ytor. För att få in fler av de gröna värdena och höja kvaliteten både när det gäller rekreation och ekologiska funktioner är en utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen att alla utvecklingsområden ska rymma ytor för mindre grönområden. Dessutom ingår i planen två större parkanläggningar, dels mitt i området och dels i nordost.

Inom planområdet finns ett mindre antal biotopskyddade element som mägergravar och alléer. Planeringen av östra Eslöv ska utgå från att dessa ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. De har viktig funktioner och kan bidra till värdefulla ekosystemtjänster. De kan även vara hemvist för artskyddade djur, insekter och växter. I det vidare planeringsarbetet är fördjupade analyser nödvändiga.

Tillgänglighet till grönområden

Statistiska centralbyrån, SCB, har räknat ut den genomsnittliga tillgängligheten till grönområden (minst 0,5 ha) för invånare i Sveriges tätorter. Eslövs tätort ligger där under såväl genomsnittet för Sverige som för Skåne. För övriga tätorter inom Eslövs kommun ligger genomsnittet lägre än det för Sverige, men högre än Skånesnittet. Detta är ytterligare en indikation på att Eslövs kommun behöver arbeta med grönområdena inom tätorten och framförallt i östra Eslöv.

- Sverige: 195 m²/person
- Skåne: 141 m²/person
- Eslöv (alla tätorter): 149 m²/person
- Eslövs tätort: 124 m²/person

Ekosystemtjänster

ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas upp fyra kategorier: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.



Försörjande

- Till exempel:
- spannmål
 - dricksvatten
 - trävirke
 - bioenergi



Reglerande

- Till exempel:
- pollinering
 - rena luft och vatten
 - klimatreglering



Kulturella

- Till exempel:
- friluftsliv
 - hälsa och inspiration
 - naturarv och turism

Stödjande

- För övriga tjänster ska fungera, till exempel:
- fotosyntes
 - bildning av jordmån
 - biogeokemiska kretslopp

Källa: Naturvårdsverket

Dagvatten- och skyfall

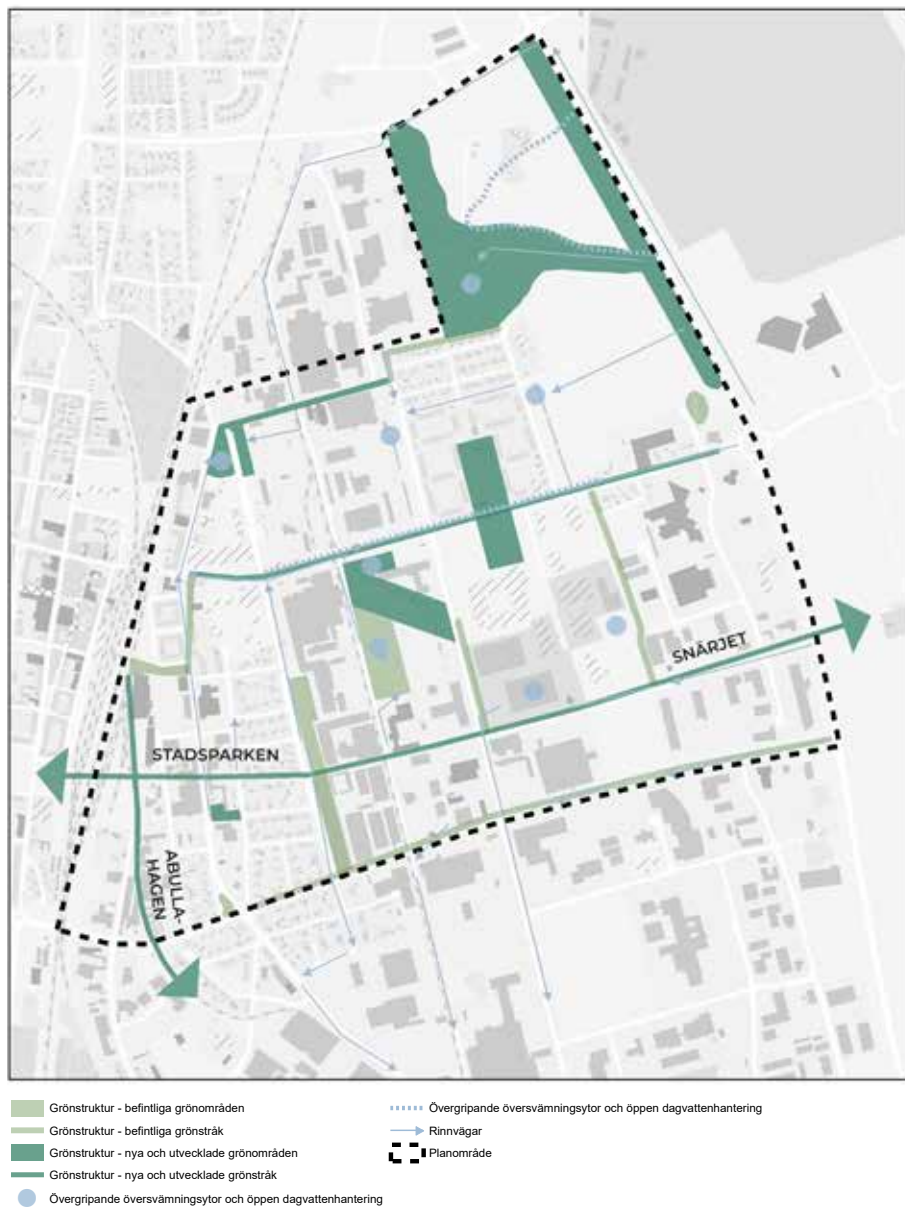
Begränsad kapacitet i befintliga ledningsnät, ökade hårdgjorda ytor och intensivare regn till följd av klimatförändringar gör att frågan om vattenhanteringen är en viktig del i den fysiska planeringen.

Eslövs kommun har tillsammans med VA SYD arbetat fram ett förslag till en dagvatten- och översvämningsplan. Den betonar vikten av att planera för dagvatten- och skyfallslösningar med ett helhetsperspektiv och att det behöver finnas plats för att i så stor utsträckning som möjligt hantera dagvatten i öppna lösningar.

En dagvattenanläggning med vatteninslag och vegetation har potential att bli ett värdefullt tillskott i stadsmiljön. Både den tekniska funktionen och gestaltningen behöver beaktas. Inom planområdet för den fördjupade översiktsplanen är detta en bärande tanke. Anläggningarna ska både skapa en bättre situation för området som helhet samt bidra till att skapa kvaliteter i stadsrummet. Öppna dagvattenlösningar är också bra då de möjliggör rening av vattnet som ofta innehåller föroreningar från exempelvis trafik, förbränning och fria metallytor.

Ytor för skyfallshantering ska ha en utformning som möjliggör en mångfunktionell användning. Det kan till exempel handla om att sänka marknivån i en del av en park. Det är också viktigt att inom planområdet skapa rinnvägar med utrymme för fördröjningsåtgärder som till exempel regnbäddar.

Grönstruktur och övergripande vattenhantering samt rinnvägar

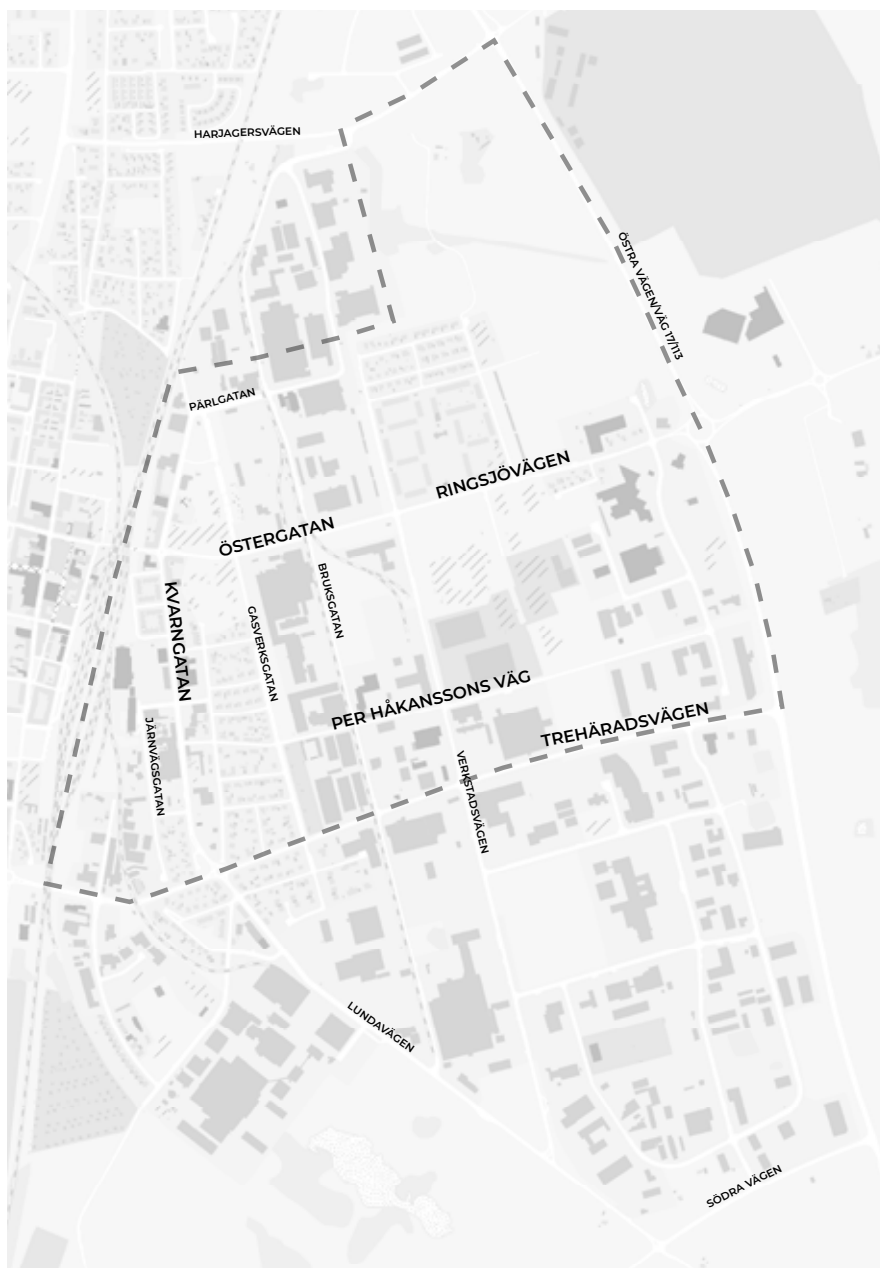


Kartan visar den övergripande strukturen för grönområden och grönstråk inom planområdet och hur det kopplar till viktiga punkter utanför planområdet. Den visar även övergripande översvämningsytor och ytor avsatta för dagvattenhantering samt rinnvägar. Utöver dessa behöver även bostadskvarteren rymma ytor för vattenhantering.

TRANSPORTER OCH TRANSPORTINFRASTRUKTUR

Ett välbalanserat trafiksystem är en av förutsättningarna för en attraktiv stad. Transporter sker med olika syften och gator och vägar behöver vara utformade på olika sätt. För en cyklist är det till exempel viktigt med trygga och gena vägar medan en bilist kan prioritera framkomlighet och bra parkeringsmöjligheter. För industri- och varutransporter är också både säkerhet och framkomlighet viktigt, men för dem betyder det ofta breda körfält och transportleder utan gång- och cykeltrafik.

Orienteringskarta över gator/vägar nämnda i planförslaget



Genomfartstrafik i Eslöv

under 2018 tog Eslövs kommun fram en åtgärdsvalsstudie för genomfartstrafiken i Eslövs tätort. I den presenteras förslag på lösningar för att minska genomfartstrafiken. Åtgärder för Östergatan/Ringsjövägen är där en viktig del.

Transportstruktur och gatuhierarki

Transportslagen i en stad ska komplettera varandra. Därför har gator och vägar ibland ”olika syften”, vissa är till exempel utpekade för tyngre trafik eller genomfartstrafik medan andra är utformade för långsamma rörelser och stadsliv. Detta brukar kallas för att det finns en gatuhierarki. Gator och vägar ska knyta samman platser och funktioner och bilda länkar och stråk där samma typ av trafikrörelser är samlade.

För att få en välfungerande gatuhierarki kommer den övergripande transportstrukturen inom planområdet att få en ny struktur. Östergatan/Ringsjövägen blir en stadsgata som fungerar som en ryggrad för östra Eslöv och tillkommande bebyggelse och grönstruktur är länkade dit. Även Kvarngatan ska få en tydligare karaktär som stadsgata.

Viktiga målpunkter

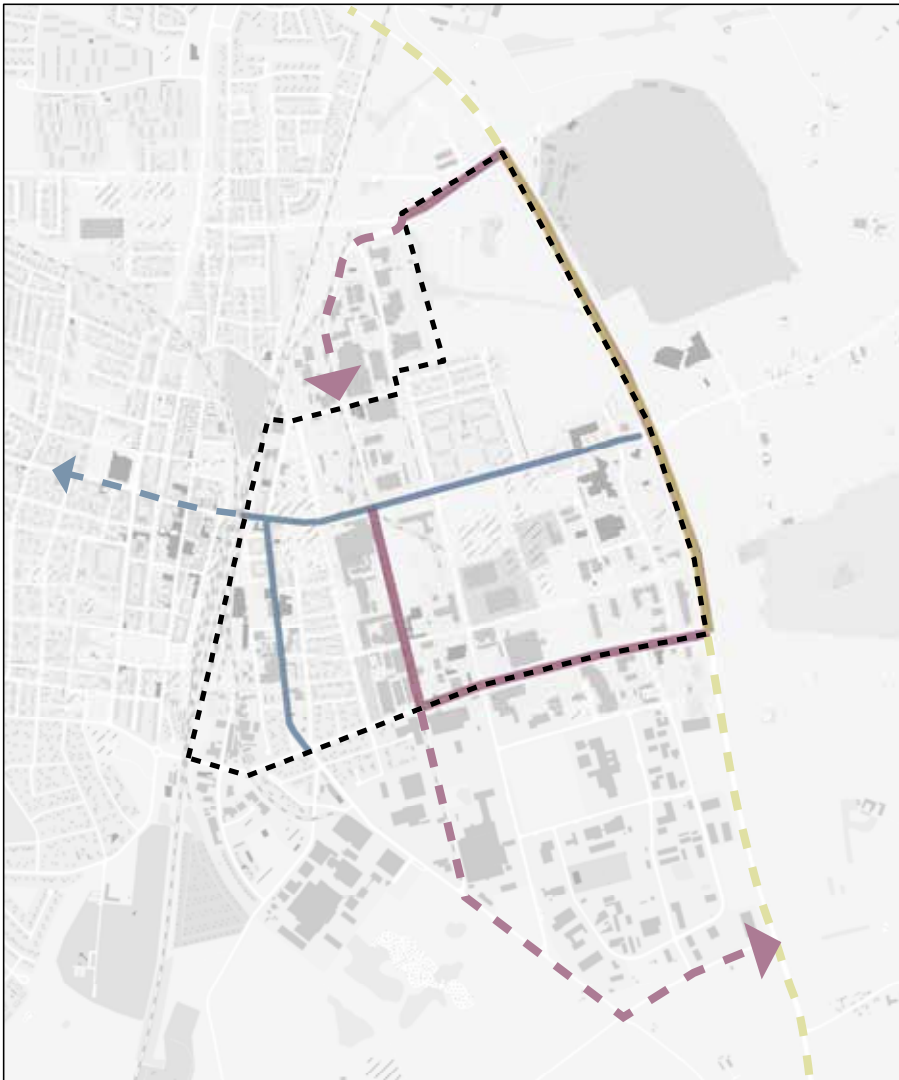


Teckenförklaring

- Planområde
- Målpunkter - grönområden
- Målpunkter

Kartan visar på en övergripande nivå viktiga målpunkter inom och i anslutning till planområdet.

Utpekade övergripande stadsgator och leder för industritransporter



Teckenförklaring

- FÖP - område
- Väg 113
- Matargata - för industriverksamhet
- Stadsgata - person- och kollektivtrafik

Trafikmätningar

tabellen visar den genomsnittliga dygnstrafiken. Mätningarna är gjorda i juni samt månadsskiftet augusti/september 2019.

Ringsjövägen	6 328
Östergatan	7 964
Kvarngatan (norra delen)	5 059
Kvarngatan (södra delen)	4 756
Trehäradsvägen	6 773

Industritrafik

Östergatan/Ringsjövägen fungerar idag som en infartsled både för industriernas transporter och för persontransporter till de västra delarna av staden och delar av trafiken behöver ledas om till Trehäradsvägen, Harjagersvägen och Södra vägen/Lundavägen (de sistnämnda ligger utanför planområdet). En ny fördelning av trafiken kommer att bidra till en bättre trafiksituation även i centrala Eslöv på den västra sidan om järnvägen.

Bruksgatan löper genom planområdet från norr till söder. Sträckan norr om Östergatan kommer att hamna mitt i ett bostadsområde och behöver anpassas till en ny funktion. Söder om Östergatan kommer Bruksgatan att ha kvar karaktären som industrigata. Den är en viktig del i strukturen för transporter till och från de verksamheter som ligger i området.

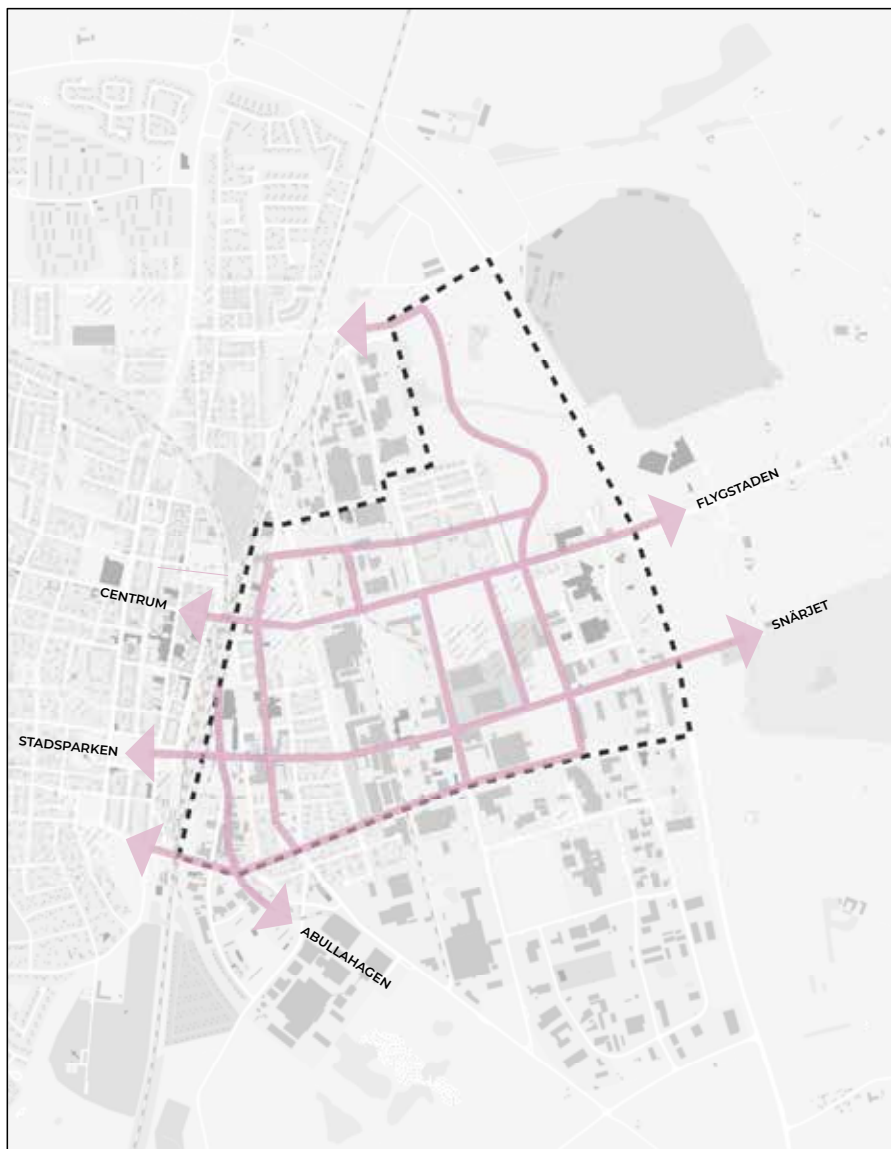
Inom planområdet finns idag en järnväg för godstrafik som löper längs Bruksgatan. Järnvägen är i bruk men trafikeras endast av ett företag, Smurfit Kappa, vilket är lokaliserat strax söder om planområdet. Banan är i stort behov av underhåll och kommunen behöver även sätta upp bommar där Bruksgatan korsar Trehäradsvägen respektive Östergatan.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår en omvandling av kvarteren norr om Östergatan på båda sidor om Bruksgatan (Bruksstaden). Området har i planförslaget en hög exploatering med upp till 1 200 bostäder. En omvandling av kvarteren i Bruksstaden förutsätter att godsspåret inte längre är i bruk. Spåren kan dock med fördel ligga kvar i marken för att visa platsens historia. De kan få en ny användning som gång-/cykelvägar.

Struktur för cykelvägar

Idag är länkarna mellan de målpunkter som finns inom planområdet svaga, framförallt för dem som rör sig till fots eller cyklar. Ett viktigt element i omvandlingen är därför att binda ihop planområdets olika delar med nya stråk och gena vägar. Flera av de befintliga vägarna får en utformning som gör det både tydligare och säkrare för dem som inte reser med bil. Dessutom finns i den fördjupade översiktsplanen förslag om tillkommande nya kopplingar för gång och cykel inom och mellan de olika utvecklingsområdena.

Huvudcykelnät



Södra stambanan och väg 113 - kopplingspunkter och barriärer

Kopplingspunkterna mellan planområdet och dess omland är viktiga att arbeta med. Södra stambanan avgränsar området västerut och kommer även fortsatt att vara en barriär för Eslövs tätort. Att leda rörelser till de tre undergångar som finns är viktigt för att göra staden hel och tillgängliggöra båda delar om järnvägen. Utöver befintliga kopplingar tillkommer i planförslaget även en gång- och cykelbro i områdets södra del. Denna ger ytterligare möjlighet till kontakt och kortare avstånd mellan väster och öster. Den kopplar också samman östra Eslöv med målpunkterna medborgarhuset, stadsparken och kyrkan.

Väg 113 utgör planområdets gräns åt öster och även denna är till viss del en barriär. För den motordrivna trafiken fungerar Ringsjövägen och Trehäradsvägen som infarter, medan det för gång- och cykeltrafik finns undergångar vid Harjagersvägen, Ringsjövägen och Per Håkanssonsväg.

Både Södra stambanan och väg 113 är utpekade som led för farligt gods (läs mer farligt gods och säkerhetsavstånd på sidan 90).

Kollektivtrafik

Eslövs station ligger i anslutning till planområdet och stora delar av föreslagna utbyggnadsområdena ligger inom en kilometer från tågstationen. Utöver tågtrafiken trafikeras området av två busslinjer, linje 1 och linje 3. Linje 3 har sin hållplats vid Stinstorget medan linje 1 kör via Östergatan/Ringsjövägen till sluthållplatsen vid handelsområdet Flygstaden strax öster om planområdet. Då busslinjen trafikerar planområdets ryggrad kommer de flesta av de tillkommande bostäderna att ha en hög tillgänglighet till kollektivtrafiken. I de norra delarna av Berga trädgårdsstad är dock avstånden längre, med som mest 700–800 meter till en busshållplats.

Parkering

Idag består parkeringarna inom området av markparkeringar. Det finns både kommunala och privata parkeringar och möjligheten att hitta en parkering är överlag god. Planförslaget föreslår en tät exploatering i flera av områdena. För att kunna bygga så många bostäder behöver det tillkommande parkeringsbehovet i stor utsträckning tillgodoses genom parkeringshus och/eller underjordisk parkering. Planförslaget föreslår det som huvudsaklig lösning för bostäderna i Järnvägsstaden, Bruksstaden samt för förtätningen på Berga. Dock kommer gatuparkeringar fortfarande att finnas kvar. Till exempel kan parkeringsplatser placerade mellan träd vara en bra lösning för områdets stadsgator. Det gynnar de närliggande verksamheterna att det finns möjlighet att stanna till längs gatan. Det gör också att människor rör sig där. Även pendlarparkeringen vid nedgången till järnvägsstationen kommer att finnas kvar.

Eslövs kommun arbetar med att ta fram en ny parkeringsnorm. Den beräknas vara klart under 2020.

SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

Befintlig verksamhet

Inom planområdet finns både förskola, grundskola, gymnasium och vuxenutbildning. Den nybyggda skolbyggnaden för gymnasie- och vuxenutbildning vid Östergatan bildar tillsammans med Salliushuset och Gamla Östra skolan den nya Carl Engström-skolan. Gymnasieskolan har utöver elever från hela Eslövs kommun även många studerande från andra kommuner. På Bergaskolan finns gymnasiesärskola samt byggprogram.

Grundskoleverksamhet finns på Nya Östra skolan och Källebergsskolan. Den förstnämnda har verksamhet för årskurserna f–6 och den sistnämnda för årskurserna 7–9. Nya Östra skolan tar huvudsakligen emot elever i närområdet, men från årskurs 4 även elever från områden öster om Eslövs tätort. Källebergsskolan tar huvudsakligen emot elever från Östra skolan och från Stehagskolan.

Inom planområdet finns två förskolor, Kunskapshusets förskola samt Bergabo förskola vilka tillsammans har drygt 200 platser. Upptagningsområdena för förskolorna ser olika ut där Bergabo förskola har framförallt ett lokalt upptagningsområde, medan Kunskapsskolans förskola har ett större upptagningsområde och majoriteten av barnen bor på den västra sidan av järnvägen utanför planområdet.

Förändringar på kort sikt

Nya Östra skolan kommer att expandera inom Bergaskolans befintliga lokaler. Även Källebergsskolan kommer att flytta sin verksamhet dit. Källebergsskolans nuvarande lokaler kommer att fungera som ersättningslokaler när andra skolor inom tätorten renoveras.

Behov av nya ytor för förskole- och skolverksamhet

I dagsläget finns en tillräcklig kapacitet på förskolorna och skolorna inom planområdet. Med ett stort antal nya bostäder ökar behovet av yta för verksamheterna och det är något som kommunen behöver analysera vidare. Planförslaget pekar på en övergripande nivå ut tre områden (Bruksstaden, Berga trädgårdsstad samt i det nya bostadskvarteret längs Östergatan) som möjliga för lokalisering av nya förskolor. Ytor för nya skolor finns inte utpekade på samma sätt. En möjlig lösning kan vara att kombinera förskole-/skolverksamhet med bostäder, exempelvis genom att verksamheterna finns i bottenvåningen och bostäderna ovanpå. Det går också att arbeta för att skapa mångfunktionella skolgårdar vilka allmänheten kan använda utanför verksamhetstid.

Enligt Eslövs kommuns befolkningsprognos kommer det år 2036 att finnas 212 barn i åldrarna 1–5 år och 422 barn i åldrarna 6–15 år. Prognosen utgår från att knappt 1 500 nya bostäder tillkommit.

Ett annat sätt att räkna är att utgå från hur många barn i förskoleålder det bor per bostad i Eslövs kommun idag och multiplicera det

med antalet nya bostäder. Enligt SCB var siffran för 2018 0,18 barn per bostad. Eftersom nya bostäder ofta genererar ett större behov av förskoleplatser än ett moget bestånd har siffran räknats upp med 50 procent vilket ger 0,27 barn per ny bostad. Med 1 600 nya bostäder till år 2035 blir det med denna metod 423 barn.

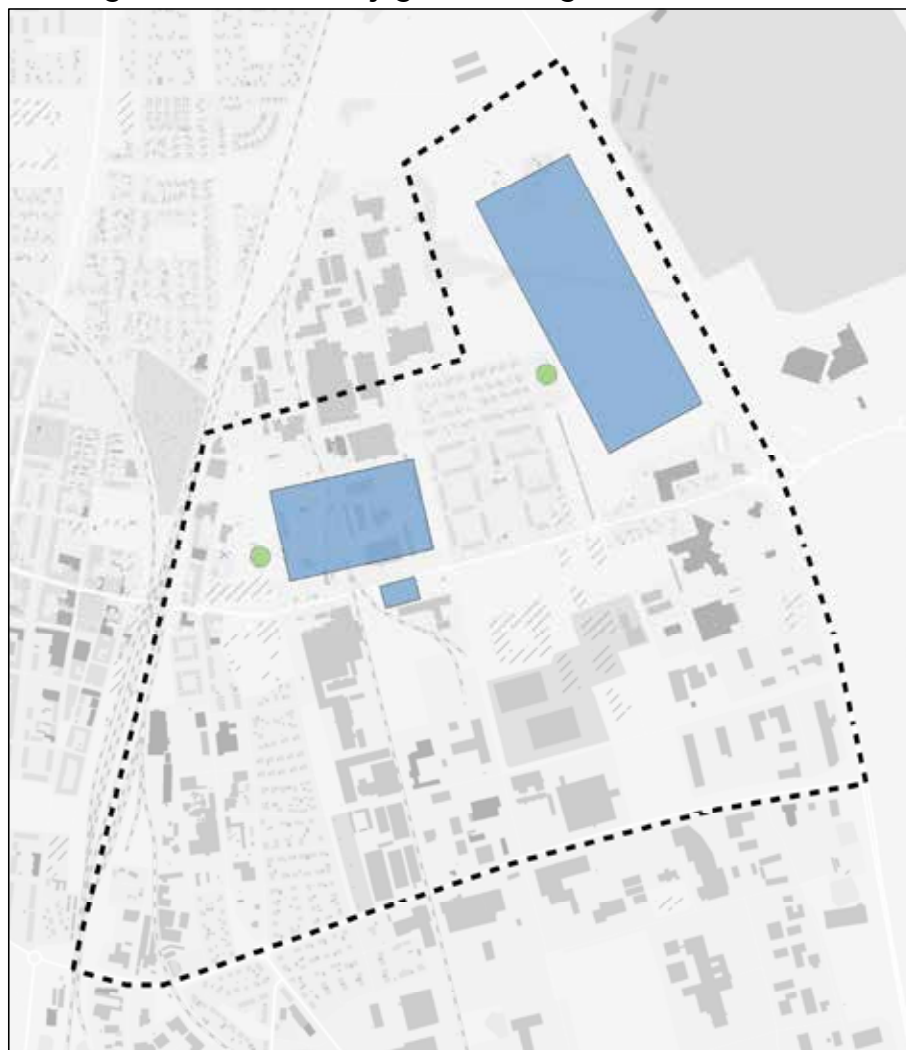
Räkneexempel; behov av yta för förskoleverksamhet vid nybyggnation

Den sammanlagda ytan (både inom- och utomhus) som behövs per barn är 45 kvm. Behovet av yta har på en övergripande nivå räknats ut utifrån de riktlinjer som finns för inomhus- och utomhusytor för förskolor.

Detta ger:

1 600 bostäder: 432 barn	432x45= 19 440 kvm eller ca 1,9 ha
3 000 bostäder: 810 barn	810x45= 36 450 kvm eller ca 3,6 ha

Befintliga förskolor och möjliga utvecklingsområden



Teckenförklaring

- Planområde
- Möjligt område för etablering av ny förskola
- Befintlig förskola

Kartan visar befintliga förskoleverksamheter och områden inom vilka nya förskolor kan bli lokaliserade.

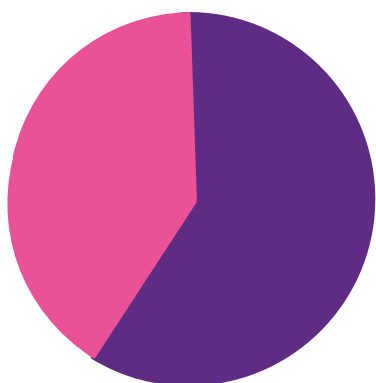
NÄRINGSLIVSSTRUKTUR

Dagens näringslivsstruktur inom planområdet har till stora delar utvecklats ur det industriella arv och de styrkeområden som är kännetecknande för Eslövs kommun. Under många år var några av dåtidens största och mest namnkunniga företag i kommunen verksamma inom delar av planområdet. Idag finns Åkermans Verkstad/Volvo Construction Equipment och Arjo varken kvar inom området eller i kommunen men flera nya företag har vuxit fram ur verksamheterna inom samma eller närbesläktade branscher. Idag beräknas fler personer vara sysselsatta på det tidigare Åkermansområdet (till största del beläget strax utanför planområdet) jämfört med under de sista åren innan nedläggningen 1999.

Saint-Gobain Sekurit, Kronosept och O.Kavli är andra exempel på företag som har en lång historik inom planområdet. Saint-Gobain Sekurit och O.Kavli utgör tillsammans med företag som Bil Månsson, Eslövs Matmarknad (Ica Kvantum), Praktikertjänst (Brahehälsan Eslöv) samt Marknad och Service i Syd (Svensk Direktreklam) några av de största arbetsgivarna i kommunen, vilka samtliga är lokaliserade inom planområdet.

Inom området finns totalt cirka 270 arbetsställen med 2 240 medarbetare. Av dessa är 1 600 anställda hos något av områdets 240 privata arbetsställen. Det innebär att över 20 procent av dagbefolkningen på 10 000 personer i Eslövs kommun har sin arbetsplats inom planområdet. Bland de privat anställda i dagbefolkningen är motsvarande siffra 25 procent.

Dagbefolkning i Östra Eslöv som del av Eslövs tätort



■ Östra Eslöv

Stora delar av planområdet är idag präglad framförallt av de industri- och tillverkningsföretag som är lokaliserade där. Gatorna är breda och anpassade för transporter och kvarteren är stora och slutna. En av ambitionerna med den fördjupade översiktsplanen är att skapa en mer varierad stadsdel med tillgängliga kvarter och goda kopplingar som gör det lätt att röra sig för gående och cyklister.

Utgångspunkten i planförslaget är att alla befintliga verksamheter kan finnas kvar, men den långsiktigt bästa användningen av marken bedömer kommunen är att ett antal företag flyttar för att möjliggöra en ny markanvändning. De verksamheter som kommunen bedömer är viktiga att långsiktigt ha kvar inom området är icke störande verksamheter som inte kräver stora ytor i förhållande till antalet anställda. De företagen bidrar både till en funktionsblandning och för att behålla identiteten inom planområdet. Nya verksamheter kommer också att tillkomma, framförallt handlar det om nya kontorslokaler vid järnvägen samt verksamhetslokaler på bottenvåningen i delar av den nya bostadsbebyggelsen.

Omvandlingen av Östra Eslöv kommer att pågå under en lång tid. För att minimera osäkerhet och möjliggöra för bra lösningar för såväl befintliga som nya verksamheter behöver kommunen aktivt föra dialog med näringslivets aktörer.

	Antal arbets- tillfällen	Med anställda	Utan anställda	Antal anställda
Samtliga arbets- givare	270	170	100	2 241
Privata arbetsgivare	241	149	92	1 601

MILJÖFARLIG VERKSAMHETER OCH LED FÖR FARLIGT GODS

Miljöfarlig verksamhet

Miljöfarlig verksamhet är all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan ge upphov till utsläpp eller medföra störningar för människors hälsa eller miljö. Det omfattar till exempel buller, lukt, utsläpp i vatten och luft samt risk för olycka. Miljöfarlig verksamhet definieras i 9 kap. 1 § miljöbalken. Miljöfarlig verksamhet delas in i A-, B-, C- eller U-anläggningar beroende på verksamhetens omfattning och miljöpåverkan. För att få anlägga och driva vissa miljöfarliga verksamheter krävs tillstånd eller anmälan.

- A-anläggningar tillståndsprövas av Mark- och miljödomstolen
- B-anläggningar tillståndsprövas av miljöprövningsdelegationen inom länsstyrelsen
- C-anläggningar anmäls till kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsnämnd
- U-anläggning – kan beroende på typ av verksamhet anmälas till kommunen

Inom planområdet finns mellan 20–30 verksamheter som räknas som miljöfarliga inom kategorierna B, C och U. Knappt hälften av dessa finns inom områden som i den fördjupade översiktsplanen har markanvändningen bostäder (med inslag av service och handel samt mindre grönområden) eller stationsnära centrumutveckling (service, handel, verksamheter samt inslag av bostäder).

Stena Recycling AB är det enda företag inom planområdet som har ett miljötillstånd prövat av länsstyrelsen. Att verksamheten flyttar till en annan fastighet är en förutsättning för att kunna omvandla Bruksstaden till bostäder.

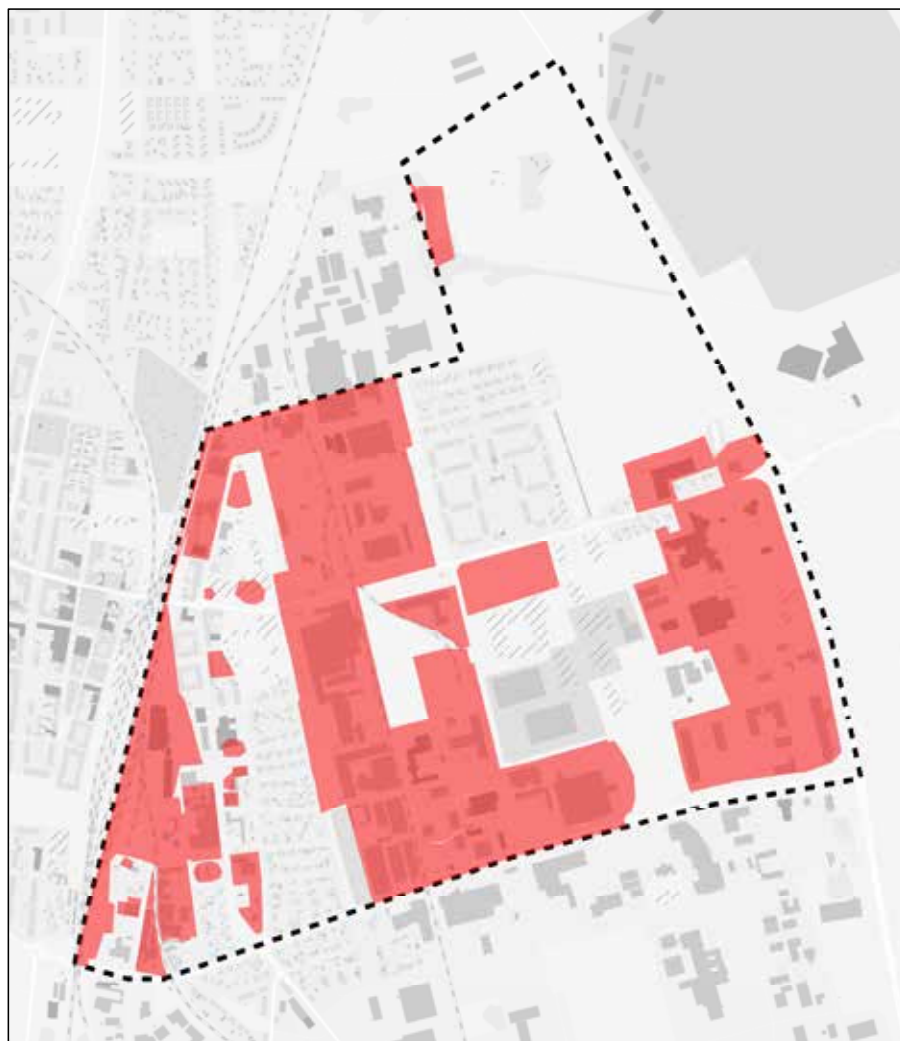
De verksamheter som kommunen bedömer är viktiga att långsiktigt ha kvar inom planområdet är icke störande verksamheter som inte kräver stora ytor i förhållande till antalet anställda.

Föroreningar i mark och grundvatten

En följd av de industriverksamheter som har bedrivits/fortfarande bedrivs inom planområdet är att det finns en risk att stora delar av marken är förorenad. Den plats som har högst riskklassning ligger längs Gasverksgatan där Eslövs för detta gasverk var lokaliserat. Eslövs kommun har gjort en ansökan om statliga medel för att kunna utreda området och dess föroreningar. Också i de områden där planförslaget föreslår en ny markanvändning med bostäder finns det risk att marken är förorenad. I Järnvägsstaden, Bruksstaden samt öster om Gasverksgatan finns ytor där Eslövs kommun bedömer att det finns en stor risk för föroreningar. Att utreda och eventuellt sanera markföroreningar är kostsamt, samtidigt är det något som ger miljövinster. Undersökningarna är en nödvändig del i kommande detaljplaneprocesser.

Det finns även en risk att grundvattnet kan vara påverkat av föroreningar. Också detta är något som behöver utredas av den aktuella exploatören vid detaljplaneläggning.

Förorenad mark - Riskklassning



Teckenförklaring

- Planområde
- Förorenad mark

Led för farligt gods

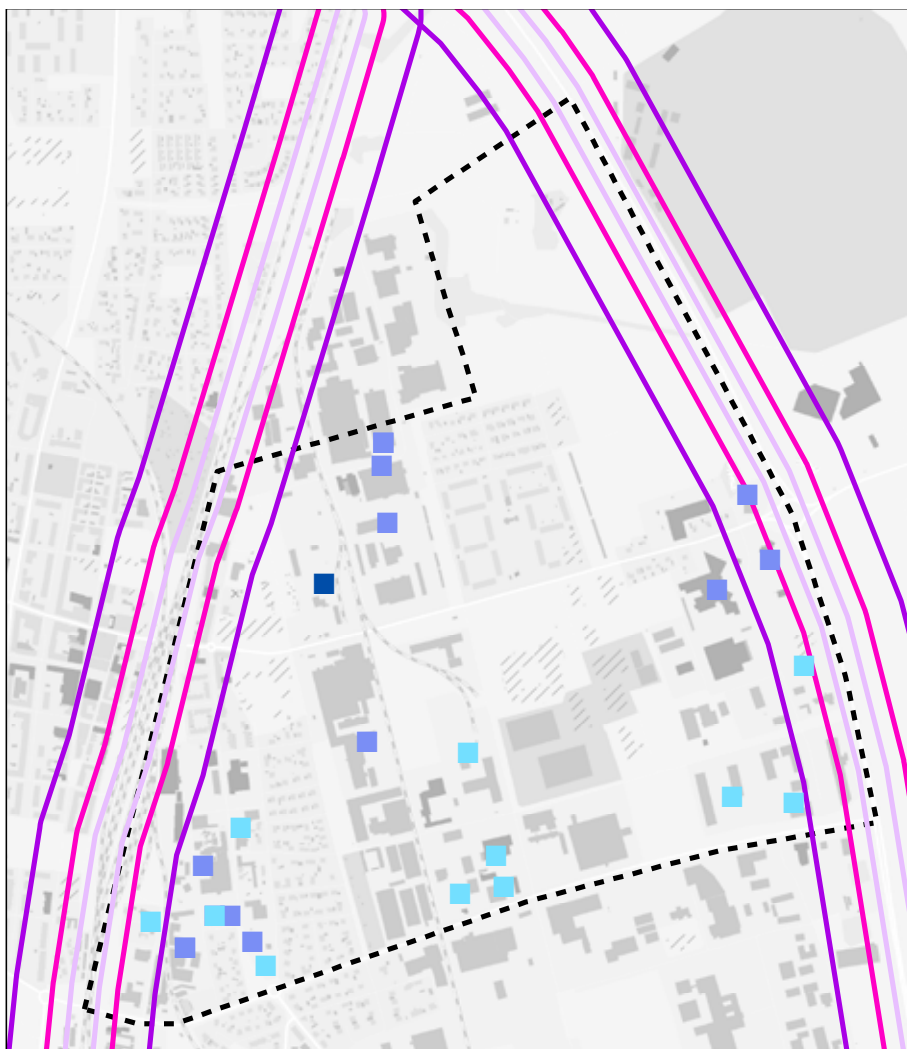
Begreppet farligt gods sammanfattar ämnen och föremål som transporteras och utgör potentiell skada för människor, miljö och egendom. Det finns rekommenderade leder för farligt gods och förbudszoner som reglerar transporter med farligt gods.

Länsstyrelsens vägledning för samhällsplanering i närhet av leder för farligt gods, RIKTSAM, rekommenderar avstånd på 150/75/30 meter beroende på typ av planerad markanvändning.

Planområdet är avgränsat av led för farligt gods såväl västerut som österut. Därför är det av stor vikt att kommunen arbetar aktivt med frågan i den vidare planeringen. I den fördjupade översiktsplanen

finns olika förslag på hur det är möjligt att arbeta för att skapa säkra avstånd. I de nordöstra delarna finns förslag om en grön vall mellan väg 113 och det tillkommande bostadsområdet. I sydväst är det istället kontorsverksamhet som ska utgöra en barriär mellan bostäder och Södra stambanan.

Miljöfarliga verksamheter och uppmärksamhetsavstånd



Teckenförklaring

--- Planområde

Miljöfarliga verksamheter

- Miljöfarlig verksamhet B
- Miljöfarlig verksamhet C
- Miljöfarlig verksamhet U

Uppmärksamhetsavstånd från väg och järnväg

- 30 meter från väg- eller järnvägsnitt
- 70 meter från väg- eller järnvägsnitt
- 150 meter från väg- eller järnvägsnitt

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Kommunalförbundet VA SYD är VA-huvudman i Eslövs kommun och ansvarar för samt driver VA-verksamheten i kommunen sedan 2012. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

Dagvattenätet är i dagsläget fullt utnyttjat och saknar därför kapacitet vid en utbyggnad. Dagvatten bör därför fördröjas i största möjliga mån. I spillvattenledningsnätet finns mycket tillskottsvatten och därför har också detta troligtvis begränsad kapacitet. Gällande dricksvatten kommer VA SYD att behöva göra djupgående analyser för området.

El- och värmeförsörjning samt fiber

Kraftringen AB har både större och mindre fjärrvärmeledningar inom planområdet. Det finns ingen brist i produktionskapacitet och inte heller några problem med distributionen till området. Förutsättningarna för att kunna försörja tillkommande byggnation med fjärrvärme är goda. När det gäller elförsörjning finns en god kapacitet i Kraftringens fördelningsstation i östra Eslöv. Utöver utrustning som nätstationer är det troligtvis endast kablar som eventuellt måste förläggas fram till planområdet. Dock finns en större utmaning i den generella effektbristen i södra Sverige, vilken kan innebära begränsningar i uttag från överliggande regionnät (E.ON och Svenska Kraftnät). Det finns goda förutsättningar för fiber inom planområdet.

RIKSINTRESSEN

Riksintressen gäller geografiska områden som är utpekade för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering. Riksintressen ska behandlas och redovisas i den kommunala översiktsplaneringen så att det blir tydligt hur dessa förhåller sig till andra intressen men också för att det ska vara möjligt att göra avvägningar mellan oförenliga riksintressen.

Planområdet innefattar två olika kategorier av riksintressen, dels för kommunikationer (Södra stambanan) dels för kulturmiljövård (stadsmiljön i områdets västra delar). Dessutom finns strax söder om planområdet Abullahagen, ett Natura 2000-område som även omfattas av riksintresse naturvård för Bråån.

Riksintresse kulturmiljövård - Eslöv M182

Motivering till det kulturhistoriska riksintresset

Stadsmiljö – järnvägsstad – som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till ett planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom en stad.

Riksintressen för kommunikation och kulturmiljö



Uttryck för riksintresset

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum.

Bebyggelsen och dess täta stadsmässiga men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar.

Offentliga byggnader med bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet ”Eslövsgotik”. Järnvägs miljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H. Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.

Ställningstagande

I Eslövs kommuns översiktsplan, antagen 2018, finns bland annat följande ställningstagande angående riksintresset: Utvecklingen och förtätningen av Eslövs stad bedöms inte stå i konflikt med kulturmiljövärdena under förutsättning att den ses över och hanteras som en fortsättning av järnvägens stadens utbyggnad. Bevarande av industribyggnader, spårsträckningar och grönstruktur i industrimiljöer kan ibland innebära svårigheter gällande sanering av förorenad mark och byggnader och framförallt ökade kostnader. Avvägningar får här göras från fall till fall och ska motiveras väl.

Ställningstagandena gäller även för den fördjupade översiktsplanen.

Riksintresse kommunikationer - Södra stambanan (och Eslövs station)

Södra stambanan ingår i det av EU utpekade TransEuropean Transport Network (TEN-T-nätet anger vägar av internationell betydelse). Stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet. I Eslövs kommun passerar stambanan igenom Örtofta, Eslöv och Stehag och medför barriäreffekter på dessa orter. På stambanan passerar i snitt 63 godståg per dygn. Drygt sju procent av lasten i dessa tåg klassas som farligt gods.

Eslövs station ingår i riksintresset som en funktion för byten av internationell, nationell, regional och lokal trafik.

Ställningstagande

I Eslövs kommuns översiktsplan, antagen 2018, finns bland annat följande ställningstagande angående riksintresset: Eslövs kommun avser att värna och inte skada riksintresset. Fortsatt järnvägstrafik ligger i Eslövs kommuns intresse att arbeta för. Möjligheten till hållbar pendling är avgörande för Eslövs fortsatta utveckling och styrka.

Eslövs kommun verkar för att utveckla stationen i Eslöv till centralstation. Arbetet kommer att ske i samarbete med Skånetrafiken, Trafikverket och fastighetsägare.

Eslövs kommun föreslår ny bebyggelse i stationsorterna nära riksintresset och det kommer att vara av vikt att ha en löpande dialog med Trafikverket i detta arbete.

Övergripande och specifika buller- och riskanalyser kommer att tas fram och eventuella åtgärder för buller och risk kommer att arbetas fram i samarbete med Trafikverket och Räddningstjänsten Syd. Delar av befintlig bebyggelse är bullerstörd redan idag. Eslövs kommun verkar för att förbättra ljudmiljön, dels för redan utsatt bebyggelse och dels för framtida bebyggelse som en följd av förmodad ökning av person- och godstrafik.

Planering och utveckling av en ny koppling över stambanan i Eslöv kommer att ske i nära samarbete med Trafikverket. Kopplingen är av stor vikt för att knyta samman den östra och västra sidan av staden.

Ställningstagandena gäller även för den fördjupade översiktsplanen. I det vidare arbetet med utvecklingen av det område som i planförslaget har fått namnet Järnvägsstaden behöver Eslövs kommun samarbeta med ovan nämnda aktörer.

Ny stambana Hässleholm-Lund

Planområdet ligger inom utredningsområdet för en ny stambana mellan Hässleholm och Lund. Det pågår en lokaliseringsutredning för att identifiera den korridor som banan ska gå i. Utredningen ska vara klar under 2021. Om den nya stambanan lokaliseras längs med Södra stambanan eller tätt öster om Eslövs tätort kommer den att påverka utvecklingen inom planområdet och ge nya planeringsförutsättningar. Eslövs kommun deltar aktivt i arbetet med lokaliseringsutredningen tillsammans med Trafikverket, länsstyrelsen och övriga berörda kommuner.

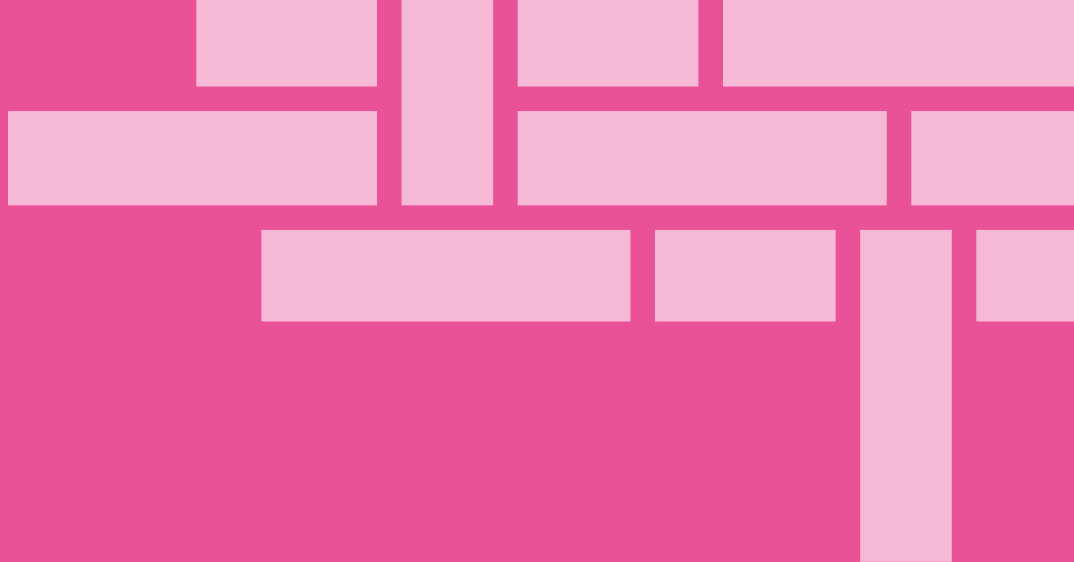
Riksintresse naturvård samt Natura 2000 - Bråån NM 55

I Eslövs kommuns översiktsplan, antagen 2018, finns bland annat följande ställningstagande angående riksintresset: Väster om Abullahagen finns befintlig men ej utbyggd detaljplan för verksamheter. Den framtida bebyggelsen kan komma att isolera Abullahagen och försämma den gröna infrastrukturen. Kommunen föreslår att åkermark söder om Abullahagen ändras till naturmark med ett stärkt naturmarksstråk mot Brååns naturmiljö för att säkerställa att området inte isoleras.

Långakärr i Abullahagen är dagvattenmagasin för dagvatten från en stor del av östra Eslöv. Stora delar av avrinningsområdet är hårdgjorda ytor inom befintliga industri- och verksamhetsområden. Dagvattnet har höga föroreningshalter och därför planerar kommunen anläggande av åtgärder för fördröjning av dagvatten inom industriområdet med syfte att rena vattnet innan det når Långakärr i Abullahagen.







Del 5 – **Genomförande**

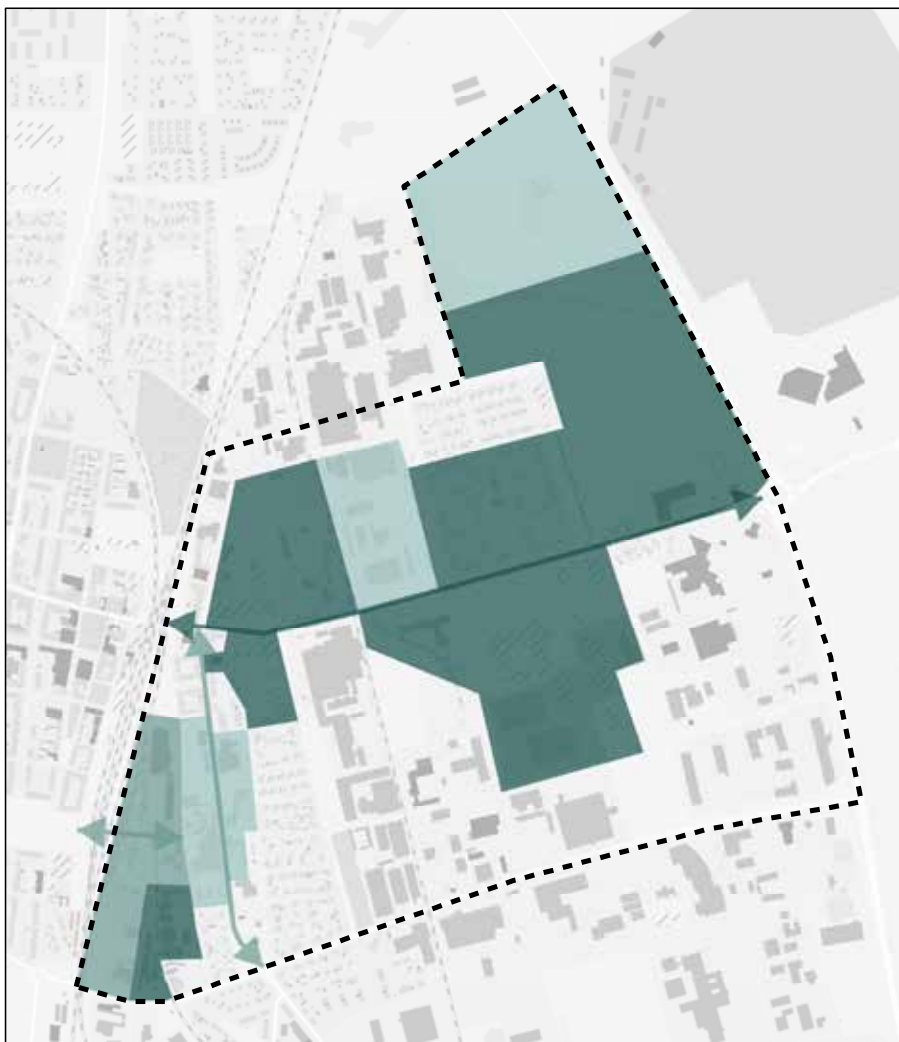
PLANERINGSPRINCIPER

Planeringsprinciperna som presenterats i planförslaget visar vilka övergripande utgångspunkter som planeringen av östra Eslöv ska ta avstamp i. Ambitionen med principerna är att tydliggöra vilka frågor som kommunen och exploatörer behöver hantera i planerings- och exploateringsprocesser.




GENOMFÖRANDEPROJEKT

För att skapa kraft i genomförandet behöver det tas fram strategier för hur utvecklingen av planområdet ska prioriteras. Kommunen kommer därför under 2021 att starta ett genomförandeprojekt för den fördjupade översiktsplanen. Arbetet ska tydliggöra vad som ska göras när och vilka etapper och områden som kommer att inleda omvandlingen av östra Eslöv. I den fördjupade översiktsplanen finns en grov översikt av en prioriteringsordning, vilken ska användas som utgångspunkt för genomförandeprojektet.

Prioriteringsordning



Teckenförklaring

-  Planområde
-  Prio 1 - till år 2035
-  Prio 2 - till år 2035
-  Prio 3 - efter år 2035

Prioriteringsordning		
Till år 2035	Efter år 2035	
Prio 1:	Prio 2:	Prio 3:
Västra delarna av Bruksstaden	Sydöstra delarna av Järnvägsstaden med förbindelse över Södra stambanan	Resterande delar av Järnvägsstaden
Delar av Järnvägsstaden: - Örnen 4 (Spritfabriken & Engson) Sädgåsen 1 Grågåsen 1	Kvarngatan	Östra delarna av Bruksstaden
Bergaområdet - Piggvaren 4		Norra delen av Berga trädgårdsstad
Södra delen av Berga trädgårdsstad		
Idrottsparken		
Östergatan		

För att få kraft i genomförandet behöver exploateringen vara hög, samtidigt är det viktigt att planera för alla funktioner som behöver finnas i en stadsdel och inte bara bostäder. Det måste även finnas plats för till exempel grönområden, torg, lekplatser, parkeringsplatser, skolor och förskolor, boendeformer för äldre samt annan service som till exempel handel.

I genomförandeprojektet kommer finansiering vara en viktig del. Genomförandet kan finansieras på flera sätt, exempelvis kan kommunen sälja tomträtter. Men det kan också ske genom helt privata initiativ.

De befintliga företagens möjligheter att bedriva sin verksamhet är också något som kommunen behöver ta i beaktande. Det är viktigt med en tydlighet gällande vilka förutsättningar de har att förhålla sig till.

Det behövs även tas fram strategier både för hur kommunen kan möjliggöra för tillfällig användning av marken och för hur det är möjligt att fånga upp nya initiativ och föra in dem i planen för genomförande. Det är också angeläget att lyfta den föreningsdrivna utvecklingen av Idrottsparken.

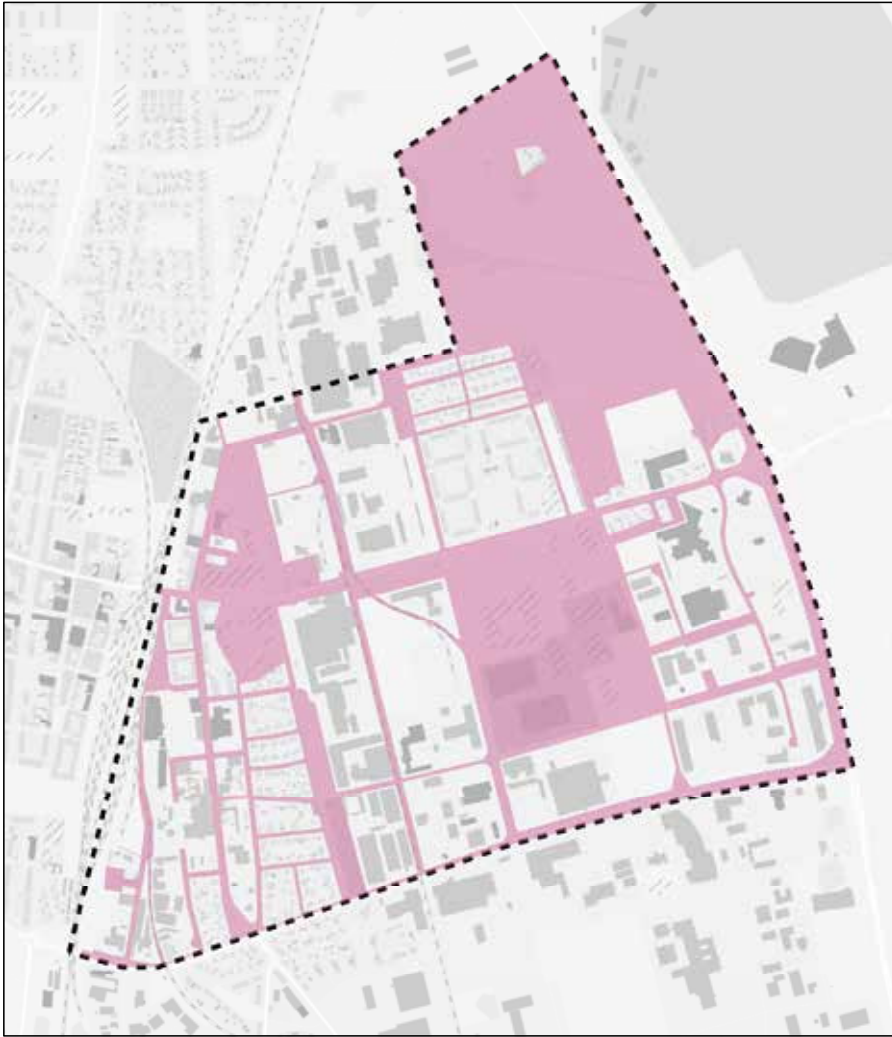
Ytterligare en aspekt som är viktig att ha med i ett genomförande av den fördjupade översiktsplanen är en diskussion om hållbarhet i byggandet och att ha ett livscykelperspektiv. Frågor om hur till exempel val av material och byggnadssätt kan påverka koldioxidutsläpp behöver ställas.

När planområdet är fullt utbyggt kommer 3 000 nya bostäder att ha tillkommit. Nedan visas en överblick över hur många av dessa som kommer att kunna byggas till år 2035 och hur bebyggelsen kommer att utvecklas i ett längre tidsperspektiv.



Område:	Till år 2035	Efter år 2035
Järnvägsstaden	400	550
Bruksstaden	600	600 (200)
Östergatan	300 (100)	-
Berga	100	-
Berga trädgårdsstad	200 (150)	250 (100)
Totalt:	1 600 (1 350)	1 400 (1 150)

Siffrorna inom parantes gäller för de alternativa scenarierna.

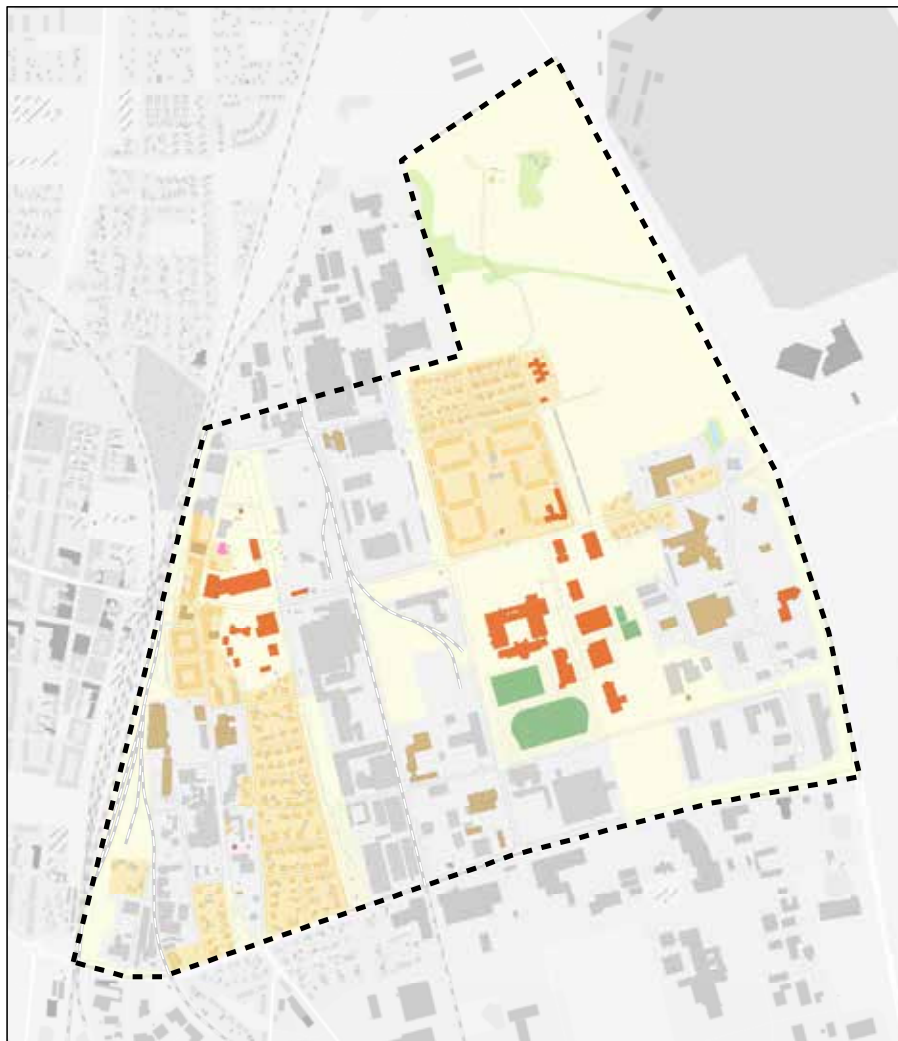
Kommunägd mark



Teckenförklaring

-  Planområde
-  Kommunägd mark

Markanvändning idag



Teckenförklaring

Planområde	Bostadshus	Idrottsplan	Vatten
Industri- och övrig byggnad	Bostadsbebyggelse	Industriområde	
Verksamhet	Öppen mark	Grönstruktur	
Offentlig byggnad			
Kyrkbyggnad och samfund			







**ESLÖVS
KOMMUN**

Adress: Eslövs kommun, 241 80 Eslöv | Telefon: 0413-620 00
E-post: kommunen@eslov.se | Webb: eslov.se