



Underlag inför detaljplanering Marieholm nordost.

PLATSANALYS OCH FÖRSLAG FÖR DEL AV SIBBARP 2:3 OCH 4:138

Innehåll

Platsanalys och förutsättningar

Överblick Marieholm	4
Identitet och karaktär	5
Närliggande bebyggelse	6
Gaturum	7
Landmärken och vyer.....	8
Rumsskapande gränser och grönstruktur	9
Planeringsförutsättningar	11

Förslag

Vision	12
Mood board	13
Situationsplan.....	14
Sektioner	15



Platsanalys och förutsättningar.

Platsanalys och förutsättningar

Överblick Marieholm

Marieholm ligger femton minuter från Eslöv med bil, med tåg halveras den tiden. Orten har gått från att vara en bruksort med textilindustri och tegelbruk till en pendlarort. Även om det finns några mindre verksamheter är det få som både bor och arbetar i Marieholm.

Marieholm består i huvudsak av villabebyggelse, men här finns även ett mindre bestånd av flerbostadshus, rad- och parhus. Idrottsanläggning och skola upp till högstadie finns på orten samt nödvändig service så som mataffär och bensinstation. Järnvägsstationen är endast ett par år gammal och med den har Marieholms attraktivitet som bostadsort ökat.

Exploateringsområdet

Exploateringsområdet omfattar cirka 11 hektar mark och består i dag av åkermark placerad ett stenkast norr om stationen. Vi har valt att kalla området för Tegelbruksområdet då det historiskt har legat ett tegelbruk på platsen. Tegelbruksområdet ligger i gränslandet mellan böljande odlingslandskap och ordnade villaträdgårdar samt ett mindre verksamhetsområde i söder. Marken lutar svagt åt sydost och i norr avgränsas en upphöjd yta av ett grönstråk som bildats med anledningen av nivåskillnaden. Ett promenadstråk sträcker sig från norr till söder och leds via en lummig höjd, en allé och förbi mangelgraven i söder, den s.k. "ankdammen". En gångväg i sydväst samt gatan genom verksamhetsområdet i sydost kopplar samman Tegelbruksområdet med järnvägsstationen.

1 756

Invånare bosatta i Marieholm

87%

Andel av Marieholms
förvärvsarbetande som
pendlar till andra orter

+33

Flyttnetto. Antal fler personer som
flyttade in än ut från Marieholm 2020

13%

Andel av Marieholms
16-29-åringar som varken
arbetar eller studerar. I
jämförelse med Eslövs
kommun där siffran är 10%

27%

Andel av Marieholms invånare i
åldrarna 25-64 som har eftergymnial
utbildning, 11% lägre i jämförelse med
snittet i Eslövs kommun

429 349 kr

Medelårsinkomsten per hushåll är lägre i Marieholm i jämförelse med
medelårsinkomsten i Eslövs kommun, som uppgår till 462 643 kr.

** Statistik från Eslövs kommun för år 2020.*



Platsanalys och förutsättningar

Identitet och karaktär

Marieholm har vuxit fram i mellanrummen mellan byarna Reslöv, Sibbarp och Åkarp. Byarna låg placerade längs med landsvägarna mot Lund/Markaryd samt Landskrona/Höör. Vid korsningen där vägarna möts anlades ett gästgiveri på 1690-talet och senare även ett tingshus.

Själva Marieholm uppstod när järnvägen anlades 1865. Marieholm slutar tvärt vid ortens utkanter och det vidsträckta odlingslandskapet tar vid. Orten karaktäriseras av dess industrihistoria tillsammans med dess placering centralt i Skånes bördiga jordbrukslandskap.

Tegel och ylle

Marieholms tegelbruk och Marieholms Yllefabrik etablerades båda i slutet av 1800-talet. De var viktiga arbetsgivare och anledningen till att orten expanderade kraftigt under 1900-talet. Under storhetstiden på 1940-talet fanns här bland annat biograf, butiker, bageri, polisstation och bankkontor. Tegel fabriken låg väster om mangelgraven inom exploateringsområdet och tillverkningen av rött tegel har präglat ortens bebyggelsekaraktär. Mangelgraven inom området uppstod till följd av produktionen och intill mangelgraven fanns även ett industrispår. Tegelfabriken lades ner i mitten på 1900-talet och är i dag riven.

Yllefabrikens byggnader och skorsten norr om Saxån bidrar än i dag till Marieholms siluett även om produktionen lades ner 2002. Järnvägsstationen revs 1982 efter att persontrafiken på sträckan Landskrona-Eslöv lades ned. I dag finns det en ny station i Marieholm och det går tät persontrafik, vilket gör Marieholm till en attraktiv bostadsort.

Källa: Kulturmiljökartan, Eslövs kommun.

Marieholms Yllefabrik i dag. Skylten högst upp på fasaden kan ses från Tegelbruksområdet.



Foto från Marieholms tågstation år 1960. Källa kulturmiljökartan, fotograf KG Pressfoto.



Karta över Marieholm år 1960. Historiskt sett var Marieholm tre mindre byar. Byarna har långsamt vuxit samman. På kartan syns tegelfabriken som låg inom föreslaget exploateringsområde.



En så kallad figure ground som visar struktur och bebyggelsevolym i Marieholm. Marieholm har en relativt gles struktur med låg bebyggelse.

- 1 vån
- 2-3 vån
- 4 vån och uppåt



Yllefabrikens skorsten syns över stora delar av orten och är ett landmärke i sig.

Platsanalys och förutsättningar

Närliggande bebyggelse

Tegelgatan/Ringvägen



Enväningshus i klassisk 70-talsarkitektur med traditionella fasadmateriäl i återkommande utformning och placering.



Gavlar mot gata, en mindre yta förgårdsmark.



Tydliga gränser mellan allmänplats och privat.



Markanta släpp mellan husen skapar siktlinjer.

Söder om planområdet



Något högre bebyggelse i det mindre industriområde som är beläget närmast järnvägen.



Äldre bruksbebyggelse i anslutning till järnvägen.



Byggnaden kloss an planområdet har en lång plåtklädd fasad. Den skapar en barriär mot järnvägen samtidigt som den bidrar till en rumslighet...



..Den storskaliga men låga byggnaden är uppförd med sågtandstak med låga takvinklar.

Söder om banvallen



I den äldre trädgårdsstaden söder om banvallen är bebyggelsen främst från första halvan av 1900-talet. Villor blandas med lokaler för verksamheter.



Husen placeras främst med långsidan mot gatan och oftast finns ingen eller lite förgårdsmark.



Entréer riktade ut mot gatan.



Tegel som främsta fasadmateriäl, men även puts och träpanel förekommer. Sadeltak.

Yllefabriken



Fabriksskylten tillsammans med den höga skorsstenen syns från planområdet. Fabriken var under hela 1900-talet en betydande arbetsgivare i Marieholm.



I Marieholms småskaliga bykärna utmärker sig yllefabriken med sina resliga tre- och fyrvåningsbyggnader.



Rött tegel från Marieholms tegelbruk. Tidtypiska detaljer för fabriksmiljöer uppförda i början av 1900-talet.



Byggnadsdel med sågtandstak klädd i brun korrugerad plåt avslutar fabriksområdet som sedan övergår i åkermark.

Platsanalys och förutsättningar

Gaturum



Bruksgatan, sydöst om planområdet. Vy mot planområdet. Gaturummets bredd: ca 7m.



Bruksgatan, sydöst om planområdet. Vy mot spåren.



Grusstig i sydöst, vy mot planområdet. Slutet rum.



Grusväg i öst, slutet mot busk-och träddrå i öst, öppet mot planområdet i väst.



Grusväg i öst, landskapet öppnar sig. Rönnallé



Grusväg i öst, vägen slingrar sig. Gräs, busk- och mindre trädbeklädda kullar sluter sig om vägen.



Ringvägen, norr om planområdet. Slänt mot gata, körbana i asfalt, kantsten och remsa av stenmjöl/grus. Gaturummets bredd ca: 10 m



Tegelvägen, väst om planområdet. Remsa av stenmjöl/grus, körbana i asfalt. Bostäder på ömse sida. Gaturummets bredd ca: 7 m.



Planområdet i väst och planområde för skola i öst. Vägen tar slut i vändplats och övergår i asfalterat G/C-stråk.



Gång- och cykelstråk i asfalt, rummet sluter sig. Planområdet i öst.



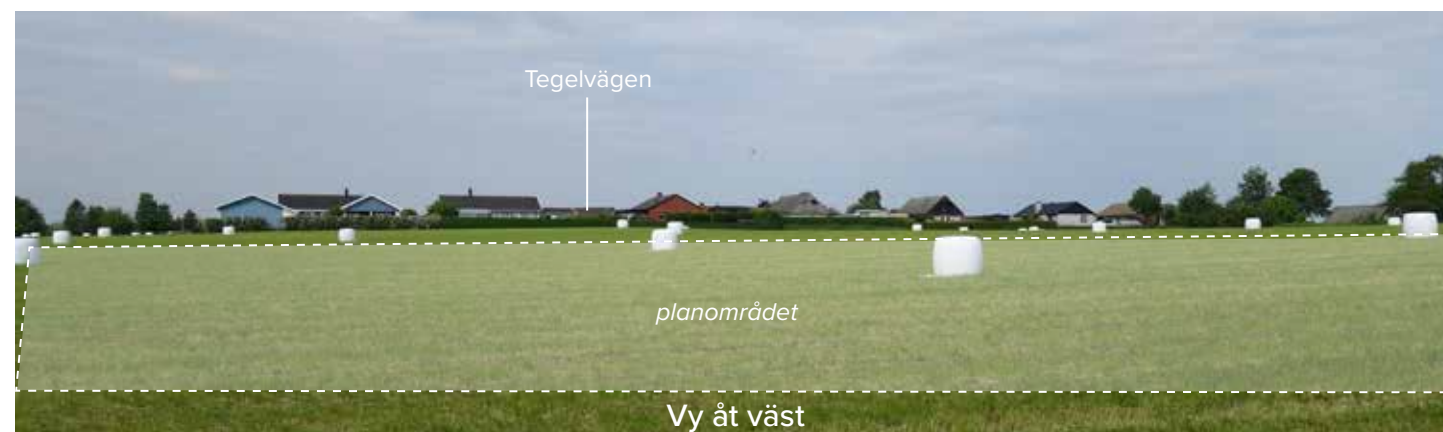
Gång- och cykelstråkets början från Lagmansgatan.



Lagmansgatan innan den korsar Bruksgatan. Gräsbevuxen yta möter körbana i asfalt, kansten och trottoar. Gaturummets bredd ca: 8 m.

Platsanalys och förutsättningar

Landmärken & vyer



Rumsskapande gränser och grönstruktur



Karta över Marieholms grönstruktur. Det turkosmarkerade representerar vattendrag.

Rumsskapande gränser och grönstruktur



Karta över områdets rumsskapande gränser.



Byggnad skapar gräns mot område i söder.



Stig i klippt gräs.



Villabebyggelse och häckar sluter området i väst.



Märgelgraven inom området.



Nivåskillad och trädrad delar in området i två nivåer.



Grillplats och öppen gräsmatta direkt söder om märgelgraven.

Platsanalys och förutsättningar

Planeringsförutsättningar



DAGVATTEN OCH SKYFALL

Vid skyfall sker avrinning ner mot grönområdet i sydost i väst-östlig riktning med Saxån som recipient. Det finns en möjlighet att belasta befintliga mangelgravar.

Fördröjning bör förslagsvis ske genom öppna dagvattenlösningar, grönområden, regngårdens, regnbäddar och svackdiken då det skapar svalare miljöer, ökar den biologiska mångfalden samt ger rekreativevärden. Föroreningsrisken vid tillkommande bebyggelse är en ökning av bilar. Förslagsvis ansluts parkeringar till regnbäddar för att på så sätt minska påverkan.

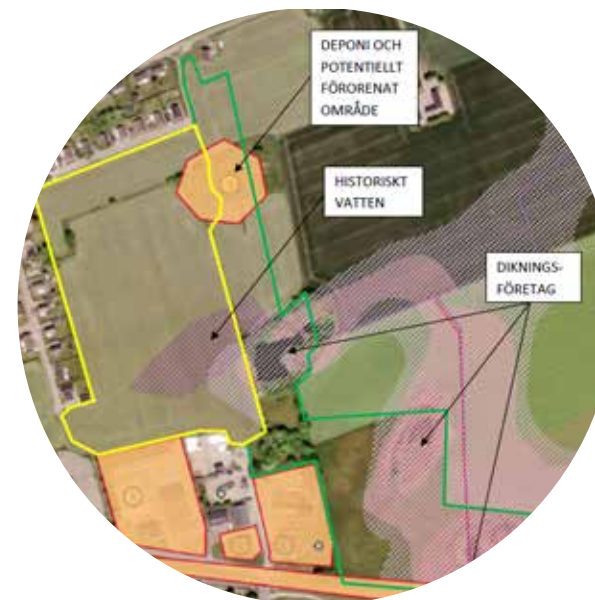
Området ingår i verksamhetsområde för allmänt VA och det finns möjlighet att koppla på sig på dagvattennätet vid Ringvägen och Tegelvägen. Eventuellt finns det ett behov av ökad ledningsdimension.



TRAFIK- OCH INDUSTRIBULLER

En mätning av trafikbuller visar att inom området, närmast järnvägsspåren på 2-11 meters höjd uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 50 dBA och den maximala ljudnivån till 65 dBA. Större delen av exploateringsområdet har lägre bullernivåer än så.

Vid en inventering av möjligt verksamhetsbuller från verksamhetsområdet direkt söder om Tegelbruksområdet framgick det att några verksamheter behöver studeras vidare vid en planläggning. Förekomsten av tunga fordonsrörelser, tillfälliga metallarbeten, tömning av fraktioner på en återvinningsstation samt kylaggregat som uppmätte nivåer på 63 dBA behöver hanteras. För att hantera bullerkällorna kan man till exempel avskärma vissa delar med plank och koppla på lastbilar med kylanläggning på elnätet.



GEOTEKNIK

I väster består marken av åkermark/jord av lermorän. Grönområdet i öster utgörs av omväxlande åkermark, träd- och vattensamlingar, vattnet har ett naturligt ursprung i våtmarker som grävts om och dikats ut. Marken utgörs av lermorän och eventuellt organisk jord. Organisk jord är inte fördelaktigt vid grundläggning, men utgör endast ett tunt lager. I nordost finns ett avvikande markområde där täktverksamhet/deponi förekommit med potentiella föroreningar. Inom området i nord-sydlig riktning har det funnits ett industritågspår från tiden då tegelbruket låg på platsen.

Byggnation i 3-5 vån med källare kan uppföras med normala konstruktioner/bygghetoder.



SKYDD OCH BEVARANDEVÄRDEN

Det finns inget strandskydd inom området då mangelgrarna inte omfattas av strandskydd.

Den befintliga rönnallén omfattas troligtvis inte av biotopskydd eftersom träden bedöms vara unga och inte heller har en stamdiameter på minst 20 cm. Visar det sig dock att träden är äldre än 30 år omfattas allén av biotopskydd.

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns det en fyndplats inom området. Fyndplatsen är benämnd som "övrig kulturhistorisk lämning" och är belägen i grönområdet i sydöstra hörnet av planområdet. Utanför planområdet åt öster finns det även en boplat.

Förslag.

Vision

Det nya bostadsområdet Tegelbruksområdet tar avstamp i Marieholms identitet kring järnvägen, Saxån och det omgivande odlingslandskapet samtidigt som området präglas av nutidens behov och ideal. Tegelbruksområdet har en tätare bebyggelsestruktur i jämförelse med intilliggande områden. Olika typer av boenden och upplåtelseformer kompletterar befintlig villabebyggelse och kan attrahera en bredd av målgrupper som bidrar till att skapa ett dynamiskt samhälle. De goda pendlingsmöjligheterna skapar dessutom förutsättningar för de som vill bo mer lantligt men som inte kan eller vill vara beroende av bilen.

Trots att Tegelbruksområdet har en högre täthet än intilliggande bebyggelse karaktäriseras området av en småskalighet och närhet. Mindre grupper av bostäder förenas vilket ger möjlighet till stark gemenskap grannar emellan. Inom området finns informella mötesplatser som bidrar till att skapa samhörighet och bebyggelsens placering och utformning ger en dynamisk och småskalig upplevelse.

Gång- och cykeltrafik premieras framför biltrafiken för att göra det enkelt och attraktivt att cykla och promenera. Området kopplas samman med befintlig gångnätsstruktur och särskild hänsyn tas till barnens väg till skolan.

Gröna rum och gångstråk är noga placerade för att fylla flera funktioner, det kan skapa ett lummigt respektavstånd till befintliga bostäder och vara en spännande närmiljö för ett mindre barn. De gröna stråken binds samman med utvalda gator och öppna dagvattenstråk. Det ger upplevelsekvaiteter och stärker orienterbarheten i området.

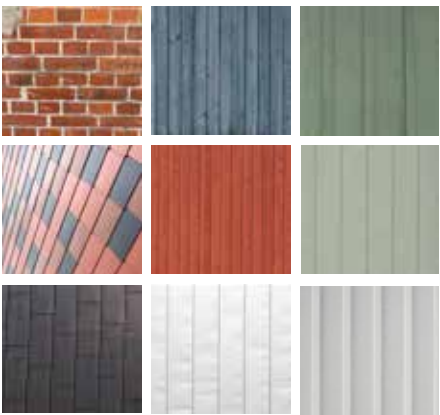
Förslag
Mood board



HUSEN,
Radhus, parhus och flerbostadshus i 2-3 våningar med entréer riktade ut mot gatan. Liten förgårdsmark ger den genomgående "bygatan" en mer stadsmässig karaktär, medan den glesare bebyggelsen innanför bygatan uppvisar lummiga trädgårdar med tilltagen förgårdsmark.

Karaktärsdrag plockas upp från det befintliga Marieholm så som såg-tandstak, stadsvillor och form och material från odlingslandskapet.

Foton ovan till vänster; Hovshaga i Växjö LBE arkitekter, radhus i Vackerby trädgårdsstad. Ettelva arkitekter, putsade radhus Lomma. Ovan till höger: Kedjehus i Simriskhamn, villor i Fyrstrandsbyn, Radar arkitekter samt radhus i Vallastaden, Linköping, Kjellgren Kaminsky.



MATERIAL
Tegelfabriken som legat på platsen har i historien försett Marieholm med tegel och tegel föreslås som ett av fasadmaterialen på tillkommande bebyggelse. Mjuka träfasader, obehandlade eller målade i slamfärg kompletterar teglets hårda uttryck och refererar samtidigt till ett material som kan kopplas till ekonomibyggnader i odlingslandskap. Plåtfasader kompletterar och refererar till verksamheter vid järnvägsstationen och fabriksbyggnader vid Yllefabriken. Eventuellt återbruk av tegel föreslås.



DAGVATTENHANTERING OCH GRÖNSTRÅK
Lummiga smitvägar mellan tomter, Fyrstrandsbyn av Radar arkitekter samt Galgebakken, Danmark. Svackdiken för hantering av dagvatten, Tregudor Ängelholm.



BYGATA
En hierarkisk och stadsmässig gata som löper genom området. Gatan har en vårblooming trädallé som skapar karaktär och identitet.



GATOR OCH PARKERING
Kantsten är en fin detalj i gatan och smalnar samtidigt av vilket får positiv påverkan på trafikens hastigheter. Så kallade rainingardens hanterar dagvatten och ger ett lummigt och grönt intyck samtidigt som det skapar en smal passage i gatan som säker hastigheterna. Uppsamlingsparkeringar får ett mer naturligt intyck och hanterar dagvatten bättre om de inte hårdgörs. Foton från Fyrstrandsbyn, Rundelsgatan Vellinge, och Galgebakken, Danmark.

Förslag Situationsplan

Bygatan

Bygatan sträcker sig genom området från Ringvägen i norr till Bruksgatan i söder. Gatan har en tydlig och särpräglad gestaltning som bidrar till ökad orienterbarhet i området. Gatans böljande form tillsammans med topografin skapar intressanta siktlinjer och vyer. Bygatan är större än omkringliggande gator och försedd med gångbana och trädrad.

Bebyggelsen som kantar Bygatan är högre än intilliggande bebyggelse, entréer är riktade ut mot gatan och husen har liten förgårdsmark, vilket sammantaget ger ett stadsmässigt uttryck. Parkering sker samlad ett stenkast från bostaden.

Bostadsområdena

Strukturen och topografin delar in området i tre bostadsområden. Terrassen längst i norr, Kärnan i mitten och Stationsområdet i söder, närmast järnvägsstationen.

Terrassen

Terrassen ligger i direkt anslutning till Ringvägen och består av villatomter och parhus i en täthet som knyter an till befintlig bebyggelse. Terrassen ligger något högre upp än övriga delar av exploateringsområdet och skiljs av mot Kärnan av en lummig slänt. Centralt genom terrassen går Bygatan.

Kärnan

Kärnan ligger centrerat i området och består av radhus i varierade höjder, parhus och villatomter. Genom Kärnan löper Bygatan i en vågform vilken bebyggelsen längs gatan följer. Bakom de lite tätare och högre husen intill Bygatan ligger lugna kvarter med villor och radhus. Här sker, tillskillnad mot Bygatan parkering på egna uppfarten. Mellan tomterna sträcker sig smala smitvägar som ger ett finmaskigt gångnät samtidigt som det skapar möjlighet för spontana möten grannar emellan och ger barnen en spännande plats för lek och spring.

Stationsområdet

I söder ligger Stationsområdet, som precis som namnet antyder ligger stationsnära. Här tillåts bebyggelsen bli något tätare och högre i form av fyra flerbostadshus i 3 våningar.

Bygatan svänger av åt öster och löper ner mot stationen. En tvärgata binder samman Bygatan med Tegelvägen samt den planerade förskolan utanför exploateringsområdet. Längs med tvärgatan löper en gångbana. Gatan har smala passager där träd eller raingårdens tar plats. Ett grönt och lummigt gångstråk skapar en distans mellan bostäderna längs södra gränsen och de befintliga verksamheterna.

Innanför Bygatan och tvärgatan finns ett lugnt kvarter med villatomter och radhus. Även i detta område finns ett par smala, lummiga smitvägar.

Dagvattenstråk och parker

Ett grönt dagvattenstråk löper genom området i nordväst-sydöstlig riktning med mörkelgraven som målpunkt. Stråket är som oftast torrlagt med hyser utrymme för rening av- och omhändertagande av dagvatten vid skyfall och långvarigt regn. I stråket finns ett gångväg som kopplas samman med den befintliga gångvägen genom rönallén, höjden, mörkelgraven och parken. Vid slutet av dagvattenstråket planeras även möjlighet till odling samt en äppellund.

En större park med bland annat lek och grillmöjlighet förläggs till söder om mörkelgraven. Intill Bygatan finns en mindre park, så kallad "pocket park", nära och lättillgänglig rekreation för de som bor och rör sig längs Bygatan. Vid höjden finns ett utkikstorn, ett roligt utflyktsmål för hela Marieholm!

Kopplingar

Förslaget kopplar samman Tegelvägen, Bruksgatan och Ringvägen, men tar även höjd för framtida kopplingar. Marieholm ska bland annat växa åt öster enligt gällande Översiktsplan. En möjlig framtida vägkoppling skapas i östra delen av Kärnan. Vid en eventuell framtida utveckling av verksamhetsområdet kan ytterligare en möjlig vägkoppling ske, här mellan Tegelvägen och Lagmansgatan via en breddning av befintlig gång- och cykelväg där förslaget tar höjd med ett mindre vägreservat. Det finns även möjlighet att tillskapa en gång och cykelväg centralt genom verksamhetsområdet vid en framtida utveckling.

Antal bostäder

villatomter	36 st
parhus	16 st
radhus	80 st
flerbostadshus (4x6)	24 st

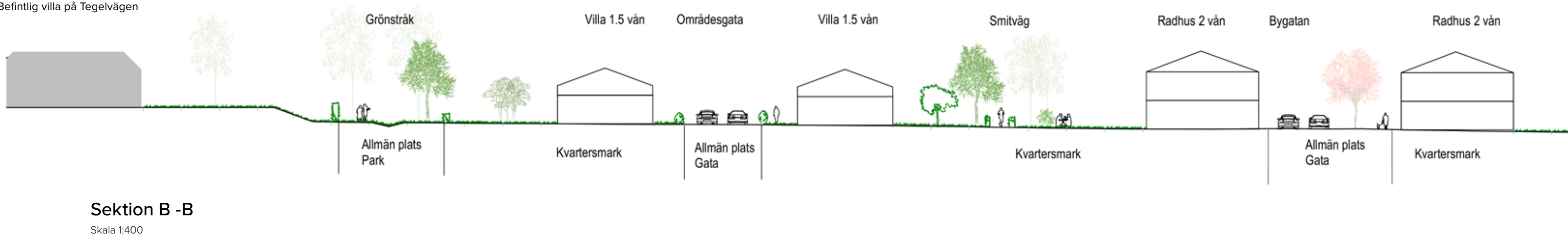
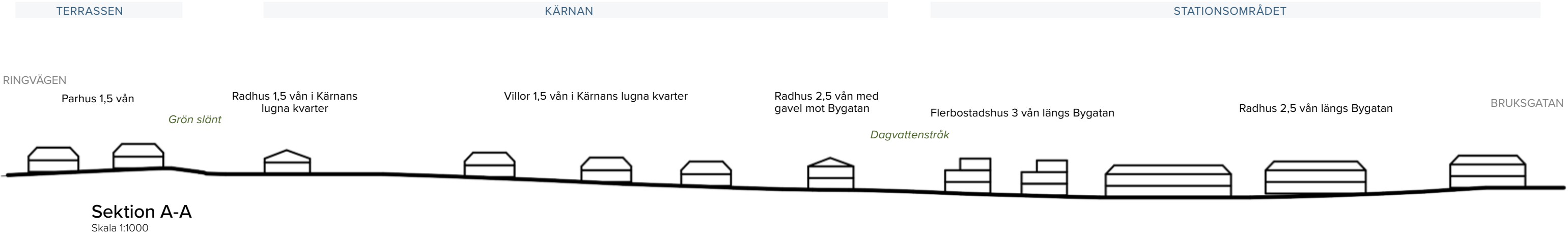
Totalt antal bostäder - 156 st

Parkering

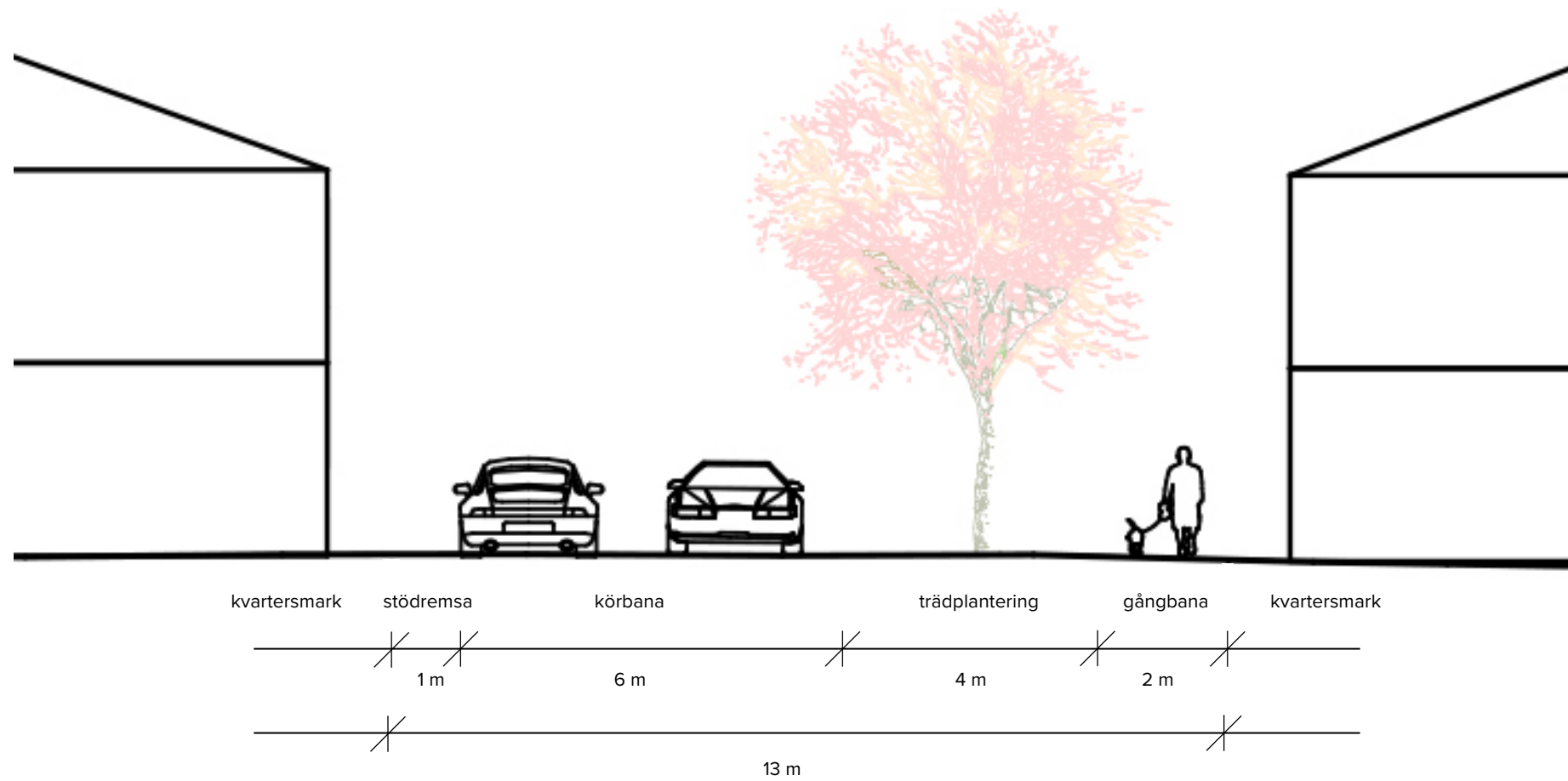
Cirka 76 p-platser fördelade på 72 bostäder.



Förslag
Sektioner



Förslag Sektioner



Del av sektion B-B - Bygatan

Skala 1:100