

UTVÄRDERING AV PARALLELLA UPPDRAG FÖR BERGA TRÄDGÅRDSSTAD

UNDERLAG TILL INRIKTNINGSBESLUT



Innehåll

SAMMANFATTNING	3
SYFTE	4
BAKGRUND	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR ÖSTRA ESLÖV.....	4
PARALLELLA UPPDRAG	4
TRÄDGÅRDSSTADENS PRINCIPER.....	5
WORKSHOPS OCH UTVÄRDERING	7
DETALJPLAN.....	7
SLUTSATSER FRÅN WORKSHOPS	8
ÖVERGRIPANDE ASPEKTER	8
GRÖNSTRUKTUR	9
SOCIALA ASPEKTER	9
BEBYGGELSE	9
MOBILITET	9
GENOMFÖRANDE.....	9
UTVÄRDERINGSMETOD	10
TEMA: ÖVERGRIPANDE KARAKTÄR OCH STADSBYGGNADSIDÉ	10
TEMA: GRÖNSTRUKTUR	10
TEMA: SOCIALA ASPEKTER	10
TEMA: MOBILITET.....	11
TEMA: BEBYGGELSE	11
GENOMFÖRANDE.....	11
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING.....	12
SYDVÄST	12
FOJAB	12
WHITE.....	13
SLUTSATS	14
FORTSATT ARBETE MED STRUKTURPLAN	15
BILAGA - UTVECKLAD UTVÄRDERING	17
SYDVÄST	17
FOJAB	21
WHITE.....	25
FÖRDJUPAD GENOMFÖRANDEANALYS	29

SAMMANFATTNING

Eslövs kommun har genomfört ett parallellt uppdrag för att ta fram förslag på utformning för Berga trädgårdsstad. Tre arkitektkontor deltog och de presenterade förslagen på stadsutvecklingsdagen i Eslöv och har sedan dess genomgått en process med workshops och intern utvärdering.

Slutsatsen från parallella uppdrag och utvärderingsprocessen är att inget av förslagen bedöms vara färdigarbetat i sin helhet för att kunna antas direkt som en vägledande strukturplan. Oavsett val av förslag kommer kommunen att behöva göra omarbetningar och den slutgiltiga strukturplanen kan ha influenser från flera av förslagen. Omarbetning och influenser gäller både strukturella aspekter, exempelvis trafikstruktur, grönstruktur samt innehåll i form av bebyggelse typer och funktioner.

Sammantaget bedöms den övergripande strukturen från FOJABs förslag ligga närmst utvecklingsmålen i fördjupad översiktsplan och framtagna kriterier under utvärderingsarbetet. Förslaget har inom utvärderingsprocessen bedöms ha flest kvaliteter och störst potential vid omvandling av hela området, men fortsatt behov av omarbetning är nödvändigt utifrån identifierade strategiska frågor. Vid fortsatt arbete bedöms principerna i detta förslag kunna ligga som grund i omarbetningen.

SYFTE

Berga trädgårdsstad är ett stort projekt och därför är det viktigt att informera och förankra de slutsatser som Kommunledningskontoret har kommit fram till i utvärderingen. I utvärderingen har andra förvaltningar och exploatörer medverkat. Syftet är att utvärderingen ska bidra till att formulera och ge uppdrag till en riktning och ramar för fortsatt arbete med området.

BAKGRUND

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv är Berga trädgårdsstad utpekad som ett av fem utvecklingsområden. I samband med beslutet om planuppdrag för en del av området fick kommunledningskontoret också i uppdrag att utarbeta en strukturplan för hela området. Målet med strukturplanen är att tydliggöra förutsättningar, grundläggande principer och mål för kommande detaljplaner samt fungera som en vägledning i de pågående planprocesserna. Strukturplanen ska bland annat inkludera en övergripande utformning av hela området, uppdelad i lämpliga etapper där detaljplaner utarbetas i takt med områdets utveckling. Denna strukturplan kommer att utgöra en central planeringsgrund för pågående och framtida detaljplaner i området.

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv

Berga trädgårdsstad ska bli ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus. Bostäderna ska vara av varierande karaktär och kvarteren ska knytas samman av bygator och platsbildningar. För att tillvarata den tidigare oexploaterade marken behöver det vara en tät stadsdel trots att bostäderna till stor del består av småhus. Längst söderut ska exploateringen vara tätast för att sedan glesas ut längre norrut. Området ska byggas ut i etapper och rymma cirka 250 bostäder. Målet är att skapa en grön stadsdel med dagvattenhantering i öppna lösningar. Det ska rymmas ett större parkområde som utformas för att tillgodose behov av olika åldersgrupper, samt utgöra en målpunkt för hela Eslöv.

Parallella uppdrag

Berga trädgårdsstad kommer att vara en av de första delarna av Östra Eslövs genomförande. Utformningen av området är därmed av stor betydelse för den fortsatta utvecklingen av Östra Eslöv. För att säkerställa en väl genomarbetad och effektiv strukturplan genomfördes parallella uppdrag under våren och sommaren 2023. Tre arkitektteam, Sydväst arkitektur och landskap, FOJAB och White, fick i uppdrag att ta fram förslag till strukturplan. Som underlag och beskrivning för detta parallella uppdrag utvecklade kommunledningskontoret en programhandling. Programmet inkluderar planeringsförutsättningar, uppdragsbeskrivning samt de mål och frågeställningar som strukturplanen förväntas svara på. Dessa är till stor del hämtade från den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Arkitektteamens förslag till strukturplaner presenterades i slutet av september 2023.

Ett av de övergripande målen med uppdraget handlar om att skapa en modern trädgårdsstad. Förslagen skulle också ligga i framkant och visa på en spjutspets när det kommer till hållbar planering.

Trädgårdsstadens principer

Då ett av målen med området är att utveckla stadsdelen utifrån trädgårdsstadens principer så är detta en del av bedömningskriterierna. Bakgrunden till trädgårdsstadskonceptet och sammanfattning av dess innehåll och kvaliteter beskrivs nedan.

Ursprungligen uppstod idén om trädgårdsstaden i England under slutet av 1800-talet som en reaktion på de täta och ohälsosamma miljöer som rådde i många städer under industrialismens uppkomst. Konceptet beskrevs år 1889 av Ebenezer Howard i *Garden Cities of Tomorrow* och innebar en modell för nya och självförsörjande mindre städer med arbetsplatser och ett omland som producerade livsmedel till trädgårdsstadsenheten. Syftet var att kombinera stadens och landets fördelar där de tillsammans bildar ett kretslopp.

Konceptet omsattes fysiskt i form av en småskalig urban karaktär med måttlig täthet, grönska, lägre våningsantal, trädgårdar till alla hus, traditionella gator, torg och platser, funktionsblandning (näringsliv, jordbruk, kultur och bostäder) och tydligt formade kvarter, gator, privata och offentliga rum. Det kan beskrivas som en blandning av den täta stenstaden med kvartersstruktur och den glesa villastaden med närhet till grönska.

Olika storlekar av trädgårdsstäder har uppförts, med allt från mindre städer till stadsdelar och kvarterssamlingar där formen och stadsrummen blev de viktigare elementen och tanken om självförsörjande enheter genomfördes inte i någon större omfattning. En röd tråd i utformningen kan synas och skapa kvaliteter utifrån principer som är tämligen universella och tidlösa inom stadsplanering. Definitionen av trädgårdsstaden består därför av olika principer som kan sammanfattas övergripande i en form av sammanhållen, grön, småskalig och stadsmässig karaktär i dess fysiska uttryck. Detta kan sedan brytas ner i ett par underkategorier som beskrivs nedan.

Sammanhängande stadsväv

- Trädgårdsstaden gator, kvarter och platser skapar tillsammans en mer eller mindre sammanhållen bykaraktär
- Tydliga stråk och synlig gatuhierarki
- Gatorna kan utformas något brutna som skapar variation, fondmotiv och sträckningar som tillsammans ger intressanta gaturum

Trädgårdsstadens huvudstruktur baseras på en tydligt sammanhängande väv av stråk, kvarter och platser. Gatornas hierarki är väl synligt när det gäller plats för olika trafikslag, plantering och hur de kopplas till omgivande struktur och målpunkter. Den samlade väven hänger mer eller mindre sömlöst ihop och skapar en stadsform där varje enskilt kvarter, så långt den underliggande befintliga fysiska miljön möjliggör, är integrerat med vartannat genom att inte vara separerade i enklaver.

Tydlig rumslighet och platstillhörighet

- Kvartersindelad bebyggelse som mer eller mindre sluter gaturum och platser
- Synliga gränser mellan offentligt och privat, mellan hus, trädgård och gata

- Omgärdade kvarter och rumskänsla genom tydliga fram- och baksidor på bebyggelse och kvarter
- Markerade entrésidor på husen som placeras nära gatan
- Förgårdsmarken har inte en helt privat karaktär utan blir en del av gatans miljö

En sammanlänkad och mer eller mindre sluten kvartersstruktur skapar ut- och insidor, vilket tydliggör tillhörigheten för de olika stadsrummen där gator och parker utformas tydligt offentligt, vilket sedan övergår till förgårdsmark som markerar övergången till privat zon och samtidigt levandegör gatan, för att sedan insidan av kvarteren är tydligt omgärdade för de boende att använda som privata trädgårdar och halvprivata innergårdar.

Bebyggelsen och dess framsidor placeras nära gatorna och deras form och gestaltning är som helhet sammanhållen, men tillåter variation.

Parker, platser och torg omgärdas i större utsträckning av gator och bebyggelsens framsidor för att de ska upplevas tydligt offentliga.

Fokus på grönska

- Varje bostad har en trädgård
- Rikligt gröna och omsorgsfullt gestaltade gemensamma miljöer
- Rik gatuplantering som höjer gaturummets attraktivitet
- Odlingmöjligheter

Alla bostäder i marknivå ska ha tillgång till egen trädgård. För flerbostadshus ska det finnas en gemensam grön innergård. Dessa ytor ska vara väl avskärmade från den offentliga gatan för att skapa en privat och skyddad sfär.

Gatorna ramas in av bebyggelsens gröna förgårdsmark samt innehåller trädalléer och grönska i proportion till gatans hierarki, vilket bidrar till ett mer tilltalande gaturum utifrån skala, rekreativa kvaliteter och estetik.

Blandad och småskalig bebyggelse

Med huvudfokus på småhus kompletterat med inslag av flerbostadshus så skapas en mer ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsmiljö med en högre andel boende och ett effektivare markutnyttjande jämfört med en motsvarig ensidig villabebyggelse. Samtidigt bor majoriteten av de boende i en egen markbostad i form av villa, kedjehus, radhus, parhus och liknande. Blandningen av olika typer av bostäder skapar en socialt attraktiv miljö och möjliggör för flexibilitet i livets olika skeden.

Trädgårdsstaden idag och i framtiden

När trädgårdsstaden kom var det inte bara en stadbyggnadsform utan också en samhällsbyggnadsidé och en politisk reform. Den handlade inte bara om hur man skulle bygga samhällen utan också om hur människorna skulle leva sina liv. Många nya stadsdelar som byggs idag har kommit långt ifrån den ursprungsidén. Idag används istället begreppet trädgårdsstad ofta som marknadsföringssyfte och som en

branding av olika platser. Frågan är hur en modern trädgårdsstad kan se ut som löser en del av nutidens samhällsutmaningar – trädgårdsstaden 2.0.

Sammanfattning

Sammantaget medför trädgårdsstaden många kvaliteter och kan beskrivas som ett hållbart alternativ till ett traditionellt villaområde, som med relativt små medel genom enkla men effektiva principer skapar en mer ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stadsplanering. Kvaliteterna ligger även i det småskaliga boendet med tillgång till trädgård, grönområden och parker. Den relativt täta bebyggelsen skapar samtidigt förutsättningar för sociala kontakter, god tillgänglighet och service.

Denna stadsbyggnadsform ger plats för olika människor i olika boende- och upplåtelseformer, relationen mellan bebyggelse och allmän plats skapar attraktiva stadsrum, samt sömlösa kopplingar som tillsammans skapar goda förutsättningar för mer levande småhusstadsdelar. Trädgårdsstaden ska genom sin form och innehåll vara en grön, trygg, trivsamt och småskalig stadsmiljö.

Workshops och utvärdering

Förslagen offentliggjordes under stadsutvecklingsdagen på medborgarhuset den 29 september. Efteråt genomfördes dialoger och workshops under oktober - november tillsammans med olika referensgrupper och intressenter, såsom bostadsutvecklare, Kraftringen, VA SYD, andra kommunala förvaltningar och kommunstyrelsens arbetsutskott. Syftet har bland annat varit att integrera olika kompetenser och perspektiv i val och/eller utvärdering av strukturplan samt i den fortsatta planeringen av området. Detta har också varit en strategi för att inleda diskussionen om kvalitet och hållbarhet i samband med utbyggnaden. Synpunkterna och diskussionerna i detta arbete har kategoriserats och sammanställts för att fungera som underlag vid utvärderingen av strukturplanerna. Utvärderingen har baserats på flera olika bedömningskriterier, hämtade från den fördjupade översiktsplanen, programhandlingen för det parallella uppdraget samt resultaten från genomförda workshops. Materialet kommer också att användas i det kommande arbetet med kvalitet- och hållbarhetsprogram för området.

Detaljplan

Planuppdrag och getts för etapp 1 av Berga trädgårdsstad. Den första etappen ligger i södra delen av området och exakt avgränsning av etappen avgörs i samband med framtagandet av strukturplanen. Även om arbetet med detaljplanen har påbörjats har fokus legat på helheten för området och först när strukturplanen är klar kan arbetet med detaljplanen intensifieras. Under 2024 kommer fokus vara att ta fram nödvändiga utredningar för detaljplanen och ta fram ett samrådsförslag som bygger på strukturplanen.

SLUTSATSER FRÅN WORKSHOPS

Under hösten 2023 genomfördes ett flertal workshops och dialogmöten med förtroendevalda, kommunala förvaltningar och avdelningar, bostadsbyggare och samhällsbyggande teknisk infrastruktur. Under dessa tillfällen ställdes riktade frågor utifrån grupp sammansättning, men det övergripande syftet var att identifiera vilka värden som finns i området idag, vilka aspekter som är viktiga för att uppnå en attraktiv stadsdel, reflektioner på inkomna förslag samt i vilken form det skulle kunna vara möjligt att ta steg i den fysiska planeringen för att vara nytänkande och flytta fram positionerna gällande hållbar stadsutveckling. Nedan görs några utdrag utifrån återkommande inspel under processen.

Under dialogen med förtroendevalda framhövdes exempelvis:

- Småskalighet
- Fokus på småhusbebyggelse med egen trädgård samt ett visst inslag av flerbostadshus
- Närhet och koppling till målpunkter
- Att det upplevs som en del av omgivningen
- Utnyttja hela området
- Trygghet
- Mötesplatser
- Barnperspektiv
- Grönska i hela området och park som är till för hela östra Eslöv

Under dialogen med bostadsutvecklare var några av de främsta inspelen:

- Hållbarhetsaspekter
- Variation av bostäder
- Attraktiva och omsorgsfullt gestaltade allmänna platser, gemensam park samt service som finns på plats tidigt
- Grönska
- Trädgårdsstadens principer
- God helhetslösning som är platsspecifik och identitetsskapande
- Skapa kvarter som underlättar bildandet av bostadsrättsföreningar
- Inte för låg exploateringsgrad

Diskussionerna var omfattande och breda, men vissa gemensamma nämnare och sammanfattande formuleringar kunde utläsas. Dessa sammanfattas nedan:

Övergripande aspekter

- Skapa en sammanhållen helhet, internt och mot omgivning
- Utveckling av hela området
- Koppling och närhet till vardagsmålpunkter såsom centrum, station, service, handel m.m.
- Småskalighet, intima stadsrum och gaturum
- Öka attraktiviteten för närområdet
- Hög kvalitet på allmänna platser
- Bidra till att skapa liv mellan husen

- Gränser mellan offentligt/privat
- Skapa en unik karaktär, profil och identitet
- Intressant område att besöka och upptäcka
- Nyttänkande, våga prova nytt
- Hållbarhetsaspekter

Grönstruktur

- Ta vara på befintliga och skapa nya gröna och blå värden
- Skapa rekreativa kvaliteter
- Stor stadsdelspark och grönstruktur som erbjuder något nytt till Eslöv
- Bostadskvarter som upplevs gröna
- Mångfunktionell grönstruktur och växtlighet
- Ekosystemtjänster
- Biologisk mångfald
- Proportionerlig fördelning av drift

Sociala aspekter

- Barnperspektiv och barnvänligt område
- Trygghet
- Olika former av mötesplatser, konsumtionsfria, attraktiva och över generationsgränser
- Planera för fysisk aktivitet
- Koppling till befintlig och ny social service
- Odlingsmöjligheter
- Större socioekonomisk variation inom Östra Eslöv

Bebyggelse

- Blandning av bostadstyper och boendeformer för olika åldrar och livssituationer
- Högre fokus på småhus, markboende och inslag av flerbostadshus
- Arkitektonisk kvalitet och variation i utformning

Mobilitet

- Underlätta för gång och cykel
- Möjliggör olika stråk från och till området
- Tydlig koppling till parken
- Tydlig gatuhierarki
- Utveckling av Ringsjövägen
- Möjlighet till kollektivtrafik
- Minska barriärer mot omgivningen

Genomförande

- Grönområde, service och infrastruktur på plats tidigt i utvecklingen
- Viss täthetsnivå för en god exploateringsekonomi
- Kvarterstorlek och sammansättning som innebär attraktiva byggrätter
- Varierade bostadstyper för att tillgodose olika efterfrågan

UTVÄRDERINGSMETOD

Efter genomförda och sammanställda workshoppar startades en intern process, som pågick kring månadsskiftet november-december, för att utvärdera de inkomna förslagen och bedöma dessa utifrån kommunens mål i översiktsplanen, formuleringar i programbeskrivningen, trädgårdsstadens principer samt slutsatserna och reflektionerna från workshoppar.

Förslagen bedömdes utifrån tematiska delar som var för sig innehöll kriterier som baserades på målen i fördjupad översiktsplan, parallella uppdrag och synpunkter från genomförda workshops. Förutom de tematiska delarna har förslagen även utvärderats utifrån ett mer djupgående genomförandeperspektiv.

Tema: Övergripande karaktär och stadsbyggnadsidé

Kriterier:

- Visionär, tydlig, spännande och identitetsskapande
- Attraktiva och levande stadsmiljöer
- Tydlighet mellan offentligt och privat
- Småskalig karaktär med en täthetsgradient
- Kvarter som knyts samman av en väv av bygator och platsbildningar
- Integrering med befintliga strukturer och målpunkter
- Lämplig placering av service och andra funktioner

Tema: Grönstruktur

Kriterier:

- Sammanhängande övergripande struktur
- Utformning, inramning och programmering av huvudpark
- Stadsdelspark som målpunkt för hela Eslöv
- Hänsyn till befintliga strukturer och värden
- Hantering av dagvatten och skyfall
- Möjligheter till ekosystemtjänster och biologisk mångfald
- Utformning och programmering av grön ridå mot väg 113
- Odlingsmöjligheter

Tema: Sociala aspekter

Kriterier:

- Innehåll av mötesplatser, platsbildningar, möteslokaler
- Förutsättningar för rekreation, fysisk aktivitet
- Trygghet: ex. Social kontroll, naturlig övervakning, grannskapsbildande
- Vardagslivsperspektiv: Närhet och bra koppling till målpunkter i staden
- Jämställdhet/jämlikhet: Blandning av bostadstyper, möjliggör för olika transportalternativ
- Barnperspektiv: ex. rörelsefrihet, säkra och trygga stadsmiljöer, stora bostäder och mångfald av bostadstyper, marknära bostäder, trafiksäkra gator, närhet till lek, grönska, idrott, skolor och förskolor samt säkra, tillgängliga och gröna utemiljöer

Tema: Mobilitet**Kriterier:**

- Övergripande trafikstruktur: Sammanhängande, tillgänglighet, masktäthet, koppling till målpunkter
- Förutsättningar för olika trafikslag och hållbart resande
- Trygga, attraktiva och lättillgängliga mobilitetsstråk
- Utformning av huvudinfarter, entréer till området
- Attraktiv och effektiv parkering för bilar och cyklar
- Utformning av gaturum i form av skala, hierarkier, grönska

Tema: Bebyggelse**Kriterier:**

- Variation
- Blandade bostadstyper
- Grön boendemiljö
- Småskalighet
- Fokus på småhus
- Funktionsblandning

Genomförande

En separat bedömning av förslagen har gjorts för att studera och jämföra genomförandaspekter såsom exploateringsekonomi, praktisk genomförbarhet, bärighet för teknisk infrastruktur, eventuella intressekonflikter m.m.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Nedan redovisas en kortfattad sammanfattning av utvärderingen av respektive förslag. Denna är ett koncentrat av den utökade utvärderingen som redovisas som en bilaga till detta dokument.

Sydväst

De främsta styrkorna med förslaget är grönstrukturen som ger området en grön inbäddning, en mångfald av fröna miljöer samt kopplingarna med Eslövs övergripande grönstruktur som lokalt kan bli en stor boendekvalitet. Det lokala grannskapsbyggandet med föreslagen kvartersstruktur och platser bidrar till goda förutsättningar för möten och utbyte mellan människor inom respektive grannskap. Även genomförandaspekter där få intressekonflikter förekommer underlättar utbyggnaden.

Förslaget bedöms vara något otydligt visionärt och är det som strukturellt hamnar längst ifrån trädgårdsstadens ursprungliga byggstenar och principer, eller en nytolkning av dessa, samt kommunens mål med området. Strukturen med gröna buffertar och en huvudgata som kan uppfattas som en genomfartsled med relativt slutna kvartersenkla gör att området riskerar att upplevas som introvert och något bortkopplat från omgivande strukturer och målpunkter. Parkens redovisade utformning, storlek och innehåll riskerar att inte vara tillräcklig för att göra den till en målpunkt för hela Eslöv.

Sammantaget bedöms styrkorna i dess grönstruktur, grannskapsbildande och praktiska genomförande inte väga upp den mindre tydliga kopplingen till trädgårdens principer och möjligheten att tydligare integrera området med omgivningen, samt potential att skapa en signifikant stadsdelspark för hela Eslöv.

FOJAB

De primära styrkorna med FOJABs förslag är att det bedöms ha omsatt trädgårdsstadens principer i en högre grad genom en mer eller mindre sammanhängande väv av gator, kvarter och platsbildningar. Tillsammans med en måttlig täthet, funktionsblandning, förslag på programmering och omgärdade kvarter medför det en mer småskalig stadsmässighet i sin karaktär. Stadsdelsparkens storlek, form och innehåll bedöms ha störst potential att bli en ny dragningskraft och mötesplats inom östra Eslöv även om platsen behöver analyseras vidare och utvecklas. Helhetsvisionen för en innehållsrik och integrerad stadsdel bedöms vara dess främsta styrka.

Den höga andel platsbildningar och funktioner såsom handelsträdgård och mobilitetshus bedöms i sammanhanget möjligtvis vara något överdimensionerat för områdets tänkta karaktär. Den höga andelen allmän plats, så som park, torg och platsbildningar kan även innebära en viss obalans utifrån exploateringsekonomi.

Sammantaget har FOJABs förslag den största potentialen i grundstrukturen för att skapa en mångsidig stadsdel och viktig målpunkt i Eslöv, med utgångspunkt i småskalig stadsmässighet. Förslaget har även till viss del en något för högt inslag av platser, programmering och funktioner utifrån kommunens mål med området.

White

White har en visionärt tydlig idé och generellt tydligaste kopplingen till trädgårdsstadens ursprungliga principer och idéer, som omsätts till ett förslag som även hanterar samtida globala utmaningar. Förslaget hanterar frågor om resursanvändning och beroendet mellan stad och land på en lokal nivå med en ambition om att skapa en delvis självförsörjande enhet som stärker projektets identitet och framtoning, vilket särskiljer det mot andra förslag och kan tillföra kvaliteter. Även rumsligt finns det tydliga kopplingar till trädgårdsstadens principer om småskalig stadsmässighet. Tätheten i den bebyggda delen och en relativt liten andel allmän plats innebär samtidigt goda förutsättningar för en sund exploateringsekonomi.

Förslaget styrka och kvalitet i form av den tydliga idén väcker samtidigt frågor om platsens lämplighet för denna typen av stadsbyggnads- och samhällsutvecklingsidé. Att avvara halva området ställer frågor om vad som är mest resurseffektivt utifrån en god lokalisering av energiproduktion samt nya bostäder och stadsdelar, hur det norra området i framtiden kommer att värderas i framtiden och eventuellt bebyggas, vilket gör att intentionerna med området riskeras. Ett produktivt landskap kan riskera att inte tillgodose behovet av grönytor i östra Eslöv och att det inte blir en tillräcklig dragningskraft för vardagsaktiviteter eller besöksmål. Karaktären, ansvarsfördelning, genomförande, den långsiktiga driften och den lokala symbiosen behöver tydliggöras.

Sammantaget har förslaget en stark profilering genom relationen mellan det urbana och rurala och hur det kan omsättas fysiskt. Förslaget visar ett nytt sätt att planera och organisera stadsdelar gällande både strukturella aspekter och dess resursflöden. De största frågetecken väcks när det gäller lämpligheten, genomförbarheten, långsiktigt säkrande och lokal förankring.

SLUTSATS

De tre olika förslagen har skilda ingångar och tolkningar av uppdraget, vilket har gjort det särskilt intressant och berikande för processen att få ett flertal goda lösningar att utvärdera och väga för- och nackdelar mot varandra. Den övergripande intentionen är att utnyttja områdets potential så långt som möjligt och skapar störst kvaliteter i den fysiska miljön.

Den slutgiltiga bedömningen utgår främst utifrån ett övervägande av hur stor potential de olika förslagens har för att tillgodose kommunens intentioner och mål med området, hur pass väl de stämmer in på identifierade kriterier, hur tydlig idé och vision de har samt ett resonemang kring genomförandenaspekter. När det gäller genomförandet bedömer Kommunledningskontoret att alla förslagen är möjliga att forma och anpassa för att få till en balans i exploateringsekonomi. Ekonomin anses därför inte vara en utslagsfråga, utan bedömningen görs främst på vilka kvaliteter som skapas.

Sydväst har sin främsta styrka i hanteringen av grönstrukturen som blir ett primärt strukturbildande och identitetsskapande elementen i förslaget. Innehållet och organiseringen av grönstrukturen utgör en stor lokal boendekvalitet för området. Förslaget tillgodoser delar av kommunens mål men bedöms sakna en bredare vision, ytterligare spets och koppling i den byggda miljön till trädgårdsstadens huvuddrag, där den generella struktureringen av bebyggelse, gator, kopplingar utåt och stadsdelsparkens form medför att strategiskt viktiga delar av områdets intentioner bedöms svåra att uppnå.

FOJABs styrka ligger i helheten, där många grundläggande klassiska komponenter i en trädgårdsstad samspelar och skapar en innehållsrik och mångsidig stadsdel. Kopplingen till lokala befintliga och nya målpunkter, formen och innehållet i stadsparken, samspelet mellan bebyggelse och allmän plats samt en grönstruktur som tar hänsyn till alla befintliga förutsättningar och utvecklar dem sammanfattar kvaliteterna. En något hög andel allmänna platser och funktioner som i sin kontext kan upplevas överflödiga bedöms vara det största frågetecknet. Sammantaget bedöms förslaget tillgodose många aspekter gällande området utvecklingsmål.

White har med sin progressiva vision breddat synen på stadsutveckling och hur den lokalt kan hantera många hållbarhetsaspekter samtidigt. Denna grundidé med en lokal symbios mellan stad och land kan byggas vidare på och utvecklas som en del av en ny doktrin inom planering som även kan skapa ett särskilt skyltfönster för Eslöv. Detta kräver däremot ett nytt angreppssätt på genomförandefrågan som är det största frågetecknet eller utmaningen för att organisera och säkerställa konceptet långsiktigt och hur det bidrar till kvalitetsskapande. Samtidigt skiljer sig förslaget mest från den fördjupade översiktsplanens intentioner, främst om att utveckla hela området och skapa en attraktiv stadsdelspark för hela Eslöv.

Inget förslag bedöms i sin helhet vara tillräckligt färdigställt för att bli direkt godkänd som en strukturplan och i vissa fall kan delar av idéerna från respektive förslag tas med i det fortsatta arbetet. Men som helhet bedöms FOJABs förslag ha störst potential sammantaget utifrån flertalet kategorier. Därför kan grunderna i förslaget utgöra en utgångspunkt i det fortsatta arbetet med strukturplanen.

FORTSATT ARBETE MED STRUKTURPLAN

Kommunledningskontoret bedömer att kommunen behöver studera punkterna nedan och utveckla strukturplanen innan ett färdigt förslag för hela området kan beslutas politiskt. Ytterligare aspekter kan tillkomma under arbetets gång, men dessa är de huvudsakliga frågorna som behöver förtydligas och bedöms vara av strategisk betydelse för helheten.

- **Helhetslösning för trafiken**

Var områdets huvudinfarter hamnar är avgörande för resten av områdets struktur. Anslutningen till landsvägen i öster är en utmanande punkt och initialt bedöms en ytterligare trafikbelastning på Lidängsvägen vara tveksam på grund av kapacitet och trafiksituation. Strukturplanen behöver bestämma lämpliga platser för att skapa tydliga och integrerade entréer till området som skapar ett hållbart trafikflöde. Kopplingen till en viktig vardagsmålpoint i form av handelscentrumet behöver studeras i detalj.

För att bedöma hur trafiklösningar påverkar trafiksituationen kring rondellen och handelscentret krävs ytterligare studier av de olika alternativen och dess konsekvenser, samtidigt som en fortsatt dialog förs med fastighetsägare som berörs.

- **Stadsdelsparken**

Stadsdelsparken är det viktigaste stadsrummet i området och utgör ett nyckelprojekt för hela Östra Eslöv. En väldigt viktig faktor är därför hur stadsdelsparken utformas och annonseras till övriga delar av området samt till sin omgivning.

Inget av förslagen bedöms ha en fullt utvecklad och detaljerad lösning eller ställningstagande för hur stadsdelsparken tydligt kopplas till befintliga och kommande stadsdelar och hur den annonseras västerut/söderut.

Då parken ska bli en tillgång för hela Östra Eslöv så behöver utformning och placering av stråk definieras tydligare för att koppla parken västerut och söderut, exempelvis till och genom Bruksstaden och övriga målpunkter i staden. Parkens angöring, eventuell plats för besöksparkering och annonsering utifrån behöver definieras. Möjligheterna att på ett tydligare sätt öppna upp parken mot omgivningen och samtidigt rama in parken med bebyggelse och infrastruktur och därmed uppnå en tydligare offentlig karaktär behöver studeras.

- **Mötet mellan Berga och Berga Trädgårdsstad, samt kopplingar till övriga områden i östra Eslöv**

Mot söder och väst behöver kopplingar och stråk fastställas i funktion, utformning och prioritering. Placering och utformning av kopplingar och bebyggelse över nuvarande parkeringsyta tillhörande bostadsområdet Berga är avgörande för hur sömlös strukturen kommer att upplevas mellan Berga och Berga trädgårdsstad, vilket därmed också påverkar den upplevda barriäreffekten mellan stadsdelarna.

- **Övriga grönytor på allmän plats och inom kvarter som inte är tomtmark**

Omfattningen, innehållet och placeringen av övriga gemensamma och lokala grönytor behöver studeras ytterligare. Även i förhållande till bebyggelsestyperna inom respektive kvarter, då detta kan påverka andelen kvartersmark och antalet kvarter.

Prioritering av funktioner och ytor mellan stadsdelspark, andra grönytor och vallen mot väg 17 behöver studeras för att få en proportionerlig fördelning av park- och naturytor och innehåll i dessa. Detta ska studeras både utifrån förhållande till både exploateringsekonomi och målet att skapa en attraktiv stadsdelspark och grönstruktur.

- **Utformning av gator och platser kopplat till teknisk infrastruktur**

Utrymme till fjärrvärme, VA-ledningar, nätstationer m.m. behöver utredas i samband med strukturplanen för ställningstagande kring utformning av gator m.m.

- **Hantering av mangelgrav, potentiellt artskydd**

Mangelgraven är lokaliserad i mitten av området och påverkar strukturen beroende på om den är möjlig att kompensera eller inte. Hur denna hanteras är viktigt för vilka alternativa strukturlösningar som kan vara aktuella.

- **Omfattning och lokalisering av platsbildningar, publika funktioner, gemensamhetslokaler, inomhusmötesplatser m.m.**

Mötesplatser, service, lokaler m.m. som utgör den sociala infrastrukturen behöver fastställas, förankras och vara i proportion till områdets skala.

- **Genomförande och exploateringsekonomi**

Områdets täthet och fördelning av kvartersmark kontra allmän plats behöver ses över för att ge goda förutsättningar för exploateringsekonomi. Troligtvis kommer Stadsdelsparken behöva finansieras med skattemedel då intäkterna från markförsäljning inte kommer att täcka utgifterna. Omfattning av parkmark och dess innehåll behöver även studeras ytterligare utifrån ekonomiska aspekter.

- **Etappindelning**

Etappindelningen behöver avgöras och särskilt avgränsningen för etapp 1 måste fastställas. Under utvärderingsprocessen har det framkommit flera fördelar med att bygga ut viss infrastruktur så som huvudgata och stadsdelspark i etapp 1. Konsekvenserna av detta behöver studeras närmre.

- **Trädgårdsstaden 2.0**

Hur skapar vi trädgårdsstaden 2.0? En definition av trädgårdsstaden i detta specifika projekt påverkar slutresultatet, där exempelvis frågor om hur området kan inbegripa hållbarhets- och gestaltungsaspekter kommer vara nödvändigt för att konkretisera områdets identitet och höja kvaliteten.

BILAGA - UTVECKLAD UTVÄRDERING

Se över negativa aspekter och lyft att de även kan vara positiva. Se det från arkitekternas perspektiv.

Sydväst

Övergripande karaktär och stadsbyggnadsidé

Sydväst har på en övergripande nivå hittat ett intressant och utvecklingsbart nätverk för grönstruktur som på sikt kan koppla ihop hela Eslöv och som även ansluter till Berga Trädgårdsstad. En tydlig idé med fokus på en mångfald av gröna miljöer i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse ger området en grön inramning som är identitetsskapande och kan bli en attraktiv boendekvalitet för området i sig. Detta lyfter fram grönstrukturens växande betydelse för en sammanhängande stadsmiljö på en tätortsnivå och ända ner till kvartersnivå. Gemensamma ytor på kvartersnivå ger även lokala mötesplatser och en möjlighet till utvecklad social grannskapskänsla.

För området som helhet bedöms förslaget ha en mindre tydlig visionär eller mångsidig grundidé, samt en mindre tydlig koppling till trädgårdsstadens rumsliga och strukturella principer och bedöms ligga längst ifrån uppgiften att omsätta dess principer till en fysisk form. Principerna nämns i förslaget, men upplevs inte vara övertygande omtolkade till den fysiska strukturen. Det finns vissa drag åt ett mer modernistiskt synsätt på strukturen där zoner i form av kvarter i park med återvändsgator skapar mer eller mindre introverta kvartersstrukturer som kopplas samman med en huvudgata som bebyggelsen är bortvänd ifrån. Detta riskerar att skapa en enklav som har svagare kopplingar till sin omgivning och därmed upplevs som att inte vara en tydlig del av stadsväven. Det finns utmaningar i att koppla området till sin omgivning, men förslaget gör ett medvetet ställningstagande att fokusera på grönstrukturen, gröna entréer och uppdelade grannskapsenheter, vilket riskerar att minska integrationen både internt och till sin omgivning.

En relativt rationell enklavstruktur där ingen sammanhängande väv av traditionella kvarter och gator finns, att det föreslås få entrésidor mot gator och annan allmän plats, samt att kopplingen till omgivningen inte är så utvecklad skapar mindre tydliga stadsrum och färre stadsmiljökväligheter i förhållande till de kvaliteter som förslagens grönstruktur innebär.

Grönstruktur

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Koppling till övergripande struktur • Mycket grönska som omsluter området med möjlighet till en lokal rekreationsslinga. • Förslaget har tagit hänsyn till naturvärdesinventeringen • Förslaget har i stora drag tagit hänsyn till befintliga strukturer och vattenförhållanden och 	<ul style="list-style-type: none"> • Stora delar av grönstrukturen riskerar att bli utspridda mellanrum och upplevas som baksidor • Stadsdelsparken har en något otydlig form och kan upplevas som en yta som blivit över. Den är till viss del fragmenterad på grund av föreslagen bebyggelse och

<p>skapar en god koppling med omkringliggande grönstråk i norr och söder.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Använder den gröna strukturen mellan kvarteren som avrinningsstråk för dagvatten • Tanken om att utveckla bullervallen till ett rekreativstråk med en mångfald av växtarter och skikt skapar en mångfunktionell yta och ytterligare en rekreativ kvalitet på en teknisk anläggning. • Många trädgårdar 	<p>riskerar att bli en baksida av området.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det finns inte några tydliga förslag kring en koppling västerut för grönstrukturen, mot framtida Bruksstaden m.m. • Det norra diket ser ut att inte finnas kvar, vilket ställer frågor om lämpligheten av att bygga igen det. • Att inte ha plantering i de allmänna gatorna riskerar att på sikt göra gaturummet som helhet mer oattraktivt, hårdgjort och undergestaltat. Att föreslå planteringar på kvartersmark i syfte att rama in gatan riskerar att bli svårt att genomföra och långsiktigt säkerställa.
--	---

Mobilitet

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Genomgående huvudgata som fördelar trafiken. • Förslaget har prioriterat kopplingar mot norr och söder där entréer till området sker genom grönytor. • Att entrén ligger längre västerut på Ringsjövägen och inte i närheten av korsningen innebär en mindre belastning på trafiksituationen vid väg 17. • Det finns en uppdelning av en tydlig bilväg centralt i området och separat rekreativt gång- och cykelväg i västra delen som ansluter till stråk söder om området. • Mindre genomfartstrafik genom säckgator i vissa kvarter • Det finns möjlighet att angöra parken med bil och cykel inifrån området. • Det borde vara möjligt att leda in kollektivtrafik i området, vid behov 	<ul style="list-style-type: none"> • Upplevs prioritera framkomlighet framför tillgänglighet genom huvudgatans form, innehåll och relation/samspel med bebyggelse, dvs. mer effektivitet i biltransporter än att koppla gatan tydligare med sin omgivning och gestalta med gröna inslag. • Huvudgatans form och koppling till sin omgivning riskeras att upplevas mer som en genomfartsled än en bygata. • Ingen tydlig integration mellan de olika kvarteren eller mot omgivningen • Enklaver och genomfartsled riskerar att skapa en stadsform som är mindre attraktiv för gång och cykel. • Ingen koppling till befintligt handelsområde • Utformningen med många vändzoner är ytkrävande och skapar få stadsmiljökvantiteter

Sociala aspekter

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Grönstrukturen skapar goda förutsättningar för utevistelse och fysisk aktivitet • Plats för utelek och -vistelse i närmiljön • Odlingsmöjligheter • Stråk som kopplar till vissa omgivande målpunkter • Visst lokalt grannskapsbyggande genom de enskilda kvarteren och gemensamma lokala platser. • Förskola och äldreboende föreslås placeras centralt i området intill stadsdelspark, vilket lokaliseringmässigt är en god princip. • Kvartersgator där biltrafik är underordnat skapar en viss ökad lokal trafiksäkerhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaga och mindre definierade stadsrum, strukturer och gränser genom byggnadernas placering som skapar många baksidor. Gaturummen och parkerna riskerar då att upplevas som oattraktiva och otrygga. • Få funktioner eller tydliga mötesplatser föreslås generellt, både i park och bebyggd miljö • Mötet mellan Berga och Berga trädgårdsstad är inte särskilt utvecklat eller belyst, då det endast är en cykelväg som kopplar ihop och där föreslås ingen ytterligare åtgärd för en högre rumslig integration. • Enklavformen riskerar att bidra med segregation genom dess fysiska form. Enklaver utan relation till omgivning kan hämma utbyte och skapa ”vi och dem”-känsla. • Kopplingarna och bristen på tydliga målpunkter minskar potentialen till att skapa ett levande område

Bebyggelse

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • En övervägande majoritet av småhus med en blandning av radhus, kedjehus/parhus och villor samt med vissa inslag av småskaliga flerbostadshus. • Trädgårdar till varje hus samt gemensamma grönytor bidrar till en grön boendemiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> • Variationen av bebyggelse typer och boendemiljöer är något lägre och kan medföra en något enformig karaktär.

Genomförande

Förslaget uppvisar en rationell struktur som främjar enkelhet i genomförandet. Det tar i stort hänsyn till befintliga strukturer och föreslår inga förändringar på närliggande fastigheter, vilket minskar risken för intressekonflikter och underlättar genomförandet. En klar indelning mellan olika kvarter och allmänna platser med tydliga grönstråk skapar ordning och tydlighet. Grönområden är placerade runt om i hela området och omger bebyggelsen, vilket kan försvåra möjligheten att påbörja utbyggnaden av grönområden innan bebyggelsen är klar. Gatustrukturen med en tydlig uppdelning mellan huvudgata och lokalgator, samt avsaknaden av utfarer till huvudgatan, underlättar utformningen och genomförandet.

Avsaknaden av träd i gaturummet bidrar till minskade utbyggnadskostnader och underlättar ledningsdragningar i gatan. Blandade bostadstyper inom respektive kvarter kan göra byggrätterna mer svårsålda. Det är relativt få bostäder i varje kvarter vilket kan kräva att flera kvarter säljs till samma byggherre. Det blir också svårare att skapa rationellt avgränsade bostadsrättsföreningar. Bebyggelsen är glesare vilket innebär sämre förutsättningar för teknisk infrastruktur som fjärrvärme, med färre bostäder per meter ledning.

Den relativa höga andelen allmän platsmark i förhållande till kvartersmark kan vara kostnadsdrivande, och det är möjligt att intäkterna från markförsäljning inte täcker de totala utgifterna i projektet.

FOJAB

Övergripande karaktär och stadsbyggnadsidé

Trädgårdsstadens rumsliga principer kan synas genom traditionella gator och kvarter, gatuhierarki och -väv, tydligt stadsrumsbildande och i stora drag en omslutande kvartersstruktur. En blandning av funktioner och en högre programmering av stadsdelen bidrar till ytterligare en grad av stadsmiljökvaliteter. Den i stora drag finmaskiga strukturen som också dockar an mot befintliga och nya områden bidrar till en högre rumslig integration och större förutsättningar för en högre andel liv och rörelse i hela området. Förslaget tar ett ytterligare långsiktigt grepp på området och utvecklingen av östra Eslöv genom en koppling till befintliga stadsdelar och utvecklingsområden väster om området, vilket innebär en större sömlöshet i den övergripande strukturen. Detta förtydligar vikten av en väl definierad och kopplad stadsdelspark som ska vara till nytta för hela östra Eslöv.

Funktioner såsom mobilitetshus och handelsträdgård, skalans på och antalet platsbildningar kan i sammanhanget vara något överdimensionerat för områdets karaktär och behov. En hög andel platsbildningar i alla delar av området riskerar att upplevas som ödsliga och till viss del sakna syfte. Relationen mellan bebyggelse och allmän plats, främst vid stadsdelsparken, skulle kunna utvecklas ytterligare för att få en tydligare inramning och därmed en mer publik karaktär av parken. Även antalet kopplingar som föreslås västerut kan vara överdimensionerat och icke preciserat för att prioritera vilket stråk som är viktigast att utveckla.

FOJAB bedöms ha det mest heltäckande förslaget vid exploatering av hela området, där alla komponenter bedöms hänga ihop i ett tydligare sammanhang till en sammanlänkad helhet.

Grönstruktur

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Förslaget har tagit hänsyn till befintliga strukturer och vattenförhållanden och utvecklas dessa till en innehållsrik grönstruktur. • En god koppling till omkringliggande grönstråk i norr och söder föreslås. • Mycket grönska som omsluter området med möjlighet till en lokal rekreationsslinga. • Förslaget har tagit hänsyn till naturvärdesinventeringen • Lyfter fram möjligheterna till att framhäva befintliga vattenmiljöer i området • Parken har potential att innehålla många funktioner och lager, vilket skapar goda 	<ul style="list-style-type: none"> • Parken har en central roll, men det finns ingen tydlig angöring eller entré till den, vare sig inifrån eller utifrån området. Odlingsytan riskerar att bli en barriär eller en uppdelning av parken, beroende på innehåll och struktur. • Parkens yttre och inre fysiska gräns och utformning är delvis otydlig. • Den stora andelen grönytor kan behöva definieras och/eller koncentreras. • Det finns många föreslagna gröna stråk som kan bli för många för att det ska vara möjligt att göra bra kopplingar och en tydlig hierarki.

<p>förutsättningar för att den ska tilltala många målgrupper och lyfta Berga och Berga trädgårdsstad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utformning och programmering av bullervall mot väg 113 är nytänkande och medför rekreativa kvaliteter. • Goda förutsättningar för grönska i gaturummen. 	<p>Kopplingarnas syfte hade behövt tydliggöras och om möjligt koncentreras.</p>
--	---

Mobilitet

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Genomgående och välutformad huvudgata som fördelar trafiken och kopplar området till föreslagna noder och befintlig handel. • Bra med angöring både norr och söderifrån. • En sammanhängande och finmaskig väv av gator skapar en kontinuitet i stadsrummet och möjliggör flera olika vägar att röra sig inom samt från och till området. • Flera sammankopplade vägar och GC-kopplingar söderut och västerut skapar alternativa färdvägar och en fördelning av trafikanter som levandegör området och dess omgivning. • Den södra infarten till området är tydlig och länkar ihop med en lokal målpunkt, vilket skapar en starkare identitet och platsbildning. • Mobilitetslador kan öka delningsmöjligheter och resurseffektivitet 	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuellt kommer södra entrén något för nära väg 17. • Förslag på omfördelningen av trafiken som ska försörja handelsområdet i söder till Lidängsvägen riskerar att bidra till en problematik vid befintlig rondell • Tveksamhet kring mobilitetsladors praktiska värde i detta sammanhang och skala på bebyggelse. • Kan vara svårt att trafikera med kollektivtrafik. • Antalet kopplingar till Berga och utformningen av dessa kan behöva utvecklas.

Sociala aspekter

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Grönstrukturen skapar goda förutsättningar för utevistelse och fysisk aktivitet • Gårdsmiljöer till alla kvarter skapar lättillgängliga utemiljöer som hela kvarteret har direkt tillgång till och möjlighet att nyttja och stärka grannskapet. • Gatu- och bebyggelsestrukturen bidrar till upplevd trygghet med tydliga framsidor. • En högre blandning av funktioner samt programmering av allmänna platser berikar området och ger det en viss identitet och bidrar till dragningskraften. • Större fokus på att skapa aktiva platsbildningar vid noder och stråk som samlar folkliv • Tydliga stråk och kopplingar till befintliga målpunkter • Större blandning av bostadstyper för olika målgrupper 	<ul style="list-style-type: none"> • Kanske något för många eller för stora platsbildningar, samtidigt som de bidrar till att skapa rymd och variation i stadsmiljön som annars riskerar att uppfattas som enformig. • Det finns gröna kopplingar till Berga, men de är inte utvecklade eller specificerade. • Det finns ingen tydlig angöring till parken, den är svår att nå. Odlingsytan kan bli en barriär, beroende på innehåll och struktur.

Bebyggelse

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Blandning av olika boendetyper och -miljöer föreslås • Trädgårdar till varje hus samt gröna gemensamma innergårdar bidrar till en grön boendemiljö • Bebyggelsens placering bidrar till en småskalig stadsmässighet 	<ul style="list-style-type: none"> • Andelen flerbostadshus är relativt hög i förhållande till områdets tänkta karaktär • Gränsen mellan flerbostadshus och villor riskerar bli något för skarp. En tydligare uppdelning, övergång och/eller gradient kan vara önskvärt för insyn m.m. • Andelen friliggande småhus är relativt låg

Genomförande

Den kompakta strukturen och kvartersformerna underlättar etappindelning och markanvisning. Parkens samlade natur möjliggör tidig utbyggnad för att växtligheten ska kunna etablera sig och skapa tidiga mervärden.

Variationen i hustyper ökar flexibiliteten vid försäljning och genomförande. Tillräckligt med bostäder per kvarter möjliggör anvisning till en byggherre och skapar förutsättningar för bostadsrättsföreningar. Villor är separat placerade från grupphus vilket förenklar tomtförsäljning men kan behöva öka densiteten för att underlätta anvisning till en byggherre. Densiteten och mängden bostäder ger goda förutsättningar för teknisk infrastruktur som fjärrvärme.

Alléplanteringar längs gator kräver utrymme och är kostnadsdrivande. Väldigt hög andel allmän plats i förhållande till kvartersmark vilket leder till stora exploateringsutgifter. Inkomsterna från markförsäljning kommer inte att täcka de totala utgifterna i projektet. En betydande del av investeringarna behöver finansieras med skattemedel.

Infarten över Willys parkering innebär ett visst intrång och intressekonflikt. En välutformad trafiklösning vid infarterna blir avgörande för framgångsrikt genomförande.

White

Övergripande karaktär och stadsbyggnadsidé

White bedöms ha ett visionärt, innovativt och medvetet progressivt förslag som i störst omfattning utgår från Trädgårdsstadens ursprungsprinciper genom helhetsgreppet i relationen mellan stad och land samt intentionen om självförsörjande enheter. Det knyter även an rumsligt till trädgårdsstaden med småskalig stadsmässighet, tydliga gaturum och tillhörighet för olika platser, samtidigt som det föreslås en konkret hantering av de globala utmaningarna kopplat till exempelvis biologisk mångfald, produktion av livsmedel och energi samt generellt resursutnyttjande som kan vara en stor kvalitet och identitetsskapande för området. Den norra landskapsdelen bidrar till områdets identitet och kan tillföra ett visst pedagogiskt element till platsen och potentiellt utgöra ett kvalitativt inslag i området med potential för en intressant destination med exempelvis uppvisning av olika tekniker, pedagogik, utbildning etc. kopplat till odling, hållbarhet, resurshushållning m.m. En viss andel publika funktioner, service och mötesplatser samt viss anknytning till befintligt handelsområde och Berga bidrar till ett levande område.

Det finns vissa risker gällande om det norra området kommer att upplevas vara allmänt tillgängligt och tillräckligt attraktivt med ett fokus på ett produktivt landskap och hur det sköts, driftas och upplevs därefter. Frågetecken kring energiskog i denna volymen är ekonomiskt gångbart och bidrar till en rekreativ kvalitet eller upplevs som otryggt. Det finns även vissa frågetecken kring genomförande, ansvarsfördelning, drift och långsiktigt säkerställande av konceptet om produktionen av resurser till området och hur den lokala förankringen av visionen ska gå till. Även stadsdelsparkens form och innehåll riskerar att vara otillräckligt för att kunna erbjuda en attraktiv mötesplats för östra Eslöv och även locka övriga Eslövsbor.

Sammantaget har White den idé och vision som är mest långtgående och tvärgående över många samtida utmaningar. Visionen som medför en uppdelning av området är både en stor kvalitet och innebär sannolikt en uppseendeväckande hantering av stadsutveckling, samtidigt som frågetecken uppstår kring dess genomförande, långsiktiga säkerställande och den lokala upplevelsen av området.

Mobilitet

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Många angöringar söderut kan bidra till att filtrera trafiken • En sammanhängande och finmaskig väv av gator skapar en kontinuitet i stadsrummet och möjliggör flera olika vägar att röra sig inom samt från och till området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Huvudgatan som föreslås kommer nära befintlig gata som försörjer Berga och skapar ett något svårutnyttjat kvarter. • Den östra angöringen kan bli problematisk för framkomligheten kring befintlig rondell och väg 113.

<ul style="list-style-type: none"> • Förskjutningar i gator bidrar till fondmotiv och en upplevelserik gatumiljö • Koppling mellan Berga, Berga trädgårdsstad och lokalt handelscentrum är relativt utvecklat och integrerat • Tydligare koppling till Berga som kan utvecklas. Om korsningen i områdets mitt utvecklas till en tydligare plats, skulle det kunna fungera som ett bra möte mellan de två bostadsområdena. • Det finns en angöring från Berga till parken söderifrån. Även ett mindre stråk längs med parken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Föreslagen västlig angöring från Berga kan medföra påverkan på befintligt område • Kan vara svårt att trafikera med kollektivtrafik • Möjligtvis något otydlig gatustruktur och -hierarki
--	---

Sociala aspekter

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Intentioner om ett lokalt grannskapsbildande understödjas med tydliga kvartersbildningar och gemensamma stadsdelsmötesplatser i form av park, växthus för aktiviteter och kopplingar till befintligt handelscentrum. • Tydliga gaturum och parkrum som helt eller delvis omgärdas av bebyggelse ger förutsättningar för upplevd trygghet. Sammanlänkningen till Berga kan fungera bra med både GC- och bilkopplingar. • Platsbildningar föreslås vid förskola och äldreboende, vid p-huset samt Porthuset intill Berga samt handelscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Det finns möjlighet till mötesplatser, men de är inte särskilt utvecklade. Korsningen i områdets mitt skulle kunna utvecklas till en plats och ett bättre möte mellan stadsdelarna. • Det finns ett embryo av koppling till Berga genom vägarna, men skulle behöva utvecklas. • Mötesplatsen vid parkeringshuset riskerar att bli oattraktiv • Det finns frågetecken kring tillgänglighet till och attraktionskraft i de norra delarna. Hur ska detta området locka till vistelse och vara möjligt för alla att nyttja?

Grönstruktur

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • En nyskapande idé om ett variationsrikt lokalt landskap som skulle kunna vara en tillgång för hela Eslöv. • Grönstruktur som bidrar tydligt till ekosystemtjänster, biologisk mångfald m.m. och inte ett traditionellt skött parkområde. • Grönstrukturen baseras på befintliga värden och strukturer, undantaget trädridån och grönstråket i södra delen av området • Området kopplas internt med befintlig trädridå, naturpark, befintlig grusväg norrut och bullervall österut • Konceptet med relationen mellan stad och land görs också synligt genom den tydliga gränsen mellan bebyggd miljö och rekreativt / produktivt landskap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grönområdena kan skapa vissa kvaliteter, men relativt smala stråk och en mindre storlek på naturpark/stadsdelspark riskerar att inte skapa en kvalitativ grönska som blir en tillgång för både boende och övriga Eslövsbor. • Stadsdelsparken är en del av grönstrukturen, men den riskerar att inte bli en mötesplats för hela Eslöv och närområdet. Dess sammanhang med övrig grönstruktur bedöms inte tillräckligt tydlig. • Grönstrukturen har ingen tydlig koppling till omgivande grönstråk, främst söderut.

Bebyggelse

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Blandning av olika boendetyper och -miljöer föreslås • Det finns en tydlig hierarki med täthet kopplat till det södra området och huvudgatan • Trädgårdar till varje hus samt gröna gemensamma innergårdar bidrar till en grön boendemiljö • Bebyggelsens placering bidrar till en småskalig stadsmässighet 	<ul style="list-style-type: none"> • Andelen friliggande småhus är relativt låg • Bebyggelsestrukturen kan eventuellt upplevas som något rörig

Genomförande

Den kompakta strukturen är resurseffektiv och kvartersformerna underlättar etappindelning och markanvisning. Densiteten och bostadsmängden skapar gynnsamma förhållanden för teknisk infrastruktur som fjärrvärme. Utbyggnad och finansiering av parkeringshus kräver ytterligare utredning. Tydlig separation av olika bebyggelse typer inom kvarteren ger goda förutsättningar för markanvisning och bildande av bostadsrättsföreningar.

Den norra delens genomförande och hantering behöver ytterligare utredas. Det är oklart hur markanvändningen långsiktigt säkras och skötas.

Låg andel allmän plats i förhållande till kvartersmark ger effektiv exploateringsekonomi, vilket förstärks av densiteten. Förväntade intäkter från markförsäljning förväntas täcka samtliga exploateringsutgifter och möjligen generera ett överskott.

Infart över Willys parkering medför visst intrång och intressekonflikt, och en noggrann trafiklösning vid infarterna är viktig för genomförandet.

Fördjupad genomförandeanalys

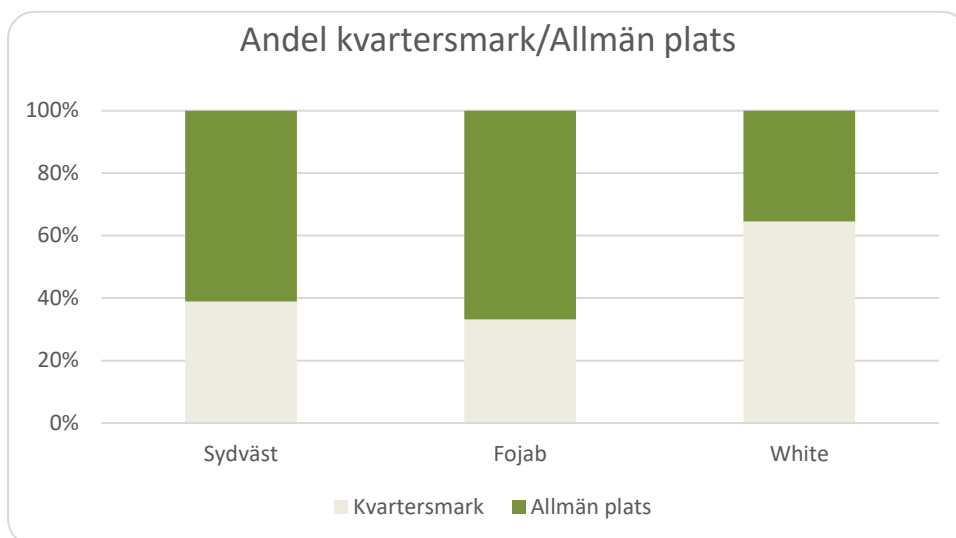
Sammanfattning

En översiktlig bedömning av strukturplanernas ekonomiska förutsättningar har tagits fram. Syftet med analysen är att kunna jämföra förslagen med varandra. De värden och resultat som redovisas utgör endast en grov uppskattning och behöver studeras närmre i senare skeden. Whites förslag är svårt att jämföra rakt av med de andra två med anledning av att den norra delen lämnas oexploaterad. För att få en så relevant jämförelse som möjligt är det endast den bebyggda delen som analyserats, men en viss kostnad för att iordningställa och tillgängliggöra den norra delen har tagits med i kalkylen.

Sydväst förslag omfattar inte förtätning inom östra delen av Berga vilket de andra två förslagen gör. Detta måste man också ta hänsyn till när man jämför förslagen. Både White och FOJAB har föreslaget relativt många lägenheter i flerbostadshus inom Berga medans Sydväst inte har med förtätningen i sitt förslag.

Allmän plats

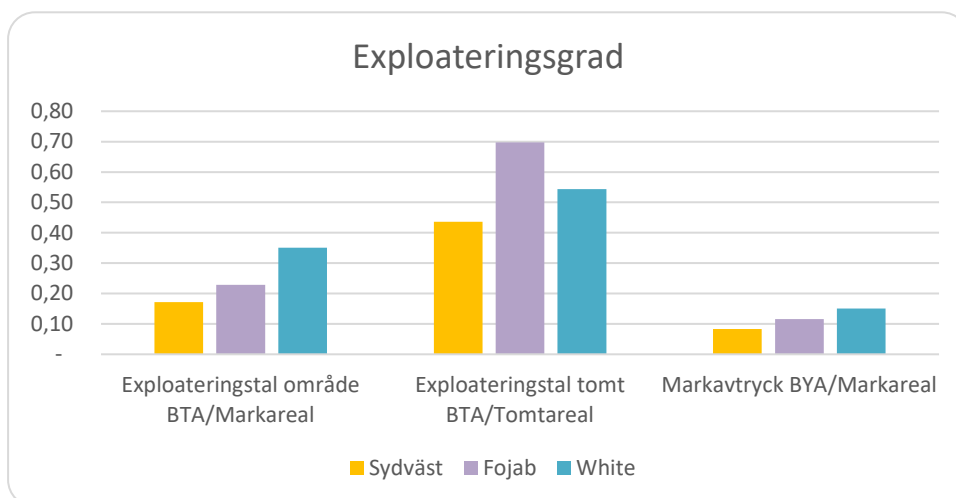
Förhållandet mellan allmän plats och kvartersmark är den enskilda faktor som har störst påverkan på exploateringsekonomi. Här sticker förslaget från White ut med en betydligt större andel kvartersmark jämfört med de två övriga förslagen. Det beror till största del på att förslaget innehåller en betydligt mindre mängd grönområde i den analyserade delen. Fördelningen framgår av diagrammet nedan.



Exploateringsgrad

Exploateringsgraden skiljer sig också åt mellan de olika strukturplanerna. Om man tittar på bruttoarean (BTA, sammanlagda arean av samtliga våningsplan) i förhållande till den totala markarealen, det som ibland benämns områdesexploatering, så ligger White högst med exploateringstalet 0,35, alltså bruttoarean uppgår till 35 % av den totala markarealen. Om man istället tittar på tomtexploateringen, alltså bruttoarean i förhållande till tomtarealen (mängden kvartersmark), så är FOJABs förslag högst med exploateringstalet 0,70.

Diagrammet nedan visar även markavtrycket, alltså förhållandet mellan byggnadsarean och den totala markarealen i området.

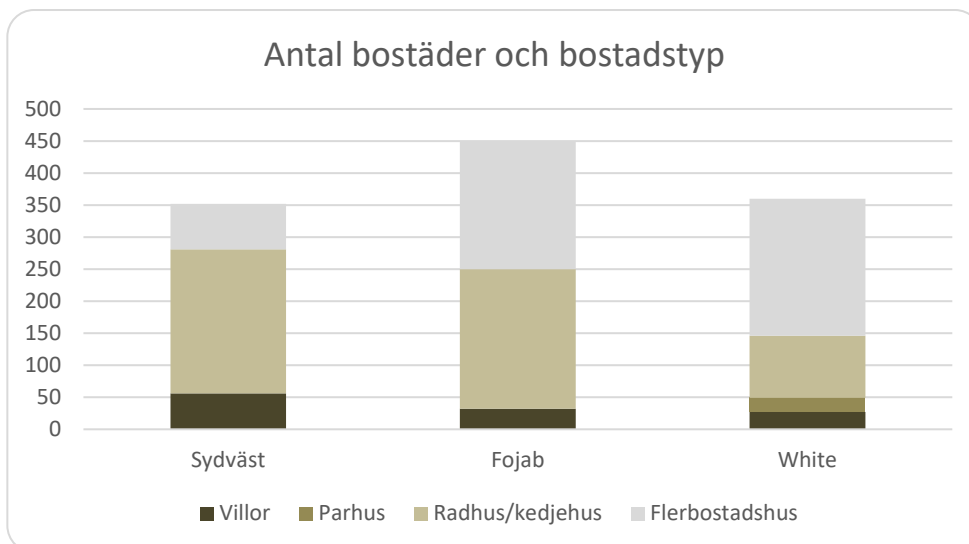


Bostäder och bostadstyp

I den fördjupade översiktsplanen anges 250 bostäder för området. Samtliga förslag innehåller dock betydligt fler bostäder, mellan 350 och 450. En del av bostäderna i FOJABs och Whites förslag ligger inom Berga området vars förtätning inte är inräknad i de 250 bostäderna som föpen anger. Att bostäderna är fler beror också på att förslagen utgår från de planeringsprinciper och övriga riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen.

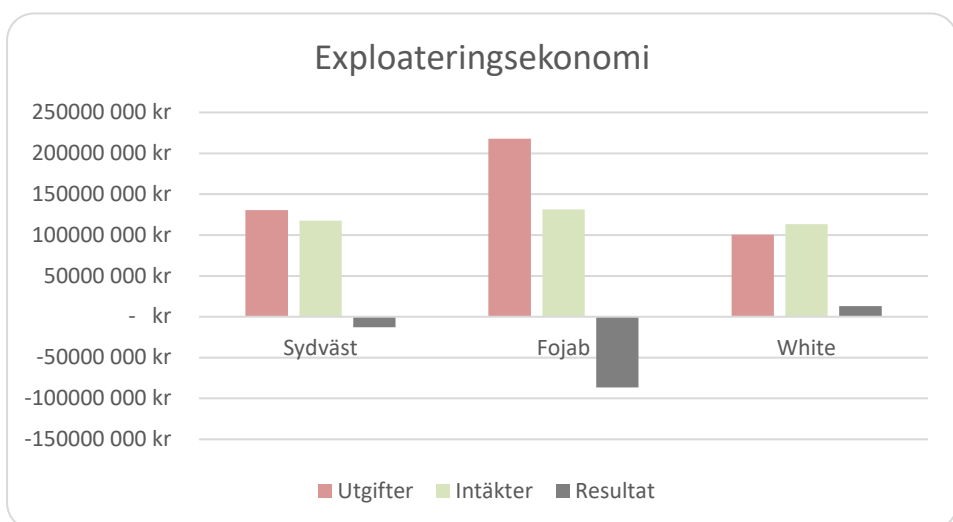
Utifrån genomförandeperspektivet är det positivt med fler bostäder. Det leder till fler intressenter och ett större underlag för teknisk och social infrastruktur som kan skapa mervärden i området. Ekonomiskt innebär det större intäkter vid markförsäljning och bättre förutsättningar för utbyggnad. Antal bostäder är avgörande för möjligheten att bygga ut fjärrvärme i området. Troligtvis kommer det krävas minst 350 bostäder för att möjliggöra fjärrvärmeutbyggnad. Antalet beror dock på hur energipriserna utvecklas och hur marknadsförutsättningarna ser ut. Antal bostäder och fördelningen mellan olika bostadstyper framgår av diagrammet nedan.

En stor andel av flerbostadshusen, cirka 70 lägenheter, i FOJABs och Whites förslag ligger inom förtätning av Berga. Eftersom Sydväst inte har med detta området behöver man egentligen ta bort dessa bostäder för att få en rättvis jämförelse mellan förslagen.



Exploateringsekonomi

De ekonomiska konsekvenserna av strukturplanerna är till största del beroende av hur stor del av området som ska omvandlas till park och vilka kvaliteter som parkmarken ska innehålla. För att kunna jämföra strukturplanerna har kostnaden för att iordningställa parkmark satts till 1 000 kr per kvadratmeter och kostnaden för att iordningställa naturliknande grönområde satts till 150 kronor per kvadratmeter. Med dessa nyckeltal är det enbart Whites förslag som inte skulle behöva finansiera delar av utbyggnaden med skattemedel. Kostnadsnivån för parkmarken får väldigt stor påverkan på resultatet och det är stor skillnad på en programmerad anlagd park och en av mer naturkaraktär. Diagrammet nedan visar en grov uppskattning av exploateringsekonomi för respektive förslag. Anledningen till att FOJABs förslag visar ett så stort nettounderskott är att en stor del av grönområdena har satts som anlagd park till en kostnad av 1 000 kronor per kvadratmeter. En viktig del i det fortsatta arbetet blir därför att avgränsa den anlagda parken och ha en större andel naturliknande park eftersom det får stor betydelse för exploateringsekonomi.



Stadsdelsparken

En stor del av utgifterna avser utbyggnad av parkområden. Enligt den fördjupade översiktsplanen kommer parken i Berga trädgårdsstad vara den största i östra Eslöv och ambitionen att det ska vara en välbesökt plats även för dem som bor i andra delar av Eslöv. Stadsdelsparken är ett av de viktigaste projekten i hela östra Eslöv och avgörande för att området ska bli attraktivt. Stadsdelsparken bör därför brytas ur från exploateringskalkylen och istället hanteras som en investering och finansieras via skattemedel. Avgränsningen behöver studeras vidare.

Fastighetsägare

I analyserna ovan har hela förslaget studerats utan att hänsyn har tagits till vem som är fastighetsägare. Kommunen äger majoriteten av marken, men andelen privatägd mark kommer att påverka den totala exploateringsekonomi.