

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several residential buildings with various roof colors (red, green, brown) and a parking lot. A railway line with multiple tracks runs horizontally across the middle of the image. Behind the railway, there is a large, open green field. The background shows more fields, some brown and some green, and a line of trees. The sky is clear and blue.

Planprogram för del av Örtofta 21:1

2026-04-14

Mikael Vallberg	plan- och exploateringschef
Andreas Ask	planarkitekt
Johan L. Andersson	mark- och exploateringsingenjör
Måns Berger	utvecklingsstrateg
Anders Nilsson	projektledare (gata, trafik, park)
Sandra Hellström	projektledare (gata, trafik, park)
Eva Hallberg	kommundirektör
Anita Wallin	tillväxtchef

Johan Andersson	kommunalråd
Catharina Malmborg	kommunalråd



Agenda

- Inledning och bakgrund
- Förslag
- Konsekvenser
- Gruppdiskussion
- Sammanfattning / samtal i helgrupp
- Avslutning

An aerial photograph showing a residential neighborhood in the foreground, a railway line in the middle ground, and a large green field in the background. The text "Inledning och bakgrund" is overlaid in the center of the image.

Inledning och bakgrund

Planeringsnivåer

Nationella riktningar

- Lagstiftning, riksintressen, transportplan

Vägledande

- Regional planering
- Översiktsplan
- Fördjupad översiktsplan / Planprogram

Juridiskt bindande

- Detaljplan
 - Förutsättningar för bebyggelse, gator, parker m.m.

NATIONELLT



Lagstiftning, riksintressen, nationella mål och planer.

PBL, MB, Sveriges miljömål, Nationell transportplan mfl.

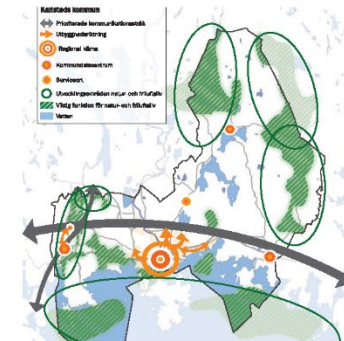
REGIONALT



Regionala mål, planer och program, samverkan Region Värmland, Länsstyrelsen, kommuner och Karlstadsregionen.

Värmlandsstrategin, andra regionala planer och mål mfl.

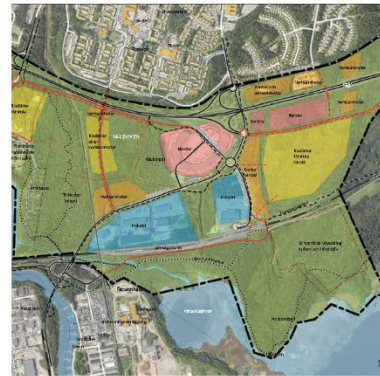
KOMMUNÖVERGRIPANDE



Kommuns övergripande viljeriktning avseende markanvändning, avvägning allmänna intressen.

Översiktsplan

KOMMUNDEL



Områdesvisa viljeriktningar för större delområden i kommunen.

Planprogram, utredningar, fördjupade översiktsplaner

OMRÅDE/KVARTER



Platsspecifika avvägningar mellan intressen, juridiskt bindande markanvändning.

Detaljplan, områdesbestämmelser

FASTIGHET

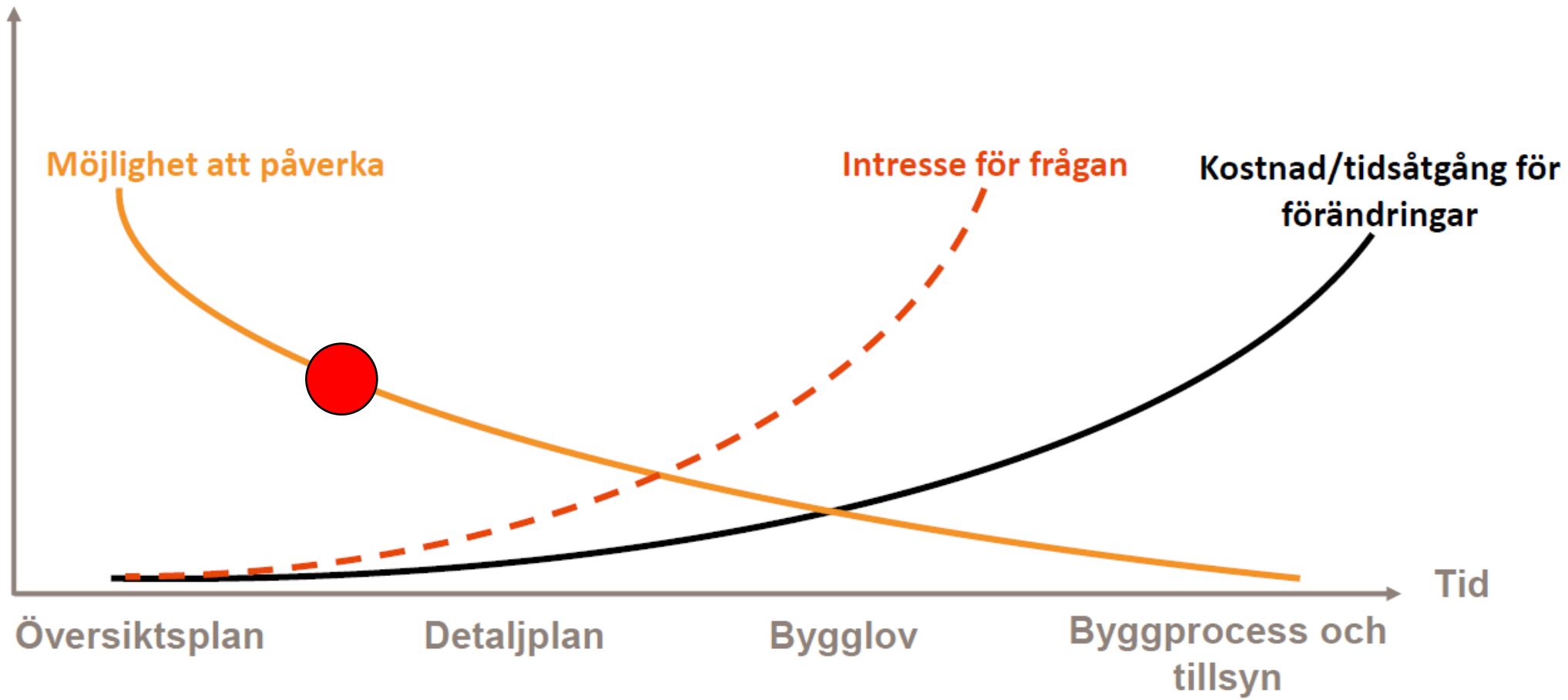


Krav på utformning och egenskaper vid ny- och ombyggnation.

Bygglov, förhandsbesked, förvaltning



Påverkanskurva



Planprogram

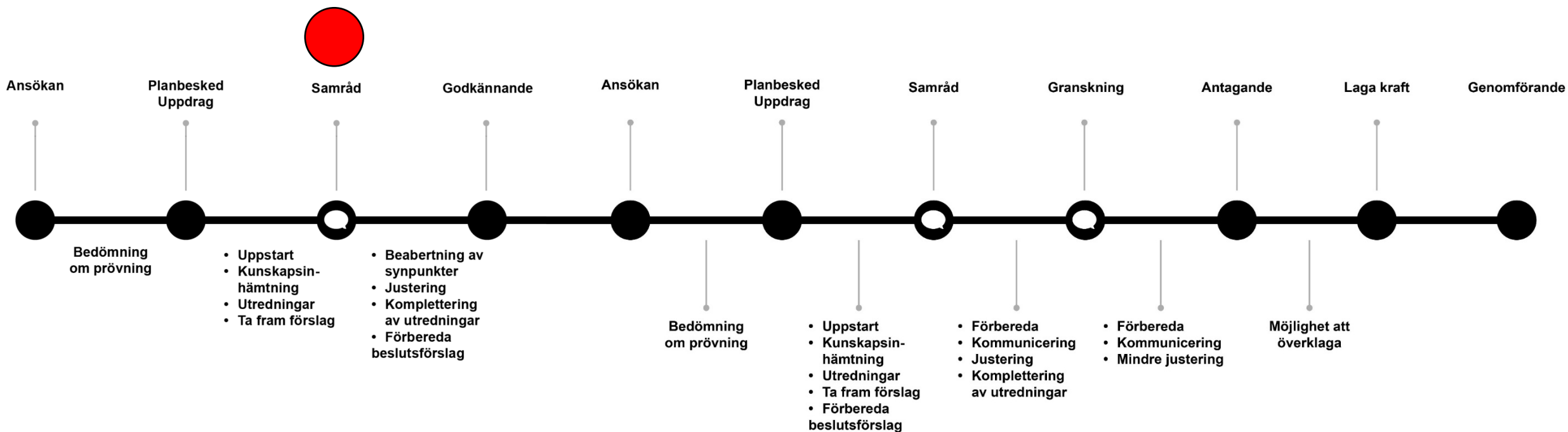
- Arbetet inleddes med detaljplan – väckte frågor om hela området
- Övriga området ej med i översiktsplan
- Utredande process för prövning av fler detaljfrågor
- Förslag på långsiktig utvecklingsstrategi samt planområdet
- Samrådsförslag, inget beslut om bebyggelse
- Så konkret förslag som möjligt för att tydliggöra vad det kan innebära
- Insamling av synpunkter - underlag inför fortsättning och eventuella beslut
- Utfallet är inte förutbestämt



Process

Planprogram

Detaljplan

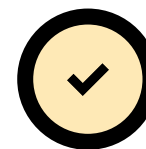


An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several residential buildings with various roof colors (red, green, brown) and a parking lot. A railway line with multiple tracks runs horizontally across the middle of the image. Behind the railway, a large, flat green field dominates the middle ground. In the background, there are more fields, some brown and some green, and a small cluster of houses. The sky is clear and blue.

Varför utveckling kring Trillingbyarna?

Varför och var behöver vi bygga?

- Befolkningsprognoser och mål styr behovet av bostäder
- Bedöms finnas ett långsiktigt behov av nya bostäder – småhus
- Planering för att tillgodose behovet
- Var är det mest lämpligt att bygga? Var skapar det mest allmän samhällsnytta?
- Målet är långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer. Är området lämpligt?
- Exempel på kriterier:
 - Närhet till vardagsmålpunkter och service
 - Nyttja befintlig infrastruktur
 - Kollektivtrafiknära lägen
 - Möjlighet till sammanhängande byggd miljö
 - Komplettering av befintliga samhällen
 - Natur- och rekreationsvärden



Regional planering

Generellt

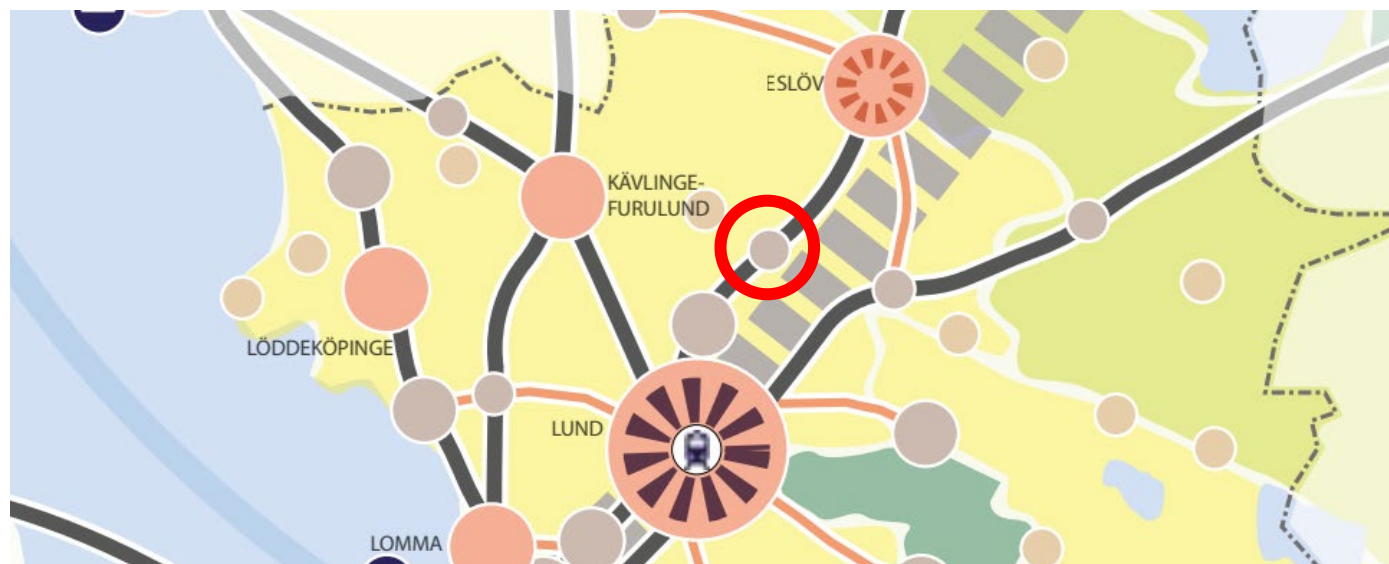
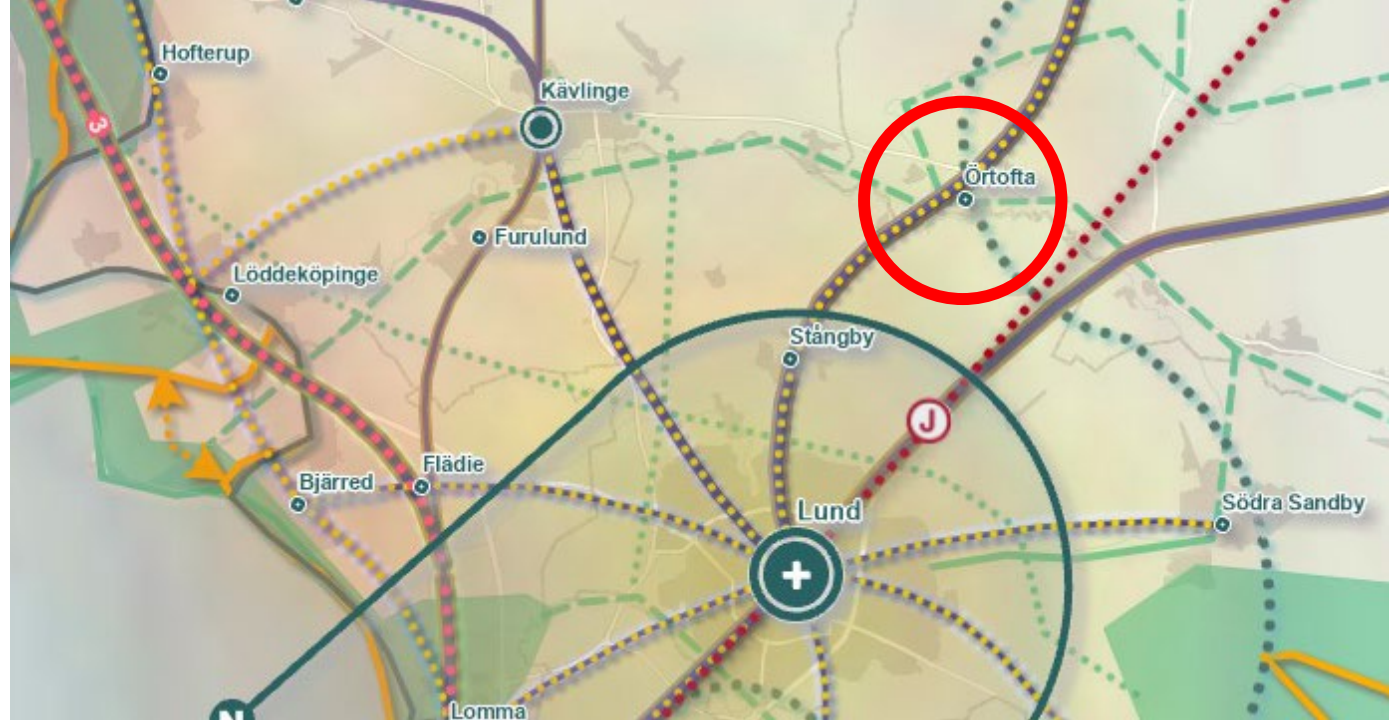
- Effektiv resursanvändning
- Minska klimatpåverkan
- Nyttja kollektivtrafiknoder
- Flerkärnig Ortsstruktur, binda samman Skåne, varierat utbud av boendemiljöer

Örtofta

- Regionalt viktiga grön- och cykelstråk
- Tätort med goda förutsättningar för hållbar utveckling
- Underlag till service och hållbart resande

Slutsats

- Regionalt strategisk plats



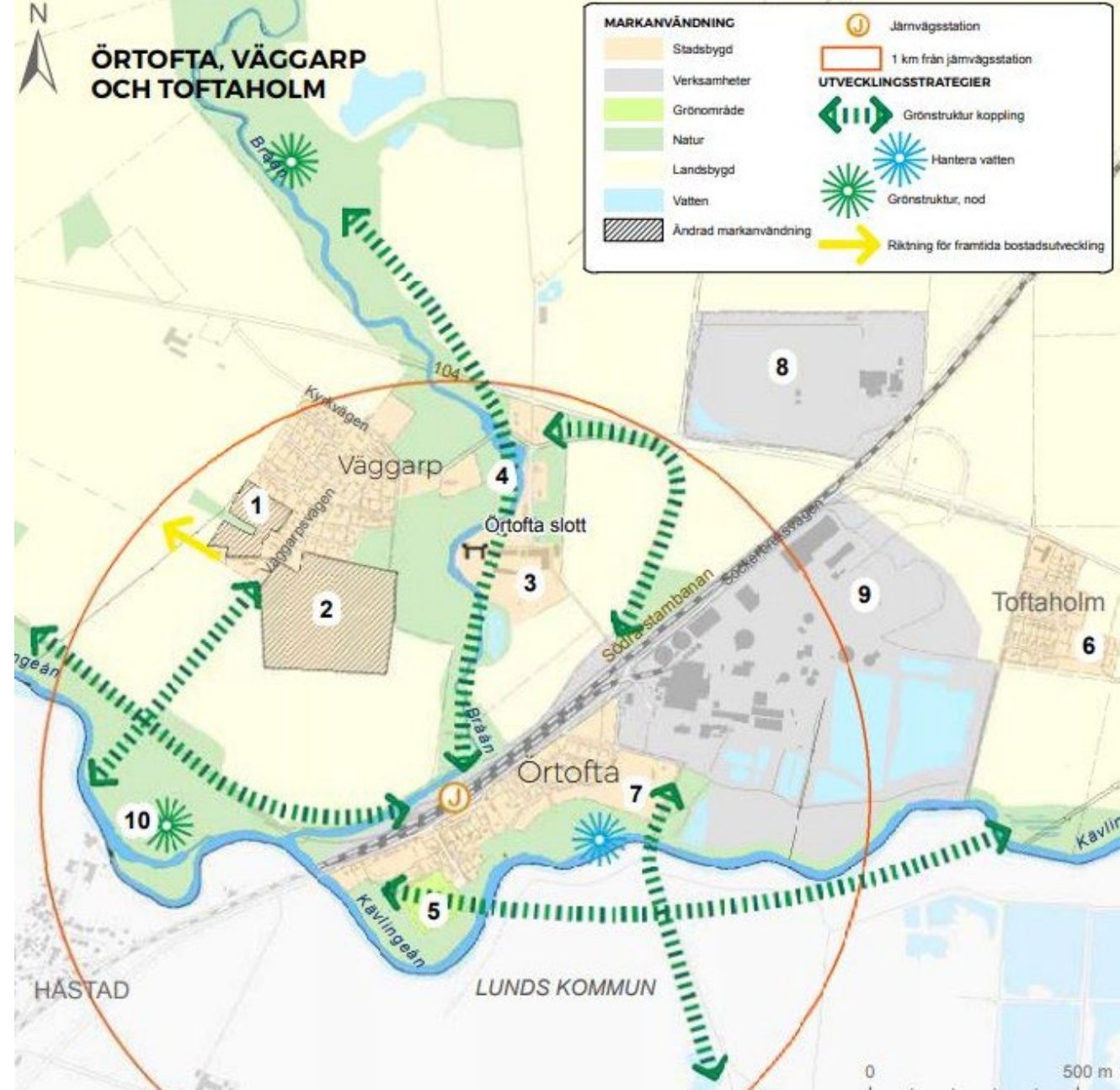
Översiktsplan 2035

Generellt

- Hållbara lägen, stark stad och livskraftiga byar
- Trygga miljöer, inkluderande mötesplatser, attraktiva boendemiljöer för alla
- Tillgängliggöra natur- och grönområden
- Hushålla med mark, klimatanpassning, bevara biologisk mångfald, stärka gång- och cykelvänliga stråk

Örtofta

- Byarna knyts samman via trygga gång- och cykelstråk.
- Vatten och naturstråk längs Bråån och Kävlingeån ger rekreation och översvämningsskydd
- Kulturmiljö och småskalighet bevaras och utvecklas
- Bostäder mellan Vaggarp och stationsområdet
- Stärka stationsområdet, utöka service, utveckla mötesplatser
- Cykelförbindelser till Håstad, Stångby, framtida koppling till Lund/Brunnshög



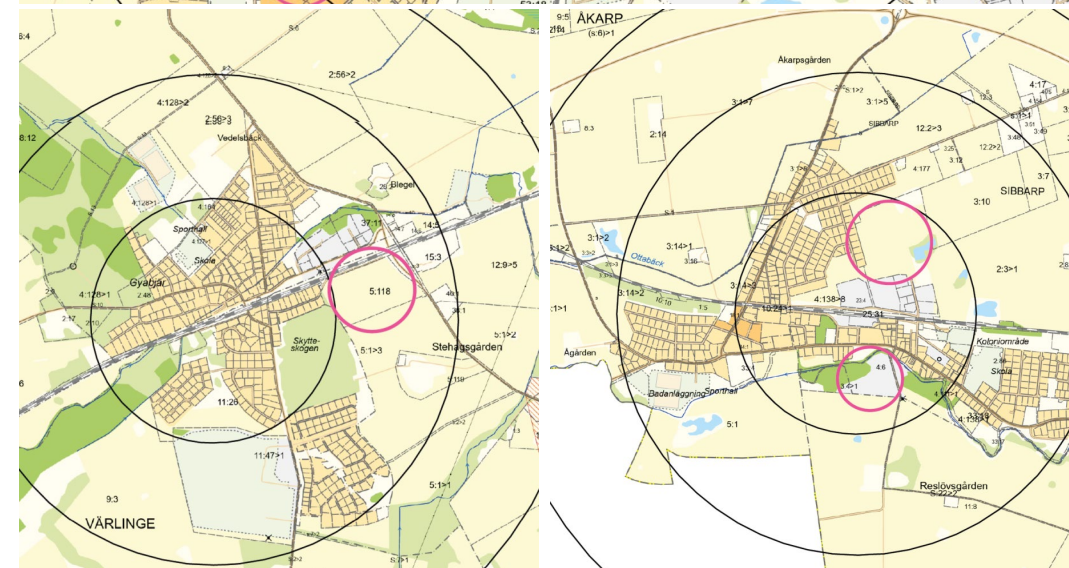
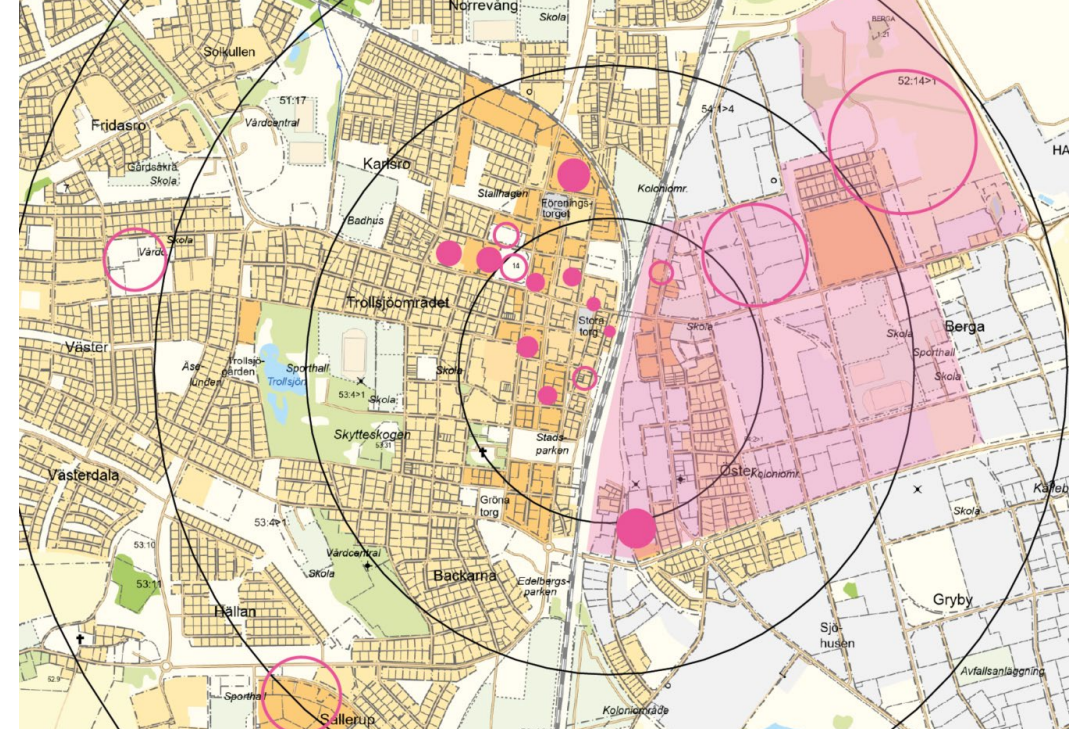
Alternativa lägen

Pågående planering

- Genomfört eller pågår planering för stationsnära bebyggelse i Eslöv, Marieholm och Stehag

Trillingbyarna

- Stationsby med närhet till målpunkter i Malmö-Lundregionen
- Säreigna lokala värden
- Attraktiv boendemiljö
- Inga långsiktiga likvärdiga alternativ



Jordbruksmark

- Brukningsvärd jordbruksmark
- Får inte tas i anspråk för annat än väsentligt samhällsintresse, avsaknad av alternativa lägen
- I linje med regionala och kommunala strategier om hållbar utveckling – nyttskapande och allmänt perspektiv
- Långsiktig bostadsförsörjning = väsentligt samhällsintresse
- Inga likvärdiga alternativ i kommunen (regionen?) som inte är jordbruksmark / stationsnära
- Kan vara lämplig att ta i anspråk för långsiktig bostadsförsörjning



Slutsats

- Trillingbyarna - ett lämpligt utvecklingsläge
- Bidrar till regionala och kommunala mål
- Tillgodoser kriterier för god lokalisering och planering av nya bostadsområden
- Utveckla ett attraktivt stationssamhälle – fler funktioner, mötesplatser och bostadstyper, bygga vidare på natur- och bykaraktär



An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several residential buildings, including a large white house with a red roof and a smaller red house. A railway line with multiple tracks runs horizontally across the middle of the image. Behind the railway, there is a large, open green field. In the background, there are more fields, some of which are brown, suggesting they have been plowed. There are also some trees and a small body of water on the left side. The overall scene is a mix of natural and built environments.

Förslag: Hur kan Trillingbyarna utvecklas?



Förslag på vision / målbild

”Trillingbyarna ska utvecklas till en sammanhängande och hållbar stationsby där natur, byliv och regional tillgänglighet möts i en levande helhet vid porten till ålandskapet”

Mål och strategier

1. Åarna skapar helhet

- Länka samman byarna med nya gång-, cykel- och broförbindelser längs Kävlingeån och Bråån
- Bevara och förstärka naturvärden och blågrön infrastruktur längs med åarna för att stödja ekosystem och biologisk mångfald.
- Skapa sociala platser och rekreativa stråk nära åarna
- Utveckla förutsättningar för friluftsliv och naturpedagogik genom bättre tillgänglighet, vistelseplatser, vattenkontakt och information.



Mål och strategier

2. Småskaliga, nära och kontrastrika byar

- Prioritera det stationsnära läget och utveckla öst-västliga samband
- Skapa variation i bostadsutbudet med småskaliga, lokalt förankrade bymiljöer utifrån byarnas karaktär
- Möjliggöra fler funktioner och service som förenklar vardagen



Mål och strategier

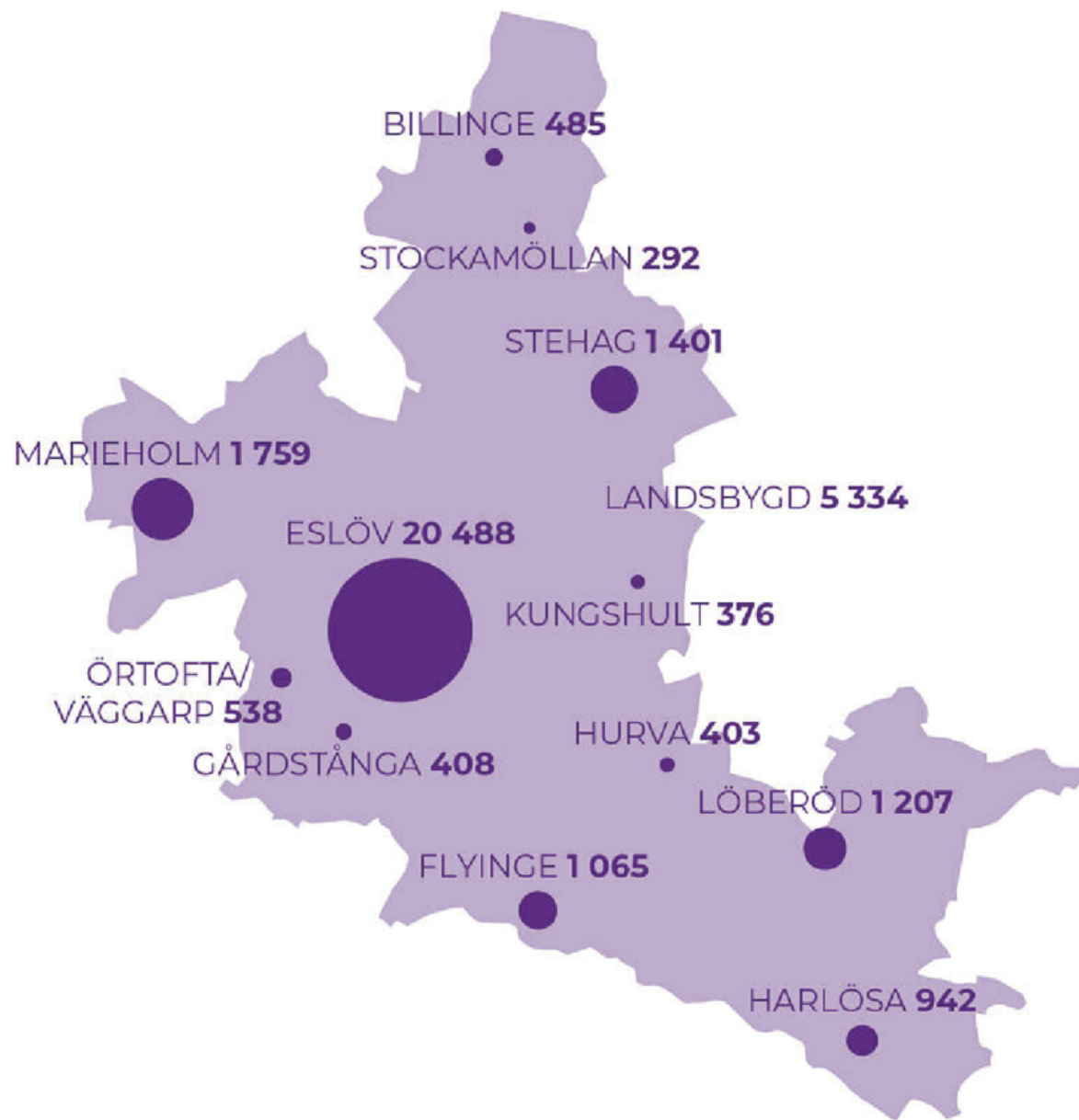
3. Underlätta för rörelse och möten

- Knyta ny och befintlig bebyggelse med samlande noder och kopplande stråk med stationen som central mötesplats.
- Utveckla en finmaskig trafikstruktur med gena och trygga gång- och cykelvägar
- Stärk tillgängligheten till service, arbete och regionala kopplingar



Strukturbild 2055-?





Antal invånare i kommunens orter (2023)

Ort (invånare)	Offentlig service	Kommersiell service
Harlösa (900)	Förskola x 2 Skola F-6 (100) + Bibliotek, idrottshall	Livsmedelsbutik Restaurang x 2
Flyinge (1000)	Förskola x 2 Skola F-6 (200) + Bibliotek, idrottshall	Livsmedelsbutik Restaurang x 1
Löberöd (1200)	Förskola x 2 Skola F-9 (500) Bibliotek, idrottshall + Vård-/omsorgsboende	Livsmedelsbutik Vårdcentral Restaurang x 2
Stehag (1400)	Förskola x 4 Skola F-6 (300) + Bibliotek, idrottshall	Livsmedelsbutik Restaurang x1
Marieholm (1700)	Förskola x 2 Skola F-6 (200) + Bibliotek, idrottshall	Livsmedelsbutik Närbutik Restaurang Bensinstation

An aerial photograph showing a residential neighborhood in the foreground with various houses and a parking lot. A railway line with multiple tracks runs horizontally across the middle of the image. Behind the tracks is a large, open green field, possibly a park or sports field. The background features more fields, some plowed, and a line of trees. The sky is clear and bright.

Förslag: utveckling inom planområdet

Mål

- 1. Attraktiv och finmaskig transportstruktur**
 - Gator, gång- cykelvägar, grönområden
- 2. Omsorg om gränslandet**
 - Mötet mellan ålandskap och bebyggelse
- 3. Utveckla identitet**
 - Småskalighet, bygg vidare på Väggarps bebyggelsekaraktär
 - Framhäva lokal naturkaraktär
- 4. Sammanhängande helhet**
 - Området hänger ihop och knyter an till befintlig struktur och målpunkter, tillgängliggör sociala funktioner och mötesplatser
- 5. Grönblå struktur**
 - Grönområden och parker för klimatanpassning, biologisk mångfald och ekosystemtjänster



Trafikalternativ

• Bedömningsfaktorer

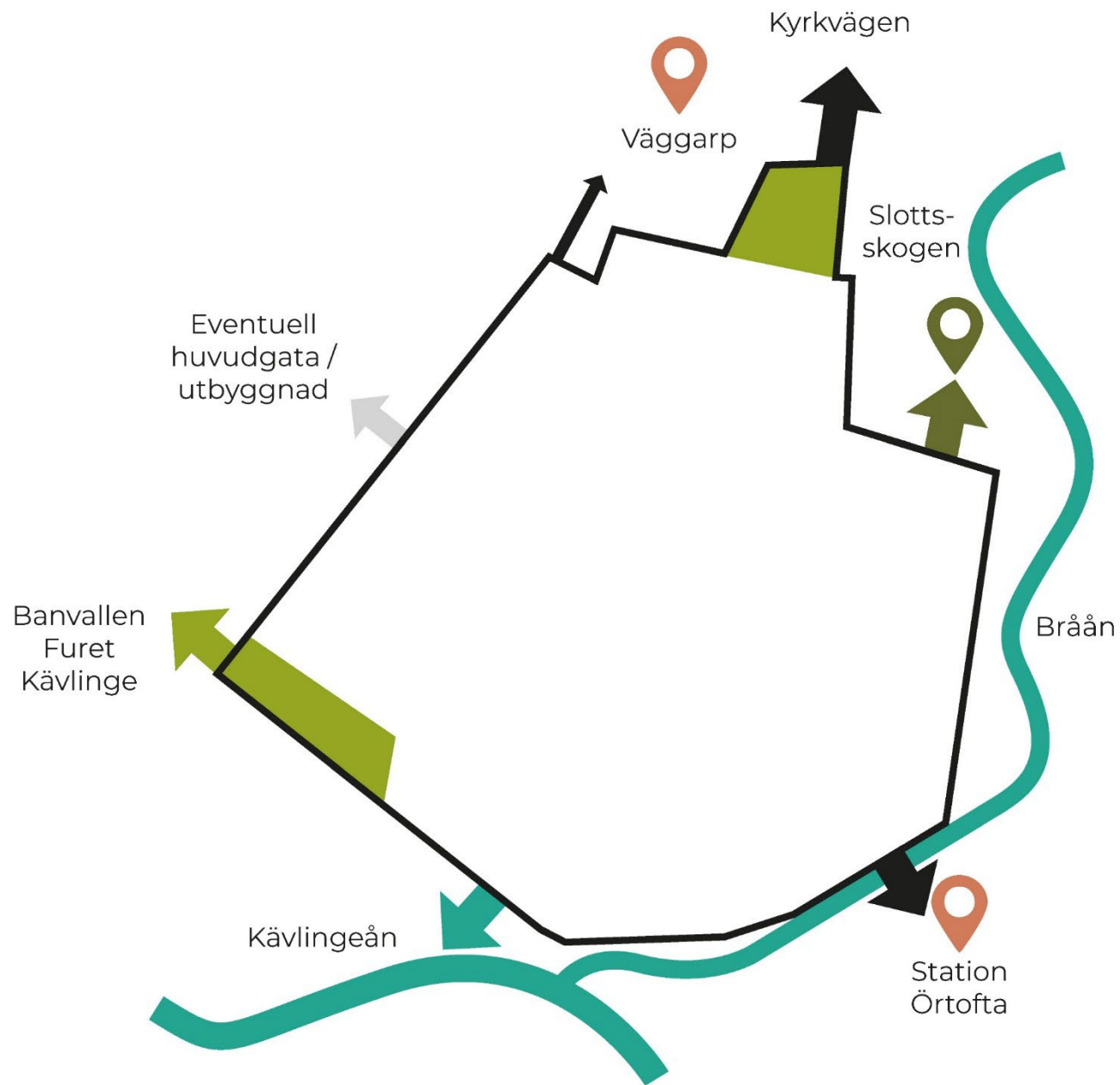
- Resurshushållning och markanspråk
- Påverkan på befintlig bebyggelse
- Påverkan på natur- och kulturvärden
- Sammankopplande och långsiktig funktion
- Utrymme och praktiska möjligheter
- Anslutningspunkter och investeringsbehov
- Kapacitet

• Prioritering

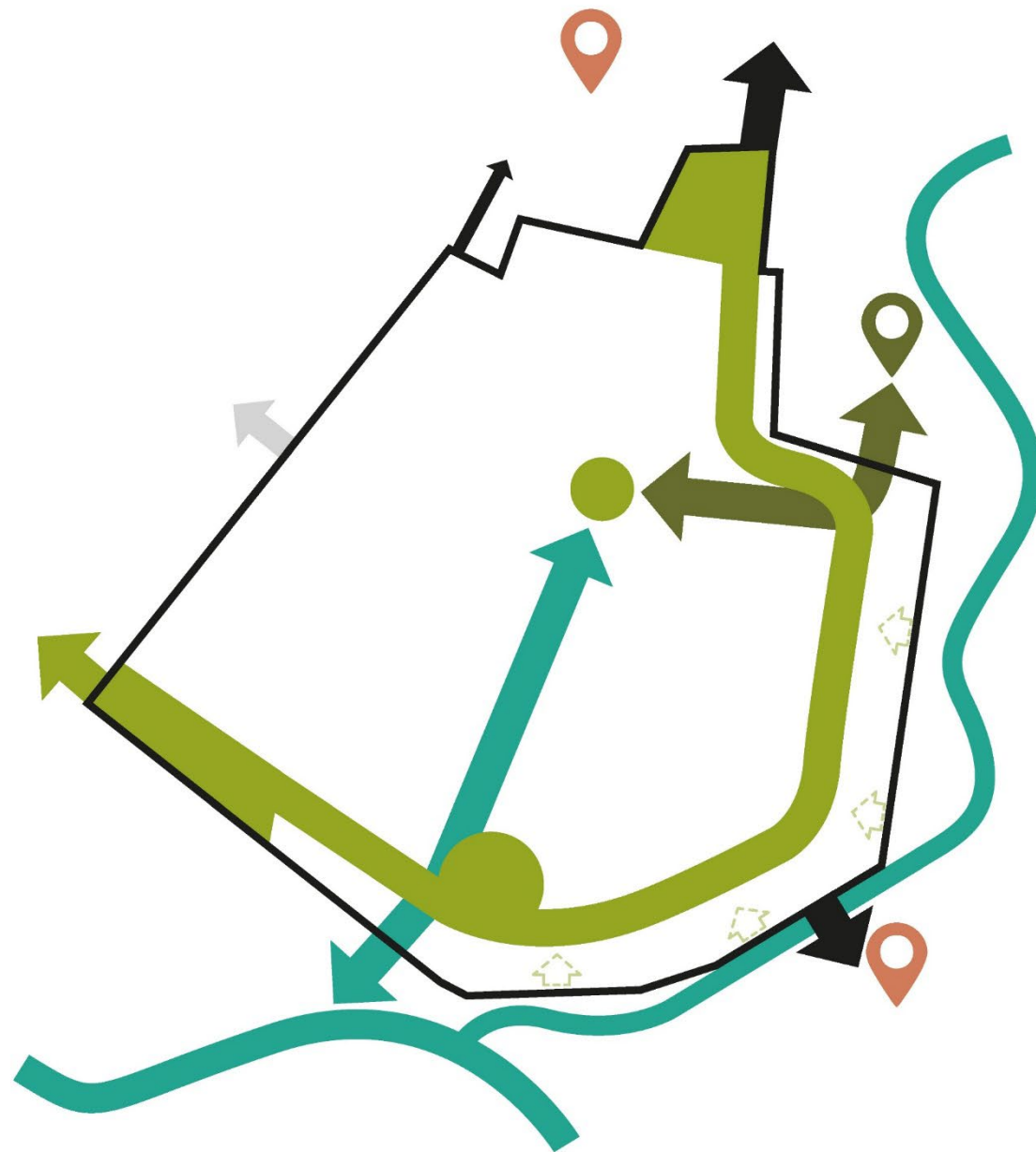
- Fasanvägen



Övergripande struktur



Övergripande struktur



Övergripande struktur



Övergripande struktur



Byentré

Förskola, skola,
scoutstuga, för-
samlingshem,
kyrka

Torgbildning

Passage ålandskapet

Bro

Stationsområde

Restaurang

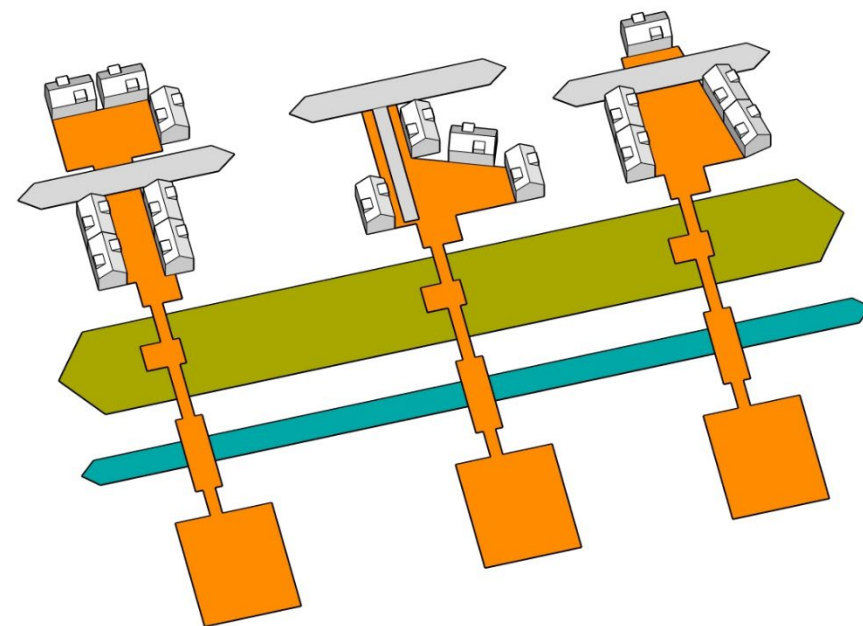
Folkets hus

Idrottsplats

Åpromenad

Lekplats, utegym

Möjligt framtida gång- och cykelstråk
mot Toftaholm och längs Kävlingeån



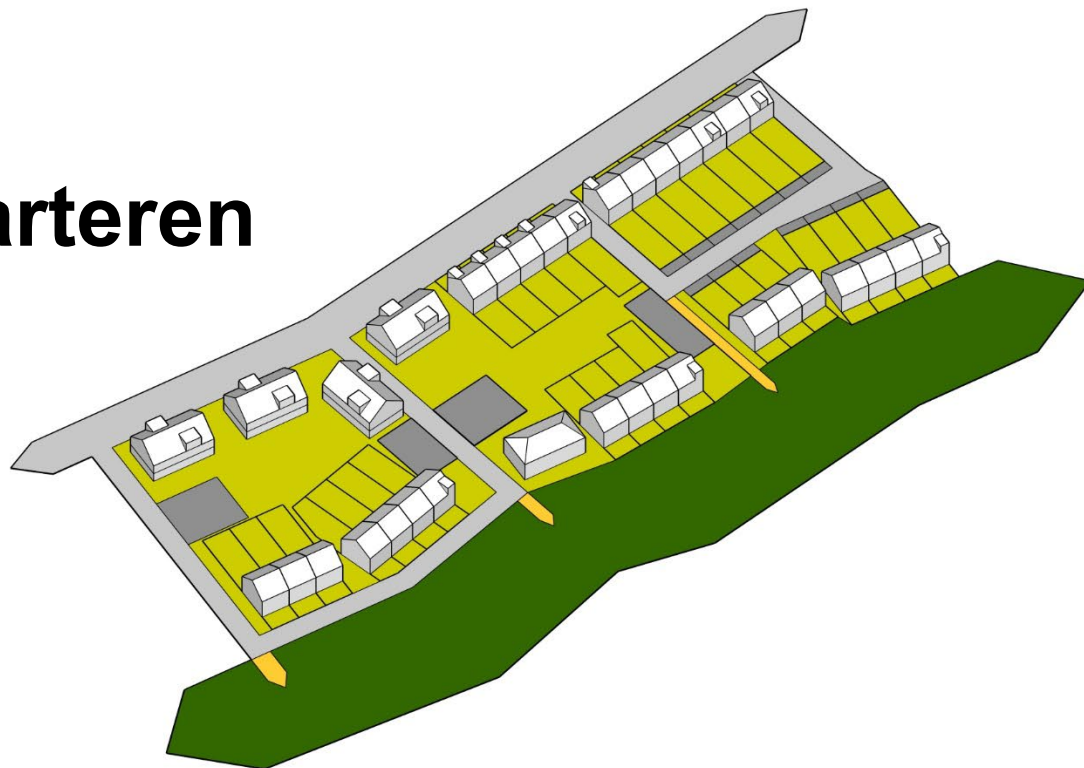
Ålandskapet



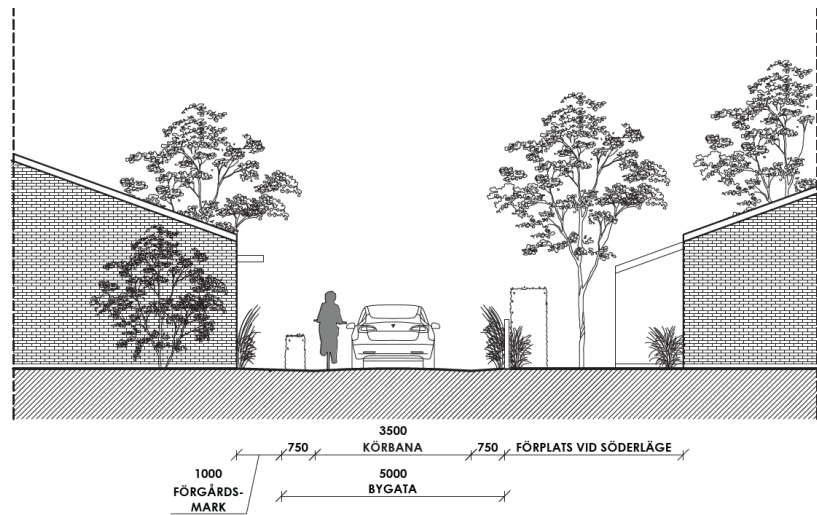
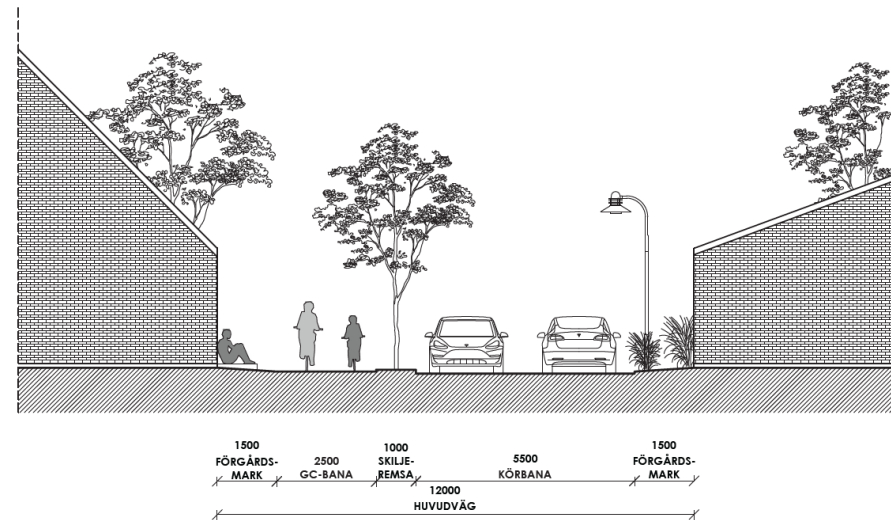
Gröna länken



Åkvarteren

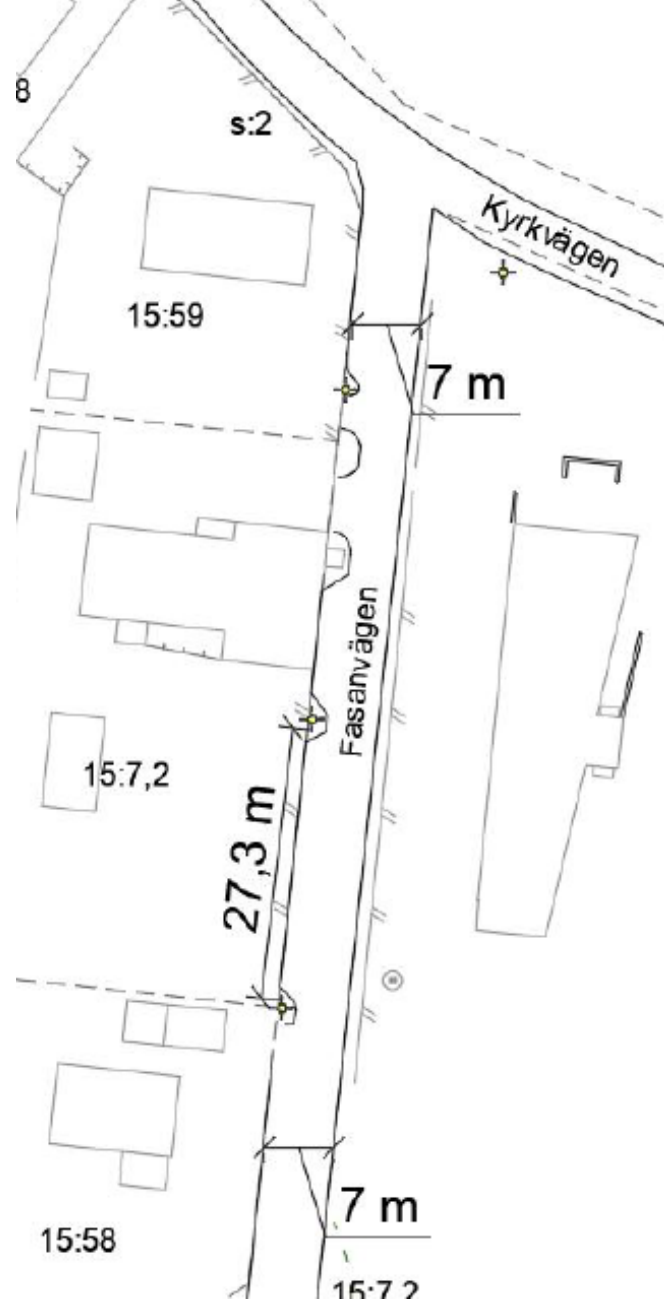


Gaturum och kvarter



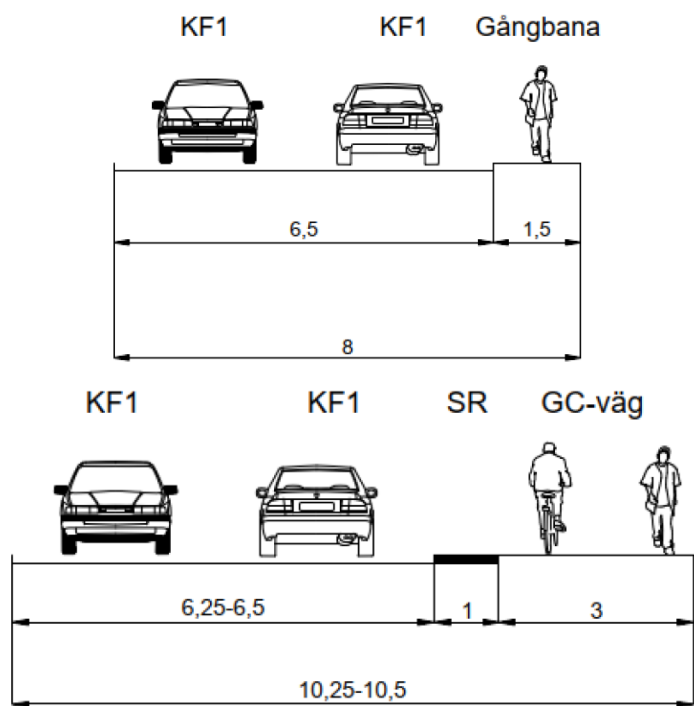
Fasanvägen

- Vägbredd: 4,5-5 meter
- Vägfastighet: 7 meter
- Delar används av boende
- Möjligt att hantera tillkommande trafik för etapp 1 genom mindre breddning
- God sikt och kapacitet i korsning



Fasanvägen

- Breddning kan ske vid möjliga senare etapper



Byggtrafik

- Information
- Bedöms inte vara betydande stora trafikmängder
- Boende i Vaggarp kan undvika Fasanvägen
- Plan A:
 - Dubbelriktad trafik på Fasanvägen
- Plan B:
 - Enkelriktad Fasanvägen



Förslag på etapp 1

- Bostäder
 - ca 90 st
- Förskola
 - Upp till 8 avdelningar
- Grönstruktur
 - Park
 - Möjlig ny koppling till stationen



An aerial photograph showing a residential neighborhood in the foreground, a railway line in the middle ground, and a large green field in the background. The houses are mostly two-story buildings with various roof colors. The railway tracks run horizontally across the middle. The large green field is the central focus of the background. The word 'Konsekvenser' is overlaid in white text on the green field.

Konsekvenser

Identitet, karaktär och landskapsbild

- 190 bostäder / 540 inv. – 600 bostäder / 1500 inv.
- Från separata byar till sammanhållen struktur
- Historisk läsbarhet av byarna kan bevaras
- Landskapsbild och siktlinjer förändras delvis
- Delvis minskad upplevd öppenhet och rymd
- Principer för att ta hänsyn till identitet
 - Behåll öppna gröna samband mot åarna
 - Småskalig och varierad bebyggelse
 - Omsorg om gaturum
 - Siktlinjer och grönstruktur som håller landskapet närvarande



Riksintresse för naturvård

- **Viktiga värden**

- Slottsmiljöer, betes- och översvänningsmarker, alléer, ädellövträd, viktiga lek- och uppväxtmiljöer för fisk, musslor, ovanliga fiskarter, ekologiska skyddszoner, utter och fågelarter, raviner och naturbetesmarker

- **Ekologiska samband**

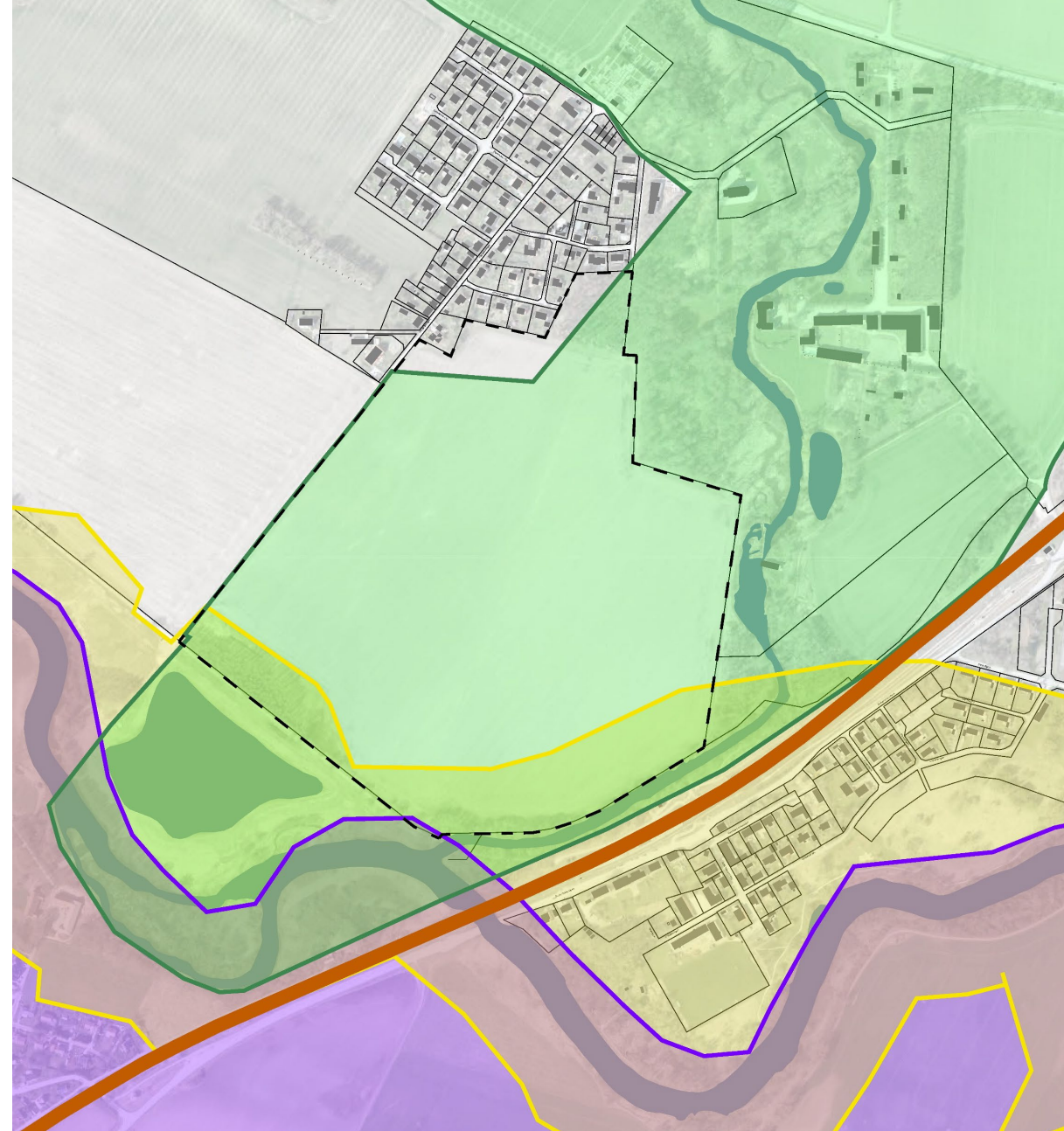
- Möjlig lokal påverkan på vandring och spridning mellan åarna - Nya livsmiljöer och spridningsstråk
- Skyddsvärda träd kan påverkas - ersättningsträd finns
- Utter och kungsfiskare – inga hinder planeras

- **Vattenmiljö**

- Nedströms – låg risk för påverkan
- Dagvattenrening och buffertzonen - minskar föroreningar
- Vandringsvägar – ingen påverkan

- **Andel och läge**

- Ca 0,9 % i sydligaste spets av riksintresseområdet – lägre känslighet och delvis påverkat idag



Trafik

- Fasanvägen
 - Befintlig: ca 30 / dygn
 - Etapp 1: ca 750 / dygn
 - Hela området: ca 2000 / dygn
- Väggarpsvägen
 - Ej genomfartstrafik
 - Till enstaka bostäder
 - Möjlighet att stänga / öppna
- Buller
 - Översiktligt överskrids inte riktvärden 10 meter från gatan
 - Kan behöva utredas vidare för Fasanvägen



Kulturmiljöaspekter

- **Särskilt värdefulla kulturmiljöer**
 - Rik jordbruksmark – tidiga bosättningar och Örtofta gods (slott och ekonomibyggnader)
 - Gravhögar intill åarna, kyrka och stenvalvsbro
 - Alléer och vidsträckta åkerfält
- **Bedömning**
 - Representativ miljö: Örtofta slott med park och byggnader, allén och delar av det öppna odlingslandskapet ger synlighet öster om slottet.
 - Visuellt avskuret bakom infrastruktur, grönstruktur och industri, tydligast läsbarhet i direkt närhet
 - Småskalig och låg bebyggelse väster om, utanför representativa kärnvården
 - Påverkan på vidsträckta åkerfält kan påverka upplevelsen av landskapet intill kulturmiljön, men bedöms inte vara ett centralt värde för kulturmiljön



Gruppdiskussion



Stödfrågor

TRILLINGBYARNA / ÖRTOFTABYGDEN

Nuläge

- Vilka kvaliteter i Trillingbyarna / Örtoftabygden skulle du vilja lyfta fram?
- Vad tycker du saknas i din närmiljö?
- Vad i den fysiska miljön hade fått din vardag att fungera bättre?
- Vilka platser eller områden är viktiga för dig i Trillingbyarna / Örtoftabygden?

Framtida utveckling

- Hur borde / kan Trillingbyarna utvecklas på lång sikt?
- Vad tycker du om de övergripande förslagen på utvecklingsinriktningar?
- Vilka frågor är viktiga att ta hänsyn till vid planering av nya bostäder i Trillingbyarna?
- Andra frågor, reflektioner, synpunkter, inspel, förslag?

PLANOMRÅDE

Bebyggelse & utformning

- Vad tycker du om den föreslagna omfattningen, placeringen och typen av bebyggelse?
- Passar den här typen av bebyggelse in i byarnas karaktär? Varför/varför inte?
- Vilken typ av bostäder kan det finnas behov av?

Trafik, rörelse & mobilitet

- Hur påverkar planförslaget trafiken enligt dig?
- Finns det platser där trafiksäkerhet, framkomlighet, parkeringslösningar m.m. behöver ses över?
- Tankar om gator, gång- och cykelvägar och trafikstrukturen?

Grönstruktur

- Vilka funktioner bör grönstrukturen innehålla?
- Synpunkter på grönytor, parker och innehåll?

Vardagsliv

- Finns det viktiga stråk eller platser som måste bevaras?
- Finns det delar av området där tryggheten kan förbättras?
- Hur kan området bidra till sociala möten och en levande bymiljö?

Identitet

- Vad är viktigt för att området ska kännas som en del av Trillingbyarna?
- Vad kan behövas inom planområdet för att det ska vara tillgängligt och användbart för alla?

Övrigt

- Saknas något i förslaget som du tycker borde ingå?
- Andra frågor, reflektioner, synpunkter, inspel, förslag?

Kommande process



Kommande process

- Samrådstid slut 20/5
- Drop-in möten kl. 17-18:
 - 23/4 – Vaggarp, församlingsgården
 - 5/5 – Vaggarp, församlingsgården
 - 12/5 – Örtofta, Folkets hus
- Sammanställning av inkomna synpunkter
- Viktigt att skicka in skriftliga synpunkter
- Utvärdering av hur arbetet fortsätter

Synpunkter kan lämnas på två olika sätt:

E-tjänst

E-tjänsten finns på kommunens webbplats via länk eller QR-kod nedan under "Mer information"

Brev

Adress:
Kommunledningskontoret
Eslövs kommun
241 80 Eslöv

Märk ditt meddelande med diarienummer
"KS 2019/638"

Mer information

Du kan ta del av planförslaget i sin helhet via kontaktcenter i stadshuset, Eslövs bibliotek samt digitalt på kommunens webbplats via länk och QR-kod:

eslov.se/planprogram

Läs mer om kommunens utveckling på:

utveckla.eslov.se



An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, there are several houses with various roof colors (red, green, brown) and a parking lot with several cars. A road runs through the middle of the neighborhood. Behind the road, a railway line with multiple tracks and overhead power lines stretches across the scene. To the left of the railway, there are more houses and a small blue swimming pool. In the background, a large, flat green field dominates the landscape, surrounded by dense green trees. Further back, there are more fields, some of which appear to be plowed or harvested, and a few scattered houses. The sky is clear and bright, suggesting a sunny day.

Summering

An aerial photograph showing a residential neighborhood in the foreground, a railway line in the middle ground, and a large green field in the background. The houses are mostly white and red, with some solar panels on the roofs. The railway line has several tracks and overhead power lines. The green field is a large, open area, possibly a park or a sports field. The word "Tack!" is written in white text across the middle of the image.

Tack!