

## Program

Parallella uppdrag avseende strukturplan för Berga trädgårdsstad



*Figur 1. Kartbild som visar programområdets placering i Eslöv tätort.*

Diarienummer: KS 2022.0274

Upprättad: 2023-01-20

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

.....	1
INLEDNING.....	4
SAMMANFATTNING.....	4
SYFTE .....	4
PROGRAM.....	4
UPPDRAGET .....	5
STRUKTURPLAN .....	5
GENOMFÖRANDE PARALLELLA UPPDRAG.....	5
INNEHÅLL .....	6
PROCESSEN .....	7
LEVERANS.....	7
TIDPLAN .....	8
UNDERLAG.....	8
ÄGANDE- OCH NYTTJANDERÄTT .....	8
FRÅGOR OCH SVAR .....	8
UTMANINGAR OCH FRÅGESTÄLLNINGAR.....	9
GATOR.....	9
PARKER, GRÖNOMRÅDEN OCH VATTEN .....	9
KULTURMILJÖ, ARKITEKTUR OCH GESTALTNING .....	9
STADSBYGGNAD.....	9
PARKERING.....	9
GENOMFÖRBARHET .....	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	10
OMRÅDET.....	10
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING .....	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	16
BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING .....	19
KULTURMILJÖ.....	21
SERVICE.....	21
TRAFIK .....	21
NATUR.....	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	25

RISKHÄNSYN .....	25
STYRDOKUMENT .....	26

# INLEDNING

## SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsens arbetsutskott har gett kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en strukturplan för Berga trädgårdsstad som är ett av utvecklingsområdena i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Planarbete har inletts för ett delområde och fler planprocesser kommer att startas upp. Strukturplanen ska beskriva en attraktiv helhet för området och kommer att användas som underlag för flera detaljplaner.

Strukturplanen ska på ett övergripande sätt redovisa den tänkta fysiska strukturen för området. Till skillnad från en detaljplan redovisar inte strukturplanen den exakta lokaliseringen för markanvändning och byggande. Strukturplanen ska utgå ifrån planeringsprinciperna och huvudstrukturerna i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Strukturplanen ska ligga på en nivå mellan fördjupad översiktsplan och detaljplan.

Strukturplanen ska tas fram genom parallella uppdrag. Tre stycken arkitektkontor kommer genomföra uppdragen i samverkan med Eslövs kommun.

## SYFTE

I fördjupningen av översiktsplanen för östra Eslöv finns det aktuella området, Berga trädgårdsstad, markerat som ett utvecklingsområde. Målbilden är att skapa en hållbar stadsdel med hög kvalitet. Det ska bli ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Bostäderna ska vara av varierande karaktär och kvarteren ska knytas samman av bygator och torgliknande platsbildningar. Området ska innehålla mycket grönska och bli en förebild för den moderna trädgårdsstaden.

Syftet med strukturplanen för Berga trädgårdsstad är att ta ett helhetsgrepp över områdets utveckling och utifrån målbilden beskriva förutsättningar, utgångspunkter och mål för områdets utformning och kommande detaljplaner. Strukturplanen ska bland annat beskriva trafikflöden, övergripande karaktär, etappindelning, vattenhantering, masshantering och buller. Till strukturplanen ska en kvalitet- och hållbarhetsbeskrivning tas fram som definierar ambitionsnivån och beskriver vad som är viktigt för att området ska bli attraktivt. Strukturplanen ska fungera som vägledning i de fortsatta planprocesserna.

## PROGRAM

Eslövs kommun har tagit fram detta program som tillsammans med fördjupad översiktsplan för östra Eslöv utgör underlag för uppdraget. Programmet innehåller syfte, beskrivning av uppdraget, utmaningar och frågeställningar samt planeringsförutsättningar.

## UPPDRAGET

Vid den i mitten av 1800-talet anlagda stambanan, ska ett nytt samhälle komma att uppstå, Eslöv. Samhället utvecklas snabbt och 1911 får Eslöv stadsrättigheter och två år senare sin första stadsplan.

Stadsplanen, av Bülow Hübe, delar staden i en västra och en östra halva. Den västra består i sin tur av två tydligt avgränsade delar. En centralt, intill järnvägen, belägen stenstad och kring denna en trädgårdsstad. Hantverk, flerfamiljshus, handel, service och kommers präglar stenstaden. Trädgårdsstaden präglas istället av kyrka, parker, villor, skolor, gaturum, och platser inramat i med grönska, ljus och luft.

På den östra sidan av järnvägen finns en mera blandad bebyggelse angiven i planen med större inslag av industrikvarter men också av bostäder, sociala verksamheter och inte minst relativt omfattande parkområden och gröna stråk som dock aldrig blivit genomförda och i senare tid ersatts av industrier.

Västra sidan av staden kan i sin helhet sägas vara genomförd enligt Bülow Hübe plan från 1913 medan östra sidans under årens lopp flera gånger ändrat inriktning. Först på senare tid har bostadsbyggande bitvis återupptagits och då främst i delar närmast järnvägen där tidigare verksamheter spelat ut sin roll. Trädgårdsstadens intentioner och kvaliteter har på östra sidan under åren fått ge vika för mer omfattande industriella verksamheter och byggande.

Uppdraget går nu ut på att visa hur morgondagens hållbara trädgårdsstad kan utformas för att hela och komplettera östra Eslöv.

### STRUKTURPLAN

Det parallella uppdraget innebär att ta fram ett förslag till utformning av programområdet som ska utgöra underlag till kommande detaljplaner. Syftet med strukturplanen är att få en helhetsbild över utvecklingen av hela Berga trädgårdsstad där frågor som berör hela området kan beskrivas. Genom att ta tag om helheten ska området bli mer attraktivt, funktionellt och enklare att genomföra. I strukturplanen ska frågor som berör hela Berga trädgårdsstad att belysas så som övergripande karaktär, trafikflöden, etappindelning, vattenhantering, masshantering och buller. Dessa frågor ska hanteras samlat för hela området och fungera som underlag för kommande detaljplaner.

### GENOMFÖRANDE PARALLELLA UPPDRAG

Resultatet av det parallella uppdraget kommer att ligga till grund för kommande planläggning och framtagande av samrådsförslag/planförslag till nya detaljplaner. Det parallella uppdraget innebär att kommunen ger uppdrag avseende ett och samma projekt till tre oberoende team samtidigt. En sak som skiljer parallella uppdrag från tävlingar är att det kan ske en dialog mellan teamen och kommunen under uppdragets gång. En sådan dialog kan fördjupa kommunens förståelse för förslaget och förslagsställarnas förståelse för kommunens behov.

## **INNEHÅLL**

Uppgiften är att arbeta fram en visionär och genomförbar strukturplan för hela Berga trädgårdsstad. Strukturplanen ska utgå ifrån den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Strukturplanen ska beskriva hur området kan utvecklas för att skapa en attraktiv helhet med en tydlig och spännande karaktär. Sociala aspekter ska analyseras och beskrivas. Följande huvuddelar ska finnas med och beskrivas i strukturplanen genom illustrationer och text:

### **Bostäder**

Strukturplanen ska visa hur bebyggelsen ska placeras och vilken bebyggelse typ och boendeform som bedöms vara lämplig i olika delar. Det ska också beskrivas hur bebyggelsens utformning och bebyggelse typ kan stärka områdets karaktär.

### **Rörelsestråk**

Strukturplanen ska innehålla en beskrivning av gatustrukturen och hanteringar av bilar, gående, cyklar och andra fordon. Hur skapas trygga, attraktiva och lättillgängliga rörelsestråk.

### **Grönstruktur**

Planen ska visa grönstrukturen för området och vilka funktioner de gröna platserna och elementen kan bidra till. Den ska både visa hur olika ekosystemtjänster kan främjas och hur andra behov kan tillgodoses. Det ska finnas en större sammanhängande park där även vatten kan samlas och fördröjas.

### **Platsbildning**

Det ska finnas olika typer av platser som skapar liv och rörelse och möjliggör olika typer av aktiviteter för alla åldrar och kön. Platserna ska binda samman området, ge det karaktär, identitet och orienterbarhet.

### **Genomförbarhet**

Strukturplanen ska ha god genomförbarhet och ge förutsättningar för en god exploateringsekonomi. Planen kommer att genomföras under lång tid och den ska vara lätt att dela in i etapper. Sannolikt kommer området att byggas ut i 3-5 etapper.

### **Sammanfattande strukturplan**

En sammanfattande strukturplan ska tas fram som visar de övergripande fysiska åtgärderna som strukturplanen föreslår. Följande delar ska ingå i den sammanfattande strukturplanen:

- Ny bebyggelse för bostäder och verksamheter. Utpekade områden för bostäder uppdelat efter bostadstyp. Lämpliga ytor för förskolor och andra verksamhetslokaler.
- Bevarande och utveckling av viktiga sammanhängande grönområden och parker. Den gröna strukturen ska även rymma vattenhantering för dag- och skyfallsvatten.
- Nya mötesplatser och andra platsbildningar samt eventuellt föreslagna funktioner.
- Rörelsestråk för bilar, gående och cyklister samt kopplingen mellan dessa.

**Kvalitet- och hållbarhetsbeskrivning**

Till strukturplanen ska en kvalitet- och hållbarhetsbeskrivning tas fram som definierar ambitionsnivån och beskriver vad som är viktigt för att området ska bli attraktivt. Beskrivningen ska omfatta minst fem (5) A4-sidor.

**PROCESSEN**

Tre stycken arkitektkontor ska oberoende av varandra utföra uppdraget. Processen inleds med ett startmöte för samtliga utvalda kontor. Det kommer sen att vara ett avstämningsmöte och en slutredovisning. I uppdraget ingår också att delta på ett heldagsseminarium i Eslöv tillsammans med byggherrar och andra intressenter. Det parallella uppdraget avslutas efter det att efterfrågat material är redovisat och inlämnat samt att bedömningsgruppen utvärderat förslagen.

**Startmöte**

På startmötet hålls en genomgång av uppdraget och allmänna frågor kan diskuteras. Minst en av medlemmarna i arkitektteamet ska närvara. Mötet kommer att ske digitalt eller på plats i Eslöv.

**Avstämningsmöte**

På avstämningsmötet ska inga färdiga förslag presenteras. Det ska utgöra ett arbetsmöte där respektive arkitektkontor diskuterar frågeställningar, ideér och avvägningar med kommunen. Minst två av medlemmarna i arkitektteamet ska närvara. Mötet ska ske på plats på arkitektteamets kontor.

**Slutredovisning**

På slutredovisningen ska ett färdigt förslag presenteras och lämnas in till kommunen. Leveransen beskrivs nedan. Minst en av medlemmarna i arkitektteamet ska närvara. Mötet sker på plats i Eslöv.

**Seminarium**

Kommunen kommer att planera in ett seminarium med inbjudna byggherrar och andra intressenter där strukturplanen ska presenteras. Minst en av medlemmarna i arkitektteamet ska närvara och hålla i presentationen.

**LEVERANS**

Följande material ska levereras i samband med slutredovisningen:

- Sammanfattande strukturplan för helheten i A1
- Kortfattad beskrivande text som motiverar förslaget och som beskriver hur vision och målbilder uppfylls.
- Fördjupade strukturplaner med fokus på bostäder, rörelsestråk, grönstruktur och platsbildning.
- Gjorda analyser och sammanhang som lett fram till förslaget.
- Minst en sektion som redovisar gaturum och trädgårdar/bostadsgårdar.
- Perspektiv över området – drönarfoto tillhandahålls av kommunen. Perspektivet kan utgöras av att sketchup-modellen, i punkten nedan, placeras in på fotot.
- Enkel 3D-modell i SketchUp-format. Byggnader ska illustreras schematiskt i form av volymer där våningsantal framgår.
- Redovisning av ytor BTA och BYA/LOA för bostäder och lokaler samt arealer för uppdelat efter markanvändning; gator, grönområde och torg.

- Minst ett fotomontage som visar en strategiskt viktig plats i ögonhöjd.
- Referensbilder som utgör inspiration till förslaget.
- Kvalitet- och hållbarhetsbeskrivning med redovisning av bärande kvalitet- och hållbarhetsambitioner som omfattar minst 5 A4-sidor.

Materialet ska levereras både digitalt i pdf-format och dwg/shp och som utskrifter i tre exemplar.

Utöver det material som ska levereras enligt listan ovan är det fritt för uppdragstagaren att leverera kompletterande material.

### TIDPLAN

v.10	Startmöte
v.13-15	Avstämningsmöte
v. 19	Slutredovisning
v. 21	Seminarium med externa intressenter

### UNDERLAG

- Utdrag ur grundkartan över området (dwg)
- Ledningskartor
- Drönarbilder
- Trafikutredning Berga trädgårdsstad
- Skyfallsutredning
- Naturvärdesinventering
- Riskanalys

### Styrdokument:

- Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv: [Fördjupad översiktsplan östra Eslöv - Eslövs kommun \(eslov.se\)](#)
- Trafikstrategi och trafikplan
- Parkeringsnorm
- Dagvatten och översvämningssplan för Eslövs kommun
- Strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete
- Kulturpolitiskt program för Eslövs kommun 2017–2025

### ÄGANDE- OCH NYTTJANDERÄTT

Kommunen innehar äganderätten och nyttjanderätten till förslagen. Kommunen har rätt att fritt använda resultaten och idéer från samtliga förslag.

### FRÅGOR OCH SVAR

Eventuella frågor under genomförandet av det parallella uppdraget ska ställas via e-post till:

Patrik Larsson, Projektledare östra Eslöv  
[patrik.larsson@eslov.se](mailto:patrik.larsson@eslov.se)



# UTMANINGAR OCH FRÅGESTÄLLNINGAR

## GATOR

- Hur ska huvudinfarten från Östergatan/Ringsjövägen utformas?
- Hur ska den nya bebyggelsen på Bergaområdet möta bebyggelsen i Berga trädgårdsstad?
- Vad möter man när man kommer till områdets entré?
- Hur ska övriga infartsvägar utformas?
- Hur skapas goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik?

## PARKER, GRÖNOMRÅDEN OCH VATTEN

- Hur ska den gröna ridån mot väg 113 utformas för att avskärma buller, bidra till grönska och inbjuda till rekreation?
- Hur kan den gröna ridån bidra med fler funktioner?
- Hur ska den stora parken utformas för att bli en tillgång för hela Eslöv?
- Hur kan den befintliga grönskan bevaras och utvecklas?
- Hur kopplas grönstrukturen samman inom området och med omkringliggande grönska?
- Hur bör övergripande dagvatten- och skyfallshantering lösas och integreras i området?

## KULTURMILJÖ, ARKITEKTUR OCH GESTALTNING

- Hur kan områdets historia berika den blivande Berga trädgårdsstad?
- Hur skapas en tydlig identitet och karaktär?
- Hur kan bebyggelsen bidra med en hög kvalitet?

## STADSBYGGNAD

- Hur skapas ett område där människor vill vistas och röra sig?
- Hur skapar vi attraktiva och trygga miljöer?
- Var bör trygghetsboende och andra boendeformer för äldre med anpassade bostäder placeras och hur integreras detta bäst i området?
- Hur kan vi använda modern teknik i området?

## PARKERING

- Hur ska parkering för bilar och cyklar lösas på ett attraktivt och effektivt sätt?

## GENOMFÖRBARHET

- Hur kan utbyggnaden delas in i etapper?
- Hur skapas attraktiva tomter och byggrätter.
- Hur skapas goda förutsättningar för en hållbar exploateringsekonomi.
- Hur kan förslaget genomföras med utgångspunkt från risk och befintliga verksamheter.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## OMRÅDET

### Läge och Markägoförhållanden

Området är beläget i östra Eslöv. Det sträcker sig från Berga industriområde och bostadsområde i väster till Östra vägen i öster, från Harjagersvägen i norr till Ringsjövägen i söder. Fastigheter som är belägna inom området är Eslöv 52:14 och Eslöv 54:2 som ägs av Eslövs kommun, Berga 1:21 som är i privat ägo och Ödlan 8 som ägs av NCC Property Sex AB. Områdets totala areal utgör cirka 33 ha. Området ligger inom 1000-1500 meters avstånd från järnvägsstationen. Hela området är detaljplanelagt.

Fastigheter i programområdet:

- Del av Eslöv 52:14, ca 31 ha, Eslövs kommun
- Del av Eslöv 54:2, ca 15 000 kvm, Eslövs kommun
- Del av Ödlan 8, ca 17 000 kvm, NCC Property Sex AB
- Berga 1:21, ca 2 600 kvm, Privatägd
- Del av Piggvaren 4, ca 9 000 kvm, Brinova Berga AB



Figur 2. Kartbild som visar fastigheter inom området.

### Plansituation och angränsande fastigheter

Inom området finns två gällande detaljplaner. För den södra delen av området gäller *Detaljplan för handel med mera inom Bergaområdet norr om Ringsjövägen i Eslöv* (E 255), laga kraft 1999-11-02. Detaljplanen anger handel för Ödlan 8 och natur samt odlingslotter för del av Eslöv 52:14.

För resterande del av området gäller *Detaljplan för industriverksamhet inom Bergaområdet söder om Harjagersvägen i Eslöv* (E 264) laga kraft 2001-04-03. Detaljplanen anger industri, icke störande verksamhet och natur.

Norr om området ligger en av infartsvägarna till Eslöv, Harjagersvägen och norr om denna ligger industriområdet Gustavslund. I öster gränsar området till riksväg 113 och intill denna ligger Eslöv flygplats samt handelsområdet flygstaden. I söder gränsar området också till ett par handelsfastigheter samt några friliggande villor utmed Ringsjövägen. I väster gränsar området till Berga som i huvudsak består av

ett flerbostadsområde byggt på 1960-talet. Norr om Berga ligger Berga industriområde, före detta Åkermans.

### **BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING**

Området ligger i östra Eslöv där bebyggelsen är blandad, både när det gäller bebyggelsestruktur och funktioner. Närmast stationen finns mindre kvartersbebyggelse, villor och industribyggnader av kulturhistoriskt värde. Österut ligger en friare bebyggelsestruktur med större verksamheter och industrier som sträcker sig ända ut till Östra vägen. I anslutning till området ligger ett bostadsområde med flerbostadshus i tre våningar i öppen kvartersstruktur, friliggande villor, en förskola, handel och industriverksamheter. Inom området, vid förlängningen av Bergavägen ligger en äldre villa i tegel som skulle kunna bevaras. Området avgränsas i öster av landsvägen Östra vägen. På andra sidan finns Eslövs flygplats med sina karakteristiska hangarbyggnader. Här finns också handelsområdet flygstaden. Området är till stor del oexploaterad och består av åker och uppvuxen äng.

Området är i de norra delarna detaljplanerat för icke störande industriverksamhet. I de södra delarna är området detaljplanerat för natur, odlingslotter, parkering och handel. Detaljplanerna är inte genomförda, utan marken används idag till största delen som jordbruksmark.



Figur 3. Foto över den norra delen av området sett från grusvägen som slingrar sig genom området.

### **Berga**

Bostadsområdet Berga som ligger precis väster om området byggdes 1966-1969 och består av 385 hyresrätter. Det är ett väldigt homogent och orört område byggt under miljonprogrammet. Det består av 18 stycken trevåningshus klädda i rött tegel och svarta platta tak. Här ligger också vård- och omsorgsboendet Bergagården. Norra delen av Berga har en annan karaktär med småhusbebyggelse, cirka 40 stycken friliggande hus i 1 – 1 ½ plan i trä, tegel och puts. Husen i området har varierad karaktär, formspråk och tomtstorlek. Det bor drygt 1 000 personer i hela Bergaområdet.

Det pågår en planprocess för uppförande av nya bostadshus inom Berga. Enligt den fördjupade översiktsplanen föreslås två högre punkthus placerade utmed gatan med cirka 100 lägenheter.

### **Berga industriområde/Åkermans**

Väster om området ligger Berga industriområde, gamla Åkermans. Åkermans flyttade till Bruksgatan 1938 för att bland annat tillverka grävmaskiner. 1999 lades tillverkningen i Eslöv ned och med tiden har området genomgått en omvandling och flera nya verksamheter har flyttat in i Åkermans gamla lokaler.

### **Gustavslund**

Norr om området ligger Gustavslunds industriområde. Detaljplanen för området togs fram 2007 för att fylla kommunens behov av mark för nyetableringar av verksamheter. Några etableringar inom området har gjorts, framförallt lagerbyggnader, men stora delar är fortfarande obebyggt. På sikt förväntas dock fler verksamhetsetableringar inom området.

### **Eslövs flygplats**

Flygplatsen ligger på andra sidan Östra vägen, precis öster om området. 1934 påbörjades anläggandet av flygfältet som var avsedd till hjälplandsflygplats. Under perioden 1939 till 1946 bedrev flygvapnet flygreservskola på flygfältet. Kommande år användes flygfältet för flygplan som besprutade åkrar och skog. Under 50 och 60-talet var verksamheten som störst. Många företag som sålde och bedrev flygbesprutning var stationerade på Eslövs flygfält. Verksamheten upphörde 1979. År 2007 köpte Eslövs kommun flygfältet av luftfartsverket. Nu används flygplatsen främst för skolflyg, privatflyg och bruksflyg med lätta flygplan.

Vid norra delen av flygplatsen finns hangarområdet som består av främst flyghangarer, men även några verksamhetslokaler. Gemensamt för byggnaderna är att de har röda fasader i plåt eller trä och svarta tak.

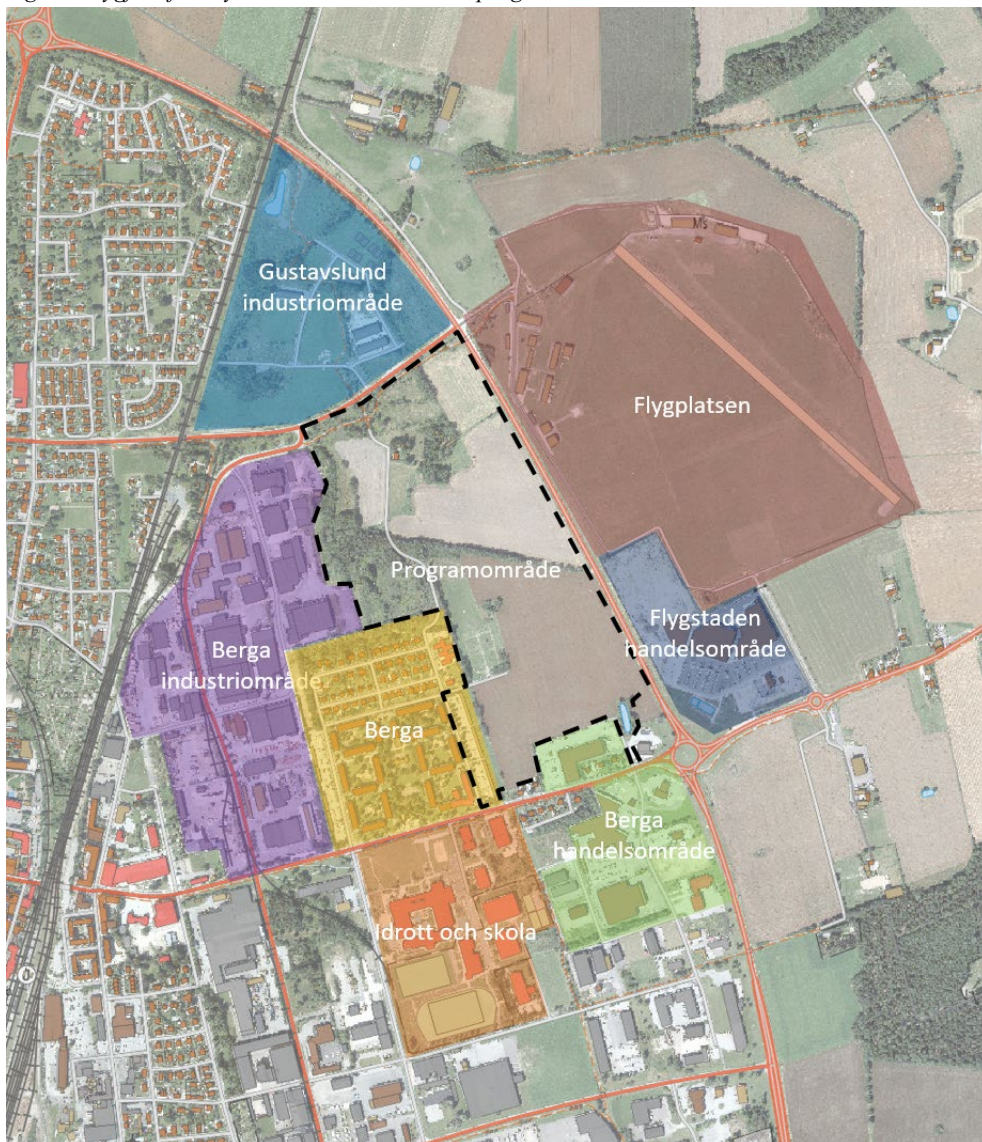
### **Handelsområdet Berga/Flygstaden**

I närheten av området finns mycket handelsetableringar. Den första handeln i området etablerades redan 1981 genom Berga lågprismarknad som idag är en Willys butik precis söder om programområdet. På senare år har ytterligare handel etablerats inom flygstaden på andra sidan Östra vägen. Det pågår också en

planprocess i syfte att möjliggöra en etablering av en Lidl butik bredvid den befintliga Willys-butiken.



Figur 5 Flygfoto från sydöst över södra delen av programområdet



Figur 4 Områdeskarta

## Historik

Området har sedan lång tid tillbaka används främst för jordbruksändamål. På historiska kartor och flygfoton syns ett par gårdar i den norra delen och av dessa finns bara ett bostadshus bevarat. Diagonalt genom området löper en trädriddå som är en gammal sockengräns. Marken norr om gränsen, där gårdarna tidigare legat, tillhörde Östra Asmundtorps utägor och den södra delen tillhörde Eslövs utängar. När Östra Asmundtorp genomgick laga skifte år 1849 var det gård nummer 2 i Östra Asmundtorps som marken tilldelades. Övriga gårdar har förmodligen tillkommit i samband med arvsskiften då barnen fått dela upp marken.

Eslöv fick sina stadsrättigheter 1911 och den första stadsplanen togs fram 1913 av Erik Bülow-Hübe och fastställdes 1917. Programområdet låg då precis öster om stadsplanegränsen och förblev ett oplanerat område utanför staden. 1958 gjordes en ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Eslöv. Då planerades för bostäder i Berga och även i området som idag är Berga industriområde precis väster om programområdet. När Östra vägen (väg 17,113) byggdes blev det en naturlig avgränsning i jordbrukslandskapet och i takt med att Eslöv växte blev området mer och mer intressant för kommunen att utveckla.

Det var först 1996 som en första detaljplan togs fram för den norra delen av området. Detaljplanen upprättades för att tillgodose ett relativt omfattande utbyggnadsbehov för Volvo Excavators AB (tidigare Åkermans) dåvarande anläggning inom kvarteret Mörten precis väster om området. Efter att Volvo Excavators AB avvecklades var detaljplanen inte längre aktuell och nu gällande detaljplan togs fram 2001 för att marken istället skulle kunna användas för industriverksamheter av mindre och lättare slag.

Den södra delen av området planlades 1999 för i huvudsak handel, odling och natur. Syftet var dels att möjliggöra en utbyggnad av handelsområdet i söder, men kommunen hade också ett stort intresse att nyttja en del av området för bostadsbebyggelse. Luftfartsverket som då ägde flygplatsen motsatte sig den planerade bostadsbebyggelsen och därför lades de planerna på is.

Trots att planer har funnits för området sen flera år tillbaka har det förblivit oexploaterat och det har fortsatt att användas för jordbruksändamål.



Figur 6 Häradsekonomska kartan 1910-1915, Flygfoto 1957, Flygfoto 1973-1975, Flygfoto 2020

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksstressen

Programområdet ligger inte inom något riksstress.

### Översiktsplan 2001 och fördjupning för östra Eslöv, 2009

I översiktsplanen från 2001 markerades området för bebyggelseutveckling och grönområde. År 2009 görs en fördjupning av översiktsplanen för östra Eslöv. I fördjupningen är stora delar av området markerat som planerade verksamheter. Enligt fördjupningen bör mer utåtriktade verksamheter att planeras i de södra delarna och utmed Östra vägen. Området i söder är välexponerat och ligger vid en viktig entré in till staden. Närheten till befintliga bostäder i Berga ställer krav på verksamheter av icke-störande karaktär.



Endast ett mindre område utmed Bergavägens östra sida är markerat för ”gles bebyggelse med tätare inslag”. I fördjupningen går att läsa att ”I detta läget föreslås flerbostadshus eller radhus, men även en fortsättning av villor är möjligt.”

### **Planprogram för del av Eslöv 52:14 m.fl., 2012**

År 2012 togs ett planprogram fram över huvuddelen av området, men Ödla 8 ingick inte i planprogrammet. Planprogrammet innebar ett avsteg från fördjupningen av översiktsplanen, då planprogrammet planerade för bostadsbebyggelse inom huvuddelen av planområdet till skillnad från fördjupningen där verksamheter dominerade användningen. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut att östra Berga skulle ha en särskild inriktning på ett hållbart byggande.

Visionen för programområdet löd: *”Visionen är att skapa en hållbar stadsdel som visar på Eslövs ambitioner som ekokommun – framför allt socialt och ekologiskt. En blandad stadsdel med boende, kontor, service och rekreativmiljöer. Både ekobyar med odlingsmöjligheter och mer traditionella boendeformer. En upplevelserik stadsdel med säregen karaktär och starka förbindelser till de östra och centrala delarna av staden. Utbyggnaden av en hållbar stadsdel i Östra Berga kan fungera som en katalysator för omvandlingen och utvecklingen av östra Eslöv.”*

### **Detaljplan för del av Eslöv 52:14, del av Eslöv 54:2 samt Stenbiten 1, Eslöv, Skåne län**

Efter planprogrammet inleddes arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan för ett område i södra delen. Förslaget möjliggjorde en bred spännvidd av bebyggelse från 90 villor och radhus till flerbostadshus med 400 lägenheter. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 oktober 2013 att skicka ut förslaget på samråd. Efter samrådet har arbetet med detaljplanen inte fortsatt.

### **Översiktsplan Eslöv 2035, 2018**

I gällande översiktsplan från 2035 ligger större delen av området inom ett utpekad stadsomvandlingsområde för östra Eslöv. Här pekas också ut ett område lämpligt för ny grönstruktur som effektivt hanterar vatten samt tillför rekreativvärden och naturvärden. I den norra delen planeras ett verksamhetsområde för icke störande verksamheter.

### **Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv 2022**

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv utökas stadsomvandlingsområdet till att omfatta även den norra delen av Berga trädgårdsstad, alltså även den del som planeras som verksamhetsmark i den kommunövergripande översiktsplanen.

Till största del planeras Berga trädgårdsstad för mångfunktionell bebyggelse med följande beskrivning: *”Områdets omvandlas till ett grönt och blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus samt service i form av förskola och handel. Kvarteren knyts samman av bygator och torgliknande platsbildningar. Torgen fungerar som naturliga träffpunkter för områdets invånare. Genom området löper ett grönt parkstråk. Behov finns av goda kopplingar till målpunkter i staden för bil, men framförallt gång och cykel.”*

En del av området planeras för grönområde och park med följande beskrivning:  
*”Ett parkområde med öppen dagenvattenhantering. En målpunkt för hela Eslöv med exempelvis en stor lekplats. Behov finns av goda kopplingar till andra målpunkter i staden med framförallt gång och cykel.”*

Berga trädgårdsstad ska ha en mer småskalig karaktär än övriga utbyggnadsområden i östra Eslöv. Men för att ta vara på 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 glesas ut längre norrut.

Berga trädgårdsstad är 37 hektar stort och rymmer cirka 250 nya bostäder.



Figur 7. Bild som visar programområdets placering inom illustrationsplanen till den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

### Planbeslut

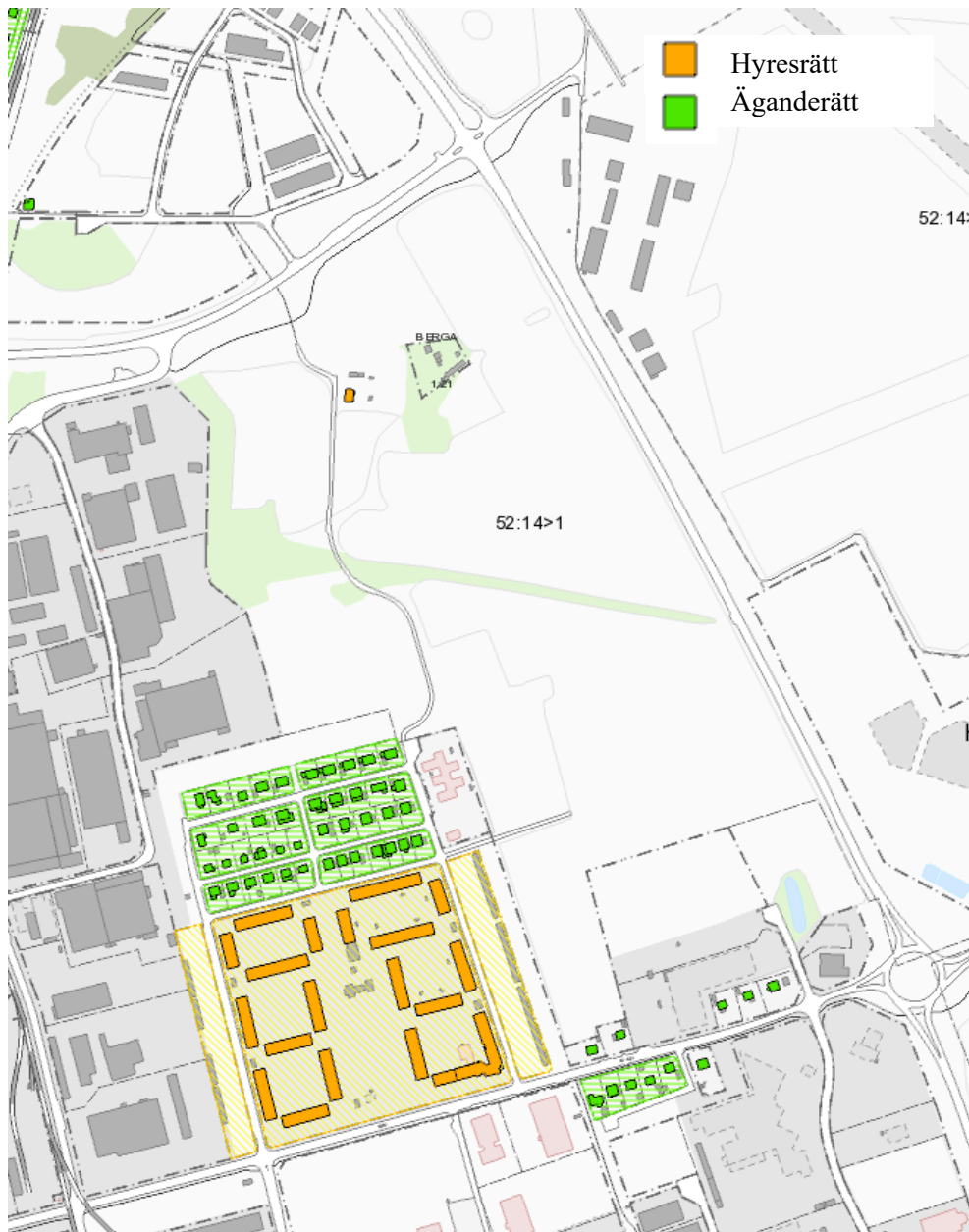
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-08-23, § 110, att ge positivt planbesked för del av Ödlan 8 och planuppdrag för ett delområde ab Berga trädgårdsstad samt att ta fram en strukturplan för hela Berga trädgårdsstad.

### BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING

Det finns ett bostadsområde i närheten av området, nämligen Berga som i huvudsak består av två delar. Den norra delen med friliggande villor med något varierad karaktär och storlek. Den södra mer homogena delen med flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Det finns totalt 424 bostäder inom Bergaområdet. 90 % av bostäderna är hyresrätter och resterande 10 % äganderätter. Det finns dessutom 11 stycken friliggande villor utmed Ringsjövägen som inte räknas in till Bergaområdet.

På Bergaområdet bor det drygt 1 000 personer. Mer än hälften av hushållen i området är ensamhushåll. Den yngre befolkningen är överrepresenterad i jämförelse med kommunen som helhet och de mellan 65-79 år är underrepresenterade. Befolkningen inom Berga har lägre disponibla inkomster än kommungenomsnittet och utbildningsnivån är lägre än övriga kommunen.

I den fortsatta planeringen blir det viktigt att studera hur det befintliga bostadsbeståndet ska kompletteras med andra hustyper och upplåtelseformer samt hur Bergsområdet kan kopplas samman med den nya bebyggelsen. Det blir också viktigt att se hur området kan kompletteras med andra boendeformer, särskilt för äldre, så som trygghetsboende och andra mellanboendeformer.



Figur 8 Karta som visar upplåtelseformer för bostäderna i närheten av programområdet.

## **KULTURMILJÖ**

### **Kulturhistoriska byggnader och miljöer**

Inom programområdet vid Bergavägen ligger en äldre villa i tegel som är den enda bebyggelsen som finns bevarad av de gårdar som tidigare funnits här.

Norra delen av Bergavägen som utgör en grusväg har funnits där under lång tid tillbaka. Den är utritad på den häradsekonomiska kartan från 1910-1915 och syns även på gamla ortofoton från 1957. Inom området finns också några äldre ägoslagsgränser kvar i landskapet. I den före detta gårdsmiljön i norra delen av området går flera äldre fastighetsgränser fortfarande att tyda i landskapet. Här finns träd, buskar och trädridåer som visar var de gamla tomterna legat. Den långa trädridån som skär genom området i östvästlig riktning är resterna av den gamla sockengränsen.

En kulturmiljöinventering för hela östra Eslöv håller på att tas fram. Möjlighet att bevara och förstärka de kulturhistoriska miljöerna bör studeras i kommande planarbete.

### **Arkeologi/Fornlämningar**

Några kända fornlämningar eller arkeologiska fynd finns inte inom programområdet.

## **SERVICE**

Service vid området är god. I södra delen som angränsar mot Ringsjövägen finns dagligvaruhandel och apotek. Här pågår också detaljplaneläggning för ytterligare handel. Precis öster om ligger handelsområdet flygstaden, med bland annat dagligvaruhandel, restauranger och gym. Möjlighet att etablera mer handel och service inom området behöver studeras i kommande planarbete.

I anslutning till området finns Bergabo förskola och Bergagårdens vård- och omsorgsboende. Närmsta grundskola ligger på andra sidan Ringsjövägen sydväst om området. Närmsta gymnasieskola, Carl-Engströmskolan ligger inom en kilometer från områdets södra gräns.

I takt med att området byggs ut så kan det behövas mer service, både kommersiell och offentlig. Det finns ett utpekade område möjligt för etablering av ny förskola. Placering och utformning av förskolan behöver studeras i kommande planarbete.

## **TRAFIK**

### **Gång- och cykelvägar**

Området är kopplat till befintliga gång- och cykelnätet i både norra delen och södra delen. I norr finns en koppling längs med befintlig gång- och cykelväg vid Harjagersvägen. Längs med Östergatan/Ringsjövägen finns separerade gång- och cykelvägar på ömse sidor vägen. För att komma över Östra vägen (väg 17/113) i östra delen finns två befintliga vägundergångar i närheten av området, vid Harjagersvägen respektive Ringsjövägen. I områdets västra del finns befintliga lokalgator som kan nyttjas för att ta sig vidare mot Östergatan/Ringsjövägen. I den vidare planeringen måste gång- och cykelkopplingar till området studeras. Även utformning av vägarna inom området blir viktig för att göra det trevligt att gå och cykla.

### **Kollektivtrafik**

Området har mycket bra läge för kollektivtrafik. Från södra delen är det cirka en kilometer fågelvägen till Eslövs järnvägsstation. Längs med Ringsjövägen finns hållplatser för stadsbuss och vid Flygstaden finns hållplats för både regionbuss och stadsbuss. I de norra delarna är avstånden längre, med som mest 700-800 meter till en busshållplats. Det blir viktigt att den bebyggelsen som ligger längre bort får en utformning som gör det möjligt att på ett bra sätt kollektivtrafikförsörja dem när ett tillräckligt stort underlag för resande finns. Det behöver också finnas bra gång- och cykelkopplingar till närmsta hållplats.

### **Biltrafik**

Området gränsar till två av Eslövs viktiga infartsvägar. I norr Harjagersvägen som utgör en infartsled till de norra delarna av Eslöv från Östra vägen (väg 17/113). I söder passerar Ringsjövägen som är en infartsväg till de centrala delarna av Eslöv och stora delar av östra Eslöv. Östergatan/Ringsjövägen ska göras om till en stadsgata för i huvudsak person- och kollektivtrafik samtidigt som industritransporter ska ledas om till andra infartsvägar.

Det finns två befintliga angöringspunkter till området, båda i den södra delen från Ringsjövägen. Angöringarna sker via Bergavägen och Lidängsvägen. Från Harjagersvägen i norr saknas angöring för biltrafik. Den fördjupade översiktsplanen föreslår ytterligare en angöringspunkt västerut mot Åkermans väg. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att studera hur området kopplas till Östergatan/Ringsjövägen på ett bra sätt samtidigt måste trafiksituationen vid väg 113/Ringsjövägen fungera.

Områdets läge intill Östra vägen (väg 17/113) ger god tillgänglighet till det regionala vägnätet utan att belasta det lokala vägnätet med tillkommande genomfartstrafik. Östra vägen är klassad som en primär landsväg och transportled för farligt gods.

### **Parkering**

Det finns inga allmänna parkeringsplatser i närheten av området. Parkering på lokalgatorna vid Berga är möjligt. Vid Berga finns också stora ytor med privat boendeparkering. Stora parkeringsytor finns också vid handelsområdet söder och öster om programområdet. Kommunens parkeringsnorm gäller för utbyggnaden inom programområdet. För flerbostadshus är kravet minst 8 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA. För småhus ska parkering lösas på egen fastighet.

### **NATUR**

#### **Natur, park och rekreation**

En naturvärdesinventering har tagits fram för området. Av rapporten framgår identifierade objekt med naturvärden. Det finns totalt 13 objekt med visst naturvärden (naturvärdesklass 4) och ett objekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) inom området. Dessutom finns ett större sammanhängande landskapsobjekt inom området. I bifogad naturvärdesinventering framgår mer information om objekten.

Området består av en del större träd och buskar, främst i norra delen där det tidigare funnits gårdsbebyggelse. Det finns en lång trädrida som skär igenom området i öst-västlig riktning. I den västra delen intill befintlig bebyggelse finns den mesta uppväxta vegetationen i form av dungar. Inom området finns också en mägergrav och stenmurar som utgör biotopskyddsområde då dessa kan utgöra livsmiljö för djur eller växtarter som är hotade eller särskilt skyddsvärda. Det är viktigt att säkerställa att de befintliga gröna funktionerna tas tillvara.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår en ny större park/rekreationsområde inom området. Parken ska bli ett besöksmål för hela Eslöv. Det är viktigt att gröna kopplingar görs till övrig grönstruktur i östra Eslöv. Utformning och omfattning behöver studeras vidare i den kommande planeringen.

### **Artskydd**

Inom området har två rödlistade arter identifierats enligt artdataportalen. 2008 och 2009 gjordes en grodinventering för kommunen. Det hittades inga groddjur inom området, men det konstaterades att området kring mägergraven utgör ett bra grodhabitat. I bifogad naturvärdesinventering finns mer information.

### **Biotopskyddad mark**

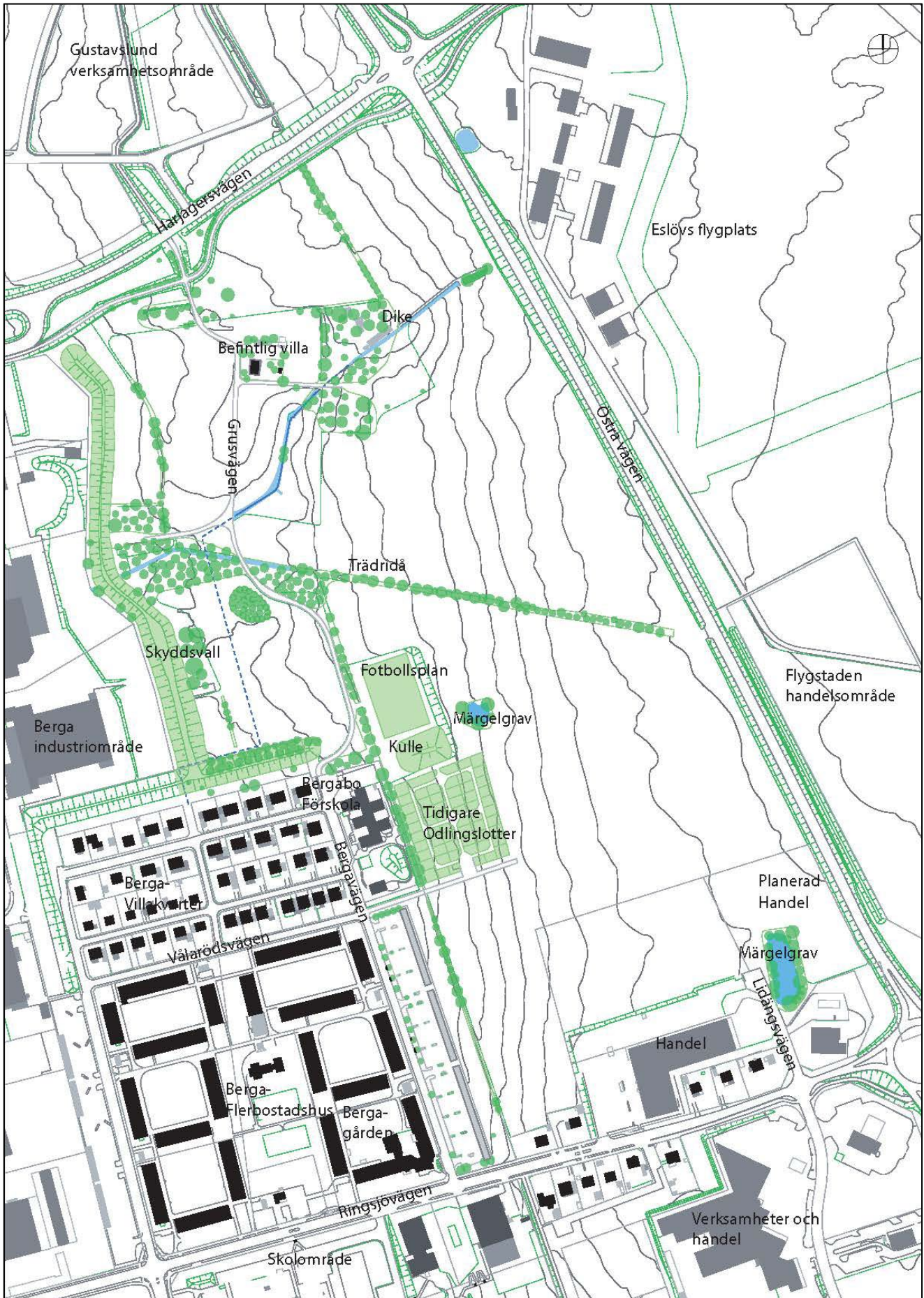
Mägergraven, trädraden i den gamla ägogränsen och stenmurarna omfattas av biotopskydd.

### **Topografi**

Området sluttar västerut. Högsta punkten ligger utmed Östra vägen, 86 meter över havet. Lägsta punkten är 76 meter över havet och ligger innanför vallen som avgränsar området mot industrin i väster. Vallen som är 4-6 meter hög utgör tillsammans med den 3 meter höga kullen intill fotbollsplanen markanta landskapselement.

### **Geotekniska förhållanden**

Någon geoteknisk undersökning har inte tagits fram. Enligt SGU:s geokarta utgör jordarten lerig morän respektive morängrovlera. Jorddjupet är uppskattat till 5 – 10 meter.





## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Näten behöver byggas ut inom området och eventuell kapacitetsökning av systemet behöver utredas.

El, fjärrvärme och fibernät finns utbyggt i anslutning till området. Näten behöver byggas ut inom området och kapaciteten behöver utredas.

Avfallshantering sker i dagsläget med sedvanliga avfallsfordon och sopkärl. Möjligheten till samlade underjordiska avfallskärl behöver undersökas i det fortsatta arbetet.

## **RISKHÄNSYN**

### **Östra vägen**

Östra vägen är en utpekad led för farligt gods och den omfattas av ett generellt byggnadsfritt avstånd på 30 meter. Kommande bebyggelse måste också ta hänsyn till buller från vägen. I fördjupad översiktsplan för östra Eslöv föreslås en vall/grön ridå mot väg 113. En bullerutredning behöver tas fram för att säkerställa att riktvärdena för vägtrafikbuller efterlevs.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att bra lösningar tas fram för att skapa säkra avstånd till vägen. I den fördjupade översiktsplanen föreslås en vall/grön ridå mot vägen, vilket ger förutsättningar för att behålla grönska i området samt att få en bra avgränsning mellan vägen och bostadsbebyggelse.

### **Eslövs flygplats**

Boverket har tagit fram en vägledning för flygbuller i planeringen (Allmänna råd 2009:1) Råden är framtagna till den äldre plan- och bygglagen, men kan fortfarande användas som stöd. Två bullerutredningar för Eslövs flygplats har tagits fram 2009-05-11 respektive 2013-08-20. Den senaste omfattar både huvudbanan (12/30) och reservbanan (06/24). Beräkningarna visar att området klarar riktvärdena för FBN, flygbullernivå för bostadsbebyggelse. Programområdet klarar också riktvärdena för maximal ljudnivå med rådande trafik 2013 (överskridande max 3 gånger per dag-kväll). Inför kommande arbete behöver det säkerställas att trafikomfattningen som påverkar ljudnivån inte förändrats sen 2013.

Intill flygplatsens landningsbanor finns hindersbegränsandeytor. I samband med planeringen behöver utformningen av bullervall och bebyggelse anpassas till de hindersbegränsande ytorna för flygplatsen.

### **Markföroreningar**

I västra delen av området finns en 4-6 meter hög skyddsvall som avgränsar området från industriområdet på andra sidan. Massorna i bullervallen kommer bland annat från nedlagda industrispår i Eslöv. En riskbedömning från 2004-04-22 visar att schaktmassorna innehåller PAH-föroreningar. I kommande planering av dagvattenstråk och översvämningssytor intill skyddsvallen bör en ny riskbedömning tas fram.

**Markradon**

Enligt en kommunöversiktlig inventering ligger området inom normalriskområde för radon.

**Buller**

Buller uppkommer främst från angränsande industri, östra vägen respektive flygplatsen. Det blir viktigt att studera hur bullret kan begränsas både för både bostäderna och parken.

**Befintlig industri**

Väster om området finns några verksamheter som eventuellt kan ge störningar i form av buller och lukt till den planerade bebyggelsen. Den befintliga skyddsvallen dämpar bullret och anläggande av park/natur närmast industrin kan minska problemet för bostadsbebyggelsen. En utredning behövs för att undersöka bullernivåer och störningar från lukt.

Enligt miljöavdelningens kartunderlag finns det en tillståndspliktig verksamhet B på den västra sidan om Åkermans väg mittemot fastigheten Mörten 27.

Tillståndspliktig verksamhet B innebär att verksamhetens karaktär är av sådan art att det är Länsstyrelsen som prövar tillståndet. Inom industriområdet som helhet finns det även verksamheter som är av sådan karaktär att de föreligger plikt att anmäla dessa till miljöavdelningen på Eslövs kommun.

**Dagvatten och skyfall**

Marken sluttar från öster till väster inom området. Enligt utförd översiktlig skyfallsanalys för Eslövs tätort utgör de västra delarna ett lämpligt område för översvämningsyta. En skyfallsutredning för östra Eslöv är under framtagande som kommer att föreslå åtgärder för att hantera skyfall. I den fortsatta planeringen är det också viktigt att ta tillvara på de befintliga blå stråken och strukturen. Eventuell rening av dagvatten genom öppna anläggningar bör också studeras.

**STYRDOKUMENT****Trafikstrategi och trafikplan**

Eslövs kommuns trafikstrategi är antagen att gälla från den 1 juli 2022.

Trafikstrategin utgör ett tematiskt område av översiktsplanen och utgör en inriktningsplanering för trafikfrågor. Trafikplanen är under framtagande och är en del av åtgärdsplaneringen för trafikfrågor.

**Parkeringsnorm**

Eslövs kommuns parkeringsnorm är antagen 2021-04-06. Parkeringsnormen gäller för både cykel och bil. För programområdet gäller 20 cykelplatser och 8 bilplatser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus och verksamheter. För småhus gäller parkering på egen fastighet. Det finns också möjlighet till avsteg genom olika mobilitetsåtgärder.

**Dagvatten och översvämningsplan för Eslövs kommun**

Dagvatten- och översvämningsplanen är en del av Eslövs vatten, som är samarbetsprojekt mellan Eslövs kommun och VA SYD. Planen tar ett helhetsgrepp på hantering av nederbörd i såväl planering som genomförande för att minska risken för översvämnningar, för att sjöar och vattendrag ska uppnå

miljökvalitetsnormen god status samt för att grundvattnet inte ska påverkas negativt. Den ska också öka samsynen och ge en tydlig ansvarsfördelning mellan VA SYD och Eslövs kommun om hur dagvatten- och översvämningfrågor ska hanteras.

I östra Eslöv finns utmaningar gällande såväl dagvatten som skyfall. De lösningar och åtgärder som projektet kommer att arbeta med utgår från strategierna i dagvatten- och översvämningssplanen.

### **Strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete**

Strategin är antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 och anger inriktningen för kommunens brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Strategin tar utgångspunkt i de inriktningsmål och effektmål som anges i det politiska handlingsprogrammet för mandatperioden. För fysisk planering kan handboken botryggt2030 användas som underlag.

### **Kulturpolitiskt program för Eslövs kommun 2017–2025**

Syftet med det kulturpolitiska programmet är att stärka kulturens roll i samhället och i kommunens utvecklingsarbete för att realisera visionen om att Eslöv ska vara Skånes bästa kommun att bo och verka i. Programmet är ett långsiktigt styrdokument som ska främja den hållbara samhällsutvecklingen genom stärkt demokrati och mångfald. För perioden 2017–2025 finns fyra prioriterade utvecklingsområden med tillhörande utvecklingsinsatser. Även om inte utvecklingen av östra Eslöv nämns specifikt i programmet finns, särskilt inom utvecklingsområdena Nyskapande samt Samhällsbyggande och identitetsskapande, delar som är värdefulla att ha med i arbetet, framförallt i genomförandefasen. Det handlar till exempel om att utveckla samarbeten mellan kommunen och den idéburna sektorn och att stärka kompetensen om och utveckla metoder för att integrera kultur i utformningen av offentliga rum och landskap.