MED SIKTE PÅ SALLERUP 2.0

Planprogram för Sallerup: del av Eslöv 53:4, Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Abboten 1, Nunnan 1 m fl

Tillväxtavdelningen Kommunledningskontoret, 2019

Godkänd av Ksau 2020-xx-xx, § xx
Planprogrammet ska läsa tillsammans med samrådsredogörelsen

ESLÖVS KOMMUN

INLEDNING

Bakgrund

Syfte och inriktning

Syftet med planprogrammet; ”Med sikte på Sallerup 2.0 - Planprogram för Sallerup; del av Eslöv 53:4, Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Abboten 1, Nunnan 1 m fl”
är att ta ett helhetsgrepp över Sallerups och de närmaste omgivningarnas framtida utveckling för att därigenom fastlägga kommunens intentioner för markanvändningen inom området. Områdets förutsättningar, utgångspunkter och mål för kommande detaljplaner anges i programmet. Planprogrammet prövar de grundläggande förutsättningarna för uppförande av bebyggelse i form av bostäder, skola, handel och service.

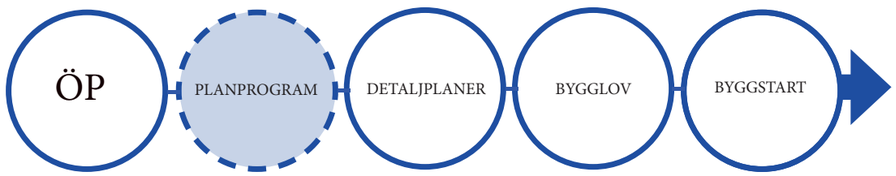
Vad är ett planprogram?

Ett planprogram kan föregå en eller flera detaljplaner för att översiktligt utreda förutsättningar och visioner för ett område. Planprogram görs ofta över ett större område för att med ett större grepp ge en struktur för kommande bebyggelseområden, vägnät, rekreation, grönytor med mera.

Planprogrammet skickas på samråd till myndigheter samt till boende i området, för att kommunen ska få in synpunkter på förslaget inför fortsatt detaljplanering. Samråd med de boende är viktig och bör ske på ett pedagogiskt och deltagande sätt.

Efter programmet är det vanligt att redovisade utbyggnadsområden blir föremål för detaljplaner. Planprogrammet blir kvar som visionsdokument. Det godkänns men fastställs inte och är därmed ingen bindande handling och kan inte överklagas. Överklagande är möjligt först när en detaljplan är antagen, vilket är det sista skedet i planprocessen.

Syftet med ett planprogram är alltså att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda ges genom samråd möjlighet till insyn och påverkan i ett tidigt skede, innan kommunens ställningstaganden helt har tagit form. Planprogrammet handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 10 §.



Figur 1. Planprocessen.

Stadsbyggnadsvision

Visionen är att primärt att skapa en ny intressant och sammanhållen stadsdel som länkar ihop bostadsområdena Sallerup och Hällan för att därigenom ”laga” och ”läka” stadsstrukturen i sydvästra Eslöv.

De bärande värden i föreslagen struktur bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen avser att tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön samtidigt som befintliga värden behålls och förstärks.
Målet är att området därmed ska bli attraktivt för olika människor med olika förutsättningar, bakgrund, livsstil, intressen, kultur och livsskede.

Figur 2. Orienteringskarta med programområdet inringat.

1. FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Programområdet

Programområdet är beläget i sydvästra delen av Eslövs tätort och benämns allmänt som ”Sallerup”. Det är ett område som består av bostäder, kollektivtrafik, handel, park, skola och förskola. Inom det som har definierats som programområdet ryms:

Antal bostäder:
- Småhus inklusive radhus/kedjehus - 285 st
- Flerbostadshus - 320 lägenheter

Antal skolplatser:
- Sallerupsskolan - förskola till åk 6 - 370 elever
- Munkebo förskola - 6 avdelningar - 105 barn
- Karlavagnen förskola - 2 avdelningar - 40 barn
- Skogsgläntan förskola - 2 avdelningar - 35 barn

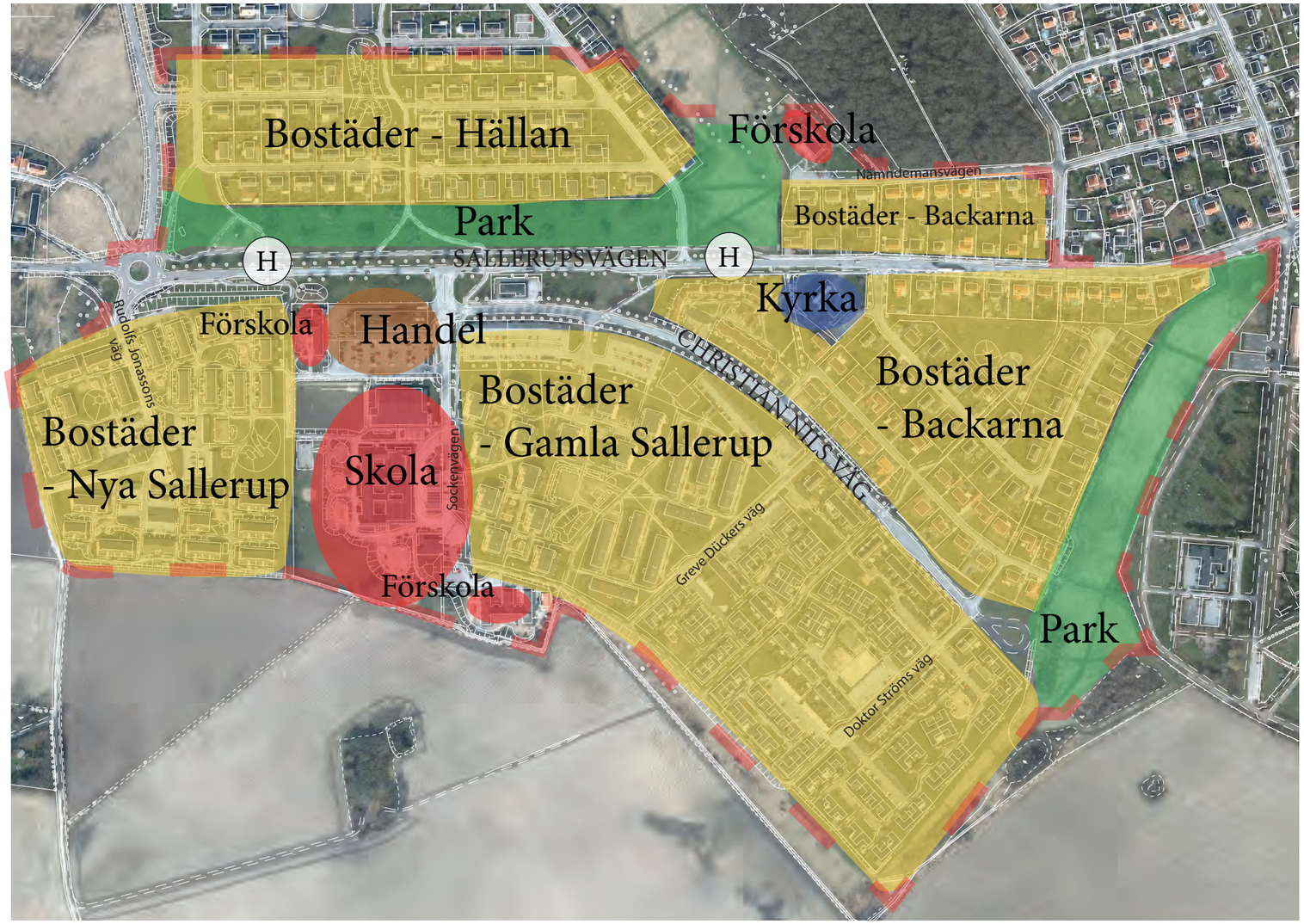
Andel handelsytor: cirka 3300 kvm
Andel parkmark: cirka 65 000 kvm
Totalt omfattar programområdet ca 50,4 ha dvs 540 000 kvm se figur 3.

1.2 Programområdets omfattning

Gränsen för var Sallerup exakt ”börjar” eller ”slutar” går att betrakta på olika sätt. Den vanligaste uppfattningen är troligen att Sallerup består av bostadsområdet söder om Sallerupsvägen och Christian Nils väg. Det finns dock även en skillnad på Gamla respektive Nya Sallerup; Gamla Sallerup infaller öster om Sockenvägen och Nya Sallerup väster om Sockenvägen.

Norr om Sallerupsvägen ligger småhusområdet Hällan och nordväst om Christian Nils väg ligger småhusområdet Backarna.

Idag upplevs Hällan, Backarna och Sallerup som tre mycket åtskilda bostadsområden, trots att boende på Hällan och Backarna använder sig av den service som finns i Sallerup, främst livsmedel och



Figur 3. Programområdet för Sallerup 2.0.

skola. I det här planprogrammet kommer det att lyftas fram förslag för att koppla samman områdena på ett bättre sätt än idag.

1.2 Tidig historia

Innan utbyggnad skedde på Sallerup var marken jordbruksmark. Landsvägen rakt västerut nådde så småningom Västra Sallerups kyrkby, en radby med bebyggelse längs med en centrerad bygata och en by med kyrka och prästgård. Sedan tidigt 1900-tal var byn en del av Eslövs stad. Vid utbyggnaden av Sallerup blev landsvägen istället en tätortsgata och tillika matargata för den nya bebyggelsen när staden skulle växa västerut. Kommunen förvärvade de gårdar som tidigare legat i jordbrukslandskapet och lade ner dem för att kunna möjliggöra utvecklingen.

1.3 Tidigare ställningstagande

Riksintressen
Programområdet ligger inte inom något riksintresse. I anslutning till programområdet ligger riskintresse-område för kulturmiljö; M182 Eslöv och M63, Ellinge-Västra Sallerup samt riskintresse för kommunikatin; Södra Stambanan.

Generalplan 1967
Enligt generalplanen från 1967 förvärvade kommunen mark vid Västra Sallerups kyrkby (dvs nuvarande Sallerupsområdet) under 1960-talet i syfte att bygga ut staden. Enligt planen skulle området söder om Sallerupsområdet byggas ut med minst 8000 lägenheter fram till 1985 i ”stadsmässig” täthet med 2 till 3 våningsbebyggelse. Den för tiden rådande Scaft-planeringen, som skulle återkomma i senare planläggning (se s. 8), presenterades översiktligt med exempelvis redovsining av en omfattande matarväg och planskild korsning mot järnvägen söder om reningsverket.

Generalplan 1975
Generalplanen från 1975 anger en offensiv utveckling av Eslövs stad där utbyggnaden av Sallerup är en given förutsättning.Vägsystemet är i princip detsamma som 1967 men området har svällt söderut.

Generalplan 1984
I generalplanen från 1984 föreslog kommunen en utbyggnad av Sallerup med 300 lägenheter, trots att medvetenheten om att hushålla med marken hade ökat jämfört med 1975. Även en ny stadsdelspark föreslogs - tankar som kommer igen i översiktsplanen för 1990. Vägsystemet och scaft-idéerna som tidigare genomsyrade planeringstankarna för området har dock delvis övergetts och bebyggelsen ska inte i lika stor omfattning växa söderut.

Översiktplan 1990
Översiktsplanen 1990 bygger vidare på generalplanen från 1984 men kommunen föreslår en mer offensiv planering och anger att en lämplig utbyggnad är 500 istället för 300 lägenhe-

Figur 4. Utdrag ur Generalplanen 1967.

Figur 5. Utdrag ur Generalplanen 1975.

ter. Bebyggelse föreslås rakt söderut samt västerut. Förutom bostäder föreslås även offentlig service, grönområden i nya stråk och verksamheter. Precis som i generalplanen ska en sydlig matarväg byggas ut men vägsystemet är större än 1984 och kompletteras med ny planskild korsning över södra stambanan vidare mot nuvarande väg 17.

Översiktsplan 2001

Utbyggnaden av Sallerup söderut redovisades enbart schematiskt i översiktsplanen från 2001. Det omfattande vägnätet med ny planskild korsning över stambanan togs bort och även om området skulle växa - en redogöresle för antal lägenhter saknas - så framgår det inte av förslaget hur området ska trafikmatas. Hänsyn ska också visas till Västra Sallerups kyrkby och jordbrukslandskap - en utvidgning västerut är därför inte lämpligt. Sallerup ska dock fortsätta att utgöra en viktig servicepunkt i Eslöv.

Översiktsplan 2018

Den största skillnaden jämfört med tidigare översiktligt planarbete är att alla tidigare utbyggnadsförslag söderut är borta. Grönremsan mellan Hällan och Sallerup är däremot markerad som stadsbygd och ett området centralt på kv. Drottningen är utpekat som lämpligt för dagvattenhantering. Befintlig struktur väster om järnvägen ska förtätas med minst 600 bostäder fram till 2035, men var det ska ske är inte markerat.

Detaljplaner

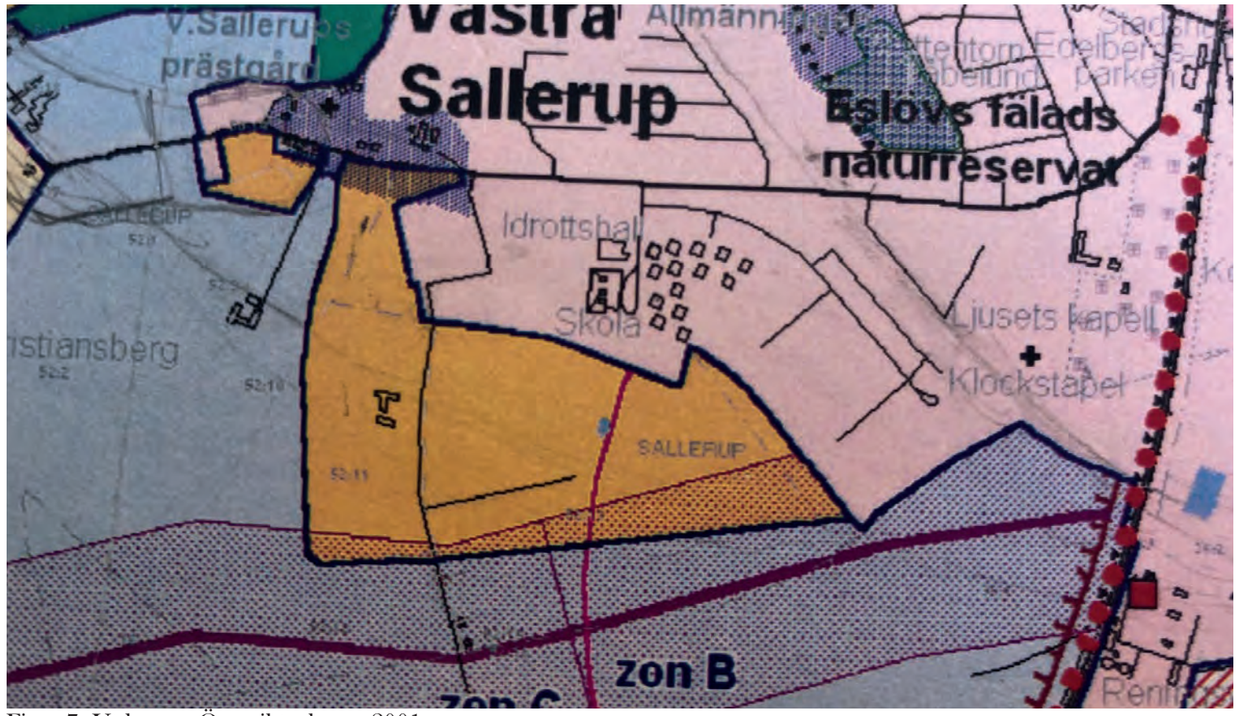
Sallerupsområdet utgörs totalt av 9 st detaljplaner. Den första S157, antogs 1971 - se figur 9 - och är en direkt följd av förslag enligt generalplanen 1967. För att förstå utformningen av stadsplanen och det som sedan föranleder programmets analys och förslag så är en närmare beskrivning av det för tiden rådande planeringsidealet, Scaft, viktig.

Scaftplanering

Den översiktliga planeringen för Sallerup från 60- och 70-talet genomsyras av den tidens trafikideal, den så kallade Scaftplaneringen.

Scaftplanering (Scaft - Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgrup-

Figur 6. Utdrag ur Översiktsplanen 1984.



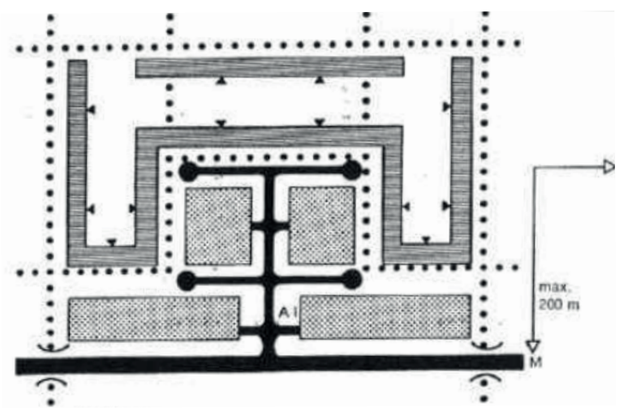
Figur 7. Utdrag ur Översiktsplanen 2001.

pen för Trafiksäkerhet) var en planeringsmetod under 1960- och 70-talet. Syftet var att skydda gång- och cykeltrafikanter från biltrafiken med s k separering. Bakgrunden till separeringen och att metoden tillkom var behovet av att anpassa städerna efter det ökade bilantalet och de många olyckor som bilarna vid tiden orsakade. Metoden innebar även att bostadsområden tydligt separerades från andra område i staden; exempelvis område för arbete eller rekreation.

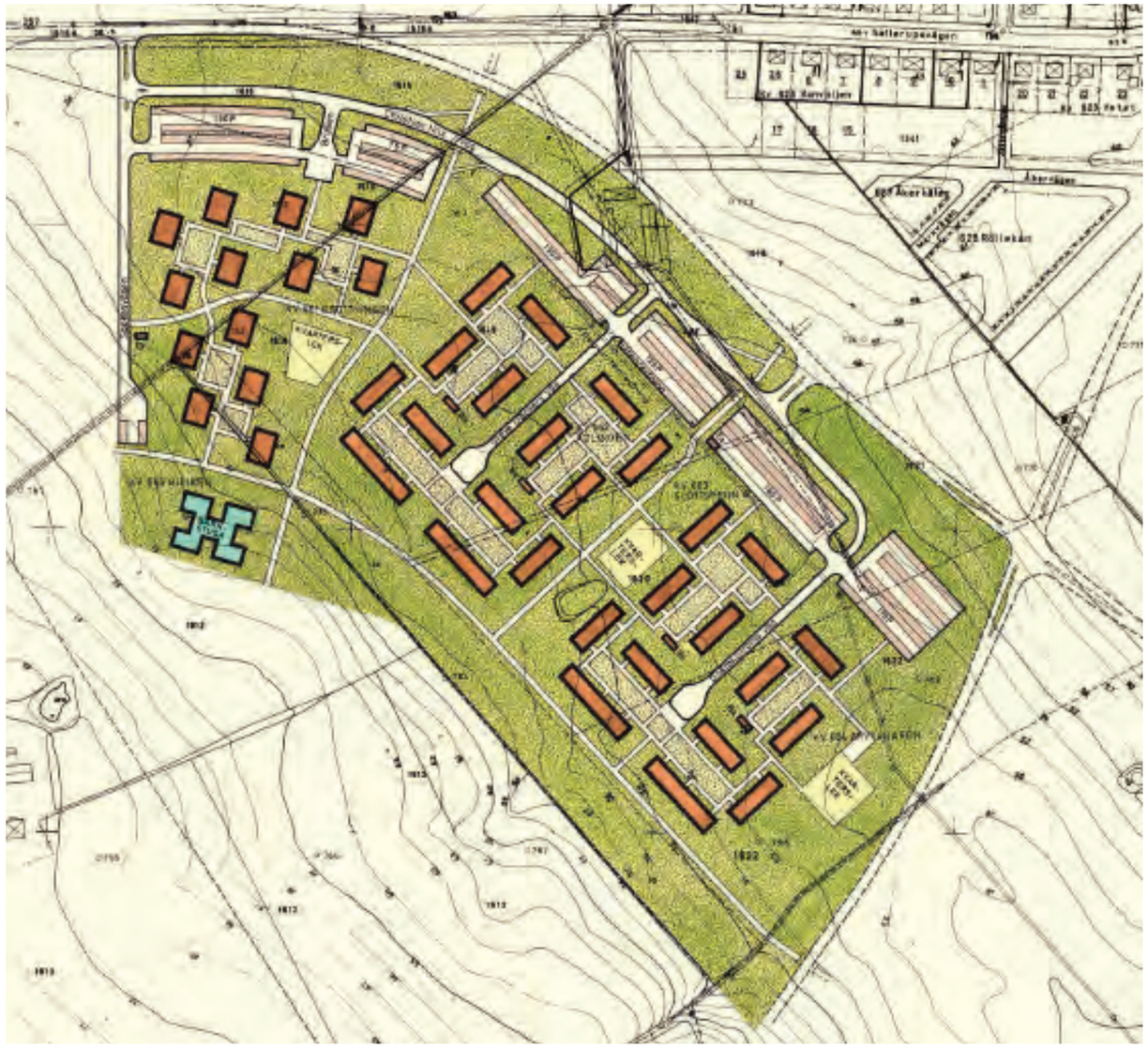
Inom bostadsområdena var det bilen primärt som styrde gestaltningen och därför så innebar scaft även s k differentiering, dvs ett hierarkiskt vägnätssystem, där primär-, sekundärleder matade trafiken till den enskilda bostaden.
Scaft innebar att trafikslagen separerades planskilt med broar och undergångar. Det gav därmed upphov till överflödiga, s k impedimentytor, ytor som inte kunde nyttjas för varken rekreation eller bostäder. Metoden innebar även att bostädernas entréer separeras från bilparkeringen med syfte att undvika minska olyckor.

Även om metoden hade goda effekter på själva trafiksäkerheten så blev kritiken efterhand omfattande och gav under 80-talet upphov till andra planeringsmetoder, mycket på grund av att de andra trafikslagen fick större genomslag i planeringsdebatten. Scaft-områden förvandlades till storskaliga, stereotypa och homogena områden där människan glömdes bort. Områdena bildade barriärer och var dessutom svåra att kollektivtrafikförsörja.

Övriga delar av Sallerup är byggda när andra trafikideal präglade planeringen.



Figur 8. En av scaftplaneringens grundprincip där bostädernas entréer skildes åt från bilarnas parkering.



Figur 9. Stadsplanen S157 för Sallerup är en tidstypisk stadsplan som till fullo byggdes ut. Scaft-idealet är tydligt i den bebyggda miljön. Det syns på vägnätet, på parkeringens separering från bostädernas entréer och på de långa smala impedimentytorna; de smala grönremsorna mellan gatorna.

1.4 Planerade utbyggnadsprojekt i Sallerup

Bostäder

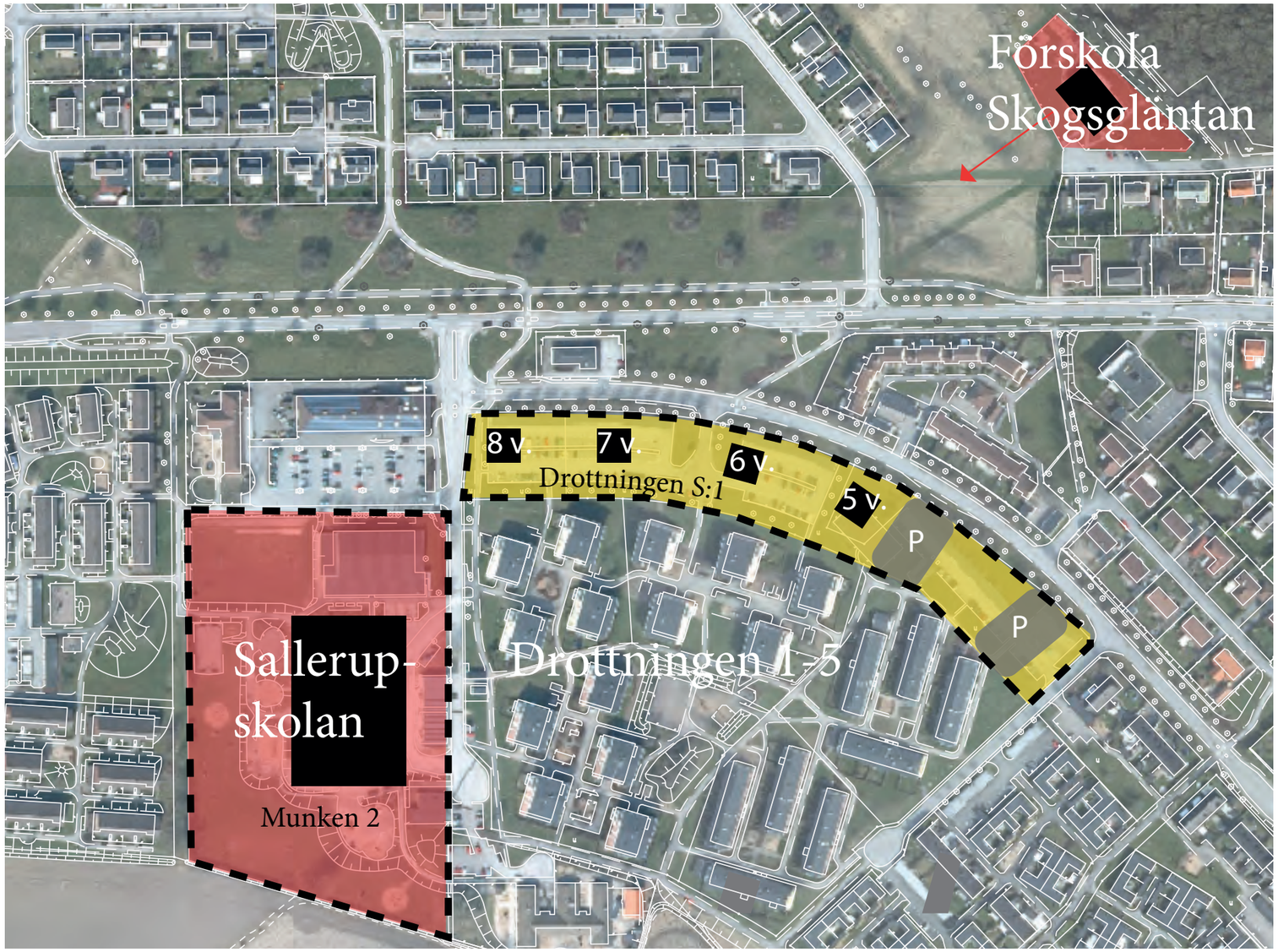
På kv. Drottningen S:1 planerar Eslövs bostads Ab (Ebo) att uppföra 4 st byggnadskroppar med ca 150 lägenheter. Ytan används idag som parkering för kv Drottningen 1-5. Den främsta konsekvensen av planförslaget är att parkeringen för Drottningen 1-5 (inklusive parkering för ny bebyggelse) hädanefter ska lösas inom planområdet. Eventuellt undantag får utredas under kommande planprocess då ärendet kommer att hanteras i ett separat detaljplaneärende.

Sallerup Grundskola

Sallerupskolan på fastigheten Munken 2, ska under 2020 utökas med fler platser för årskurs F-6 till totalt 525 elever. Skolan beräknas vara färdig under 2022- 2023. Den nya skolan kommer att uppföras på samma plats där befintlig skola är uppförd. Under tiden byggnation pågår kommer skolelever att evakueras till närbelägna paviljonger.

Förskola Skogsgläntan

Eslövs kommun planerar att utöka förskolan Skogsgläntan i anslutning till Hundramannaskogen på fastighet Eslöv 53:4. Förskolan ska i framtiden kunna hysa totalt 8 avdelningar - ca 140 barn - och planeras att stå färdig senast under 2022. Ärendet kommer att hanteras i ett separat detaljplaneärende. En utvidgning av nuvarande skolområde kommer troligen att ske åt sydväst.



Figur 10. Planerade utbyggnadsprojekt i Sallerupsområdet.

1.5 Ägande och upplåtelseform

Inom programområdet finns fyra olika fastighetsägare: Eslövs kommun, Eslövs Bostads Ab, privata ägare och privatägande genom bostadsrättföreningar. Den största markandelen ägs av Eslövs kommun.

Upplåtelseformerna inom programområdet är hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Även om upplåtelseformerna varierar så finns det ingen variation inom respektive bostadsområde. Hyresrätter och bostadsrätter är belägna söder om Sallerupsvägen och privatägda fastigheter är belägna norr om Sallerupsvägen.

Kommunal mark: Cirka 250 000 kvm
Privatägd mark: Cirka 105 000 kvm
Ebo: Cirka 120 000 kvm
Bostadsrätter: Cirka 60 000 kvm

1.6 Befintligt bostadsbestånd och arkitektoniskt uttryck

Hyreslägenhetsområde

Kv. Drottningen 1-2 och 5: 190 lägenheter

- Kv. Drottningen 3-4 på Greve Dückers väg 2-16: 78 lägenheter
- Kv. Vapendragaren på Rudolf Jonassons väg 1-35: 172 lägenheter

Kv. Drottningen 1-2, 5 - Brinken och Sockenvägen 1-17
Området byggdes 1973 och består av totalt 14 st trevånings punktshus, uppförda som 4- eller 5-spännare med centralt trapphus (utan hiss), källare och förråd. Husens fasadbeklädnad är rosa eller ljusgul puts på frigolit/skivmaterial. Husen var tidigare i tegel men tilläggsisolerades vid ca 2007.

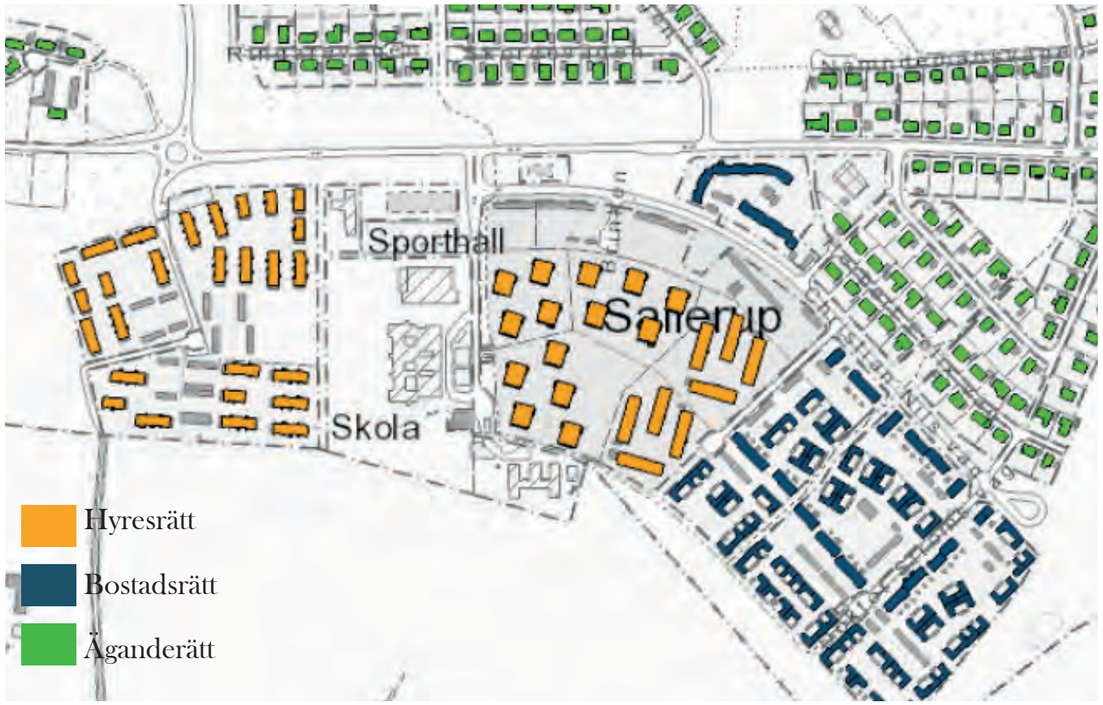
Kv. Drottningen 3-4 - Greve Dückers väg 2-16
Bostäderna vid Greve Dückers väg byggdes 1978 och består av 8 st tvåvåningshus med sadeltak och loftgång. Fasader i cement-fiberskivor, gul tegel och mindre partier i puts och med blå eller röda detaljer.

Kv. Vapendragaren - Rudolf Jonassons väg 1-35
Bostäderna uppfördes 1982 och kallas för ”Nya Sallerup” eftersom de är ca 10 yngre än de övriga. Byggnaderna är tvåvåningshus med loftgångar. 4- 8 lägenheter per byggnadskropp. Fasader i rött tegel med brunt taktegel, detaljer i vitt trä.

Bostadsrättsområde

HSB Bostadsrättsföreningarna på Sallerup bildades under mitten och slutet av 1970-talet; Brf Sallerup, Brf Slottsfrun och Brf Arvtagaren. De består totalt av 37 radhus och 93 kedjehus. Radhusen är 1 ½ planshus, 5 rum och kök uppförda med gult fasadtegel och mörkbrun träpanel. Taken, med en nockhöjd på 8 meter är utrustade med mörk papp. Kedjehusen är 1 planshus med 3 eller 4 rum och kök med samma fasadmaterial som radhusen och totalhöjd ca 3,2 meter. Här ingår även Brf Aronsliljan; 18 lägenheter uppförda 1986. Rött tegel i 2-planshus.

Figur 11. Ägandeförhållanden inom programområdet.



Figur 12.Upplåtelseformerna inom programområdet.

Kv. Vapendragren - 1980- tal.

Kv. Hällan - 1970-tal

Figur 13.Orienteringskarta över arkitektoniskt uttryck för bebyggelsen på Sallerup.

Äganderätt - småhusområdena på Hällan respektive Backarna

Varierande bebyggelse i 1- 1½ plan i trä, tegel och övriga material. Bebyggelsen på Backarna är äldre vilket kännetecknas av en större brokighet i arkitektur, formspråk och tomternas storlek. Bebyggelsen på Hällan är mer enhetligt utförd. Bostadsområdena inom Sallerup är välskötta och luftiga med gröna ytor, lekytor och övriga gemensamma utrymmen. Möjligheterna till sociala kontakter bör vara goda. Upplåtelseformerna och arkitekturen varierar mellan områdena men inte inom respektive delområde, vilket å ena sidan bidrar till en god överblick men å andra sidan bidrar till ett homogent uttryck.

Kv. Drottningen - Brinken - 1970-tal

Kv. Drottningen 2,3 - 1970-tal

Foto: Thomas Oskarsson.

Ny bebyggelse inom området bör i första hand komplettera med bebyggelsetyper som saknas i området men även försöka möjliggöra blandade upplåtelseformer.

1.7 Teknisk försörjning

Ledningsnätet

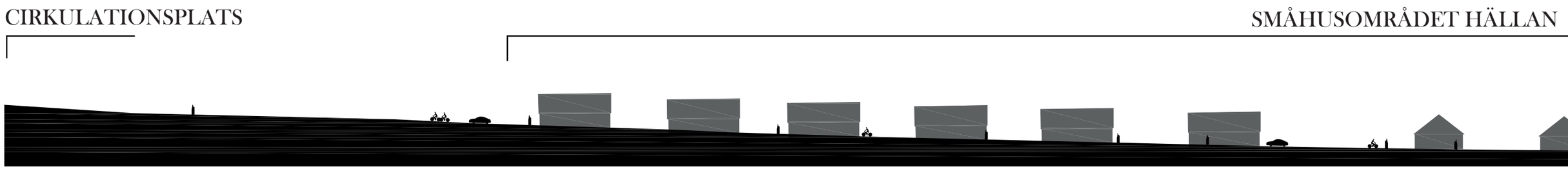
Ledningsnätet inom programområdet är omfattande med va-ledningar, nätfiberledningar och strömförsörjningsledningar, enligt figur 14. En fullständig kartläggning av ledningsnätets omfattning har inte skett utan får utredas vidare i dialog med ledningsägarna i ett fortsatt planarbete. Detta för att avgöra kapacitet, eventuella ledningsomläggningar och så vidare. Även ett eventuellt behov av ny transformatorstation bör utredas i samråd med berörda ledningsägare.

Cirka 400 meter söder om programområdet går en gasledning som med ett uppmärksamhetsavstånd på cirka 200 meter försvårar en utbyggnad söderut.

Skyfall

Sallerupsvägen följer befintlig topografi där områdets centrum med livsmedelsbutik och skola utgör en tydlig sänka eller ”grop” inom området. Bebyggelsen klättrar från områdets centrum västerut mot ”Nya Sallerup” samt österut mot småhusbebyggelsen på Hällan. Höjdskillnaden är ca 10 meter, se figur 15. Åt söderut stiger topografin utanför programområdet.

Figur 14. I svart markeras befintliga ledningsstråk för programområdet som kan komma att bli påverkade vid en utbyggnad.



Figur 15. Sektion A-A över Sallerupsvägen i öst-västlig riktning. Se figur 16. Sektionen visar nivåskillnader på ca 10 meter som finns längs med vägen.

Enligt utförd översiktlig skyfalls-analys för Eslövs tätort utgör Hällans östra del ett s k instängt område för vatten, en situation som uppstår vid s k 100 års-regn. Området för kvarteret Drottningen anges vara viktigt för eventuell öppen dagvattenhantering och det finns befintliga fördröjningsytor som bör beaktas vid fortsatt arbete. Figur 16.

Sammantaget så föranleder situationen enligt kommunens översiktsplan ett stort behov av fördjupade studier i Sallerupsområdet vid fortsatt detaljplanering. Möjligheter att avsätta mark för vattenhantering i planarbete ska studeras och i kombination med att tekniska lösningar för byggnader eftersträvas, vilket primärt säkerställs i markanvisning och bygglov, bör vattenfrågan bli hanterbar.

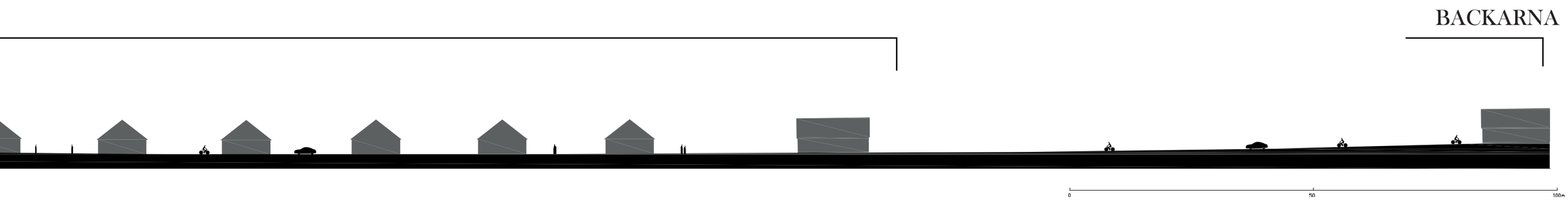
Dagvatten och översvämningsplan

Eslövs kommun har tillsammans med VA Syd under hösten 2019 tagit fram en ny dagvatten- och översvämningsplan. De riktlinjer som anges där bör vara vägledande för vattenfrågor i kommande detaljplanering av programområdet.

Sophantering

Val av sophantering studeras vidare under fortsatt planprocess. Underjordiska avfallssytem rekommenderas då stora vändradier kan undvikas. Samordnad sophantering för flertalet fastigheter är en förutsättning för att effektivisera sophanteringen och hålla nere på sopfordonens rörelseantal.

Figur 16. Utdrag ur skyfallsanalys för Eslövs tätort för Sallerup.



1.8 Trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till programområdet nås via Sallerupsvägen. Det finns ett antal ”smitvägar” mellan befintliga fastigheter inom främst Backarna som är viktiga för att silning och flöden för gång- och cykeltrafiken fungerar. Att cykla in till centrum med tågstation beräknas ta cirka 10 minuter.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 2 (Rönneberga-Bäckdala) via Eslövs tågstation kör till Sallerups två busshållplatser (Eslövs Djupadalsvägen och Eslöv Sallerup) 3 gånger per timme vid vardag och lördag. Bussresa in till tågstationen tar cirka 4 minuter.

Vägtrafik

Programområdet nås med bil via Sallerupsvägen till sex matarvägar. Från väster till öster; Rudolf Jonassons väg, Sockenvägen/Christian Nils väg, Djupadalsvägen, Sallerupsvägen, Hemmansvägen och Nämndemansvägen. Anmärkningsvärt är att vägstrukturen inom området innebär att Sockenvägen/Christian Nils väg trafikförsörjer totalt ca 440 bostäder (se figur 17) plus trafik från livsmedelbutik, en skola och två förskolor.

1.9 Befolkningssammansättning och efterfrågansanalys

Inom ramen för detta arbete så har inga ingående analyser av bostadsefterfrågan utförts. För hela tätorten Eslöv bedömer dock Region Skåne att behovet per år är 25 bostadsrätter, 50 hyresrätter och 40 äganderätter.

Efterfrågan styrs av två parametrar; hushållens inkomst respektive preferenser. Vad gäller preferenser så finns inga uppgifter att tillgå, det går dock ända att konstatera att viss typ av boende saknas, exempelvis ungdomsbostäder, äldrebostäder, sociala bostäder (bland annat LSS-bostäder och demensboende) och studentrum inom området som helhet.

Figur 17. Infartsvägar till programomådet och övergripande gång- och cykelnät samt ”smitvägar” till och inom programområdet.

Sallerup har cirka 1500 invånare, Backarna och Hällan har ca 600 respektive 370 invånare. Sallerupsområdet har fler barn och unga jämfört med Backarna och Hällan. Backarna och Hällan har i gengäld något äldre befolkning. Sammantaget är alla åldersgrupper relativt väl representerade inom området. Eslövs-snittet för disponibel inkomst ligger på cirka 240 000 kr per person/år. Hällan och främst Backarna har inkomster som överstiger detta snitt medan Sallerups-området ligger strax under. Områdets befolkningssammansättning och inkomstbild ger en sammantagen bild av att en forsatt diversitet av bostäder bör eftersträvas i fortsatt planering av området.

1.10 Områdets ekosystemtjänster

Gräsytan vid Sallerupsvägen är en så kallad bruksgräsmatta med runda naturplanteringar bestående av buskar och träd som är regelbundet placerade i hela området (från öst till väst). I den västra delen finns en långgräsyta med en naturplantering och ett skyddsvärt träd (Ask - Fraxinus excelsior- klassad som starkt hotad (EN) på rödlistan). Längs hela södra kanten löper en allé av vitpilar längs vägen. Området genomkorsas av flera gång- och cykelvägar.

Reglerande ekosystemtjänster

Gröna genomsläppliga ytor, som gräsmattor, bidrar generellt till att dagvatten uppehålls, infiltrerar och renas. Grönområdet vid Sallerupsvägen bidrar också till skydd mot översvämning, eftersom området ligger i en lågpunkt. Vegetationen i området, det vill säga gräsmattan samt träd-och buskplanteringar bidrar till klimatreglering genom upptag av koldioxid och inlagring av kol. Träd och buskars vattenupptag bidrar även till upptag och cirkulation av vatten. I offentliga miljöer, som exempelvis i området vid Sallerupsvägen förbättrar träd och buskar lokalklimatet genom att rena luften från föroreningar och släppa ut syre. De ger även skugga, dämpar vind och trafikbuller.

Även om välklippta gräsmattor oftast har ett litet värde för biologisk mångfald, så kan träd och buskar gynna biologisk mångfald genom att erbjuda skydd och boplatser. Gröna stråk genom stadsmiljö kan gynna biologisk mångfald genom att verka som spridningskorridorer mellan områden med högre naturvärden.

Kulturella ekosystemtjänster

I dagsläget genererar området framför allt kulturella ekosystemtjänster genom att erbjuda cykelväg och promenadstråk, exempelvis så går Hälsans stig genom området. Gröna ytor med träd påverkar människors hälsa och välmående genom att skapa möjlighet för rekreation, avslappning och minskad stress. I en studie genomförd av SLU (Sveriges Lantbruksuniversitet) pekades grönytan vid Sallerupsvägen ut som en yta som besöktes minst en gång i veckan av framför allt invånare i de äldre ålderskategorierna (> 65 år). De viktigaste anledningarna till att man hade markerat ett område, inklusive grönytan vid Sallerupsvägen, var för att man motionerar där, det ligger nära och man upplever det som vackert. Andra motiveringar till att området besöktes var att det upplevdes som tryggt, lugnt, välskött.

Förslag på förbättringar för att öka befintliga ekosystemtjänster

Grönytan mellan bostadsområdet Hällan och Sallerup bidrar i dagsläget framför allt med kulturella tjänster i form av rekreation, människors välbefinnande och fysiska hälsa men även reglerande tjänster som vattencirkulation, klimatreglering och luftrening. Ett sätt att öka och gynna ekosystemtjänster i området är att öka värdet på vegetationen för biologisk mångfald. Genom att omvandla delar av gräsmattan till blomrik äng kan man både gynna reglerande tjänster som pollination och biologisk kontroll och kulturella tjänster som till exempel ökad estetik och ökad kunskap om naturen. Minskad mängd buskage, mer solitära träd och blommor kan bidra till att öka både estetik, trygghet och att området uppfattas som välskött. Man kan även öka de rekreativa värdena genom att skapa plats för lek, plats för träning eller plats för sociala interaktioner. Genom att slutligen plantera inhemska lövträd upp till västra Sallerups kyrka kan det bidra till känsla för kulturarv och identitet.

2. STADSBILDSANALYS

2.1 Sallerupsvägen som fysisk och mental barriär

Sallerupsvägen angör Eslöv från nordväst/väster. Från det att vägen börjar vid cirkulationsplatsen i korsningen Sallerupsvägen/Säterivägen, tills den når cirkulationsplatsen vid Trehäradsvägen, är den 1500 meter lång och 7 meter bred för bil, gång- och cykeltrafik. För besökare till Eslöv från Kävlinge kommun eller nordvästra Lund är Sallerupsvägen ett självklart vägval. Vägen har en hastighetsbegränsningen på 40 km/h.

Vid ankomsten från väster möts trafikanten av en, i landskapet, upphöjd cirkulationsplats. Inget på platsen signalerar dock att trafikanten just nu har kommit in Eslöv. Det finns ingen trafikskylt eller välkomst-skylt i övrigt. Cirkulationsplatsen är bevuxen med enkel vegetation.

Från cirkulationsplatsen finns tre vägval; norrut på Säterivägen, söderut mot Nya Sallerup -kvarter Vapendragaren eller vidare västerut på Sallerupsvägen. Tre landmärken uppenbarar sig rakt i väster: vattentornet i Hundramannaskogen, skorstenen på Tåbelunds vårdcentral och skorstenen på Orkla, öster om järnvägen. Staden förefaller med andra ord att ligga öster och norr om cirkulationsplatsen.

Sallerupsvägen delar sedan två stadsdelar åt norr respektive söder: Hällan och Sallerup. Stadsdelarna åtskiljs av en mer än 100 meter lång grönsremsa längs en cirka 650 meter lång sträcka.

Vägen utgör ett fysiskt hinder mellan bostadsområdena trots att tre gång- och cykelöverfarter har anordnas. Farthinder vid överfarterna vittnar dock om att vägens utformning alltför lätt inbjuder biltrafikanten till att hålla för hög hastighet på vägen.

Sallerupsvägen verkar även med sannolikhet som ett mentalt hinder. Ett hinder som förstärks av att grönytorna på vardera sidan av vägen bildar ett odefinierbart gaturum där det inte finns incitament till att stanna för trafikanten. Det blir därmed oklart när trafikanten verkligen är inne i Eslöv. Först när

Figur 18. Sallerupsvägen som fysisk och mental barriär när stadsdelarnas entréer vänder sig från varandra.

bebyggelsen sluter gaturummet vid Backarna och Pingstkyrkan blir gaturummet och upplevelsen att vara inne i staden tydligare.

Vägen tjänar därmed inte som en gata inne i Eslöv som en stadsgata utan snarare som en infartsled - ett transportrum som trafikanten skyndar sig för att ta sig igenom. Då det inte finns företeelser att uppehålla sig vid medför det att hastigheten och rummets anonymitet ökar.

2.2 Bortvända entréer

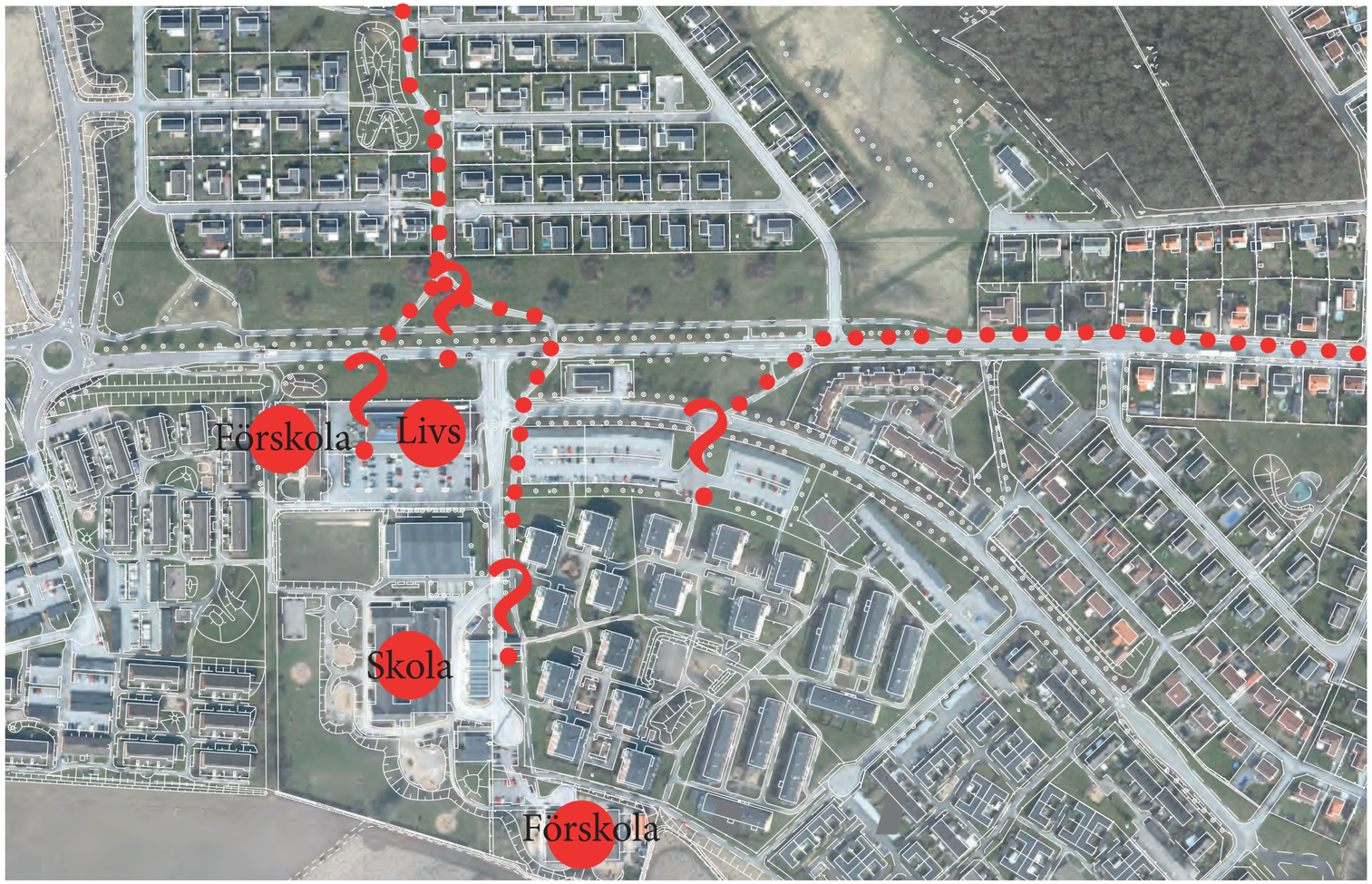
Vi upplever stadsrummet framför allt i ögonhöjd och det är därför viktigt hur byggnadernas bottenvåningar utformas och fungerar. Byggnadens entréer är i sin tur viktiga för upplevelsen av bottenvåningen. De bidrar både till variation och gör att gatorna befolkas, eftersom de ju utgör målpunkter.

För att bidra så mycket som möjligt till gatans stadsliv bör en byggnads entréer placeras med täta avstånd och alltid mot en offentlig gata, inte på en innergård eller indraget från gatan. Det kan till exempel uppnås med flerbostadshus som inte är friliggande, gärna med lokaler i bottenvåningen. Punkthus eller loftgångshus innebär att det är längre mellan entréerna. Småhus och radhus som nås direkt från gatan skapar också täta avstånd mellan entréer.

Bristen på kontakt mellan stadsdelarna förstärks inom programområdet då den närmsta husraden på Hällan har entréer mott norr, vända bort från Sallerup. Sallerups livsmedelsbutik har på liknande sätt sin entré vänd söderut. Både Hällan och Sallerup saknar god visuell kontakt med Sallerupsvägen trots att det är från Sallerupsvägen trafiken matas in i området.

2.3 Otydliga stads- och gaturum

Orienterbarheten inom det egna bostadsområdet är något som man som boende inte ofta reflekterar över. Om man analyserar planområdets stadsbyggnad så ser man att orienterbarheten bland annat är svag. Det beror på oklara förbindelser för fotgängare och cyklister, otydliga stadsrum samt byggnader som man inte vet vad de har för funktioner. Tillsammans ger de aspekterna intrycket av en diffus och svårtolkad plats med svag orienterbarhet.

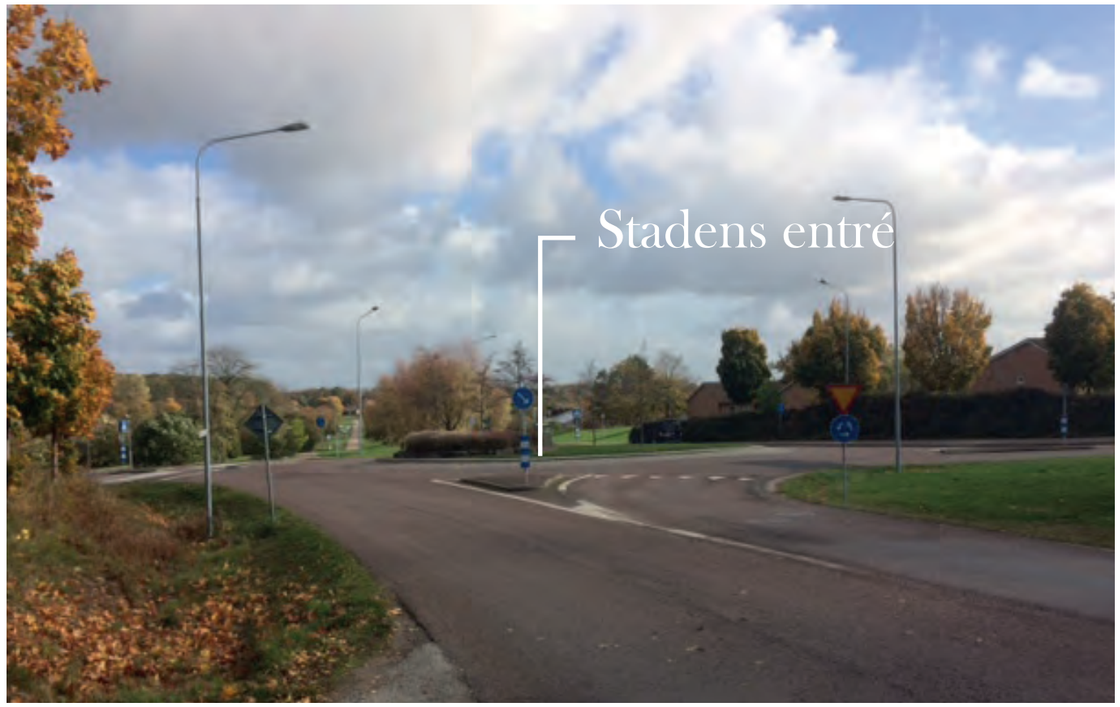


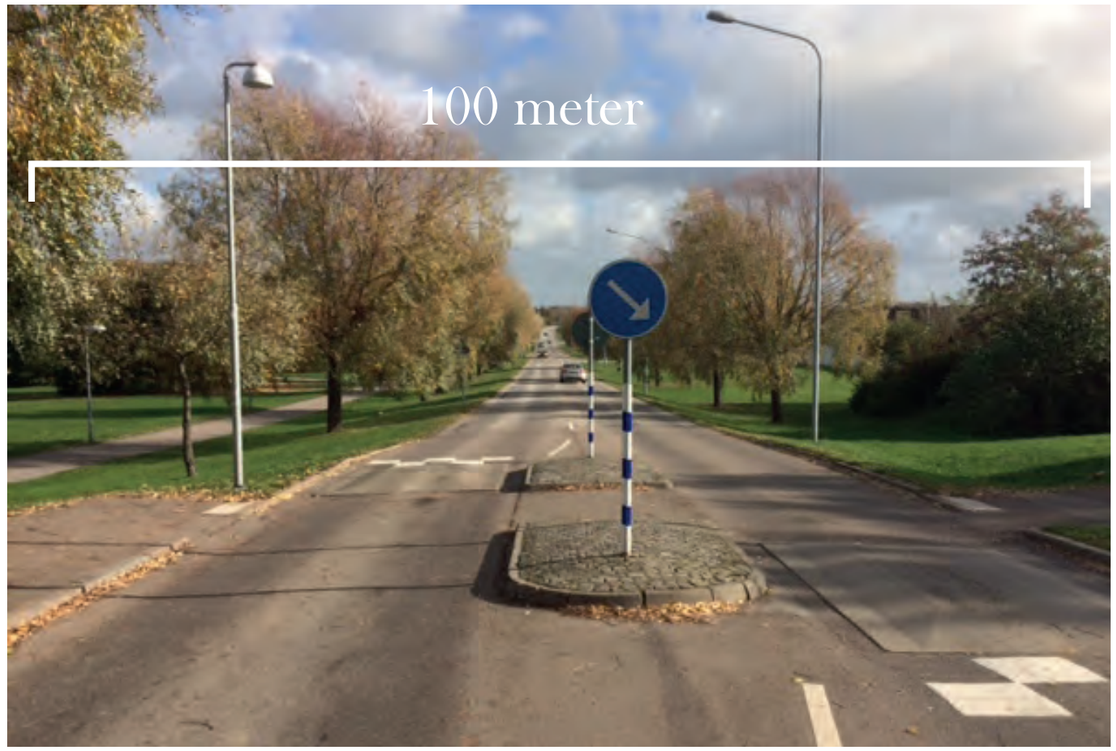
Figur 19. Oklara förbindelser skapar förvirring för gång- och cykeltrafikanten.

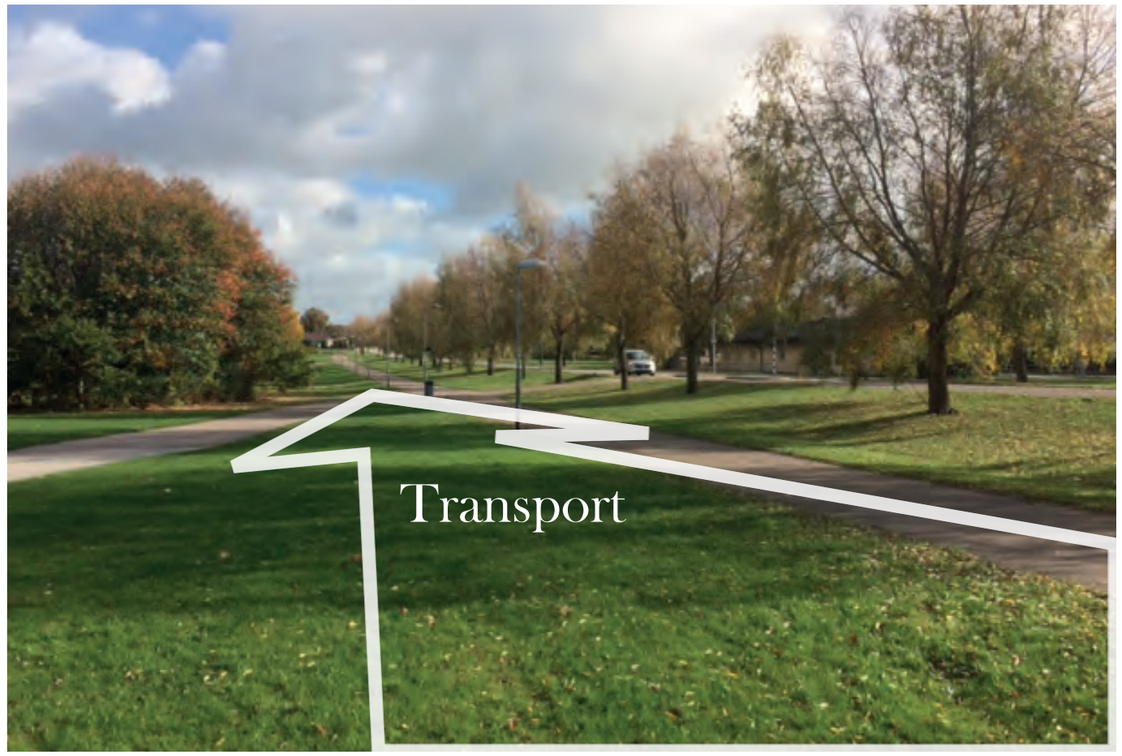
Många av gång- och cykelförbindelserna har otydliga sträckning, bland annat på grund av skymmande vegetation. Flertalet av stråken går inte heller direkt mot områdets viktiga målpunkter: Sallerup livsmedelsbutik och Sallerups förskolor eller skola. Ett gångöverställe vid Christian Nils väg slutar till exempel i en gräsmatta utan trottoar. Gång- och cykelvägen från Hällan mot Sallerup tvingas vika av då byggnader blir barriärer och entréer är bortvända.

En tidigare bankbyggnad med bankomat (har även under perioder fungerat som kiosk) på fastighet Abboten 1 signalerar ingen tydlig funktion. Byggnaden fungerar nu som kontor och samlingslokal, den s k ”Snäckan”, en byggnad som går att hyra för boende på Brinken. Livsmedelsbutiken, med fördelaktigt annonsläge mot Sallerupsvägen, uttrycker sig föga inbjudande mot Sallerupsvägen med plank och taggtråd. Entréen är vänd söderut.

Med tydligare kopplingar, rum och funktioner kan orienterbarheten och strukturen stärka Sallerup. Sallerup kan på så vis bli mer attraktivt, för besökaren såväl som för de boende.


Stadens entré


100 meter


Transport

2.4 Varför Sallerup 2.0?

Enligt Eslövs kommuns översiktsplan ”Eslöv 2035”, ska Eslövs västra tätort förtätas med minst 600 bostäder. I en horisont bortom 2035 kommer behovet troligen att vara än större.

Behovet av att förtäta befintlig struktur kommer att öka i takt med bostadsbehovet ökar samtidigt som odlingsbar jordbruksmark för matproduktion blir viktigare att bevara. Förtätning av parkmark bör undvikas men bör också kunna tillåtas om det sker med fokus på att förstärka kvarvarande grönska, kompensera eventuellt bortfall och utveckla bostadsområden i en grön inriktning. Det bör också kunna tillåtas inom områden där viktiga värden kan skapas; exempelvis sociala.

På Sallerup finns en god sammanhållning bland boende och verksamma inom området. Den sammanhållande faktorn är tillgången till mötesplatser som ger möjlighet till social interaktion på området. De viktigaste mötesplatserna inom området är: en livsmedelsbutik, en skola, två förskolor och rekreationsmöjligheter.

En ny livsmedelsbutik har under 2019 etablerats på fastigheten Nunnan 1. Eslövs kommun planerar en ny skola för över 500 elever som ska ersätta den befintliga Sallerupsskolan och Eslövs Bostads Ab planerar ny bostadsbebyggelse på kvarteret Drottningen. Förbindelserna är generellt goda och korta in till centrala Eslöv med järnvägsstationen mindre än 2 km bort. Kollektivtrafiken är väl etablerad. Det finns en framtidstro om att Sallerup har goda möjligheter att utvecklas positivt i framtiden.

Vad finns och vad är bra?

- Nära till centrum
- Goda vägförbindelser för gång/cykel samt bil
- Kollektivtrafik
- Nära till Hundramannaskogen, utblickar mot åkrar
- Livsmedel och skola
- Tillgång till idrottshall och fritidsytor
- Barnvänligt
- Låga hyror

God kollektivtrafik

Etablerad livsmedelshandel

Idrottshall och fritidsytor

Goda gång och cykel-förbindelser

Vad saknas och bör utvecklas?

- En tydlig kontakt mellan Hällan och Sallerup
- Blandat bestånd av upplåtelseformer och hustyper, exempelvis radhus
- Tydlig orientering för gång och cykeltrafik
- Sallerupsvägen som tätortsgata
- Effektivt markuttnyttjande
- Ökad turtäthet med busstrafik och koordination med tåg
- Bättre skötsel av gemensamma ytor
- Ny social mötesplats

3. FÖRSLAG
SALLERUP 2.0

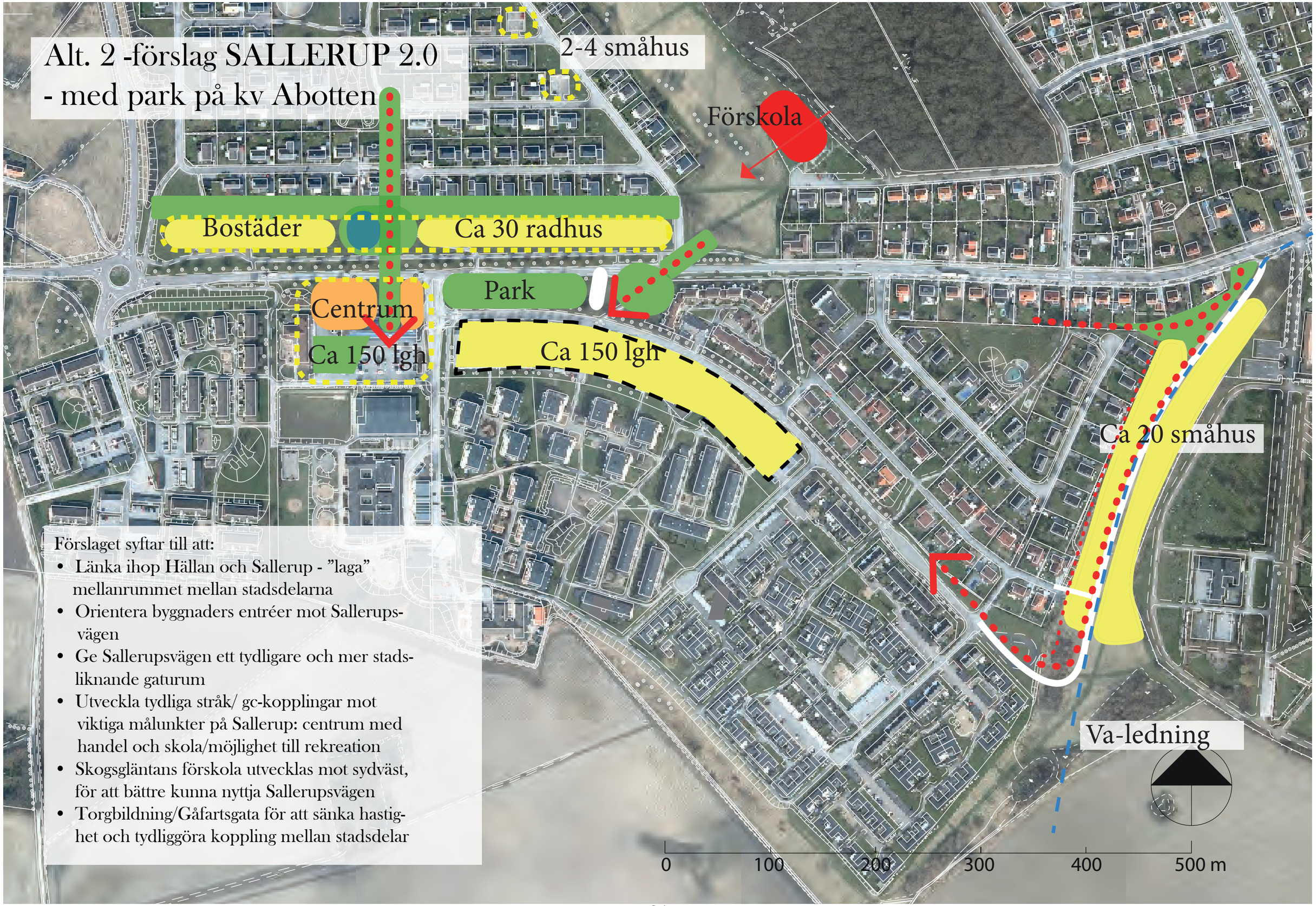
3.1 Sallerup 2.0

Figur 20-23; Förslag till ny utveckling av Sallerup med omgivning; del av Eslöv 53:4, Nunnan 1, Abbotten1 och Drottningen (Ebo).

Förslaget omfattar:

- Variation av bostäder: 300 till cirka 400 lägenheter (min respektive max alternativ), 30 radhus och 20 småhus.
- Ny centrumetablering med livsmedel och handel
- Nya vägförbindelser från Sallerupsvägen
- Nya gång- och cykel föbindelser
- Utveckling av parkstråk
- Hantering av dagvatten

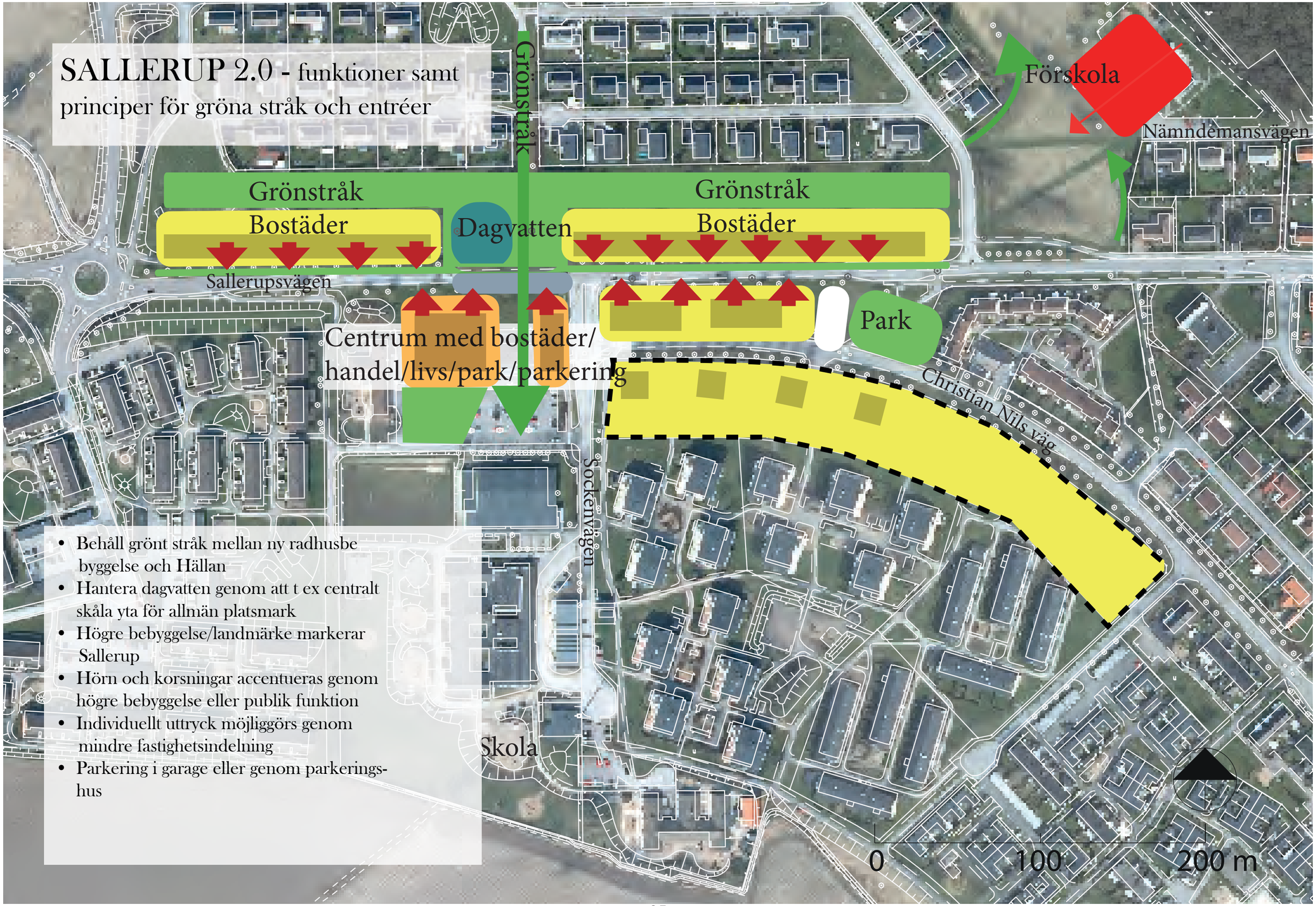
Alt. 2 -förslag SALLERUP 2.0
- med park på kv Abotten



Förslaget syftar till att:

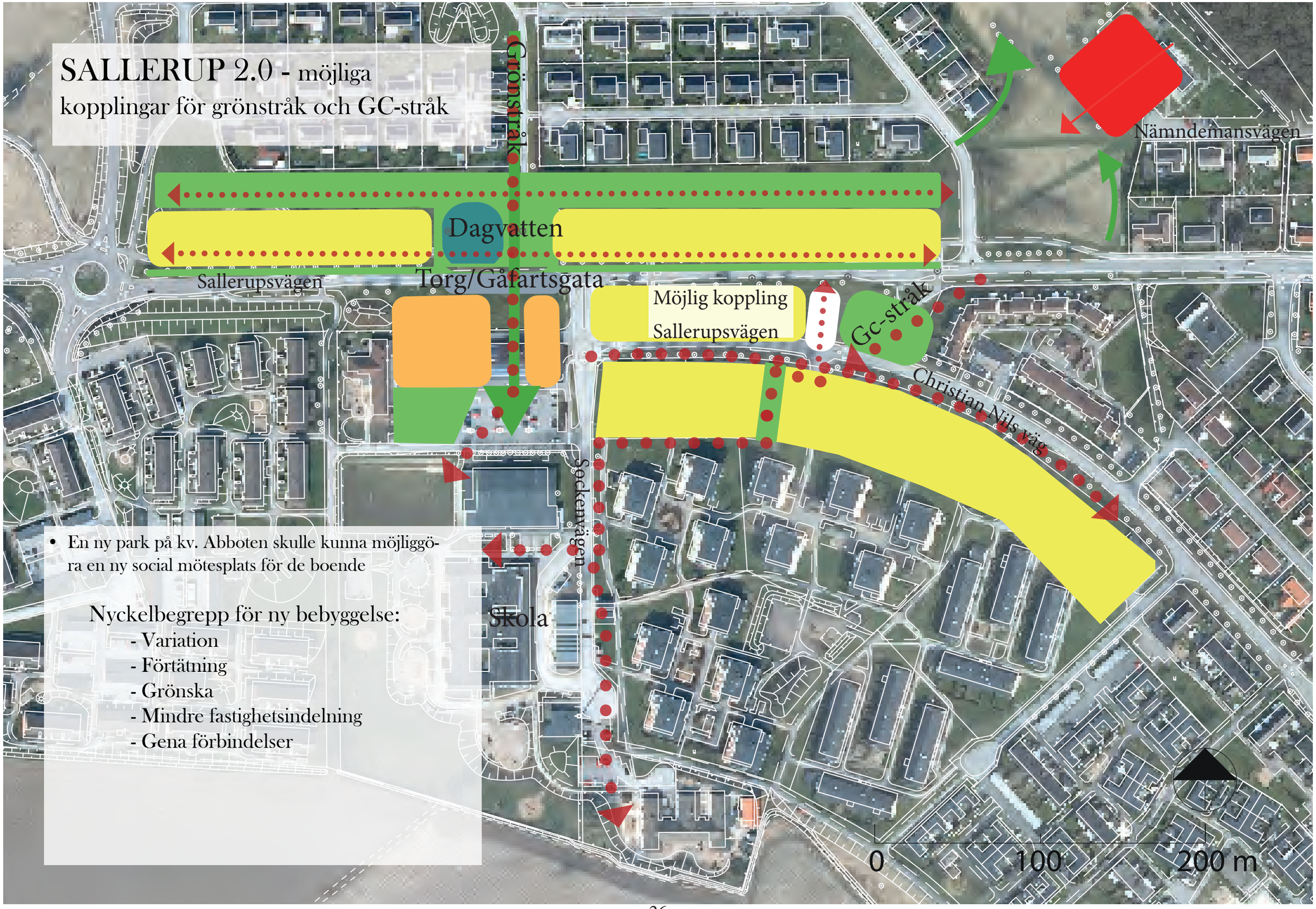
- Länka ihop Hällan och Sallerup - ”laga” mellanrummet mellan stadsdelarna
- Orientera byggnaders entréer mot Sallerupsvägen
- Ge Sallerupsvägen ett tydligare och mer stadsliknande gaturum
- Utveckla tydliga stråk/ gc-kopplingar mot viktiga målunkter på Sallerup: centrum med handel och skola/möjlighet till rekreation
- Skogsgläntans förskola utvecklas mot sydväst, för att bättre kunna nyttja Sallerupsvägen
- Torgbildning/Gåfartsgata för att sänka hastighet och tydliggöra koppling mellan stadsdelar

SALLERUP 2.0 - funktioner samt principer för gröna stråk och entréer



- Behåll grönt stråk mellan ny radhusbe byggelse och Hällan
- Hantera dagvatten genom att t ex centralt skåla yta för allmän platsmark
- Högre bebyggelse/landmärke markerar Sallerup
- Hörn och korsningar accentueras genom högre bebyggelse eller publik funktion
- Individuellt uttryck möjliggörs genom mindre fastighetsindelning
- Parkering i garage eller genom parkerings-hus

SALLERUP 2.0 - möjliga kopplingar för grönstråk och GC-stråk



- En ny park på kv. Abboten skulle kunna möjliggöra en ny social mötesplats för de boende

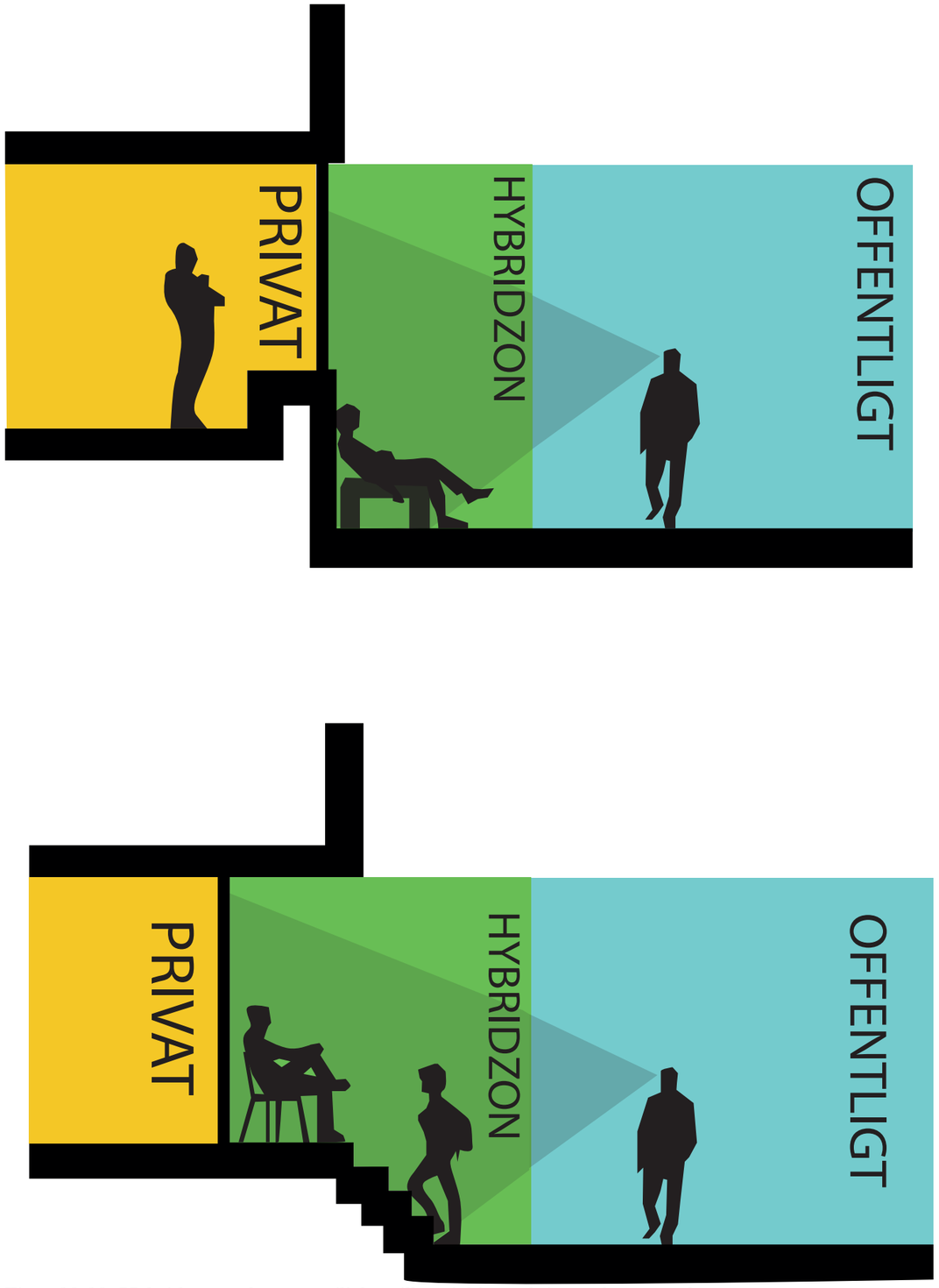
Nyckelbegrepp för ny bebyggelse:

- Variation
- Förtätning
- Grönska
- Mindre fastighetsindelning
- Gena förbindelser

3.2 Social hållbarhet genom hybridzoner

Vid en omvandling av Sallerupsvägen från infartsgata till stadsgata uppstår goda möjligheter att utveckla s k hybridzoner längs med vägen. Syftet är att främja möten mellan människor och bidra till en attraktivare stad.

En hybridzon är gränsen, eller tröskeln, mellan det offentliga och det privata. Utformningen av zonen bidrar till hur vi upplever det offentliga rummet och påverkar interaktionen över gränserna av det privata och det offentliga. Rent juridiskt tillhör zonen dock det privata. Tröskeln, eller hybridzonen, kan fylla en viktig funktion för att skapa en mer upplevelserik och tryggare gatumiljö. Detta görs exempelvis genom upphöjda bottenvåningar eller publika lokaler i gatuplan med stora fönsterpartier.

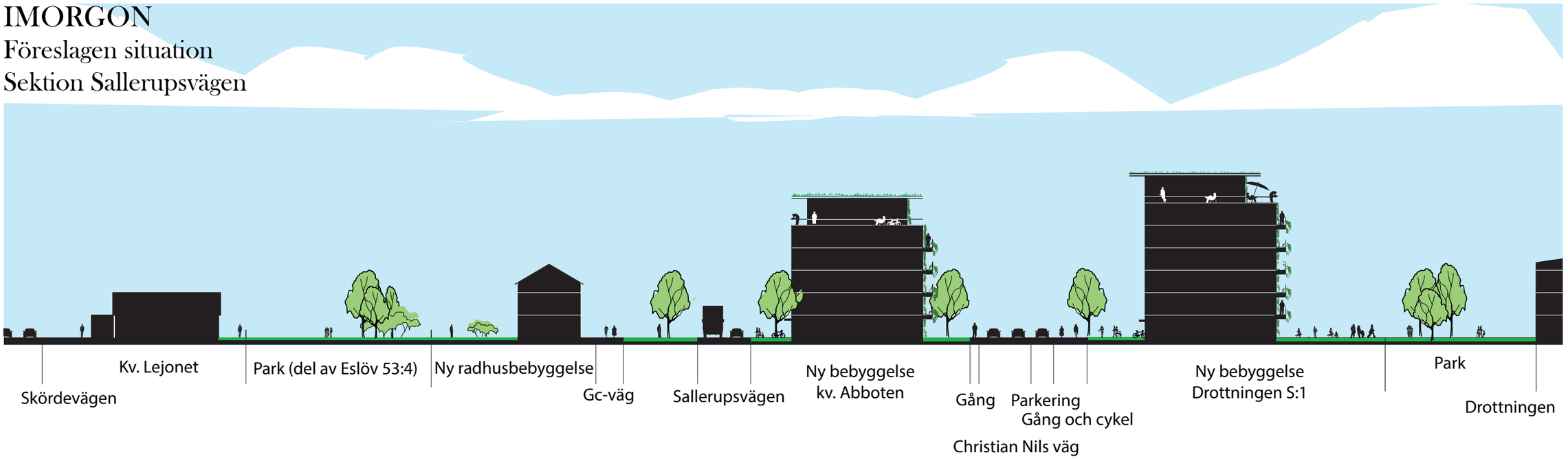


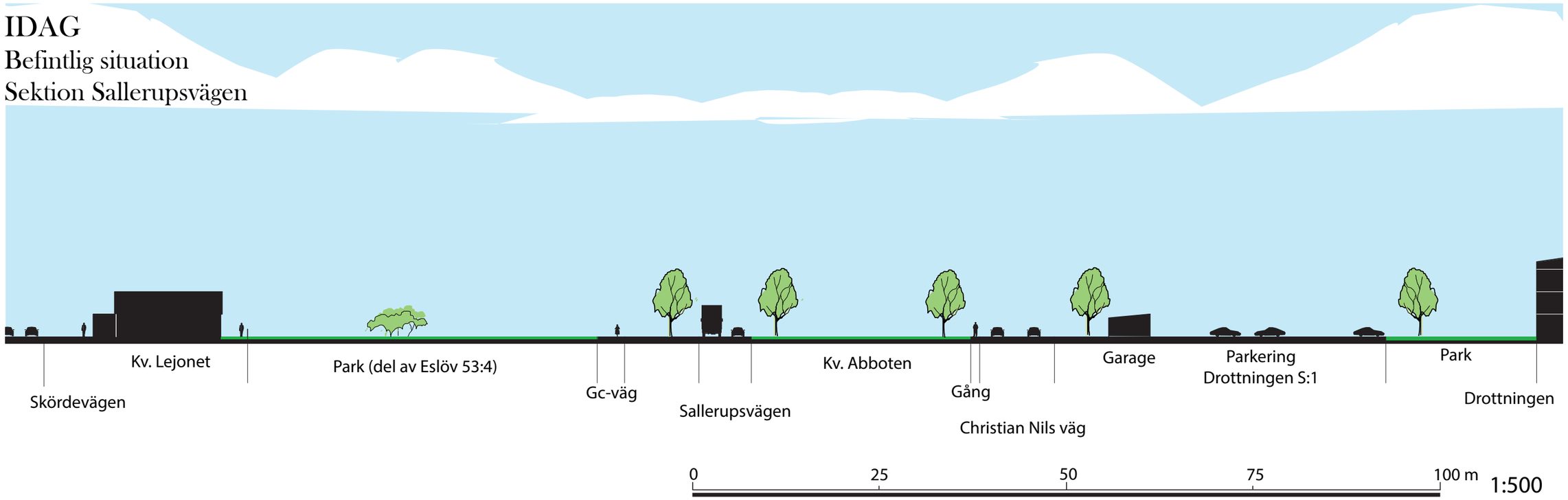
Figur 22-23. Hybridzoner skapar möjlighet till social interaktion och gemenskap

Figur 25. Illustration över ny tänkt bebyggelse längs med Sallerupsvägen med vy mot sydost. Illustrationsplanen visar radhus i 2-3 plan hitom vägen och flerbostadsbebyggelse i 3-6 våningar med centrum och handelsfunktioner på andra sidan vägen. Hörnet Sallerupsvägen/Sockenvägen accentueras i förslaget med en hög byggnad.

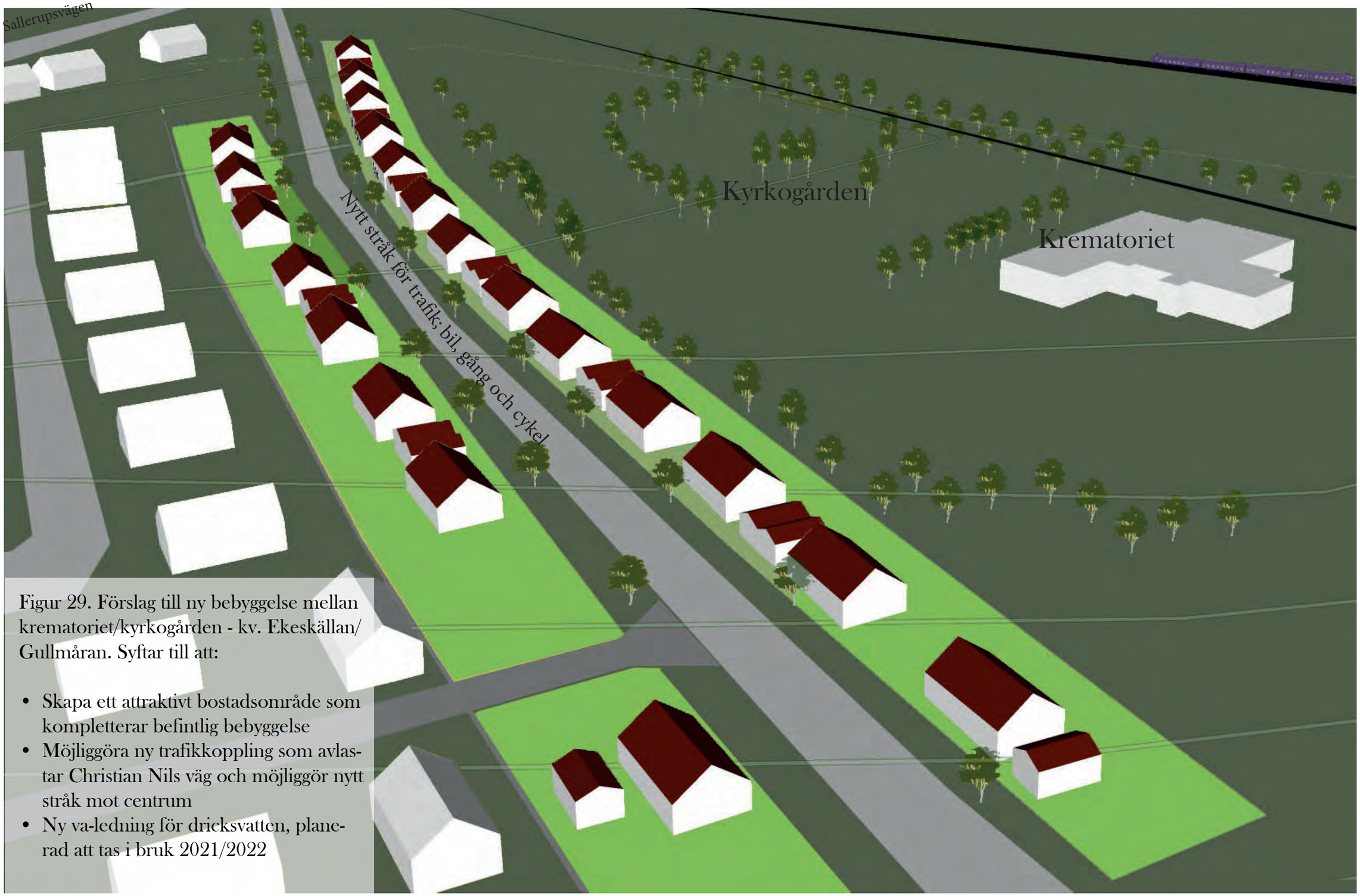
Figur 26. Vy mot väst.

Figur 27. Perspektiv mot öster. Ny bebyggelse vid Sallerupsvägen.





Figur 28. Sektion Sallerupsvägen.



Figur 29. Förslag till ny bebyggelse mellan krematoriet/kyrkogården - kv. Ekeskällan/ Gullmåran. Syftar till att:

- Skapa ett attraktivt bostadsområde som kompletterar befintlig bebyggelse
- Möjliggöra ny trafikkoppling som avlastar Christian Nils väg och möjliggör nytt stråk mot centrum
- Ny va-ledning för dricksvatten, planerad att tas i bruk 2021/2022

Figur 30. Perspektiv mot söder. Ny bebyggelse invid kyrkogården.

4. REFERENSER

Exempel radhusbebyggelse 2-4 vån.Variation i volym, material, färg, uttryck. Limhamns sjöstad och Västra hamnen, Malmö stad. Foto: Thomas Oskarsson.

Exempel på parkstråk, Västra hamnen, Malmö stad. Foto: Thomas Oskarsson.

Exempel på flerbostadsbebyggelse 3-8 vån.Variation i volym, material, färg, uttryck.
Accentuering av hörn i kvarter. Västra hamnen, Malmö.

Norra Sorgenfri, Malmö.

Västra hamnen, Malmö.

Lomma. Samtliga foto: Thomas Oskarsson.

Björkhagen förskola, Malmö. Exempel förskola i 3 plan. Variation i volym, material, färg, uttryck.

Exempel på småskalig handel i bottenvåning i förtätningsprojekt. Linero, Lunds kommun.

Maria förskola, Malmö.

Exempel på storskalig handel i bottenvåning i förtätningsprojekt.
Västra hamnen, Malmö stad. Samtliga foton: Thomas Oskarsson.

4.1 Östra Sala backe

Ett referensprojekt som är av betydligt större skala än Sallerup 2.0, men trots det har många likheter, är planprogrammet för Östra Sala Backe i Uppsala, upprättat 2010.

Syftet med planprogrammet är att ”läka stadsväven” för ett område runt Fyrislundsgatan i östra Uppsala. Genom att föreslå en förtätning överbryggas de impedimentytor som på grund av vägen har skapats mellan stadsdelarna Sala backe och Årsta. Den tidigare genomfartsgatan Fyrislundsgatan förvandlas därmed istället till en attraktiv stadgata.

Genom att föreslå en mer varierad kvarterstruktur än omgivande bebyggelse skapas en intressantare och attraktivare stadsmiljö. Bottenvåningar med verksamheter ska eftersträvas om möjligt och verksamhet i hörn ska prioriteras.
Totalt omfattar förslaget cirka 2500 bostäder.

5. KONSEKVENSER

Genomförande av programförslaget innebär en påtaglig förändring av närområdet. Som helhet bedöms förändringen vara positiv. Förslaget innebär en tät exploatering i ett centrumnära läge vilket är förenligt med kommunala, regionala och nationella miljömål. Tillkommande bebyggelse och dess närmiljö föreslås placeras och utformas så att befintliga värden inte påverkas negativt. Istället kommer befintliga värden att förstärkas och utvecklas.

Aktiviteten inom området och trafikbelastningen med buller på anslutande gatunät kommer att till viss del öka till följd av en utbyggnad. Samtidigt kan mängden människor som går och cyklar förväntas öka inom området då cykelförbindelserna in till centrum är goda.

Sammantaget är den påverkan som programförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det föreslås därför inte göras en formell miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken i samband med genomförande av detaljplaner.

Utdrag från planprogram för ”Östra Sala backe”, Uppsala kommun 2010. Ny föreslagen bebyggelse i vita volymer. Bilden är framtagen av White arkitekter.

6. FORTSATT ARBETE

6.1 Genomförande

Kommande detaljplaner och ekonomiska frågor

Programområdet för Sallerup 2.0 är relativt stort och utbyggnaden kommer att ske under en lång tidsperiod. Det forsatta arbetet är att etappvis dela in i programområdet i flera olika detaljplaner. De detaljplaner som närmast ska planprövas är detaljplan för bostäder på Drottningen S:1 och Detaljplan för del av Eslöv 53:4; ny förskola Skogsgläntan.

Utbyggnaden kommer ske etappvis genom både investeringsprojekt och exploateringsprojekt. Investeringsprojekt är avsedda för allmänheten och görs till största del inom de område som planläggs som allmän platsmark eller kvartersmark för allmänt ändamål. Det är exempelvis gator, parker eller kommunala byggnader. Exploateringsprojekt omfattar i regel åtgärder för att iordningställa mark för att kunna bygga bostäder, kontor och andra lokaler. Det är ofta åtgärder inom kvartersmark. En projektplan ska tas fram i samband med projektstart för för respektive projekt och i samband med detta ska gränsdragning göras mellan vad som ska ingå i investering respektive exploateringsprojekt.

Det kan bli aktuellt för kommunen att genomföra markanvisningstävlingar, under eller efter planarbetet, på kommunal mark. Det kan finnas många skäl för att genomföra markanvisningstävlingar, till exempel för att styra mot höga hållbarhetskrav för tillkommande byggnation.

Det finns i nuläget ingen kalkyl för totala kostnader och intäkter i samband med genomförandet av planprogrammet. Ekonomiska kalkyler kommer istället tas fram och redovisas i respektive projekt för de olika etapperna.

Framtida utredningar

I det fortsatta arbetet kommer det krävas en hel del utredningar. Av dem som är möjliga att identifiera idag återfinns: Skyfallsutredning, Bullerutredning, Skuggutredning, Geoteknisk utredning, Ledningsutredning, Behovsutredning för förskoleplatser, med flera.

Inom ramen för detaljplanen till Drottningen S:1 har även kompletterande parkeringsutredningar genomförts. Parkeringsutredning Sallerup 2018-02-08, Sweco Society, har utgjort underlag för arbetet med detta planprogram.

Styrdokument

De viktigaste gällande styrdokument för Planprogram Sallerup 2.0 är:

- Översiktsplan Eslöv 2035 antagen 2018

Anger att Eslöv väster inom befintlig struktur ska växa med ca 600 bostäder till 2035. Programområdet pekas ut som lämligt för dagvattenhantering och att avståndet till järnvägsstationen är mindre än 2 km.

- Dagvatten- och övervämningsplan för Eslövs kommmun 2019

I planen finns strategier och checklistor som ett stöd för planeringsprocesser. Dessa bör vara vägledande för den fortsatta planeringen vad gäller vattenfrågor för programområdet.

- Bostadsförsörjningsprogram antagen 2016

Behovet av nya bostäder i Eslöv bedöms generellt som stort enligt bostadsförsörjningsprogrammet. Det finns en efterfrågan på privatägda tomter och hyresrätter i flerbostadshus.

- Parkeringsnorm antagen 2014

Anger att det i Sallerup ska byggas 6 parkeringsplatser för bil á 1000 kvm BTA. Avsteg från normen sker i samråd med kommunen. För cykel är normen 20 cyklar per kvm BTA. Avsteg medges ej.

6.2 Samråd

Genomförda dialogprojekt och framtida samråd

Dialogarbete 2016
Eslövs bostads Ab (Ebo) genomförde tillsammans med Sweco under 2016 ett internt utvecklingsarbete med verksamma fastighetförvaltare för sina områden på Sallerup. Syftet var att under tre workshops fånga upp synpunkter om hur stadsdelen skulle förbättras och kunna fortsätta utvecklas. De boende inom området deltog inte men viss information har ändå gått ut till de boende via möten anordnade av hyresgästföreningen.

Under mötet framkom saker som upplevdes som bra och aspekter som kunde förbättras. Dialogarbete 2018
Under hösten 2018 genomförde Eslövs kommun tillsammans med Eslövs bostads Ab (Ebo) och Trivector projektet School mobility lab. Arbetsmetoden var att tillsammans med föräldrargrupper och barn i en workshop hitta lösningar som ger förutsättning för att fler går och cyklar till skolan på Sallerup. Av rapporten framgår exempelvis att nästan hälften av eleverna på Sallerupskolan bor inom 1 km från skolan men trots det så tar sig en fjärdedel av eleverna till skolan med bil. Detta visar ett stort behov av att utveckla gång- och cykelnätet.

Kommande dialog
Kommunen kommer att skicka ut planprogrammet på samråd till myndigheter och bjuda in boende och verksamma inom området att delta i samrådet genom att skicka in synpunkter eller medverka vid dialogmöten.

Att nå en bred förankring och god dialog med boende och verksamma inom området prioriteras av Eslövs kommun. Även om en del har framgått av genomförda dialogprojekt så har ingen dialog kring programmets förslag ännu skett.

MEDVERKANDE

Styrgrupp
Åsa Simonsson, tillväxtchef, Eslövs kommun
Mikael Vallberg, planchef, Eslövs kommun

Projektledare
Thomas Oskarsson, planarkitekt FPR/MSA,
Eslövs kommun. Huvudsaklig textförfattare och illustratör.

Resursgrupp
Thomas Oskarsson, planarkitekt FPR/MSA,
Eslövs kommun
Mikael Vallberg, planchef, kommunledningskontoret,
Eslövs kommun
Patrik Larsson, mark- och exploateringsingenjör,
Eslövs kommun
Annika Lagerqvist, mark- och exploateringsingenjör,
Eslövs kommun
Annika Söderman, kommunekolog, Eslövs kommun
Adam Sandgren, utvecklingsstrateg, Eslövs kommun

ESLÖVS KOMMUN