

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2023-01-17, klockan 09:00

Plats: Christian Nilsson

Förhinder anmäls till Christina Nilsson, christina.nilsson3@eslov.se, 0413-62124

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. Val av protokolljusterare

**2. Plan för intern kontroll 2023,
Kommunledningskontoret (KS.2022.0591)**

Mikael Westin
(Tillgänglig för frågor)
09:05

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Internkontrollplan 2023, Kommunstyrelsen
- Internkontrollplan 2023 för Kommunledningskontoret

**3. Prioritering av exploateringsprojekt 2023
(KS.2023.0041)**

Alice Petersson
(Dragning) 09:15

Beslutsunderlag

- Presentation. Prioritering av exploateringsprojekt

**4. Uppföljning av prioritering av detaljplaner för
2023 (KS.2023.0043)**

Mikael Vallberg
(Dragning) 09:30

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Uppföljning av detaljplaner januari 2023
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 1
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 2
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 3
- Antagen riktlinje avseende Prioritering av detaljplaner

**5. Beslut med anledning av överprövande av
detaljplan för Falken 10 i Eslöv (KS.2017.0466)**

Mikael Vallberg
(Dragning) 09:45

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut med anledning av överprövandet av Detaljplan för Falken 10, i Eslöv
- Tillsyn över kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10. Länsstyrelsen överprövar kommunfullmäktiges beslut.
- Kommunfullmäktiges beslut § 99, 2022 Antagande av detaljplan för Falken 10, Eslöv

6. **Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för Föreningstorget, del av Eslöv 53:4 (KS.2017.0350)** Annika Lagerqvist
(Dragning) 09:50

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal
- Förfrågan om förlängning av markanvisning
- Översiktskarta över Eslöv Älgen 1

7. **Ändring av Eslövs kommuns jurymedlem till Krafringens konstprojekt Art Shack (KS.2022.0505)** 09:55

**Plan för intern kontroll 2023,
Kommunledningskontoret**

2

KS.2022.0591

2023-01-03
Mikael Westin
0413-62369
mikael.westin@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Internkontrollplan 2023, Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till kontrollplan inom ramen för intern kontroll 2023.

Beslutsunderlag

Internkontrollplan 2023, Kommunstyrelsen

Beredning

Enligt kommunallagen och kommunens riktlinjer för intern kontroll ansvarar styrelsen och nämnderna för att den interna kontrollen är tillräcklig och utformad så att den till en rimlig grad av säkerhet uppnår:

- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, policys och riktlinjer
- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- skydd mot förluster eller förstörelse av kommunens tillgångar
- eliminering eller upptäckande av allvarliga fel

Nämnderna ska årligen identifiera och analysera väsentliga risker i den egna verksamheten och utifrån riskanalysen upprätta en internkontrollplan.

För varje identifierad risk görs en sannolikhets- och konsekvensanalys som resulterar i ett riskvärde. Utifrån detta värde ska nämnden bedöma om risken ska accepteras eller hanteras. Ett högt värde, över 8, innebär allt som oftast att nämnden måste upprätta en kontrollplan för denna risk. Alla risker som ska hanteras hamnar därmed i den kontrollplan som utgör nämndens internkontrollplan för året. Det är därefter förvaltningens ansvar att internkontrollplanen efterlevs och att återrapportering sker till nämnden.

Avdelningarna inom Kommunledningskontoret har under hösten genomfört risk- och väsentlighetsanalyser där riskmoment identifierats. Ledningsgruppen har därefter upprättat ett förslag över vilka risker som ska ingå i kommunstyrelsens internkontrollplan för 2023. Intern kontroll syftar i första hand till att säkerställa att rutiner och processer fungerar. Identifierade risker av annan karaktär har sorterats bort. Dessa risker hanteras utanför processen för intern kontroll.

Intern kontroll är en del i verksamheternas förbättringsarbete. För identifierade risker kan därför ett första steg vara att upprätta, eller se över befintliga, rutiner eller genomföra andra åtgärder. Detta för att minska sannolikheten för, eller konsekvensen ifall, risken inträffar. Nästa steg kan vara att risken tas in i en internkontrollplan för att kontrollera så att rutinerna fungerar.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen föreslås fastställa kommunstyrelsens internkontrollplan för 2023.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Eva Hallberg
Förvaltningschef

Mikael Westin
Ekonom



Internkontrollplan 2023

Kommunledningskontoret



Internkontrollplan 2023

Status: Påbörjad **Rapportperiod:** 2023-01-01 **Organisation:**
Kommunledningskontoret

Inledning

Enligt kommunallagen och kommunens riktlinjer för intern kontroll ansvarar styrelsen och nämnderna för att den interna kontrollen är tillräcklig och utformad så att den till en rimlig grad av säkerhet uppnår:

- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, policys och riktlinjer
- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- skydd mot förluster eller förstörelse av kommunens tillgångar
- eliminering eller upptäckande av allvarliga fel

Nämnderna ska årligen identifiera och analysera väsentliga risker i den egna verksamheten och utifrån riskanalysen upprätta en internkontrollplan.

Årets internkontrollplan

För varje identifierad risk görs en sannolikhets- och konsekvensanalys som resulterar i ett riskvärde. Utifrån detta värde ska nämnden bedöma om risken ska accepteras eller hanteras. Ett högt värde, över 8, innebär allt som oftast att nämnden bör upprätta en kontrollplan för denna risk. Alla risker som ska hanteras hamnar därmed i den kontrollplan som utgör nämndens internkontrollplan för året. Det är därefter förvaltningens ansvar att internkontrollplanen efterlevs och att återrapportering sker till nämnden. I samband med delårsboks slutet kommer en avrapportering ske.

Avdelningarna inom Kommunledningskontoret har under hösten genomfört risk- och väsentlighetsanalyser där riskmoment identifierats. Ledningsgruppen har därefter upprättat ett förslag över vilka risker som ska ingå i kommunstyrelsens internkontrollplan för 2023. Intern kontroll syftar i första hand till att säkerställa att rutiner och processer fungerar. Identifierade risker av annan karaktär har sorterats bort. Dessa risker hanteras utanför processen för intern kontroll.

Intern kontroll är en del i verksamheternas förbättringsarbete. För identifierade risker kan därför ett första steg vara att upprätta, eller se över befintliga, rutiner eller genomföra andra åtgärder. Detta för att minska sannolikheten för, eller konsekvensen ifall, risken inträffar. Nästa steg kan vara att risken tas in i en internkontrollplan för att kontrollera så att rutinerna fungerar.

Risker i internkontrollplanen

Period: 2023-01-01

Kategori	Process	Risk	Vad kan gå fel och varför?	Riskvärde
Verksamhet	E-handelslösning, punch-out	Låg möjlighet att kontrollera pris- och sortimentsförändringar	Återrapportering försvåras, bristfällig uppföljning på stora leverantörer. Risk för felaktiga priser och sortiment som inte är kontrollerat och godkänt. (Kvalitet, miljö och pris)	9
Verksamhet	Beställningsportal och avtalsdatabasen	Ineffektiva och felaktiga beställningar	När beställningsportalen och avtalsdatabasen inte är heltäckande finns risk att beställare inte hittar rätt produkt vilket leder till sämre avtalstrohet. Det kan även leda till avtalsbrott och krav på skadestånd.	9
Lagar & regler	Rekrytering	Rutiner för utdrag ur belastningsregister	Rekryterande chef kollar inte utdrag ur belastningsregistret enligt lag eller rutin. Kan medföra att olämplig person arbetar i verksamheten. Risk för brukare/elever.	9
Lagar & regler	E-tjänster	Följsamhet GDPR	När inte e-tjänstärenden hanteras finns det en ökad risk för brott mot GDPR-bestämmelserna avseende skydd av personuppgifter.	9

Risker som accepteras - ingår inte i internkontrollplanen

Period: 2023-01-01

Kategori	Process	Risk	Vad kan gå fel och varför?	Riskvärde
Organisation	Avtalsuppföljning internt och gentemot leverantörer	Bristfällig avtalsuppföljning	Vid en bristfällig avtalsuppföljning finns det en risk för bristande avtalstrohet. Sortimentet riskerar att vara fel och av bristande kvalitet och även uppgifter om leverans och pris kan vara fel. Därmed finns risk att gå miste om utkrävandet av eventuella viten och andra påföljder för leverantören.	6
Lagar & regler	Direktupphandling	Otillåten direktupphandling	Vid otillåtna direktupphandlingar finns risk för upphandlingsskadeavgift och skadestånd. Det finns även risk för parallella avtal samt risk för misstankar om korruption. Det är även en fråga om ineffektivitet när resurser används felaktigt.	6
Organisation	Behörigheter i system	Felaktiga behörigheter i HR-system	Medarbetare/chef som byter anställning ligger kvar med gamla behörigheter i HR-system. Kan se och eventuellt påverka sådant den ej bör kunna. Kan leda till vite för brott mot GDPR samt kostnader vid felaktig attest.	4
Verksamhet	Framtagande av detaljplaner	Detaljplaner riskerar att inte vinna laga kraft	Risk för felaktig hantering pga att planhandläggare hanterar många administrativa delar utan verksamhetsprogram. Beroende av att handläggningen sker i enlighet med arbetsbeskrivning med över 100 rutiner.	6
Verksamhet	Implementering av ett nytt system för dokument- och ärendehantering	Dokument- och ärendehanteringssystem	Risk för merarbete när medarbetare kan bli tvungna att arbeta i två system under implementeringen av det nya systemet	6
Lagar & regler	Representation	Rutiner för redovisning följs inte	Vid representation ska deltagare och syfte anges. Om inte det görs finns risk för eftertaxering.	3
Verksamhet	Dataskydd, personuppgifter	Bristande kontroll på avtal avseende system	När kontrollen brister kan känsliga personuppgifter läcka ut, vilket kan öka risken att utsättas för en hackerattack genom ransomware.	4
Verksamhet	Sociala medier	Försämrat anseende	Det förekommer troll i våra sociala medier. Dessa måste plockas bort manuellt och ibland kan det vara svårt att hinna med. Ligger de kvar för länge kan en felaktig bild av kommunen sprida sig.	3

Prioritering av exploateringsprojekt 2023

3

KS.2023.0041

**Uppföljning av prioritering av detaljplaner för
2023**

4

KS.2023.0043

2022-12-22

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Uppföljning av detaljplaner januari 2023

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2022, § 187, att anta en riktlinje för prioritering av detaljplaner. I riktlinjen står:

- *Beslut om prioritering av enskilda detaljplaner kommer att fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med när en detaljplan lyfts för beslut om planbesked och planuppdrag*
- *Kommunstyrelsens arbetsutskott ska informeras om prioriteringar och framdrift av detaljplaneärenden 2 ggr/år*

Kommunledningskontoret informerar därför i detta ärende hur kommunens detaljplaner är prioriterade, hur tidplanerna ser ut för detaljplanernas nästa steg och gör en övergripande bedömning av framdriften under året.

Beslutsunderlag

- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 1-3
- Riktlinje för prioritering av detaljplaner, började gälla 4 oktober 2022.
KS.2022.0301

Beredning

Prioriteringen av detaljplaner fungerar bra utifrån två aspekter:

- Det finns en tydlig ordning för vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret ska arbeta med, vilket underlättar arbetet och kommunikation med exploatörer och andra.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott styr vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret arbetar med.

Prioriteringen av detaljplaner fungerar däremot inte bra när man ser till de uppsatta målen för hur lång tid en detaljplan ska ta att ta fram. Det beror framför allt på att antalet detaljplaner är fler än vad verksamheten klarar av men även att exploatörer avvaktar med att skriva på plankostnadsavtal eller ta fram nödvändiga utredningar. Kommunen kan inte ha full kontroll på tidplanerna eftersom exploatörerna ansvarar för att ta fram utredningar och en detaljplan inte kan påbörjas innan

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

1(2)

plankostnadsavtal är påskrivna. De uppsatta tiderna för att ta fram detaljplaner, i prioriteringen av detaljplaner, är också satta utifrån mycket höga ambitioner om framdrift.

Dock kan man konstatera att sex detaljplaner har vunnit laga kraft under året och det skulle varit ytterligare två om de inte hade blivit överprövade av Länsstyrelsen. Att få fram 6-8 detaljplaner till laga kraft är mycket för kommunen jämfört med tidigare år och med tanke på mängden av andra planuppdrag som också har hanterats parallellt. Därför bedömer Kommunledningskontoret att framdriften har varit god även om Kommunledningskontoret inte klarar de uppsatta tidsmålen i riktlinjen för prioritering av detaljplaner.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner informationen.

Eva Hallberg
kommundirektör

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef

PRIORITERING AV DETALJPLANER

RIKTLINJE

Riktlinjen är ett övergripande och strategiskt sätt att hantera prioriteringar av detaljplaner. Kommunstyrelsens arbetsutskott har möjlighet att besluta att enskilda detaljplaner ska prioriteras annorlunda.

Prioritet 1

Detaljplaner som har högsta prioritet ska påbörjas inom 3 månader efter planbesked och ska prioriteras i alla skeden. Målsättning är att handläggningstiden inte ska vara mer än 20 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 1 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Kommunala detaljplaner med stort allmänt intresse (t ex skolor och förskolor)
- Detaljplaner av särskild vikt för kommunen
- Detaljplaner på kommunal mark som medger bostadsbebyggelse för mer än 10 bostäder. De detaljplanerna är prioriterade för att kunna styra mot ett bredare boendebud (villor och bostadsrätter är underrepresenterat i nyproduktion de senaste åren)
- Detaljplaner som uppfyller något av nedanstående kriterier:
 - Planer som möjliggör infrastruktur som är av regional och/eller nationell betydelse
 - Planer som möjliggör attraktivt boende för minst 150 bostäder
 - Planer som möjliggör verksamheter som genererar minst 30 nya arbetstillfällen

Prioritet 2

Detaljplaner med prioritet 2 arbetar handläggare med när detaljplaner med prioritet 1 är på samråd, väntar på utredningar eller av andra skäl inte kan arbetas med. Detaljplaner med prioritet 2 ska ha uppstart inom 6 månader från planbesked och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 24 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 2 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som omfattar minst 50 bostäder
- Detaljplaner som möjliggör verksamheter som genererar minst 10 nya arbetstillfällen

Prioritet 3

Detaljplan med prioritet 3 placeras i kö efter planbeskedet och när den påbörjas hanteras den som en detaljplan med prioritet två. När planbesked ges ska det uppges en bedömd starttid. Uppstart ska ske inom 2 år och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 24 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 3 krävs att de uppfyller nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som inte uppfyller kraven för prioritet 1 eller 2
- Detaljplaner som inte uppfyller kraven för prioritet 4

Prioritet 4

Detaljplaner med prioritet 4 placeras utanför kön. Detaljplaner i prioritet 4 ska antingen avskrivas eller avvakta.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 4 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som bör avslutas.
- Detaljplaner som bör vila. Det kan vara detaljplaner som bedöms vara utvecklande för kommunen men som det inte finns förutsättningar att genomföra inom överskådlig tid

Arbetssätt

Att arbeta med detaljplanerna i enlighet med prioriteringarna ovan innebär

- Beslut om prioritering av enskilda detaljplaner kommer att fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med när en detaljplan lyfts för beslut om planbesked och planuppdrag
- Kommunstyrelsens arbetsutskott ska informeras om prioriteringar och framdrift av detaljplaneärenden 2 ggr/år

**Beslut med anledning av överprövande av
detaljplan för Falken 10 i Eslöv**

5

KS.2017.0466

2022-12-13

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut med anledning av överprövandet av Detaljplan för Falken 10, i Eslöv

Ärendebeskrivning

Den 29 november 2022 beslutade Länsstyrelsen Skåne att överpröva kommunfullmäktiges beslut § 99, 2022 om att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun. Länsstyrelsen har funnit skäl att överpröva detaljplanen för Falken 10 med anledning av att en bebyggelse kan antas bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risken för olyckor.

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att ett byggnadsverk eller bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller om det finns risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunen kan begära att Länsstyrelsen Skåne ska koppla samman deras beslut om upphävande med tillståndsprövningen för O Kavlis verksamhet, vilket kan underlätta processen med detaljplanen. En sådan begäran innebär dock att Länsstyrelsen Skåne inte kommer att fatta beslut och redogöra för deras ställningstagande om risker innan tillståndsprövningen är klar.

Beslutsunderlag

- Tillsyn över kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun. Daterad 2022-11-29
- Kommunfullmäktiges beslut § 99, 2022 Antagande av detaljplan för Falken 10, Eslöv

Beredning

Länsstyrelsen har överprövat detaljplanen för Falken 10 med anledning av att en bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet

samt till risken för olyckor. Anledningen till att Länsstyrelsens bedömer att det är olämpligt framgår inte av själva beslutet att överpröva.

Skälet till att överpröva framgår däremot av Länsstyrelsens granskningsyttrande: *Planområdet ligger nära Örnen 19 och 22 där O Kavli AB bedriver sin tillståndspliktiga verksamhet. I den pågående tillståndsprövningen har Länsstyrelsen noterat stora risker avseende bolagets kylanläggning med ammoniak, som i sin nuvarande utformning medför ett stort riskområde. Planområdet ligger inom ett område där halter över AEGL-3 kan uppkomma vid ogynnsamma väderförhållanden och värsta tänkbara olycksscenario. Med AEGL-3 avses den luftkoncentration av ammoniak där befolkningen (inklusive känsliga personer, som barn) kan drabbas av livshotande skador eller dödsfall. Bolaget har i den pågående prövningsprocessen inkommit med nya uppgifter angående skyddsåtgärder för ammoniakanläggningen, men i dagsläget saknas fullständig information om hur detta kan påverka riskområdet.*

Som Länsstyrelsen Skåne nämner ovan pågår en tillståndsprövningsprocess för O Kavlis ammoniakhantering. När den är klar och föreslagna riskåtgärder utförda, eller om kylmedlet byts, kommer riskerna kopplat till det aktuella planområdet att minska. Det kan medföra att Länsstyrelsen Skåne inte längre har skäl att upphäva antagandebeslutet för detaljplanen.

Två månader från det att Länsstyrelsen Skåne har beslutat om överprövning ska länsstyrelsen besluta och meddela kommunen om de upphäver kommunens antagandebeslut eller inte. Detta om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Kommunledningskontoret har haft en dialog med Länsstyrelsen Skåne och den pågående tillståndsprövningsprocessen kan ses som en sådan särskild omständighet. Det innebär att tidsfristen för ett eventuellt upphävande kan löpa parallellt med Mark- och miljödomstolens beslut om tillståndsansökan.

Om beslutet att anta detaljplanen upphävs och hindren att planera för bostäder senare försvinner behöver delar av detaljplaneprocessen tas om. Om det går lång tid kan hela processen behöva tas om. Det innebär att kommunen kan spara arbetstid och exploatören få igenom detaljplanen snabbare om beslutet om upphävande kopplas samman med beslutet om miljötillståndet.

En sådan begäran innebär dock att Länsstyrelsen Skåne inte kommer att fatta beslut och redogöra för deras ställningstagande om risker innan tillståndsprövningsprocessen är klar.

Kommunledningskontoret bedömer att kommunen inte ska begära att beslut om upphävande ska kopplas samman med Mark- och miljödomstolens beslut om tillståndsansökan. Ett beslut från Länsstyrelsen Skåne, om att upphäva antagandet av detaljplanen, ökar sannolikt förståelsen för riskerna för Falken 10 och fastigheter i närheten. Beslutet är intressant för kommunen eftersom det pågår planering för många bostäder och det bor många i närheten. Dessutom är det troligt att det kommer

att krävas skyddsbestämmelser i detaljplanen för Falken 10, vilket gör att delar av planprocessen ändå behöver tas om. Länsstyrelsen Skåne har bett om en förlängd tid att fatta beslut om upphävande och Kommunledningskontoret menar att det är rimligt.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Länsstyrelsen Skåne en månads förlängd svarstid att fatta beslut om upphävandet av kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun

Beslutet skickas till

Fastighetsägaren för Falken 10
Länsstyrelsen Skåne

Eva Hallberg
Förvaltningschef

Katarina Borgstrand
Avdelningschef Tillväxtavdelningen



Eslövs kommun
kommunledningskontoret@eslov.se

Tillsyn över kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen överprövar kommunfullmäktiges beslut, den 31 oktober 2022 § 99, att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun.

Skäl till Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller
- en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har funnit skäl att överpröva aktuell detaljplan med anledning av att en bebyggelse kan antas bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risken för olyckor.

Överklagande

Enligt 13 kap. 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Beslutande

Detta beslut har fattats av enhetschef Hanne Romanus på enheten för samhällsplanering med arkitekt Anna Jansson Thulin som föredragande.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/om-webbplatsen/sa-hanterar-vi-dina-personuppgifter.html>

Kommunfullmäktige

§ 99**KS.2017.0466****Antagande av detaljplan för Falken 10, Eslöv****Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-02-27, § 28 att ge sökande positivt planbesked och planuppdrag för att genom en detaljplaneprocess pröva om den aktuella marken är lämplig för bostadsändamål. Detaljplaneprocessen är nu genomförd och kommunfullmäktige föreslås att anta Detaljplan för Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut § 193, 2022 Antagande av detaljplan för Falken 10, Eslöv
- Förslag till beslut; Antagande av detaljplan för Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun
- Planbeskrivning Detaljplan Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun
- Plankarta Detaljplan Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun
- Granskningsutlåtande Detaljplan Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun
- Samrådsredogörelse för Falken 10. Granskning
- Trafikbullerutredning för Falken 10. Granskning
- Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning för Falken 10. Granskning
- Översiktlig riskbedömning för Falken 10. Granskning
- Kompletterande miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv
- Rapport Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv

Beredning

Detaljplanen har varit på samråd och granskning. Under samråd och granskning har sakägare och allmänhet fått tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Framförda synpunkter och kommunens kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Kommunstyrelsen föreslog vid sitt sammanträde den 4 oktober 2022 kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Yrkanden

Johan Andersson (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Beslut

- *Detaljplan för Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun*, antas.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Beslutet skickas till

Sökande

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

**Beslut om förfrågan om nytt
markanvisningsavtal för Föreningstorget, del
av Eslöv 53:4**

6

KS.2017.0350

2022-10-28

Annika Lagerqvist

+4641362284

annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal

Ärendebeskrivning

Inom Föreningstorget pågår ett exploateringsprojekt med syfte att utveckla området i enlighet med gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder centralt i Eslöv och att utveckla den offentliga platsen. Kommunen har genom utlysning av en markanvisningstävling sökt exploatörer som vill vara med och förverkliga kommunens vision av området. Genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2019 § 133 utsågs GBJ Bostadsutveckling ABs bidrag till vinnare i tävlingen.

Den 15 juni 2020 beslutade kommunfullmäktige § 51 om godkännande av markanvisningsavtal mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB. GBJ Bostadsutveckling AB framförde under våren 2021 att de ville göra vissa ändringar i det vinnande bidraget. Reviderade ändringar av vinnande bidrag godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 augusti 2021 § 115.

GBJ Bostadsutveckling AB meddelade Kommunledningskontoret i september 2022 att de i nuläget inte har förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget. GBJ Bostadsutveckling AB har inkommit med en förfrågan om förlängning av markanvisningen för Eslöv Älgen 1.

Beslutsunderlag

Förfrågan om förlängning av markanvisning från GBJ Bostadsutveckling AB den 20 september 2022

Översiktskarta över Eslöv Älgen 1

Beredning

GBJ Bostadsutveckling AB meddelade Kommunledningskontoret i september 2022 att de inte har förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget i nuläget. Anledningen är att byggbranschen under det gångna året brottats med kraftigt ökade byggkostnader till följd av global råvarubrist och hög efterfrågan. Under det år som

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

1(3)

bostäderna i projektet varit till salu har den ekonomiska kalkylen ändrats fundamentalt. De ekonomiska förutsättningarna för köparna har ändrats utifrån det rådande världsläget med hög inflation, höga energipriser och snabbt stigande ränta. GBJ Bostadsutveckling AB är fortsatt intresserade av att förverkliga projektet på Föreningstorget och önskar förlänga markanvisningen för en period om 24 månader.

Nuvarande avtalsförhållande

Markanvisningsavtalet avseende kvartersmark inom Föreningstorget mellan GBJ Bostadsutveckling AB och Eslövs kommun löpte ut den 31 oktober 2021. Mellan kommunen och GBJ Bostadsutveckling AB finns i dagsläget inget gällande avtal.

Ett markanvisningsavtal ger en exploatör en ensamrätt att under en viss tid och under vissa förutsättningar förhandla med kommunen om ett köp av den aktuella marken. Vid tecknande av markanvisningsavtal med en exploatör finns inga garantier för att marken kommer att förvärfvas och byggnationen förverkligas. Kommunen är dock bunden under markanvisningstiden att inte inleda förhandlingar med andra exploatörer.

Läget i projektet

GBJ Bostadsutveckling AB ansökte om bygglov i februari 2022 och den 25 maj 2022 § 83 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att bevilja bygglov, som överklagades. Länsstyrelsen beslutade att upphäva bygglov, och återvisa bygglov till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för förnyad handläggning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 augusti 2022 § 124 att på nytt bevilja bygglov för byggnationen på Eslöv Älgen 1. Även detta beslut överklagades. Länsstyrelsen beslutade att avslå överklagandet. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och bygglov har därmed vunnit laga kraft.

Världsläget

I nuläget råder stor osäkerhet kring hur ekonomin kommer att utvecklas framöver. Faktorerna som påverkat GBJ Bostadsutveckling AB och möjligheterna att genomföra projektet är inte unika för dem. Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att det inte är en lämplig tidpunkt att utlysa en ny markanvisningstävling den närmaste tiden.

Påverkan på investeringsprojekt

Inom kvartersmarken, Eslöv Älgen 1, finns ledningar som måste flyttas ut i omkringliggande gator. Kommunen planerar att bygga om gatorna runt Föreningstorget under 2024. Enligt förutsättningarna i markanvisningstävlingen ska exploatören ansvara för och bekosta ledningsflyttar som är nödvändiga för att marken ska kunna bebyggas. Ledningsflyttarna bör ske i samband med ombyggnad av gatorna för att nybyggda gator inte ska grävas upp i samband med byggnation av kvartersmarken. För ett smidigt genomförande och för att nybyggda gator inte ska grävas upp kommer kommunen att genomföra ledningsflyttarna vid entreprenaden för omkringliggande gator. Då erbjuden köpeskilling i markanvisningstävlingen satts

utifrån att köparen bekostar ledningsflytt bör kostnaden för ledningsflyttarna belasta GBJ Bostadsutveckling AB i samband med ett framtida förvärv av Eslöv Älgen 1.

Slutsats

GBJ Bostadsutveckling ABs bidrag har genom ett juryförfarande utsetts till vinnare i markanvisningstävlingen och bolaget har kommit så långt i processen att de sökt och erhållit bygglov. Osäkerheten kring det ekonomiska läget med bland annat stigande priser på byggmaterial, stigande räntor och stigande inflation drabbar alla företag i byggbranschen. Det ursprungliga markanvisningsavtalet mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB gällde i 12 månader och enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar gäller markanvisningar i normalfallet i 12 månader.

Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att ett nytt markanvisningsavtal för 12 månader utifrån samma förutsättningar som tidigare markanvisningsavtal bör tas fram. Reglering av ledningsflyttarna i ett nytt avtal kan komma att endast avse ekonomiskt ansvar för GBJ Bostadsutveckling AB i det fall kommunen utför flytten. Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av nytt markanvisningsavtal.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett markanvisningsavtal på 12 månader utifrån samma förutsättningar som tidigare markanvisningsavtal mellan kommunen och GBJ Bostadsutveckling AB avseende fastigheten Eslöv Älgen 1.

Beslutet skickas till

GBJ Bostadsutveckling AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

Nilsson, Helena

Ämne: VB: Diarieförs på KS.2017.0350 med titel Förfrågan om förlängning av markanvisning från GBJ Bostadsutveckling AB den 20 september 2022

Från: Mattias Strömberg <mattias.stromberg@gbjbygg.se>

Skickat: den 20 september 2022 11:03

Till: Lagerqvist, Annika <Annika.Lagerqvist@eslov.se>; Vallberg, Mikael <Mikael.Vallberg@eslov.se>

Ämne: Föreningstorget

Hej.

Utifrån vårt avstämningsmöte häromveckan så sammanfattar jag nedan vår syn på projektet 'Föreningstorget'.

Byggbranschen har under gångna året brottats med kraftigt ökade byggkostnader till följd av global råvarubrist och efterfrågan.

Under april månad var den årliga ökningstakten den högsta på 40 år. Detta innebär att under det år som vi haft bostäderna ute till försäljning så har kalkylen förändrats fundamentalt.

Parallellt med detta så har de ekonomiska förutsättningarna för våra köpare förändrats utifrån det rådande omvärldsläget med hög inflation, höga energipriser och en ränta som stiger i snabb takt.

Slutsatsen är därmed att det för stunden inte finns förutsättningar att realisera ett projekt på Föreningstorget.

På sikt så tror vi fortsatt att Föreningstorget har en attraktionskraft för bostadsrättssköpare men att vi behöver betydligt mer tid för att marknaden skall hinna stabiliseras.

Konkret är vår önskan att få prövat möjligheten att förlänga markanvisningen för en period om 24 månader.

Emotser er återkoppling hur vi formellt skall hantera frågan vidare.

Med vänliga hälsningar,

Mattias Strömberg

The logo for GBJ bygg, featuring the letters 'GBJ' in a bold, black, sans-serif font, followed by the word 'bygg.' in a smaller, green, sans-serif font.

Mattias Strömberg

vd

GBJ Bostadsutveckling AB

Thelestads Herrgård

Gamla Teleborgsvägen 2

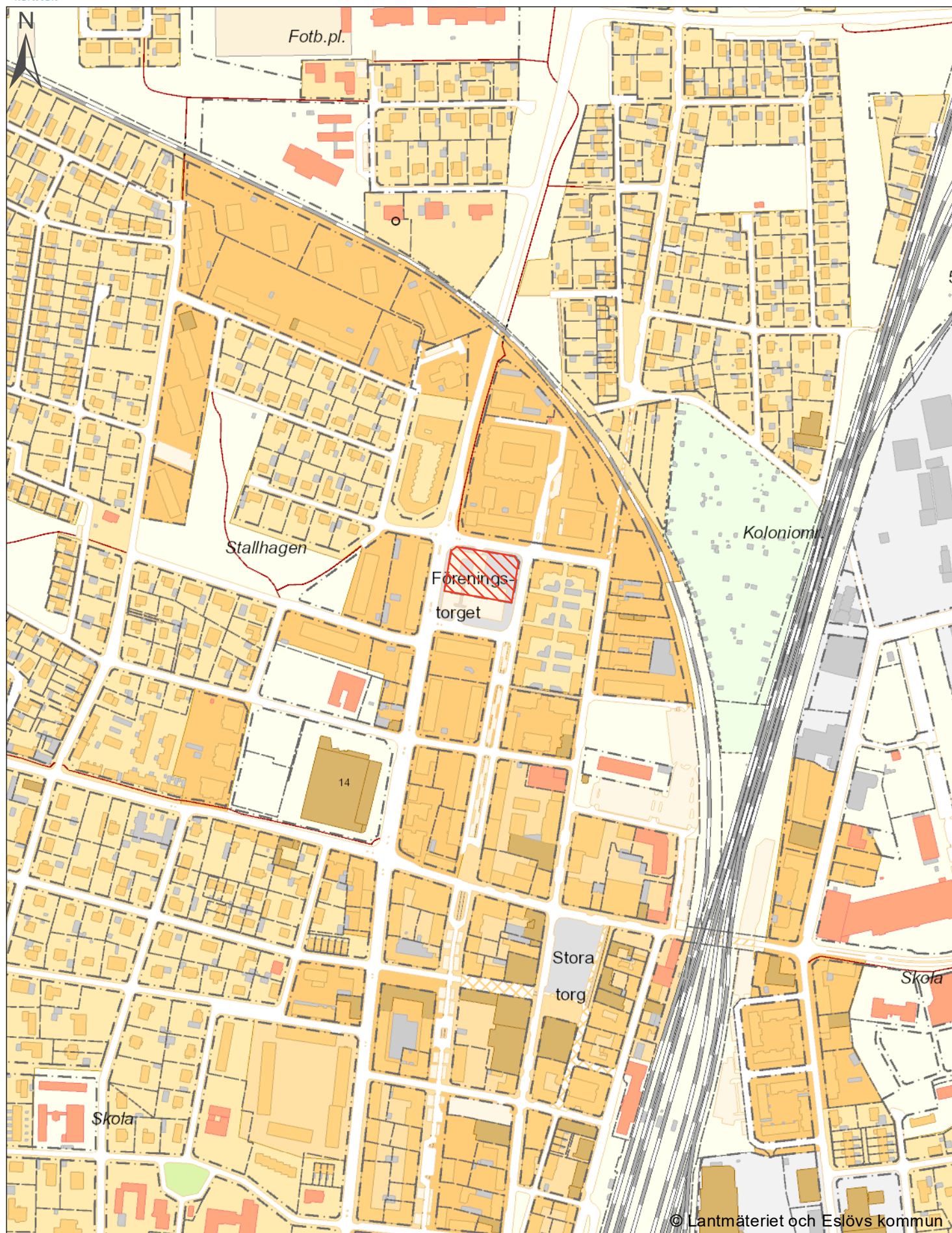
352 55 Växjö

Mob: 070-891 85 80

E-post: mattias.stromberg@gbjbygg.se

www.gbjbygg.se

Alla personuppgifter som behandlas av GBJ Bygg behandlas i enlighet med vår [integritetspolicy](#). Eftersom du delger oss personuppgifter i samband med att du korresponderar med oss per mail rekommenderas att du läser igenom integritetspolicyn noggrant, så att du är informerad om de åtgärder GBJ Bygg vidtar för att värna om din integritet.



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 (m)

1:5 000