

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2022-05-24, klockan 09:00

Plats: Emanuel Möller

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

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. Val av protokolljusterare

2. Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 i Eslövs kommun (KS.2020.0184)

Annika Lagerqvist
Dragning 09:05

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1
- Tävlingsbidrag 10 kompletterad 18 augusti 2020
- Förfrågan om godkännande av ändringar i vinnande bidrag från Progetti Oca 1 AB

3. Planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslöv (KS.2022.0150)

Sofia Svensson
Dragning 09:20

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslöv, Eslövs kommun
- Borttagen på grund av personuppgifter.

4. Borttagen på grund av personuppgifter. (KS.2018.0408)

Borttagen på grund av personuppgifter.

5. Igångsättningstillstånd för investeringsprojekt Sallerupskolan (KS.2022.0255)

Tomas Nilsson,
Kristina Thern SeF och
Fredrik Liedberg SeF
09:50

6. **Igångsättningstillstånd för investeringsprojekt
Gamla östra skolan (KS.2022.0254)** Tomas Nilsson,
Kristina Thern SeF och
Fredrik Liedberg SeF
10:00
7. **Rivning av Norrebo förskola (KS.2019.0626)** Tomas Nilsson
Dragning *10:10*
- Beslutsunderlag
- Förslag till beslut; Rivning av Norrebo förskola
 - Servicenämndens beslut § 53, 2022 Begäran om rivning av Norrebo förskola
8. **Kommundirektören informerar** Eva Hallberg *10:20*

**Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i
markanvisningstävling avseende Gåsen 34,
Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 i Eslövs kommun**

2

KS.2020.0184

2022-04-22

Annika Lagerqvist

+4641362284

annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1

Ärendebeskrivning

Kvarteret Gåsen utgör ett pågående exploateringsprojekt i östra Eslöv. Området som tidigare använts till skoländamål ska omvandlas till ett nytt bostadskvarter. Som ett steg i detta har kommunen genomfört en markanvisningstävling avseende fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 september 2020, §128, att utse 3Hus Holding ABs bidrag i tävlingen till vinnare. Markanvisningsavtal godkändes av kommunfullmäktige genom beslut den 29 mars 2021, §38, och undertecknades den 6 maj 2021. 3Hus Holding AB har efter avtalstecknandet överlåtitt markanvisningen till ett helägt dotterbolag, Progetti Oca 1 AB. Under markanvisningstiden ska bolaget inkomma med bygglovsansökan i enlighet med vinnande bidrag så att kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnd har möjlighet att bevilja bygglov.

Beslutsunderlag

Tävlingsbidrag 10 kompletterad 18 augusti 2020

Förfrågan om godkännande av ändringar i vinnande bidrag från Progetti Oca 1 AB

Beredning

För Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 gäller detaljplan för Gåsen 17 med flera. Enligt detaljplanen ska tak på radhusbebyggelse uppföras med takfall mot gatan. I det vinnande bidraget i markanvisningstävlingen har radhusens lägre tak fall mot gatan medan de högre taken har fall mot söder, vinkelrätt mot gatan. I diskussioner mellan Progetti Oca 1 AB och kart- och bygglovsavdelningen inför bygglovsinlämning har framkommit att taken inte följer bestämmelsen i detaljplanen, att detta inte är en mindre avvikelse och att bygglov inte kan beviljas för radhusen i detta utförande. Progetti Oca 1 AB har med anledning av detta omarbetat projektet och diskussioner har förts mellan Progetti Oca 1 AB, Kommunledningskontoret och Miljö och Samhällsbyggnad för att komma fram till en lösning som följer

detaljplanen och som samtidigt bibehåller de kvaliteter som finns i tävlingsbidraget. Progetti Oca 1 AB har tillsammans med Kamikaze Arkitekter tagit fram en revidering av bidraget med taklutningar mot gatan. Ändringen av takfallen krävs för att bygglov ska kunna beviljas och projektet genomföras. Kommunledningskontoret bedömer att ändringen av takfallen bör godkännas.

Progetti Oca 1 AB önskar ta bort de mindre terrasserna som redovisas på tvåvåningshusens översta våning. Borttag av terrassen och indraget i fasaden på tvåvåningshusen påverkar inte gestaltningen negativt utan bidrar istället till en större variation mellan husen i två respektive tre våningar. Borttag av terrassfunktionen och indraget i fasaden på tvåvåningshusen är utifrån Kommunledningskontorets bedömning en ändring som kan godkännas.

I vinnande bidrag anges att byggnaderna ska miljöcertifieras och uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver. Progetti Oca 1 AB önskar använda sig av Svanen-märkning då det är en märkning som i större utsträckning är känd hos bostadsköparna. Svanen-märkning används framför allt för småhus, flerbostadshus samt skolor medan certifiering enligt Miljöbyggnad används även för kommersiella fastigheter. För Miljöbyggnad Silver ställs högre krav avseende till exempel radon, kvävedioxidhalt, termiskt klimat sommar och vinter samt energislag. Svanen-märkning har krav gällande till exempel avfallshantering, återvinning och återvinning/spillvatten som inte finns i Miljöbyggnad Silver. Kommunledningskontoret bedömer att det är en ändring som kan godkännas.

I vinnande bidrag redovisas träribbor framför fönstren. Träribborna tillför något till fasaden genom att göra den mer spännande och varierad men då träribborna inte fyller någon funktion för bostäderna och medför att alla fönster måste öppnas inåt vill Progetti Oca 1 AB ta bort träribborna. Kommunledningskontoret gör bedömningen att borttag av träribborna är en mindre ändring som kan godkännas.

Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att föreslagna ändringar bör godkännas.

Förslag till beslut

- Föreslagna ändringar i vinnande bidrag i markanvisning för Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 godkänns.

Beslutet skickas till

Progetti Oca 1 AB
Kommunledningskontoret
Kommunfullmäktige, anmäls för kännedom

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen



Östra Trädgårdstaden

markanvisningstävling / eslöv / kv. gåsen /
kompletterad 2020-08-18



i samarbete med **Kamikaze** Arkitekter



index

- En vision
- Platsen
- Situationsplan
- Illustration - översikt
- Fyra idéer
- Det gröna kvarteret
- Det sociala kvarteret
- Det smarta kvarteret
- Den urbana kanten
- Illustration - gårdsmiljö
- Om radhusen
- Planer typ 1A
- Planer typ 1B
- Planer typ 2A&B
- Fakta & genomförande
- 3Hus - presentation
- 3Hus - referensprojekt
- Kamikaze Arkitekter
- Illustration - gatuvy



en vision

OM EN GRÖNARE STAD

Med utgångspunkt i en platsanalys och fyra starka idéer om odling, interaktion, smarta lösningar och stadsmässighet vill vi förverkliga visionen om...

- ÖSTRA TRÄDGÅRDSSTADEN -



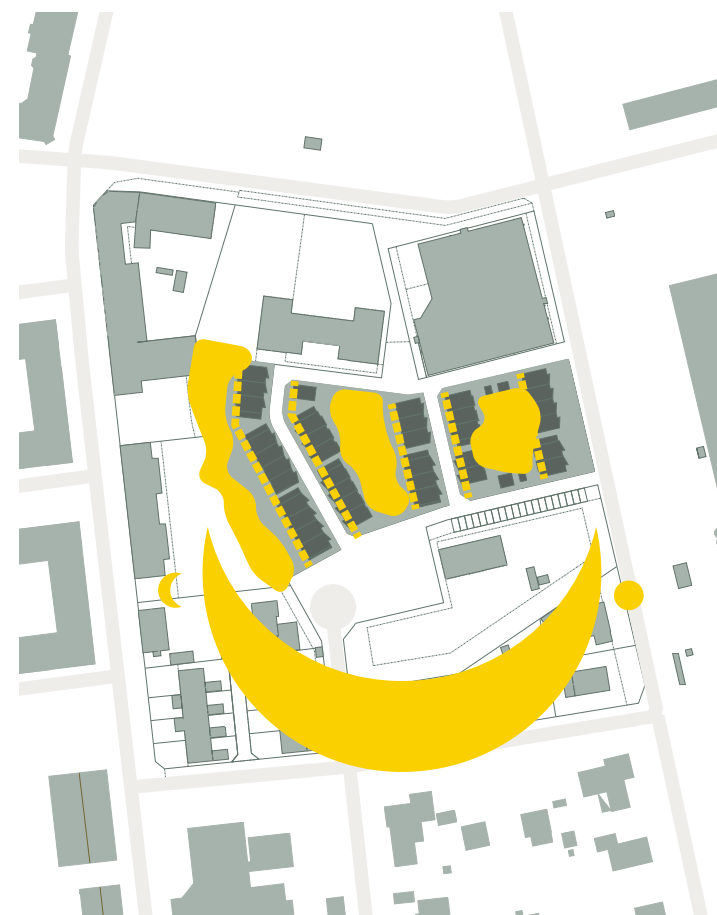
platsen

ANALYS OCH REFLEKTION

Tävlingsområdet ligger mitt i staden. Närheten till kultur, handel, pendling, arbetsplatser, skolor och parker är omedelbar.

Kring området ligger en blandad bebyggelse som gör det möjligt att utforma kvarteret friare. Det är varken en del av den strikta kvartersstaden i väst, de stora arbetsplatserna och institutionerna i norr och öst eller den småskaliga enfamiljshusbebyggelsen i söder. Detta tillåter oss att göra området till något som sticker ut, ett nytt kvarter med en egen stark karaktär.

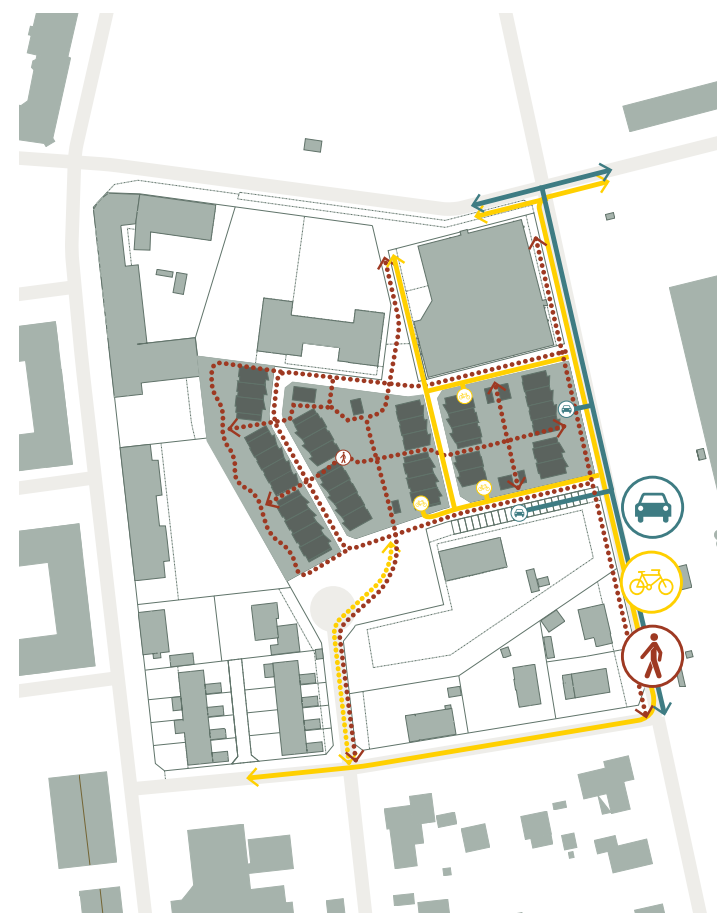
På denna Eslövs bästa plats vill vi ge något tillbaka till staden. Vi vill att området inte bara ska erbjuda ett förträffligt boende till inflyttande utan även vara ett ställe som fler kan använda och trivas i.



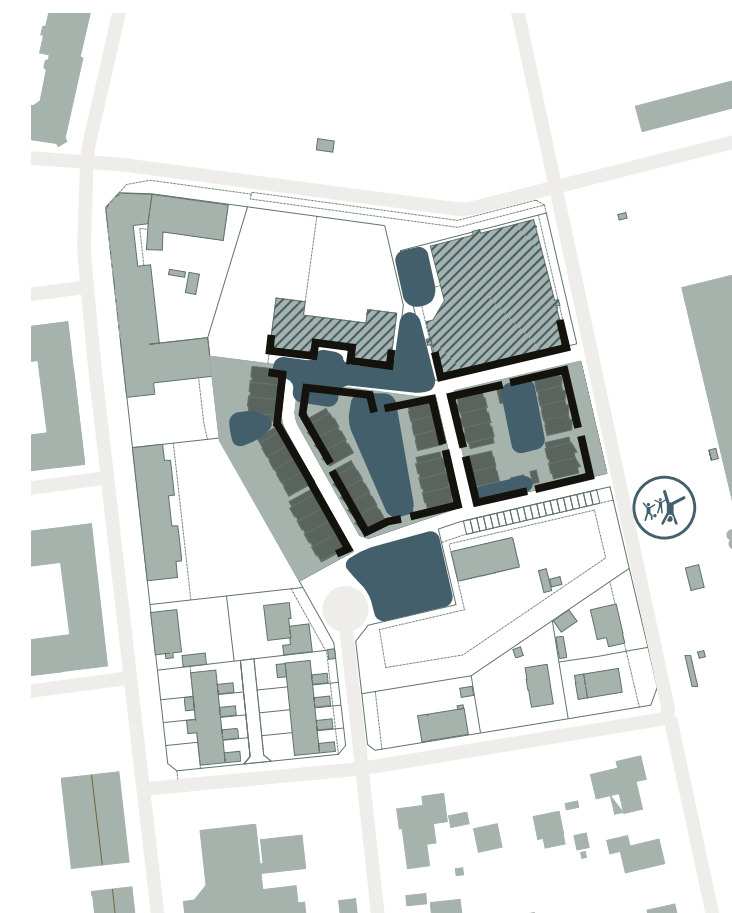
GODA SOLLÄGEN FÖR GÅRDAR, TERRASSER & SOLKRAFT



MÅNGA MÖJLIGA GRÖNA PLATSER OCH KOPPLINGAR



FOTGÄNGARVÄNLIG TRAFIKSITUATION



FÖRSTÄRKNING AV DEN URBANA STRUKTUREN
GER ÄVEN BÄTTRE PUBLIKA RUM





fyra idéer

SOM FÖRVERKLIGAR VISIONEN

DET GRÖNA KVARTERET

Kvarteret ska bli en symbol för en hållbar framtid. Odling och grönska binder ihop kvarteret socialt och visuellt. På generösa gemensamma ytor finns fruktträd, odlingsbäddar och växthus. Möjligheten att komma nära grönska och delta i matproduktion och trädgårdskötsel bidrar till goda hälsoeffekter. Smart planerad växtlighet ger tillsammans med ett smart dagvattensystem en ökad biodiversitet. Husen byggs i trä och med solceller på taken genereras även ren el.

DEN URBANA KANTEN

Det är viktigt att mötet mellan bebyggelsen och staden hanteras på ett urbant sätt. Att kvarteren förses med tydliga kanter skapar struktur och mer spännande platsbildningar. Kanterna programmeras med gemensamma funktioner som vänder sig mot staden och de boende. Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant.

DET SOCIALA KVARTERET

Gemensamma odlingar skapar mötesplatser som ger sammanhållning och trygghet. Flödena av människor ökas genom att tillföra passager och gränder. Människor kan mötas på små sociala platser med hög kvalitet. I det sociala kvarteret finns naturliga sittytor, flöden som passerar ett träd eller en varm ficka i lä i solen. Demokratiska platser tillgängliga för alla. Kvarteret ger plats för Eslövs alla invånare. Programmeringen av de gemensamma delarna i kvarteret möjliggör en blandning av unga och gamla, mindre bemedlade och välbeställda.

DET SMARTA KVARTERET

Yteffektiva hus är bra av klimatomständiga, ekologiska och ekonomiska skäl. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden och smart delningsekonomi. Små hus ger lägre priser och en större del av befolkningen har därför möjlighet att flytta in vilket minskar segregationen.



av området kretsar kring odling och fokus på "ätbar" grönska. Husen ges istället för trädgårdar för att kunna gemensamma ytor för odling och väster sträcker sig områdets fruktlund långt från skolgården till parken. Här odlas körsbär, plommon och päron så det är ett område och mer. Att dela på träden gör att njuta av deras blomning, större växtkastningen tas om hand samt gör att leja ut skötsel. I mitten av området finns spridda insprängda i växtligheten och i en del ligger växthus och mer formellt landskap.

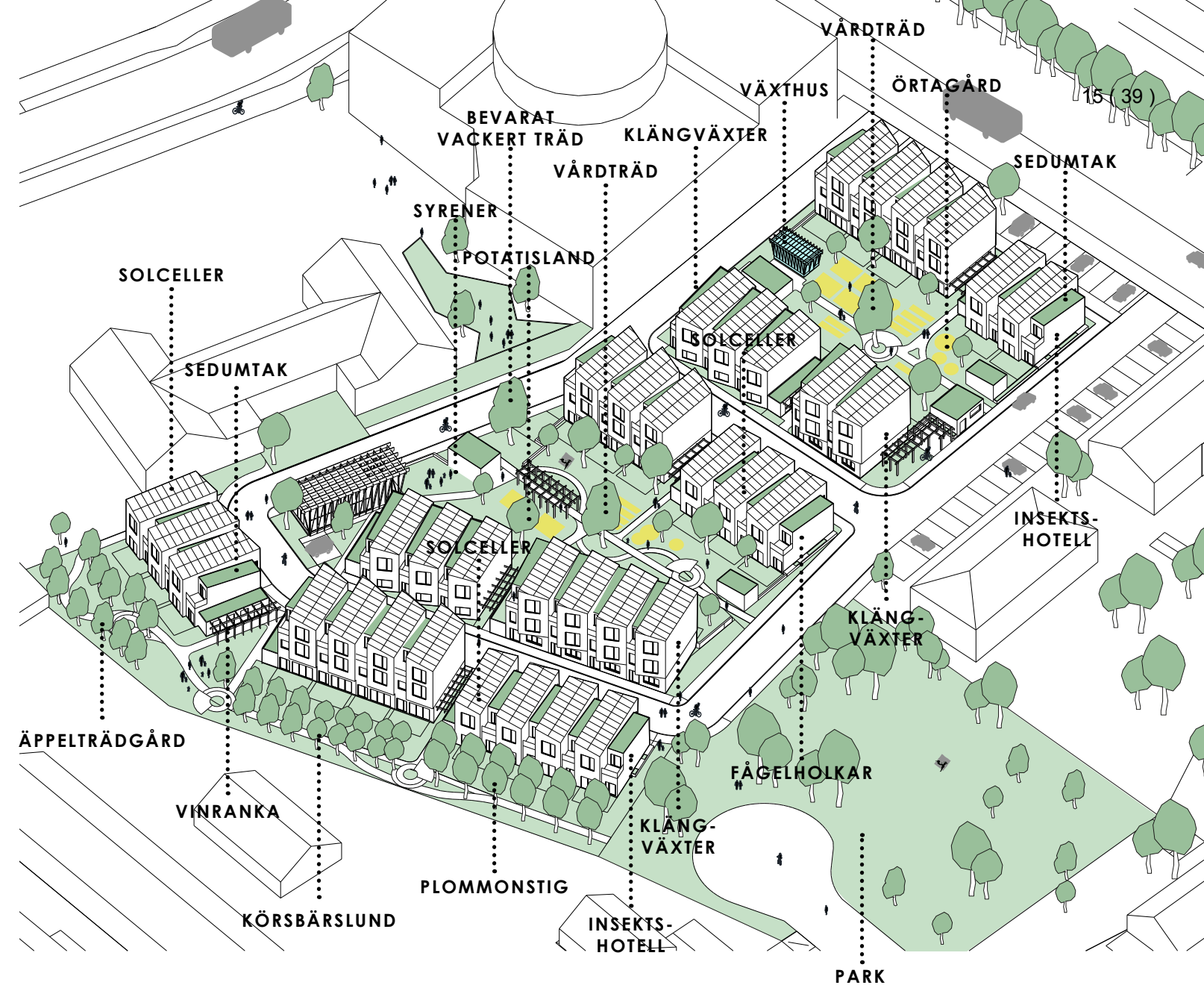
gs med trästomme och till stor del trätt minska klimateffekterna av byggandet. bli en kolsänka snarare än utsläppare och tål, betong, gips och plast ska minimeras. minskas även energibehovet med välisole- ed värmeåtervinning.

på taken ger maximal utdelning tack vare mot söder. Den gröna elen används deladda elbilarna i den lokala elbilspoolen. sammans med el-lådcykelpool och närhektivtrafik drar ner behovet av fossilberoortmedel till ett minimum.

s grönska utnyttjas också för att ta hand
vatten, vilket minskar påfrestningarna på
munala vatten- och avloppsanläggningarna.
ån taken fördröjs först i sedum och sam-
ihop och leds till odlingar och växthus för
ta behovet av bevattning. Vid mycket stora
gder kan ängarna i kvarteret tillfälligt över-
för att fördröja avrinningen.

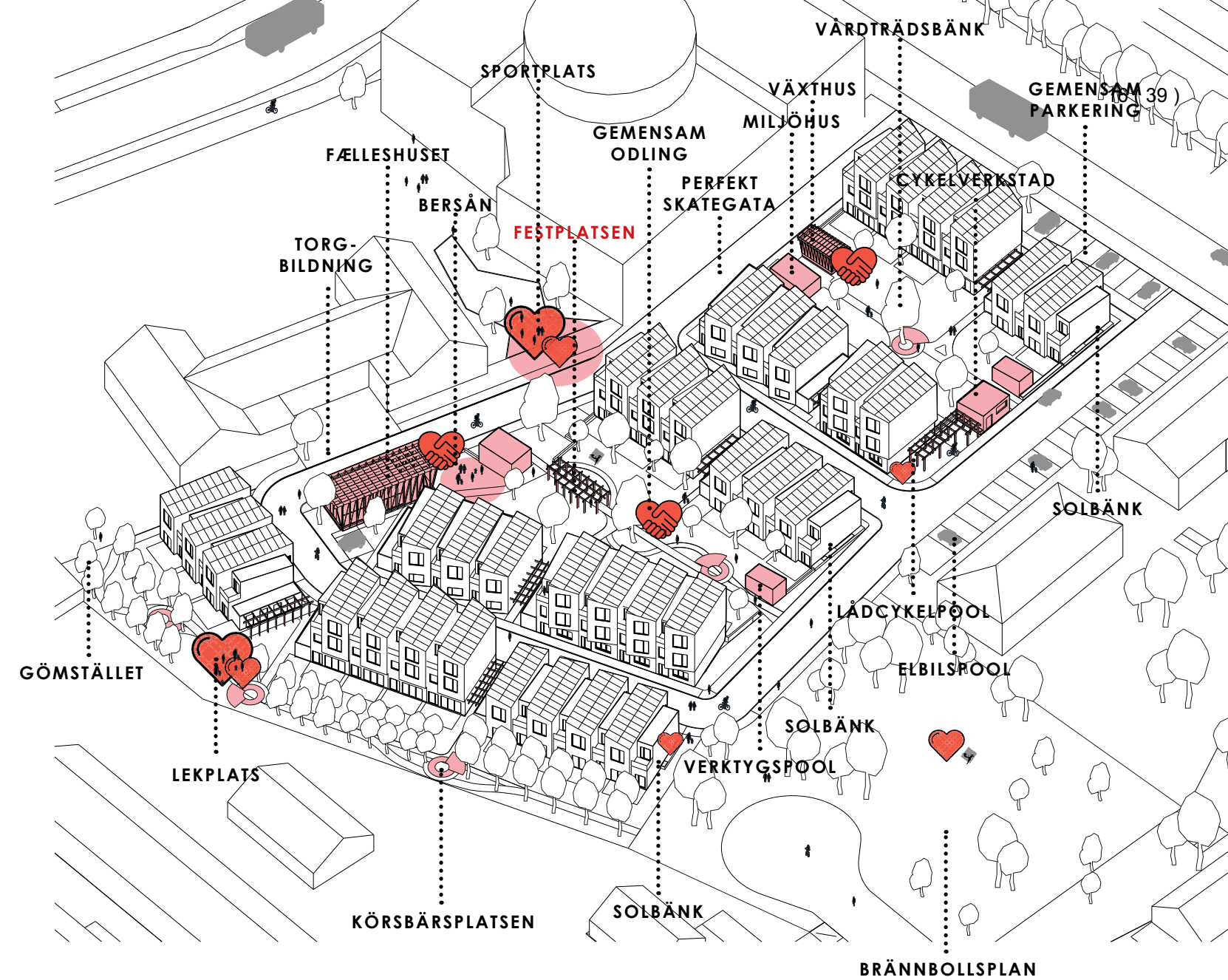
et byggs små sandbankar och andra in-
vill som ger hem åt pollinatörer som ger de
rika skördar men även ökar den biologiska
en.

och projekterar för att byggnaderna ska uppfylla Green Building Councils kravställning för Miljöbyggnad Silver. Detta innebär att även på husen blir väsentligt mycket högre krav på både vad gäller inomhusmiljö, material och energiförbrukning.



det sociala kvarteret

FÅR MÄNNISKOR ATT MÖTAS



TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Vi vill ge området en stark identitet och gemenskap från början och tror att odling kan bidra till att ge rätt effekt. Odlingen bidrar till att få ut folk ur husen och möjliggör både planerade och spontana möten. Ju mer du ser av dina grannar desto stabilare grund finns för självorganisering både av skötsel och nöje, för att inte tala om hälsovinster!

PASSAGER & PLATSBILDNINGAR

Området perforeras av smitvägar och passager som lockar människor att gå och cykla genom området. De har olika karaktär, vissa kanske du bara vet finns om du bor där själv. Skalan drar ner på farten och gör det möjligt träffas naturligt.

Små platser av hög kvalitet bildas överallt i kvarteret. Under en pergola, runt ett värdträd, en varm solig gavel, en glänta i fruktunden. Platser som drar till sig människor och kan användas av alla.

TRYGGHET

Kvarterets utformning gör att människor kommer vistas på olika platser och flöda genom kvarteret i högre utsträckning än i liknande områden. Byggnadernas utformning med kök och fönster mot gatan gör även att den upplevda tryggheten ökar markant.

Tillsammans med kvarterets ”alla känner alla”-känsla som kommer av tätheten och odlingen kommer området befolkas och kännas tryggt stora delar av dygnet och året.

FÄLLESHUS

Gemensamma mer aktiva funktioner förläggs i norr mot befintliga skolbyggnader för att möta deras publika karaktär. Här finns ett gemensamt fælleshus där de boende kan anordna fester och evenemang eller hyra ut externt. I anslutning till huset finns en festplats med långbord som alla kan utnyttja tex när det är tid för skördefest.

det smarta kvarteret

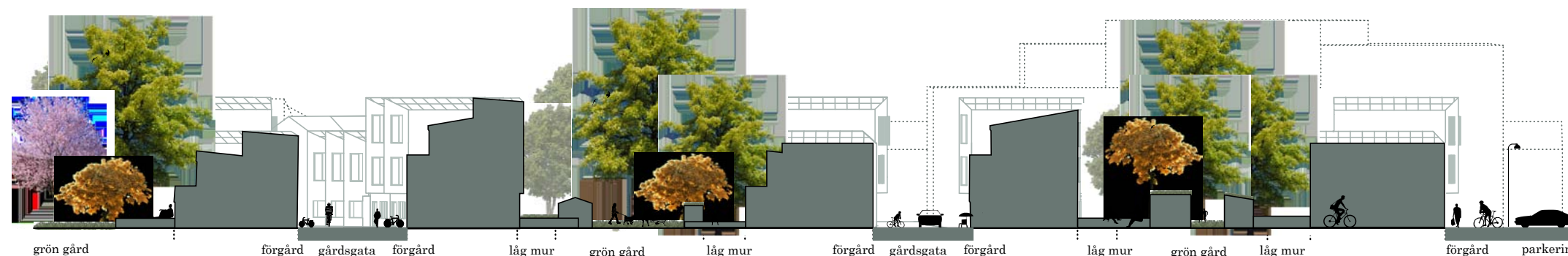


TÄTHET

Vi vill bygga små yteffektiva hus av flera anledningar. Det är klimatmässigt smart att inte slösa på material och yta för uppvärmning. Små hus ger lägre priser och större delar av befolkningen möjlighet att flytta in vilket minskar risken för segregering.

Östra Trädgårdsstaden planeras för 35 bostäder, en hög densitet för ett litet radhuskvarter. Detta ger underlag för ett välbehövligt rikare utbud av varor och tjänster i Östra Eslöv.

Det är miljömässigt oförsvarbart att inte utnyttja impediment i innerstaden till förmån för jordbruksmark i ytterområden. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden.



DELNINGSEKONOMI

Det är effektivt att dela på saker som inte används ofta. En bil står parkerad 95% av sin livstid för att inte tala om hur sällan en skruvdragare eller kanttrimmer används. I Östra Trädgårdsstaden kan sådana saker enkelt delas på i gemensamma förråd och lånepooler.

Ellådcykelpool ingår i boendet och det är möjligt att bli medlem i en elbilspool.

den urbana kanten

MÖTET MED STADEN

Då bebyggelsen går i nord-sydlig riktning för att möjliggöra södervända grönytor och uteplatser uppstår ett glapp mellan byggnaderna längs kanterna i norr och söder. Dessa kanter programmeras för gemensamma funktioner såsom "faelleshuset", miljöhus, möjlig handikapp-parkering, cykelparkering och i södra delarna sittplatser, planteringsytor och kanske en basketplan som vänder sig mot staden.

Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant och en flört med kvartersstaden i norra delarna av planområdet och på andra sidan järnvägen.

FLÖDEN & PARKERING

Fotgängare och cyklister premieras i Östra Trädgårdsstaden. Om bebyggelsen ligger i nord-sydlig riktning sker även en annan rörelse genom området. Gränder och prång förbinder radhusbebyggelsen och de gemensamma grönytorerna på tvärs.

Parkeringen förläggs till gemensamma effektiva parkeringslösningar i områdets östra och södra kant. Detta gör att andelen fotgängare ökar då boende och besökare går till sin parkering. Eslövs bilparkeringsnorm är låg för innerstaden, vi lägger oss på en nivå om 1 plats per bostad vilket är en rimlig nivå i dagsläget. Merparten platser som byggs inom ramen för projektet förses med laddstolpar och 2 av platserna vigs till en elbilspool för kvarteret.

om radhusen

GESTALTNING

Radhusens utformning medger en visuell variationsrikedom och sammanhållning på samma gång. Trots att det bara är två olika bostadstyper så skiftar motiven ständigt när du rör dig genom Östra Trädgårdsstaden. Fasadernas vinklar gör att ljus och skuggor faller annorlunda på olika delar, höjden varierar och materialet skiftar mellan tegel och trä. Passager mellan husen öppnar upp för gavelmotiv och ljusinsläpp.

Det starka arkitektoniska uttrycket håller ihop och sätter prägel på området. Konceptet bygger i grunden på två radhustyper, med vars två varianter beroende på orientering. Dessa kopplas ihop till små kluster, vilka i sin tur kan kombineras i olika konstellationer.

Varje hus står med en del av fasaden mot förgårdsmarken som kan användas för odlingslådor, rosenbuskar eller sittplatser. Låga delen av takfallet lutar alltid mot gatan, den höga delen fångar solen.

Planlösningen är enkel men förvånansvärt flexibel, rum kan väljas till eller från och med enkla variationer optimeras planlösningen till att vända sig mot öster eller väster. Den större enheten är c:a 125-128m² i tre våningar och den mindre är 89-94m² fördelat på två våningar. Storleken på enheten beror på hur terrassen är orienterad.

SMARTA LÖSNINGAR

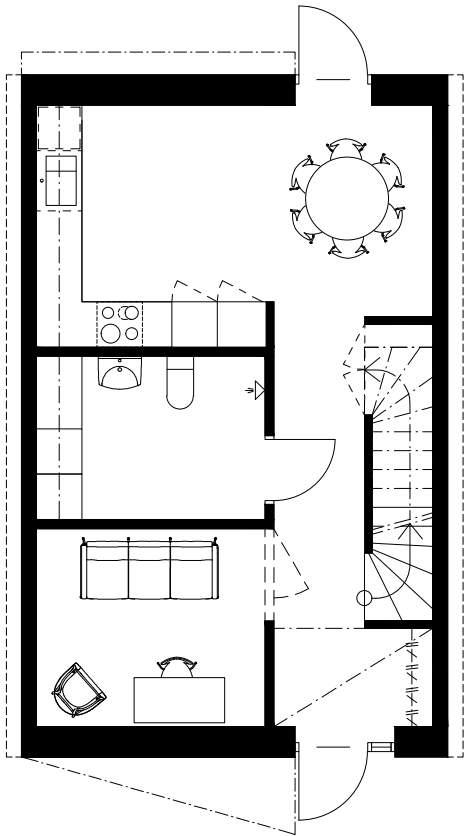
Smartech - Osynliga hjälpmedel i vardagen är en integrerad del av husen. Ventilationen är behovsstyrd och med värmeåtervinning. Digital bokning av bostadskomplement och gemensam elbilspool, el-lådcykelpool, verktygspool m.m. Ett modern digitalt kvarter skapar möjligheter för sömlös rörelse, möten och kommunikation i den digitala världen såväl som den fysiska.

Greentech - Synligt gestaltad teknologi. Solcellansläggning på taken ger el till laddstolpar för elbilar och elcyklar på pollare vid angöringsplatser kring kvarteret. Fast eller rörlig solavskärmning på stora fönster minskar behovet av kyla.

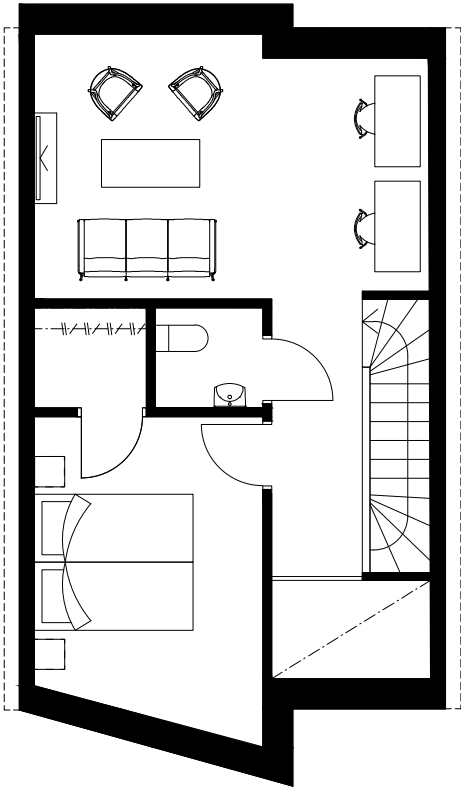
Lowtech - Robusta materialval som patinerar och blir vackrare med åren och som går att underhålla. Gröna tak, terrasser och väggar - klängväxter och sedumtak ger fördröjnign av dagvatten och ökar den biologisk mångfalden.



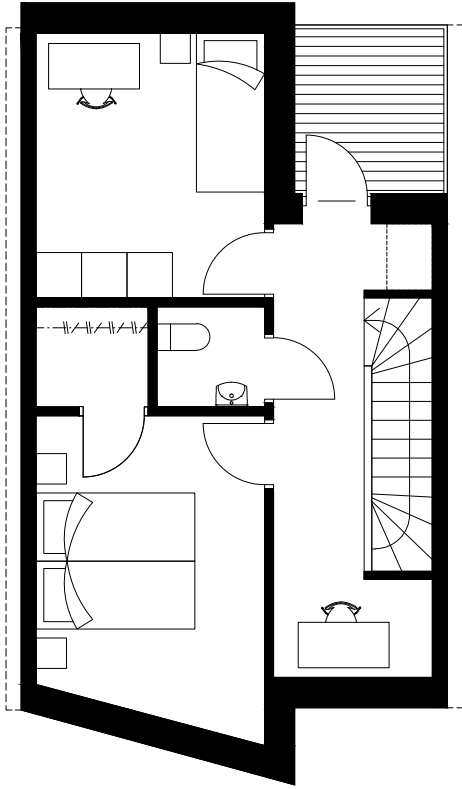
planlösning typ 1A



PLAN 1



PLAN 2

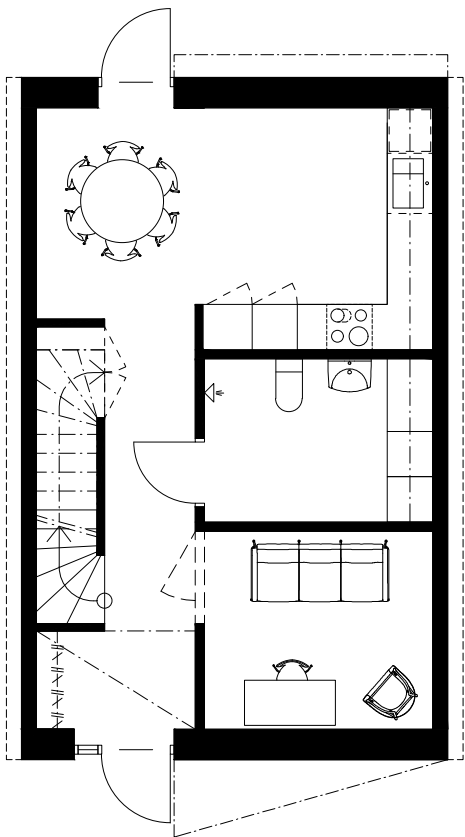


PLAN 3

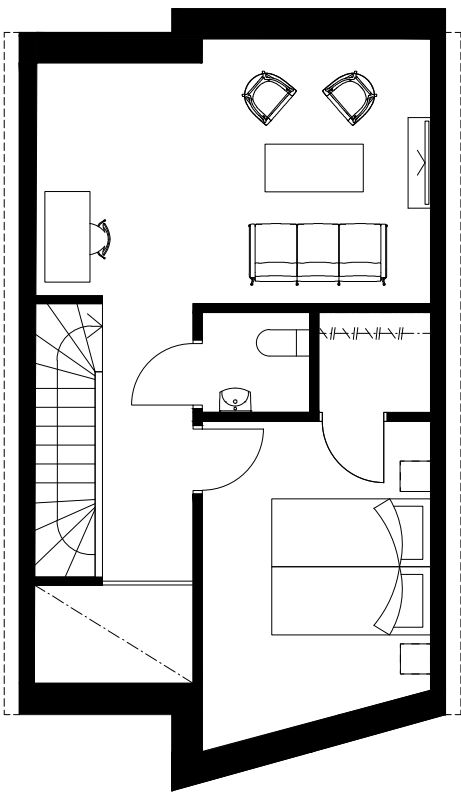
TYP 1A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

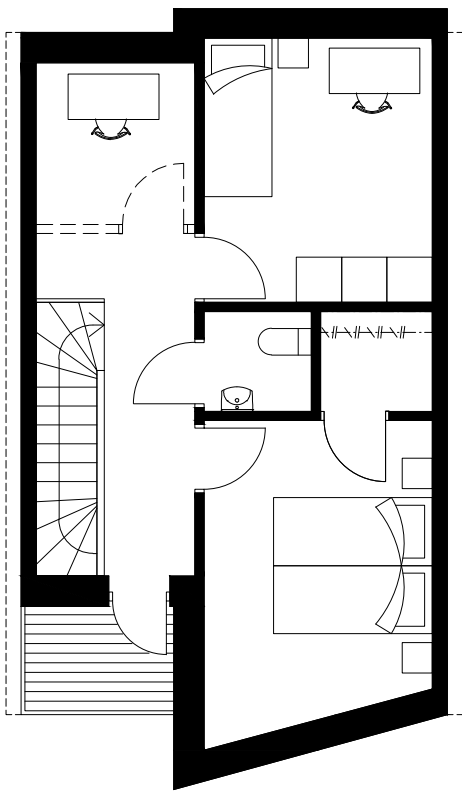
planlösning typ 1B



PLAN 1



PLAN 2

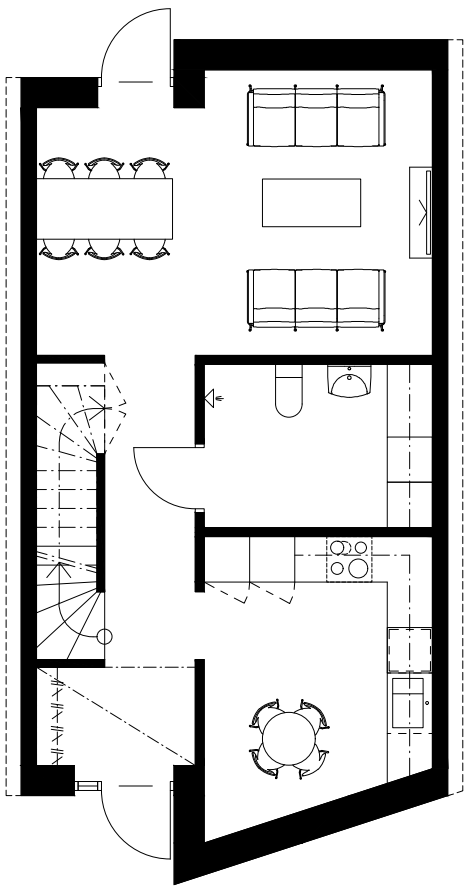


PLAN 3

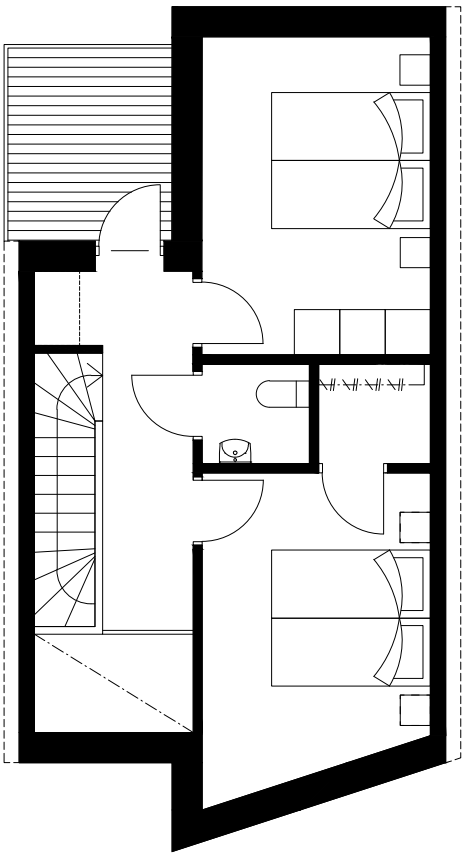
TYP 1B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

planlösning typ 2A&B



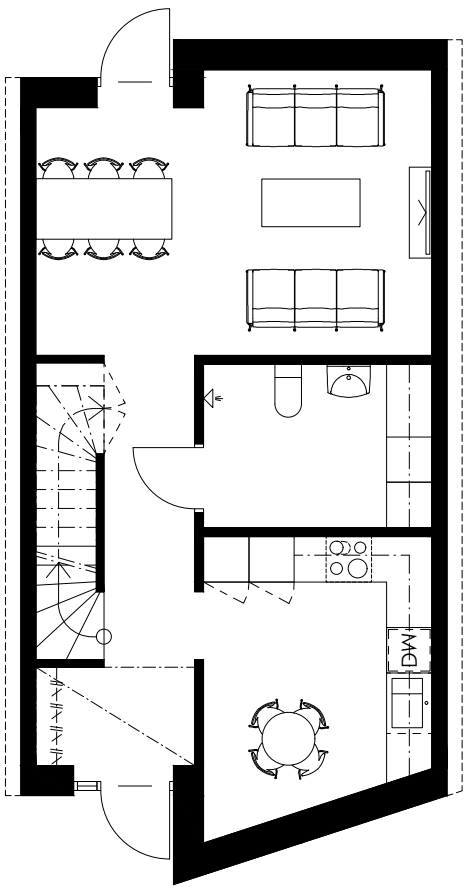
PLAN 1



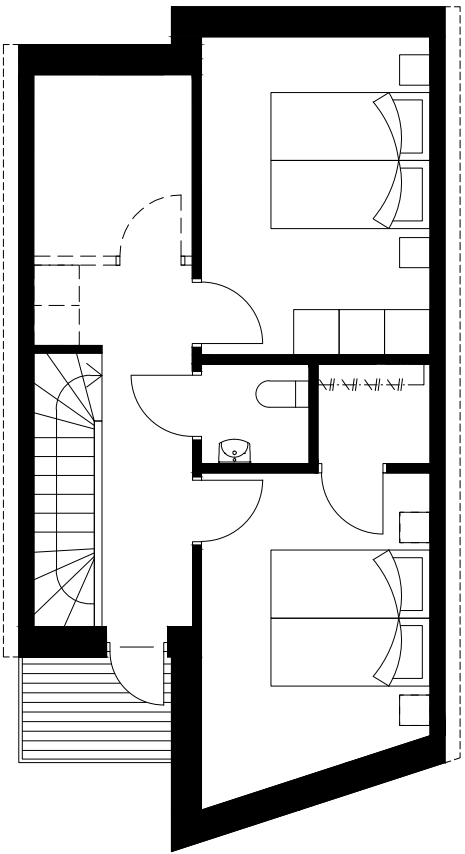
PLAN 2

TYP 2A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100



PLAN 1



PLAN 2

TYP 2B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

fakta & genomförande

PARKERINGSPLATSER*

Bilplatser: 36 st

22 st byggs av kommunen

plus... 14 st på norra delen av tomten

och... möjliga handikapp/besöksplatser: 3 st

Cykelplatser: 70 gemensamma

varav platser för el-lådcykelpool: 3st

Köpare erbjuds medlemskap i bilpool typ sunfleet el.likv, alt. arrangeras en bilpool i Brf regi.

* kompletterad 2020-08-18

Kompletteringen innebär en smärre justering på situationsplanen med färre p-platser på de två parkeringstomterna fast med kompletterande p-platser längs de norra delarna av tomten. Sammantaget är målsättningen att vi har en p-plats per radhus samt några kompletterande besöksparkeringar för att uppfylla P-norm.

I kommande bygglovsskede vill vi föra en tät dialog med Kommunen för att optimera både parkeringslösningar och att maximera kvaliteten på friytorna i enlighet med konceptet.

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrättsförening

YTSAMMANSTÄLLNING BTA

Radhus: 35st

varav...

typ 1: 17st (3 vån)

typ 2: 18st (2 vån)

med ytor...

BTA: c:a 4450 kvm

BOA: c:a 3786 kvm

plus...

Förråd

BTA: c:a 215 kvm

plus...

Komplementbyggnader

BTA: c:a 110 kvm

YTSAMMANSTÄLLNING BYA

BYA c:a 2248 kvm

TOMTAREA

Area: c:a 3360 kvm

TIDPLAN

Markanvisning

Bygglov

Byggstart

Inflyttning

T (Tillträde)

T + 6 månader

T + 12 månader

T + 30 månader

ERBJUDET PRIS FÖR TÄVLINGSOMRÅDET

8.800.000 kr

3Hus



OM OSS

Vi skapar framtidens hus för bättre liv. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

Vi har rötterna i nordvästra Skåne med huvudkontor i Åstorp och är verksamma i södra Sverige. Sedan starten har vi utvecklat och förvaltat fastigheter för långsiktigt ägande. Det gör oss inte bara till en pålitlig partner, det ger dig trygghet och god kvalitet oavsett vad du har för krav. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

(org nr 556739-8010, www.3hus.se)

3HUS I SAMHÄLLET

En viktig del i 3Hus är samhällsengagemanget. Vi vill bidra till trygga, attraktiva och levande städer. Vi fokuserar inte enbart på utveckling av våra egna fastigheter utan även stadsmiljön, samt utveckling av områdena i närheten.

Vi är stolta sponsorer av stadsbyggnadsprojekt, kulturevent, hjälporganisationer samt lokala idrottsföreningar. Att utveckla städer och samhällen är en viktig del i 3Hus arbete. Därför ser vi det som en naturlig del att involvera oss i H22 – A Smarter City. H22 är en stadsmässa i Helsingborg år 2022 – en treårig storsatsning av Helsingborgs stad på innovation och förändringsarbete mot en smartare och mer hållbar stad. Målet är att skapa en internationell plattform och mötesplats för hur vi tillsammans utvecklar framtidens välfärd, där de bästa lösningarna, initiativen och frågeställningarna visas upp och utvecklas vidare.

KOMPLETT FASTIGHETSUTVECKLING

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest-gruppen och har tillsammans med systerbolagen BAB bygg och BAB anläggning lång erfarenhet och bred kompetens inom alla typer av byggnationer.

Vi erbjuder fastighetsutveckling av kommersiella lokaler och bostäder med olika upplåtelseformer och tror att handlingskraft och flexibilitet är nyckeln för att möta dina behov så bekymmersfritt som möjligt. Dessutom samarbetar vi gärna med andra aktörer för att utveckla smarta innovativa och digitala lösningar för ett hållbart byggande.

EKONOMISK INFORMATION

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest och är en del i koncernens affärsområde – Bygg och Fastighet. BrA Invest omsatte kalenderåret 2019 drygt 2700 mkr under god lönsamhet och har ca 1350 medarbetare.

(https://brainvest.se/arsredovisning_2019.php)

Se även bilaga 1 för Årsredovisning.

3Hus - referensprojekt



ELINEGÅRD

Stadsradhus på Elinegård i Malmö. Där Djupadal övergår i nya stadskvarter och inte långt från Hyllie ramas elva äkta "townhouses" in kring lugna inner kvarter. Nästgårds med ny skola och med egen välsorterad matbutik som granne. Anledningarna är både många och goda att hitta hem här.

Öppna och ljusa planlösningar och dubbla uteplatserna där ett bekvämt och lättskött radhusliv sätts i fokus. Egen biluppställningsplats vid entrén en extra favör i förnämliga favorithus i stadskvarter som vackert växer fram.

Projektet omfattar 11 radhussom bygger på våra konceptradhus i modell S (ca 95kvm) samt modell M (ca 113kvm).

Geografi: Malmö
Antal: 11st
Projektstart: Q1-2020
Inflyttning: Q3-2021

FAKTA ELINEGÅRD



TÄPPET

Tället ligger i norra delen av Åhus, med närhet till både centrum och gångavstånd till fantastiska stränder. 3Hus vision för området är att plockar upp de värden som stranden, tallskogen och dess omgivningar tillför. Ambitionen är att skapa ett attraktivt bostadskvarter med struktur som gynnar integration samt uppmuntrar till hållbara livsstilar.

Den arkitektoniska idén tar utgångspunkt i platsens förutsättningar. Inspirationen hämtas från befintlig bebyggelse i Åhus med småskalighet, täthet, trämaterial, variationsrikedom och ett fint samspel mellan bebyggelse och grönska. Stilrena fasader knyter ihop kvarteret med den befintliga bebyggelsen, men även med naturen runt omkring.

3Hus projekt omfattar 24 radhus som bygger på våra konceptradhus i modell S (ca 95kvm) samt modell M (ca 113kvm).

Geografi: Åhus
Antal: 24st
Projektstart: Q3-2020
Inflyttning: Q4-2021

FAKTA TÄPPET

Kamikaze Arkitekter

OM OSS

Kamikaze Arkitekter AB är ett medelstort arkitektkontor i Malmö med runt 10 medarbetare. Kontorets storlek och sammansättning gör oss snabbfotade och konkurrenskraftiga gentemot större aktörer på marknaden. Med ett medelstort kontor kan vi hantera såväl små som större och mer komplexa projekt.

Vi har genom åren byggt upp en projektbas på egna meriter. Inte sällan genom att ha blivit utsedda som vinnare i parallellskisser eller markanvisningstävlingar. I tävlingsgenren är vi små men kaxiga, våra konkurrenter är alltid de största och bäst renommerade kontoren.

VERKSAMHET & BESTÄLLARE

Vi har i dagsläget många utvecklingsuppdrag i tidiga skeden, som förtätningsstudier och underlag för detalplaner i Malmö, Lund och övriga sydsverige. Utöver det arbetar vi med ett brett spektrum av projekt från stadsplaner till lägenhetsinredningar, från vision till projektering.

Våra kunder varierar från de största bygg- och fastighetsutvecklingsbolagen till mindre aktörer och privatpersoner. I dagsläget arbetar vi i projekt med Wihlborgs Fastighets AB, NCC, Skanska, Midroc, Bygginnovation, Serneke Sverige AB och 3HUS såklart. På ramavtalsmarknaden samarbetar vi idag med Eslövs Kommun, Lomma Kommun, Parkering Malmö, LKP Parkering Lund.

Se även vår hemsida www.kamikaze.nu för en fördjupad inblick i våra projekt.

HISTORIK

2007 vann tre nytexaminerade arkitekter en parallellskiss om en verksamhetsbyggnad och kontoret startades tillsammans med en äldre mer erfaren arkitekt. Företagets grundidé är att den äldre och den yngre generationens arkitekter möts i en organisation under lika villkor, där nya idéer och erfarenhet kombineras för bästa möjliga resultat. Detta har också visat sig vara kontorets styrka och främsta konkurrensmedel.

UTVECKLING

Vi har de senaste åren expanderat kontoret och består i dagsläget av tio arkitekter med fyra olika nationaliteter. Detta ger oss förutsättningar för en solid verksamhet som fortfarande kan lägga fokus på projektutveckling och skissande i tävlingsformat likväl som projektering av bygghandlingar i små och stora projekt.

Kontorets ambition är att alltid ligga i framkant. Vi gör det genom att förena ny kunskap med beprövad erfarenhet och en ständigt pågående kompetensutveckling. Vi har ett internt fokus på förmågan att driva projekt från tidiga skeden till färdig byggnad, kunskapsöverföring och byggtekniskt kunnande.





Åstorp, 2022-05-02

Eslövs kommun
Att: Annika Lagerqvist

Östra Trädgårdsstaden, Eslöv, avvikelssammanställning

De förändringar som gjorts mot tävlingsbidraget är följande:

- Ändrad taklutning vilket är avhängigt av Detaljplanen, jfr Bilaga 1 mot 2 och 3 mot 4.
- Takterrasser på tvåvåningshusen tas bort, se Bilaga 5.
- Träribbor framför fönster utgår då de inte fyller någon funktion. Driftkostnads- och funktionskrav vill vi inte lägga på brf:ns förvaltning. Dagljusinsläppet försämras samt att det kräver inåtgående fönster vilket är en sämre lösning ur fuktsäkerhetssynpunkt. Finns kvar på samtliga bilagor men tas bort till bygglovet.
- Miljöbyggnadsklass Silver används ofta till kommersiella byggnader och Svanen till konsument, likheterna är stora i bedömningskraven så för brf-köparna och miljön är Svanen minst lika bra som Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad lägger stort fokus på energi och inomhusklimat medan Svanen också fokuserar på energi men mer på material/kemikalier för att säkerställa god miljö runtom byggnaden, både vid tillverkning, drift och rivning. Tyvärr skrevs det in Miljöbyggnad Silver i tävlingsbidraget men i ett försäljningshänseende till konsumenter är Svanen att föredra.

För övrigt följer vi tävlingsförslaget med solceller, gemensamhetslokal, växthus och sedumtak.

Med vänlig hälsning

Progetti Oca 1 AB

Mikael Sjunnesson

Bilagor

Bilaga 1: Tävlingsbidrag gatuvy

Bilaga 2: Reviderat tävlingsbidrag gatuvy

Bilaga 3: Tävlingsbidrag trädgårdssida

Bilaga 4: Reviderat tävlingsbidrag trädgårdssida

Bilaga 5: Arkitektens utlåtande daterat 2022-04-28









Arkitektoniskt utlåtande ang avvikelser i förhållande till Tävlingsförslag gällande Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1

Malmö 2022-04-28

Ändring gäller tvåplansradhus där liten terrass på plan 2 utgår.

Motivering:

Radhusen inom förslaget har en intressant och varierad fasadindelning, med varierande höjder, utstickande element och skiftande materialitet. I tävlingsfasen fanns även små terrasser på både två och treplansradhusen för att alla hus skulle ha en möjlighet till utevistelse åt både öster och väster, terrasserna var mycket små och tämligen långt indragna mellan två högre volymer och kan i realiteten inte anses solsäkra västerläget i det tillfälle trädgårdsidan orienterar sig mot öster. När projektet kommit in i en ny fas bedöms inte terrasserna på tvåplansradhusen tillföra ett så pass stort gestaltningsmässigt, och ur den boendes perspektiv, härlighetsvärde att de är ekonomiskt försvarbara. Gestaltningsmässigt är tvåplansradhusen så pass uppbrutna och varierade i sin utformning att det inte påverkar helhetsintrycket i gatubilden att terrasserna utgår, snarare blir volymen renare och mindre tillkrånglad. I och med att beslut tagits att terrasserna kvarstår på treplanshusen uppstår dessutom en olikhet mellan de två hustyperna som gagnar gestaltningen som helhet.

Min bedömning är att terrassen som utgår inte utgör någon gestaltningsmässig nackdel – snarare tvärtom.

Ylva Hegelund, ansvarig arkitekt i projektet, Arkitekt MSA/SAR

Kamikaze Arkitekter AB

Planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslöv

3

KS.2022.0150

2022-04-25

Sofia Svensson

+4641362367

sofia.svensson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslöv, Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Humana Fastighetsutveckling AB har ansökt om planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslövs tätort. Ansökan inkom den 10 mars 2022. Sökande vill uppföra ett behandlingshem inom fastigheten.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked fastigheten Paddan 2

Beredning

Humana ser ett behov av att ersätta ett av sina behandlingshem i Höörs kommun med ett nytt, varför de har ansökt om planbesked för aktuell fastighet i Eslövs tätort.

Enligt Humana skulle ett nytt behandlingshem i Eslöv innehålla totalt 29 boenderum, varav 14 boenderum för särskilt boende (SÄBO) och 15 boenderum för hem för vård eller boende (HVB).

Enligt *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för fastigheten stadsbygd. Det innebär att den typen av verksamhet som sökande önskar uppföra är förenligt med översiktsplanen.

Fastigheten berörs även av *Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv*, vilken har varit ute på samråd och granskning men inte blivit antagen ännu. Enligt den föreslagna markanvändningen i den fördjupade översiktsplanen ligger aktuell fastighet inom ett område med markanvändning ”Transportintensiv verksamhet”.

Enligt gällande detaljplan för fastigheten Paddan 2 får marken användas för icke störande industriverksamhet, partihandel och handel med skrymmande varor. I samma detaljplan fastställs även markanvändningen för omkringliggande fastigheter; Skola, bostäder, natur och ytterligare områden för icke störande industriverksamhet.

I gällande detaljplan utgör de allmänna platserna i området (planlagt för ”Natur, plantering” eller för ”Natur, gång/cykel”) en tydlig uppdelning av de olika funktionerna skola, bostäder och industriverksamhet. Infart till fastigheten Paddan 2 sker via Vikhemsvägen och Vindelvägen, varav den senare enbart går förbi industrifastigheter. Aktuell fastighet har utifrån dessa två aspekter en tydlig tillhörighet till industriområdet. De intilliggande fastigheterna till Paddan 2, som är planlagda för icke störande industri, präglas av stora byggnadsvolymer och asfalterade ytor samt tydliga avgränsningar i fastighetsgräns i form av höga stängsel.

Kommunledningskontoret bedömer att fastigheten inte är lämplig att användas för den typ av verksamhet som sökande önskar att uppföra. Platsens förutsättningar och karaktär innebär att det blir svårt att skapa en inkluderande boendemiljö, vilket är en särskilt viktig aspekt med hänsyn till den typ av verksamhet som sökande vill uppföra på fastigheten.

Inom markanvändningen ”Transportintensiv verksamhet” i den fördjupade översiktsplanen är vård en möjlig användning i detaljplan. Däremot benämns inte bostäder som en möjlig användning. Den typen av verksamhet som sökande vill uppföra kan klassas som boende eller vård beroende på verksamhetens art och omfattningen av den omgivningspåverkan som verksamheten medför. Därmed är förenligheten med förslaget till den fördjupade översiktsplanen beroende på om behandlingshemmet klassas som boende eller vård. Kommunledningskontoret anser att fastigheten inte är lämplig för den önskade verksamheten oavsett om markanvändningen i slutändan är förenlig med förslaget till den fördjupade översiktsplanen eller inte. Platsen kommer att utgöra en boendemiljö för de som är intagna på behandlingshemmet oavsett om det klassas som bostad eller vård.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge negativt planbesked för fastigheten Paddan 2 i Eslöv, Eslövs kommun.

Beslutet skickas till

Sökande

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Rivning av Norrebo förskola

7

KS.2019.0626

2022-04-26

Tomas Nilsson

+4641362012

tomas.nilsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Rivning av Norrebo förskola

Ärendebeskrivning

Servicenämnden föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott att besluta om rivning av Norrebo förskola.

Beslutsunderlag

Servicenämndens beslut 2022-04-19 § 53

Beredning

I budget 2022 finns investeringsprojekt Norrebo förskola med 42,6 mnkr. År 2020 revs en del av förskolan till en kostnad av drygt 0,5 mnkr. Inom kommunstyrelsens medel för lokaler finns avsatt driftsmedel till rivning av förskolan. Servicenämnden har uppskattat återstående rivning med markarbeten till 2,3 mnkr.

Innan gamla Norrebo förskola rivs ska avstämning ske mot det aktuella behovet av förskoleplatser. Barn och utbildning har meddelat att nuvarande förskola är i så pass dåligt tekniskt skick att Barn och Utbildning inte vill fortsätta använda lokalerna för förskoleverksamhet. För att kunna färdigställa byggprojektet Violens utemiljö föreslår Barn och Utbildning en avveckling av Norrebo förskolas lokaler.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att uppdra åt servicenämnden att riva Norrebo förskola och genomföra markarbeten till en kostnad om högst 2,3 mnkr.

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Barn- och familjenämnden

Eva Hallberg
Kommundirektör

Tomas Nilsson
Ekonomichef

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2
Telefon: 0413-620 00 | E-post: Kommunstyrelsen@eslov.se | www.eslov.se

1(1)

Servicenämnden

§ 53**SOT.2022.0053****Begäran om rivning av Norrebo förskola****Ärendebeskrivning**

Norrebo förskola har döpts om till det nya namnet Violens förskola. Nybyggnation av förskola har sex avdelningar för 105 platser. Förskolan är upphandlad via Sveriges Kommuner och Regioners ramavtal för förskolelokaler. Den gamla byggnaden kallad Norrebo förskola planeras att rivas då den nya byggnaden är klar. En del av den gamla delen revs 2020 för att ge plats åt den nya förskolan.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Begäran om rivning av Norrebo förskola
- Preliminär skiss över utemiljö efter rivning 2020-12-15
- Eslövs kommuns operativa lokalförsörjningsplan 2022-2026 antagen av kommunstyrelsen 2021-11-30
- E-postmeddelande från Barn och Utbildning angående rivning 2022-02-21

Beredning

När den nya förskolan Violens står klar kommer verksamheten i nuvarande Norrebo flytta dit. Nuvarande förskola Norrebo är i så pass dåligt tekniskt skick att Barn och Utbildning anser inte att lokalerna är lämpliga att bedriva förskoleverksamhet i. För att kunna färdigställa byggprojektet gällande Violens utemiljö föreslår servicenämnden en avveckling av Norrebo förskolas lokaler. Enligt lokalförsörjningsplan 2022-2026 är rivningen upptagen och kostnad finns med i driftsbudget 2022. Innan rivning genomförs av Norrebo förskola ska avstämning ske mot det aktuella behovet av förskoleplatser.

Enligt kommunstyrelsens delegeringsordning punkt D1.8 beslutar kommunstyrelsens arbetsutskott om rivning av kommunens egna byggnader.

Beslut

Servicenämnden föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott att besluta om rivning av Norrebo förskola.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Barn- och familjenämnden, för kännedom

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande