

## **Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott**

**Datum och tid:** 2023-04-11, klockan 09:00

**Plats:** Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Christina Nilsson, [christina.nilsson3@eslov.se](mailto:christina.nilsson3@eslov.se), 0413-62124

### **Ordförande**

Johan Andersson (S)

**1. Val av protokolljusterare****2. Igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan, etapp 2 i Eslöv (KS.2023.0245)**

Mattias Larsson  
(Tillgänglig för frågor)  
09:05

## Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan i Eslöv etapp 2
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ordförandebeslut. Igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan etapp 2 i Eslöv
- Byggherrekostnader Kvarngatan etapp 2, bilaga 1
- Utformningsplan/Gatuplan för Kvarngatan etapp 2
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 194, 2022  
Projekteringsförslag av Kvarngatan etapp 2 i Eslöv

**3. Utredning av utvecklingsstrategier, nyttor, investeringar och värden påverkas av föreslagna infrastrukturåtgärder i "Kapacitetshöjande åtgärder i järnvägssystemet i Skåne" (KS.2023.0226)**

Magnus Månsson och  
Moa Åhnberg  
(Dragning) 09:10

**4. Positivt planbesked för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun (KS.2023.0173)**

Sofia Svensson  
(Tillgänglig för frågor)  
09:25

## Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Positivt planbesked för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Projektplan ändring av detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun
- Orienteringskarta för ändring av detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun

- 5. Information om östra Eslöv** Patrik Larsson  
(Dragning) 09:30
- Beslutsunderlag
- KSAU 2023-04-11 Östra Eslöv
- 6. Information om idéburen sektor** Kristina Prahll  
(Dragning) 09:55
- Beslutsunderlag
- Överenskommelsen för samverkan idéburen sektor\_KSAU\_230411
- 7. Information om utredning gällande framtida stadshus (KS.2021.0395)** Måns Berger  
(Dragning) 10:10
- Beslutsunderlag
- Presentation. Information om utredning gällande framtida stadshus
- 8. Information om budgetberedning** Mattias Larsson 10:30

**Igångsättningstillstånd för ombyggnation av  
Kvarngatan, etapp 2 i Eslöv**

**2**

**KS.2023.0245**

2023-03-23

Mattias Larsson

+4641362012

mattias.larsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan i Eslöv etapp 2

### Ärendebeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott att bevilja igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan, etapp 2.

### Beslutsunderlag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ordförandebeslut. Igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan etapp 2 i Eslöv

Byggherrekostnader Kvarngatan etapp 2, bilaga 1

Utformningsplan/Gatuplan för Kvarngatan etapp 2

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 194, 2022 Projekteringsförslag av Kvarngatan etapp 2 i Eslöv

### Beredning

Kvarngatans gaturum är idag brett och utöver trottoarer på båda sidor sträcker sig körbanan från fastighetsgräns till fastighetsgräns.

Den nya gestaltningen har tagit fasta i att öka trafiksäkerheten och tryggheten för de oskyddade trafikanterna men också att förenkla för de som ska ta sig in- och ut från sina fastigheter alternativt arbetsplatser. Separerade gång- och cykelbanor som avskiljs från motorfordonstrafiken med en grönremsa med marktäckande växter.

VA ledningar behöver inte förnyas.

För att möjliggöra ny gestaltning behöver antalet parkeringsplatser längs med gatan mer än halveras. Idag finns det 79 uppmärkta parkeringsplatser längs med sträckan. I projekterat förslag finns det 31 parkeringsplatser plus en lastplats. Anledningen till minskade parkeringsplatser är förutom att öka framkomligheten till in- och utfarter, att öka trafiksäkerheten, förbättra den estetiska utformningen samt förbättra ljusbilden och dagvattenproblematiken.

Kommunen har ansökt om statlig medfinansiering till ombyggnationen under år 2023. Kravet är att ombyggnationen är färdigställd och kan slutredovisas senast den 1 december 2023. Slutbesiktning kommer ske den 1 november 2023.

FASAB Mark AB har lämnat lägst anbud i upphandlingen. Anbudet uppgår till 14,7 mnkr exklusive trafikverkets medfinansiering på 50%, vilket innebär att den totalkostnaden för kommunen inklusive oförutsedda kostnader och byggherrekostnader uppgår till 11 mnkr. Budgeten för Kvarngatan, etapp 2 uppgår till 16 mnkr.

Driftskostnaden under garantitiden enligt anbud är 174 759 kronor/år. Projektet övergår i den kommunala driften fr o m januari 2027.

#### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bevilja igångsättningstillstånd med högst 11,0 mnkr.
- Beslutet justeras omedelbart.

#### **Beslutet skickas till**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Mattias Larsson  
Ekonomichef

Datum 2023-03-22  
Malin Gunnarsson  
+4641362050  
malin.gunnarsson@eslov.se

Miljö och Samhällsbyggnad  
241 80 Eslöv

## Igångsättningsbeslut Kvarngatan, etapp 2

### Ärendebeskrivning

Projektet gäller en ombyggnation av Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan – Östergatan) i Eslöv. Sträckan omgestaltas bland annat för att förbättra estetiken, trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna samt parkeringsproblematiken. Efter ombyggnation kommer körbanorna vara smalare med fördel för de separerade gång- och cykelbanorna samt grönremsorna som anlagts på respektive sida. Belysningen byts ut på sträckan så att en god och trygg ljusbild uppnås längs vägen. Norr om fastigheten Abborren 13 anläggs en gångpassage för att få åtkomst till pendelparkeringen som ligger väster om Kvarngatan.

Budget för projekt Kvarngatan, etapp 2 finns antaget i kommunens budgetekonomi och uppgår till 16 mnkr. Anläggningen avser pågå fram till november 2023.

FASAB Mark AB har lämnat lägst anbud i upphandlingen av Kvarngatan, etapp 2. Anbudet uppgår till 14,7 mnkr. Trafikverket har beviljat statlig medfinansiering med 50 %, vilket innebär att den totala kostnaden för Eslövs kommun inklusive oförutsedda kostnader och byggherrekostnader uppgår till 11 mnkr.

### Beslutsunderlag

Byggherrekostnader Kvarngatan etapp 2, bilaga 1  
Utformningsplan/Gatuplan Kvarngatan etapp 2  
Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 194, 2022  
Projekteringsförslag av Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan – Östergatan) i Eslöv



**Beredning**

Budget för projekt Kvarngatan, etapp 2 finns antaget i kommunens budgetdokument och uppgår till 16 mnkr. Förväntad tidsplan är;

- uppstartsmöte april
- entreprenad klar november

Projekteringen har omfattat Kvarngatan mellan Pärllgatan och Östergatan. Den nya gestaltningen har tagit fasta på att öka trafiksäkerheten och tryggheten för de oskyddade trafikanterna, men också att förenkla för de som ska ta sig in- och ut från sina fastigheter alternativt arbetsplatser. Omgestaltningen anammar den utformning som ses på Kvarngatan söder om Östergatan, det vill säga separerade gång- och cykelbanor som avskiljs från motorfordonstrafiken med en grönremsa med marktäckande växter. Ledningar i mark, som inte behöver förnyas i dagsläget, möjliggör inte plantering av träd i grönremsorna. För att ändå få in ytterligare grönska och för att efterlikna den gestaltning som finns på Kvarngatan söder om Östergatan så kommer växtlighet placeras i klätterstativ. Grönremsan kommer även husera ny belysning, parkeringsfickor, cykelställ, skräpkorgar, vägskyltar och liknande utrustning.

Gestaltningen av gatan följer även den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv. För att möjliggöra ny gestaltning behöver antalet parkeringsplatser längs med gatan mer än halveras. Kompensation sker av borttagna parkeringsplatser genom att gångpassage skapas från Kvarngatan längs fastigheten Abborren 13 till parkeringsplatsen längs med järnvägen. Anläggandet av gångpassagen innebär att boende och besökare längs denna del av Kvarngatan får tillgång till parkeringsplatserna på pendlarparkeringen.

Eslövs kommun har ansökt om statlig medfinansiering till ombyggnationen under år 2023. Trafikverket har beviljat en medfinansiering med 50 % vilket för projektet innebär 7 085 000 kronor. Kravet är att ombyggnationen är färdigställd och kan slutredovisas senast den 1 december 2023.

Projektet har en något pressad tidplan på grund av att projekteringen behövs pausas med anledning av skyfallskartering, diskussion och framtagande av servitutsavtal med Eslövs Bostads AB och Trafikverket.



**Genomförande**

Organisation för genomförande för Eslövs kommun:

Ombud: Christel Wohlin

Projektledare: Malin Gunnarsson

Byggledare: Ralf Kraft, Systra AB

**Kostnader**

Entreprenadkostnad, Eslövs andel	14 700 000 kr
Oförutsedda kostnader, 15 %	2 205 000 kr
Byggherrekostnader, enligt bilaga 1	1 180 000 kr
Trafikverket medfinansiering, 50 % men max	- 7 085 000 kr
<b>Summa</b>	<b>11 000 000 kr</b>

*Oförutsedda kostnader*

För posten oförutsedda kostnader har 15 % bedömts vara rimligt för detta projekt. Det rör sig främst om eventuella ÄTA-arbeten så som t.ex. tillägg av sensorer på belysningsarmaturer så att dessa kan styras trådlöst.

Trafikverket kan behöva medverka i och med trappan som planeras anläggas i deras vall och denna kostnad faller på projektet. Även världsläget spelar in, med eventuella ökade dieselpriser, komponentbrist, långa leveranstider på vissa varor, vilket kan bli både försenande samt fördyrande för projektet.

*Beräknade kapitalkostnader första året:*

Avskrivning	550 000 kr	20 års avskrivningstid
Internränta	110 000 kr	1 % internränta
<b>Summa</b>	<b>660 000 kr</b>	

Den beräknade kostnaden för avskrivning och internränta är första året 660 000 kronor. Beräkningarna bygger på en uppskattad nyttjandeperiod för hela projektet på 20 år. Vid projektets avslut kommer fördelning i olika komponenter att göras enligt nedlagda utgifter för respektive komponent och avskrivning kommer ske utifrån respektive komponents nyttjandeperiod. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden kompenseras för faktiska kapitalkostnader enligt gällande rutin.

Driftkostnad under garantitiden enligt anbud 174 759 kronor/år. Projektet övergår i den kommunala driften fr o m januari 2027.

**Tidplan**

Slutbesiktning planerad till 2023-11-01.

**Ordförandebeslut**

- Då miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde ej kan inväntas beslutar ordförande enligt 6 kap 39 § kommunallagen att godkänna ett igångsättande av projektet och föreslå kommunstyrelsens arbetsutskott att ge igångsättningstillstånd för ombyggnation av Kvarngatan, etapp 2 i Eslöv. Förutsättningen för tilldelade investeringsmedel är att utökade driftskostnader kompenseras fr o m år 2027.



Bengt Andersson

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ordförande

## Budget för Byggherrekostnader

Förvaltning: Miljö och Samhällsbyggnad  
 Projektnr: 95048  
 Projektnamn: Kvarngatan, etapp 2

Nerlagd tid/kostnader hittills			
	Projektledare/konsult	Timmar	Kostnad

### Intern tid

Projektledare 1	Malin Gunnarsson	364,5	
Projektledare 2	Pär Larsson mfl	43,5	

### Externa konsulter

Projektering	Structor Mark AB/TerrVia Mark Malmö AB	653	
Byggledning	Systra AB	32	

<b>Summa projektledare/konsulter</b>	<b>1093</b>	<b>453 317 kr</b>
--------------------------------------	-------------	-------------------

### Tillkommande kostnader

Myndighetskostnader ( <i>bygglov, tillsynsmyndighet miljö, Lantmäteriet</i> )	23 585 kr
Mark- och miljötekniska undersökningar	181 758 kr
Geotekniska undersökningar	0 kr
Övriga underkonsulter (tex belysningskonsult)	106 860 kr
Byggherrekostnader, övrigt	20 850 kr

<b>Summa tillkommande kostnader</b>	<b>333 053 kr</b>
-------------------------------------	-------------------

**Summa nerlagda kostnader** **786 370 kr**

Prognos tid/kostnader under byggskede			
	Projektledare/konsult	Timmar	Kostnad

### Intern tid

Projektledare 1	Malin Gunnarsson	280	
Projektledare 2			

### Externa konsulter

Projektering	Structor Mark AB/TerrVia Mark Malmö AB	30	
Byggledning	Systra AB	320	
Besiktning	Ej klart. Avropas från ramavtal.	10	

<b>Summa projektledare/konsulter</b>	<b>640</b>	<b>392 000 kr</b>
--------------------------------------	------------	-------------------

### Tillkommande kostnader

Byggherrekostnader, övrigt

<b>Summa tillkommande kostnader</b>	<b>0 kr</b>
-------------------------------------	-------------

**Summa kostnader under byggskede** **392 000 kr**

<b>Byggherrekostnader totalt</b>	<b>1 178 370 kr</b>
----------------------------------	---------------------

TECKENFÖRKLARING

- FASTIGHETSGRÄNS
- ARBETSOMRÅDESGRÄNS RITAD 2M UTANFÖR VERKLIG GRÄNS
- KANTLINJE
- KANTSTÖD GRANIT RV2
- KANTSTÖD GRANIT RF2
- FRIS AV VIT SMÅGATSTEN
- NY HANDLEDARE
- NYTT STAKET
- STÖDMUR
- KÖRYTA ASFALT
- CYKELBANA ASFALT
- GÅNGBANA BETONGPLATTOR
- KÖRYTA/SKILJEREMSA SMÅGATSTEN
- SKLJEREMSA/RAMP STORGATSTEN
- GRÄSYTA
- PLANTERINGSYTA
- ÅTERSTÄLLNING AV BEFINTLIG YTA
- ÖVERBYGGNADSBETECKNING
- BEGRÄNSNINGSLINJE ÖVERBYGGNADER
- NY BELYSNINGSSTOLPE
- NYTT KLATTERVÄXTSTATIV
- NY PAPPERSKÖRG
- NYTT CYKELSTÄLL
- NY RÄNNSTENSBRUNN
- NY STOLPE
- NYTT VÄGMÄRKE
- NY VÄGMARKERING
- NYTT TAKTILT STRÅK

**ANMÄRKNING**  
 BEFINTLIG DETEKTORSLINGA ENLIGT HANDLING 13.6.2 SOM RIVS SKA ÅTERSTÄLLAS I NY KÖRYTA  
 TAKTILA STRÅK SOM UTFÖRS ENLIGT DETALJ 3, SE RITNING 100T0406

KOORDINATSYSTEM

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 13:30  
 HÖJDSYSTEM: RH2000  
 METER, SKALA 1:200  
 OBS! VID A3 FORMAT GÄLLER HALVSKALA

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	ODDK	DATUM	VVDATUM	VVDIARENUMMER

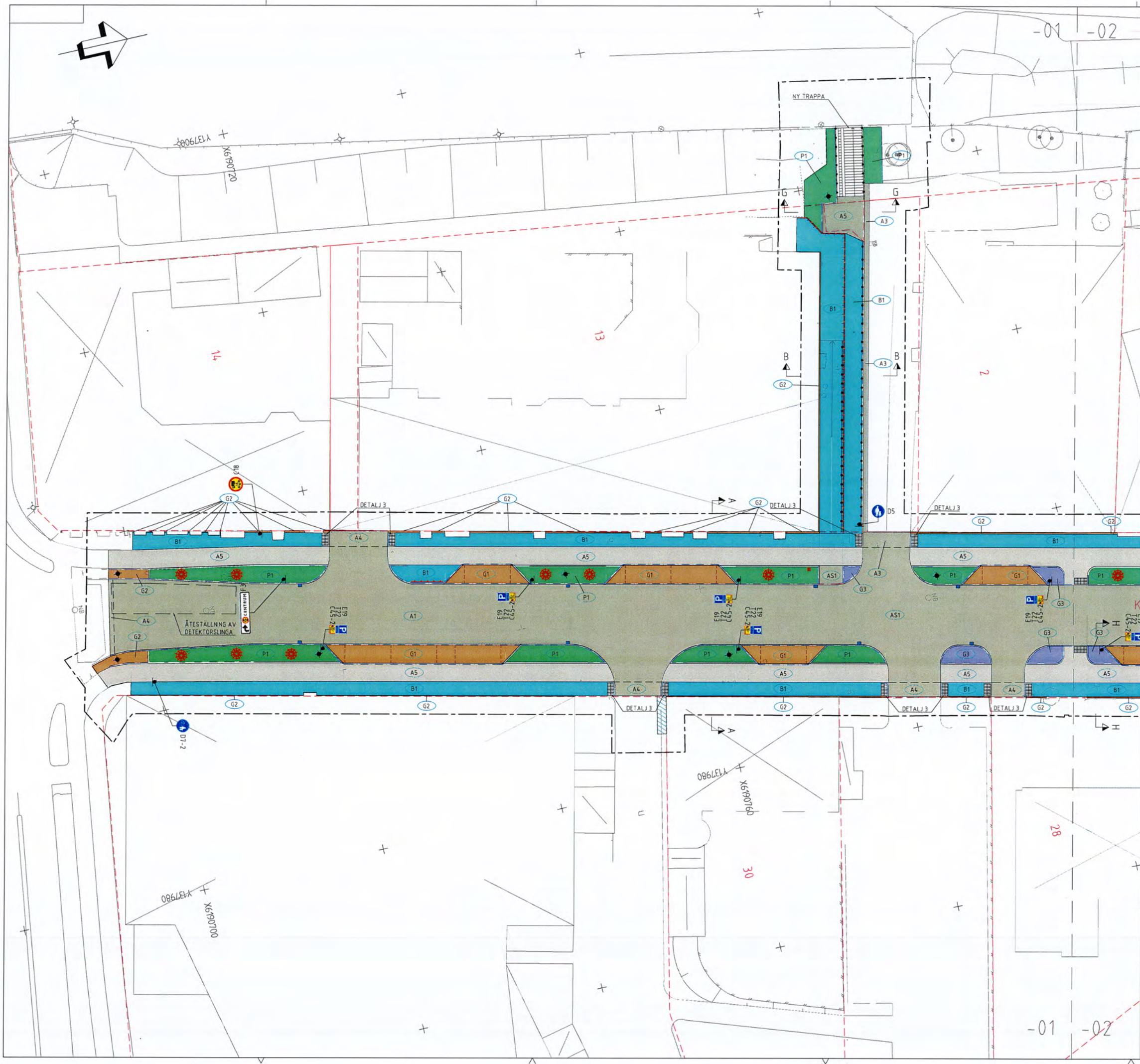
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG



KVARNGATAN  
 ETAPP 2 (PÄRLGATAN - ÖSTERGATAN)  
 ESLÖVS KOMMUN





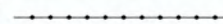

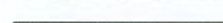
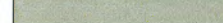







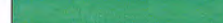




UPPGÄNSANSVARIG J.HOOG	UPPGÄNSNUMMER 7051 1011	GATUPLAN	
KONSTR J.HOOG	GRANSK A.ROSVALL	KONSTRUKTIONSR 2022-12-02	FORMAT SKALA A1 1:200
MALMÖ	OBJEKT NR 95048	RITNINGSR 2022-12-02	REV



*Handwritten initials/signature*

TECKENFÖRKLARING

-  FASTIGHETSGRÄNS
-  ARBETSOMRÅDESGRÄNS RITAD 2M
-  UTANFOR VERKLIG GRÄNS
-  KANTLINJE
-  KANTSTÖD GRANIT RV2
-  KANTSTÖD GRANIT RF2
-  FRIS AV VIT SMÅGATSTEN
-  NY HANDLEDARE
-  NYTT STAKET
-  STÖDMUR
-  KÖRYTA ASFALT
-  CYKELBANA ASFALT
-  GÅNGBANA BETONGPLATTOR
-  KÖRYTA/SKILJEREMSA SMÅGATSTEN
-  SKLJEREMSA/RAMP STORGATSTEN
-  GRÄSYTA
-  PLANTERINGSYTA
-  ÅTERSTALLNING AV BEFINTLIG YTA
-  ÖVERBYGGNADSBETECKNING
-  BEGRÄNSNINGSLINJE ÖVERBYGGNADER
-  NY BELYSNINGSTOLPE
-  NYTT KLATTERVAXTSTATIV
-  NY PAPPERSKORG
-  NYTT CYKELSTÄLL
-  NY RÄNNSTENSBRUNN
-  NY STOLPE
-  NYTT VÄGMÄRKE
-  NY VÄGMARKERING
-  NYTT TAKTILT STRÅK


**ANMÄRKNING**  
 BEFINTLIG DETEKTORSLINGA ENLIGT HANDLING 13 6 2 SOM RIVS SKA ÅTERSTALLAS I NY KÖRYTA  
 TAKTILA STRÅK SOM UTFORS ENLIGT DETALJ 3, SE RITNING 100T0406

KOORDINATSYSTEM

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 13:30  
 HÖJDSYSTEM: RH2000  
 METER, SKALA 1:200  
 OBS! VID A3 FORMAT GÄLLER HALVSKALA

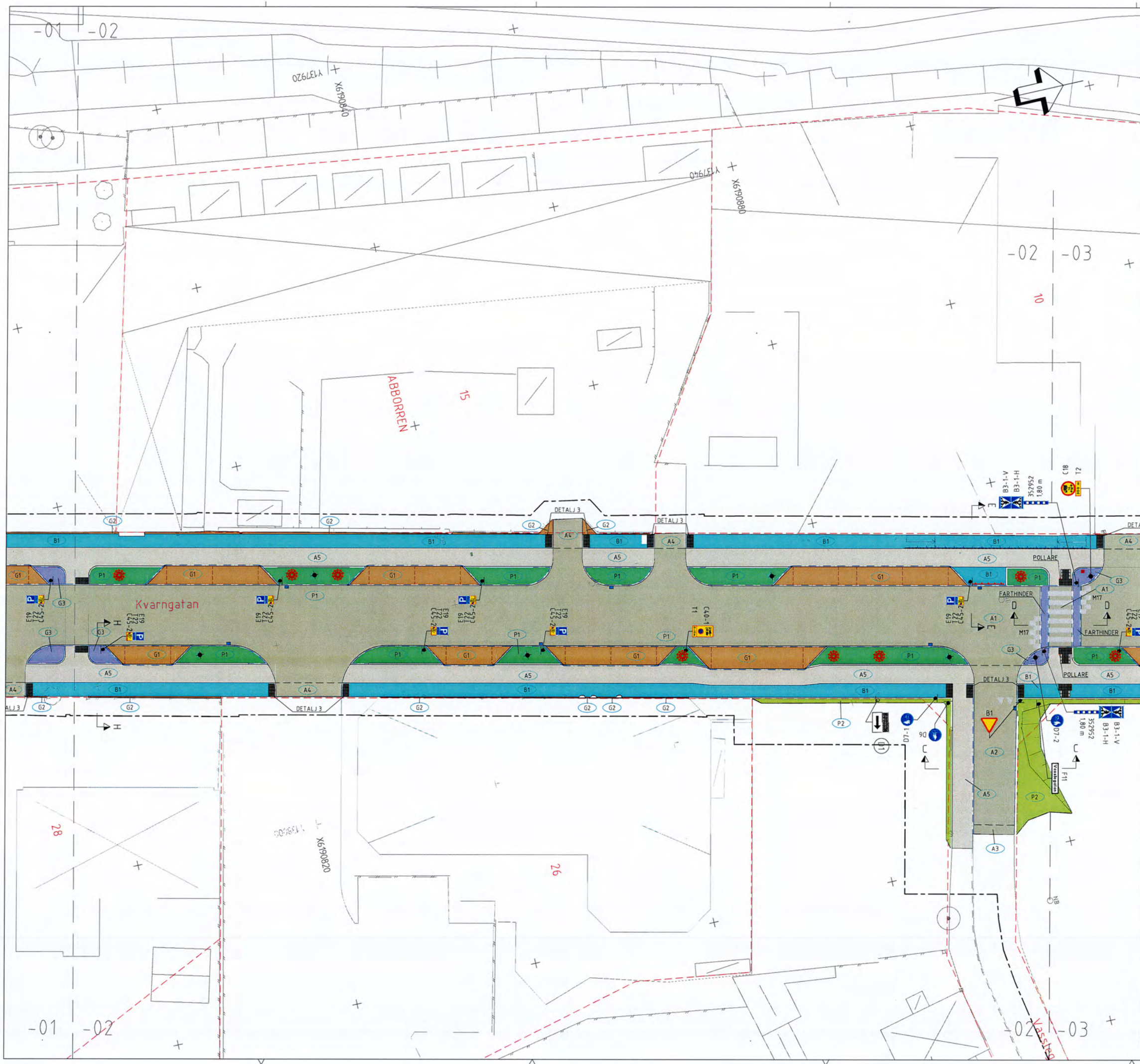
REV	ANT	ÄNDRING AVSER	ODDK	DATUM	VV DATUM	VV DIARENUMMER

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

 **ESLÖVS KOMMUN**  
 KVARNGATAN  
 ETAPP 2 (PÄRLGATAN - ÖSTERGATAN)  
 ESLÖVS KOMMUN

 **TerrVia**  
 TERRIVIA MARK MALMÖ AB, TEL: 040-226274

UPPDRAGSANSVÄRIG J.HOOG	UPPDRAGSNUMMER 7051_1011	GATUPLAN	FORMAT A1	SKALA 1:200
KONSTR J.HOOG	GRÄNS A ROSVALL	KONSTRUKTIONSR 	RITNINGSR 	
MALMÖ	2022-12-02	OBJEKT NR 95048	RITNINGSR 100T0502	REV 



*Handwritten initials/signature*

TECKENFÖRKLARING

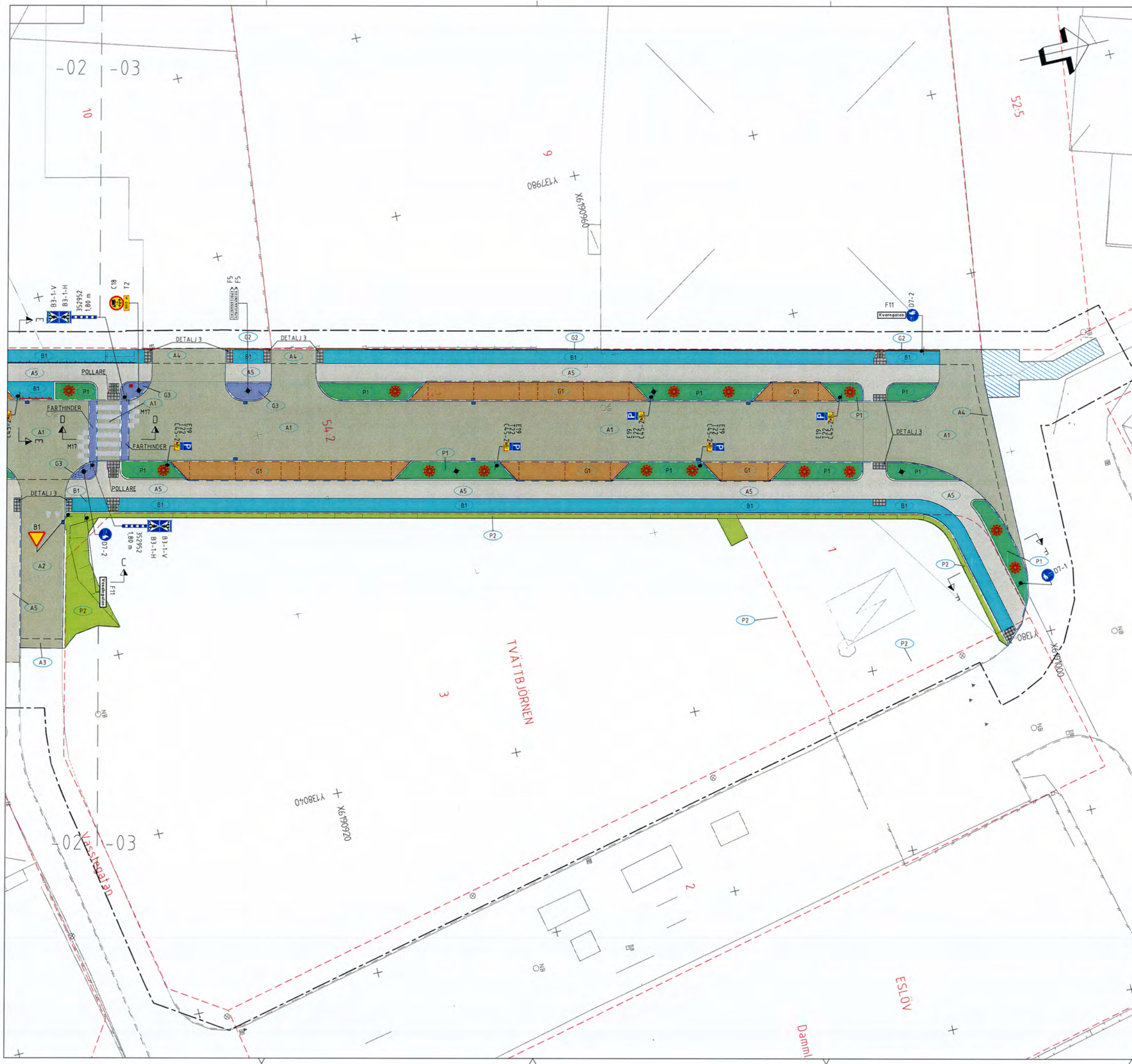
- FASTIGHETSGRÄNS
- ARBETSOMRÅDESGRÄNS RITAD 2M UTANFOR VERKLIG GRÄNS
- KANTLINJE
- KANTSTÖD GRANIT RV2
- KANTSTÖD GRANIT RF2
- FRIS AV VIT SMÅGÅTSTEN
- NY HANDEDARE
- NYTT STAKET
- STÖDMUR
- KÖRYTA ASFALT
- CYKELBANA ASFALT
- GÅNGBANA BETONGPLATTOR
- KÖRYTA/SKILJEREMSA SMÅGÅTSTEN
- SKLJEREMSA/RAMP STORGÅTSTEN
- GRÄSYTA
- PLANTERINGSYTA
- ÅTERSTÄLLNING AV BEFINTLIG YTA
- ÖVERBYGGNADSBETECKNING
- BEGRÄNSNINGSLINJE ÖVERBYGGNADER
- NY BELYSNINGSTOLPE
- NYTT KLATTERVAXTSTATIV
- NY PAPPERSKORG
- NYTT CYKELSTÄLL
- NY RÄNNSTENSBRUNN
- NY STOLPE
- NYTT VÄGMÄRKE
- NY VÄGMARKERING
- NYTT TAKTILT STRÅK

**ANMÄRKNING**  
 BEFINTLIG DETEKTORSLINGA ENLIGT HANDLING 13.6.2 SOM RIVS SKA ÅTERSTÄLLAS I NY KÖRYTA  
 TAKTILA STRÅK SOM UTFORS ENLIGT DETALJ 3, SE RITNING 100T0406

KOORDINATSYSTEM

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 13:30  
 HÖJDSYSTEM: RH2000  
 METER, SKALA 1:200  
 OBS! VID A3 FORMAT GÄLLER HALVSKALA

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	ODDK	DATUM	VV DATUM	VV DIARENUMMER
<b>FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG</b>						
			KVARNGATAN ETAPP 2 (PÅRLGATAN - ÖSTERGATAN) ESLÖVS KOMMUN			
			GATUPLAN			
UPPDRAGSANSVARIG J.HOOG	UPPDRAGSNUMMER 7051 1011	KONSTRUKTIONSR J.HOOG	GRÄNSA A ROSVALL	FORMAT A1	SKALA 1200	REV
MALMO	2022-12-02	OBJEKT NR 95048	RITNINGSR	100T0503		



*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Miljö- och  
samhällsbyggnadsnämnden

§ 194

MOS.2021.0825

### Projekteringsförslag av Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan-Östergatan) i Eslöv

#### Ärendebeskrivning

I Eslövs kommuns budget år 2022 samt flerårsplan 2023-2025 återfinns investeringsprojekt Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan-Östergatan) med en planerad ombyggnation under år 2023. Sträckan har projekterats med hänsyn taget till skyfall, parkeringsproblem och omgestaltning av gatan.

Längs med sträckan finns flera olika verksamheter och en av dessa är hemtjänsten. Vård och Omsorg (VoO) har under en längre tid lyft problematiken med parkerade bilar nära in- och utfarter som ett arbetsmiljöproblem.

#### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Projekteringsförslag av Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan-Östergatan) i Eslöv
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 44, 2020 Önskemål om parkeringsförbud vid infarten till Kvarngatan 7 och 13 i Eslöv
- Eslövs kommuns budget för 2022 samt flerårsplan 2023-2025
- Bilaga 1 Detaljplan för bla Tvättbjörnen 3
- Bilaga 2 Förslag utformningsplan Kvarngatan, etapp 2
- Bilaga 3 Servitutsavtal med Abborren 13
- Bilaga 4 Servitutsavtal med Trafikverket
- Bilaga 5 Beviljat medfinansiering från Trafikverket

#### Beredning

##### *Parkeringsproblem*

Längs Kvarngatan, sträckan mellan Pärlgatan och Östergatan, finns flera olika verksamheter. Parkering sker i stor utsträckning i gatumiljön, vilket ger dålig sikt vid in- och utfarter.

Vård och Omsorg (VoO) har under en längre tid lyft problematiken med parkerade bilar nära in- och utfarter som ett arbetsmiljöproblem. Kritiken har varit att bilar parkeras för nära in- och utfarterna vilket i sin tur skapar siktsvårigheter. Denna del av Kvarngatan är, till skillnad från sträckan söder om Östergatan, inte reglerad som huvudled. Detta medger i sin tur rätt till parkering och det står ofta mycket bilar parkerade längs med sträckan. Miljö och Samhällsbyggnad, avdelningen gata, trafik och park har sedan år 2019 fört dialog med VoO angående problematiken. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade våren 2020, § 44, beslut om att parkeringsförbud

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



Miljö- och  
samhällsbyggnadsnämnden

inte ska gälla innan och efter in- och utfarterna vid Kvarngatan 7 och 13. År 2021 markerades parkeringsplatserna genom linjemålning, för att underlätta vid in- och utfarterna. Personal på VoO har dock återkopplat att problematiken kvarstår.

#### *Projekteringsförslag*

Kvarngatans gaturum är idag brett och utöver trottoarer på båda sidor sträcker sig körbanan från fastighetsgräns till fastighetsgräns.

Den nya gestaltningen har tagit fasta i att öka trafiksäkerheten och tryggheten för de oskyddade trafikanterna, men också att förenkla för de som ska ta sig in- och ut från sina fastigheter alternativt arbetsplatser. Omgestaltningen anammar den utformning som ses på Kvarngatan söder om Östergatan, det vill säga separerade gång- och cykelbanor som avskiljs från motorfordonstrafiken med en grönremsa med marktäckande växter. Ledningar i mark, som inte behöver förnyas i dagsläget, möjliggör inte plantering av träd i grönremsorna. För att ändå få in ytterligare grönska och för att efterlikna den gestaltning som finns på Kvarngatan söder om Östergatan så kommer växtlighet placeras i klätterstativ. Grönremsan kommer även husera ny belysning, parkeringsfickor, skräpkorgar, vägskyltar och liknande utrustning.

Gestaltningen av gatan följer även den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv. Den fördjupade översiktsplanen samt in- och utfarter i kombination med det anmälda arbetsmiljöproblemet innebär att antalet parkeringsplatser längs sträckan kraftigt måste minskas.

Tjänstepersoner på Miljö och Samhällsbyggnad har under projekterings gång haft kontakt med tjänstepersoner på Kommunledningskontoret för att diskutera grönytan på Tvättbjörnen 3. Diskussionerna har förts för att undersöka möjligheten att anlägga parkeringsplatser samt hantera skyfallsvatten på del av denna yta. Svaret från Kommunledningskontoret var att en skyfallsutredning med tillhörande åtgärdsplan skulle tas fram inom projektet östra Eslöv. Eftersom grönytan inom Tvättbjörnen 3 är en lågpunkt inom östra Eslöv kommer denna yta sannolikt ingå som en del i åtgärdsplanen och därmed är det olämpligt att åtgärder görs inom projekt Kvarngatan, etapp 2.

För att möjliggöra ny gestaltning behöver antalet parkeringsplatser längs med gatan mer än halveras. Idag finns det 79 uppmärkta parkeringsplatser längs med sträckan. I projekterat förslag finns det 31 parkeringsplatser plus en lastplats. Anledningen till att antalet parkeringsplatser minskat är, förutom för att öka framkomligheten till in- och utfarter, att öka trafiksäkerheten, förbättra den estetiska utformningen samt

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande





Miljö- och  
samhällsbyggnadsnämnden

---

förbättra ljusbilden och dagvattenproblematiken. Kompensation sker av borttagna parkeringsplatser genom att gångpassage skapas från Kvarngatan längs fastigheten Abborren 13 till parkeringsplatsen längs med järnvägen, se bilaga 2. Ett servitutsavtal på Abborren 13 har tecknats med fastighetsägaren, Eslövs Bostads AB, för att angöra pendlarparkeringen som ligger väster om Kvarngatan, se bilaga 3. Servitutsavtal har också tecknats med Trafikverket gällande anläggande av trappa och passage på slänt, se bilaga 4. Anläggandet av gångpassagen innebär att boende och besökare längs denna del av Kvarngatan får tillgång till parkeringsplatserna på pendlarparkeringen.

Eslövs kommun har ansökt om statlig medfinansiering till ombyggnationen under år 2023. Trafikverket har beviljat en medfinansiering med 50 % vilket för projektet innebär 7 085 000 kronor, se bilaga 5. Kravet är att ombyggnationen är färdigställd och kan slutredovisas senast den 1 december 2023.

#### Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner projekteringsförslag av Kvarngatan, etapp 2 (Pärlgatan – Östergatan) i Eslöv och ger förvaltningen i uppdrag att gå vidare med upphandling och anläggning, under förutsättning att begärd budget beviljas.

#### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen, för kännedom



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

**Positivt planbesked för Utkiken 2 i Eslöv,  
Eslövs kommun**

**4**

**KS.2023.0173**

2023-03-15  
Sofia Svensson  
+4641362367  
sofia.svensson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Positivt planbesked för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun

### Ärendebeskrivning

Bostadsrättsföreningen Ekenäs har genom Forum Fastighetsekonomi AB ansökt om planbesked för fastigheten Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs tätort. Ansökan inkom den 7 februari 2023. Sökande önskar att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Föreningen har för avsikt att friköpa sina hus från bostadsrättsföreningen, vilket kräver att gällande bestämmelser för fastighetsindelning upphävs.

### Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked Detaljplan Utkiken 2
- Projektplan ändring av detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun, 2023-03-16
- Orienteringskarta för ändring av detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun, 2023-03-16

### Beredning

Bostadsrättsföreningen Ekenäs äger fastigheten Utkiken 2 där det finns radhusbebyggelse med totalt 5 stycken bostadstomter. Gällande detaljplan medger användning för bostäder i två våningar. Fastigheten Utkiken 2 omfattas även av en tomtindelingsplan som reglerar hur indelningen av fastigheter ska ske.

När äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) trädde i kraft började tomtindelingsplaner att gälla som fastighetsplaner. I nu gällande plan- och bygglag (PBL 2010:900) reglerar övergångsbestämmelser att tomtindelningar som enligt tidigare lag gällde som fastighetsplaner i fortsättningen ska gälla som detaljplanebestämmelser. Genom att ändra gällande detaljplan för Utkiken 2 kan planbestämmelsen som reglerar fastighetsindelningen upphävas. Därefter är det möjligt att dela in fastigheten på ett annat sätt än vad tomtindelingsplanen medger.

Enligt *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder, som detaljplanen tillåter, vilket är förenligt med översiktsplanen.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets uttryck handlar bland annat om den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. Intresset ligger i den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter.

En ändring av gällande detaljplan för att upphäva aktuell fastighetsindelingsbestämmelse påverkar inte områdets förenlighet med översiktsplanen. Kommunledningskontoret bedömer att det inte heller kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. En ändring av detaljplanen påverkar inte heller befintlig bygggrätt.

Kommunledningskontoret bedömer i dagsläget att inga utredningar behöver tas fram i samband med planarbetet.

Kommunledningskontoret kommer att teckna planavtal med sökande innan planarbetet inleds och avser att handlägga detaljplanen med ett förenklat förfarande, vilket är möjligt att använda bland annat vid ett upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser. Ett förenklat förfarande innebär att samråd inte behöver ske med andra sakägare utanför det berörda området och att beslut om ändring kan tas direkt efter samrådet. Det innebär att ändringen av detaljplanen inte kommer att skickas ut på granskning.

Ändring av detaljplanen för Utkiken 2 ska enligt modellen för prioriteringsordning tilldelas prioritet 3 eftersom den varken uppfyller kriterierna för prioritet 1 eller prioritet 2. Kommunledningskontoret önskar dock att frångå den fastställda prioriteringen av detaljplaner i det aktuella fallet. Prioriteringen av detaljplaner togs fram för att hantera en hög arbetsbelastning för avdelningen. Eftersom arbetet med att ta fram den aktuella detaljplaneändringen är av så låg komplexitet och kan göras med ett förenklat förfarande kan planarbetet genomföras av de plankonsulter, som kommunen har upphandlat via ett ramavtal, med bara ett fåtal timmars arbete för Kommunledningskontoret. Det innebär att detaljplanen tas fram omedelbart istället för att vänta upp emot två år på sin tur.

Normalt innebär detaljplaner som tas fram med konsultstöd att mycket arbete även behöver göras av Kommunledningskontoret. Den här ändringen av detaljplan är ett undantag och därför avser Kommunledningskontoret att göra ett undantag även när det gäller prioriteringen av detaljplanen. Kommunen hade ett liknande planärende för några år sen, ändring av detaljplanen för fastigheten Trolleholm 6, för den ändringen

gjordes också ett avsteg från prioriteringsordningen (kommunstyrelsen arbetsutskott 2020-05-26 § 78).

Kommunledningskontoret vill hantera detaljplanen enligt prioritet 1, vilket innebär att den ska påbörjas inom 3 månader och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 18 månader. Eftersom detaljplanen är av låg komplexitet och inte behöver skickas ut på granskning kommer handläggningstiden att bli kortare än 18 månader.

#### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att lämna positivt planbesked för detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ändringen av detaljplanen för Utkiken 2 ska hanteras enligt prioritet 1.

#### **Beslutet skickas till**

- Sökande
- VA SYD, [registrator@vasyd.se](mailto:registrator@vasyd.se)
- Räddningstjänsten, [info@rsyd.se](mailto:info@rsyd.se)
- Miljö och Samhällsbyggnad

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Kristina Borgstrand  
Avdelningschef

# PROJEKTPLAN DETALJPLAN FÖR UTKIKEN 2 I ESLÖV, ESLÖVS KOMMUN

*KSAU 11 april*

**Arbetsgrupp**

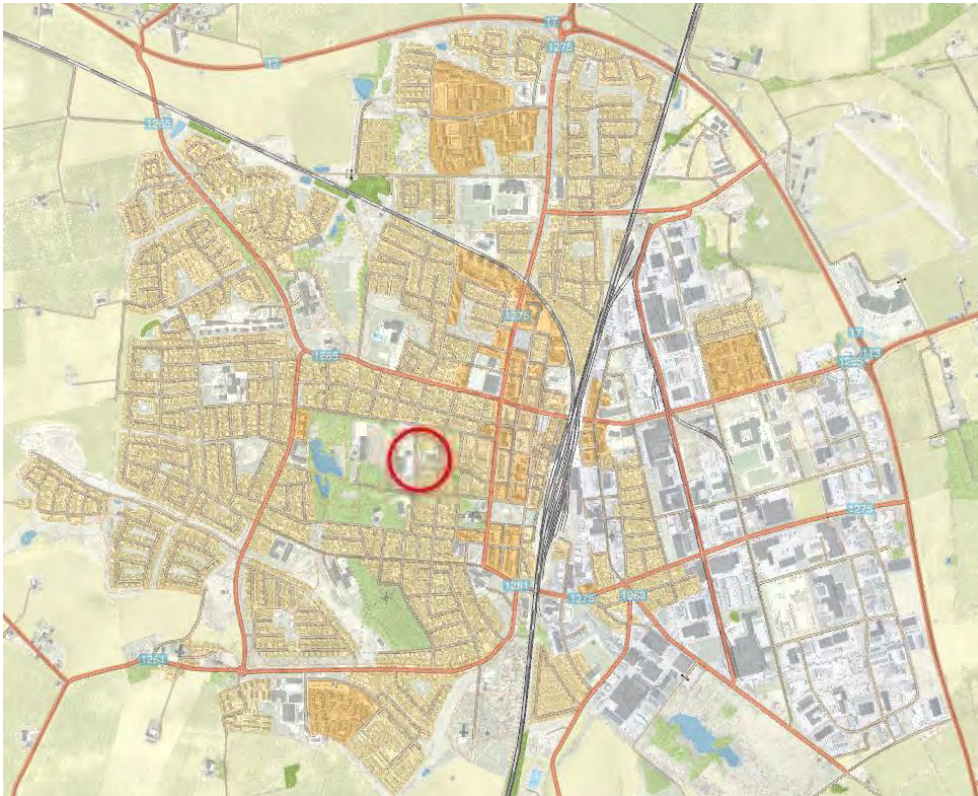
<b>Projektägare</b>	<i>Katarina Borgstrand, chef på tillväxtavdelning</i>
<b>Projektledare</b>	<i>Sofia Svensson, planarkitekt</i>
<b>Projektgrupp</b>	<i>Mark- och exploateringsingenjör</i>

**Fastighetsägare**

Fastighet Utkiken 2	<i>Bostadsrättsföreningen Ekenäs</i>
---------------------	--------------------------------------

**Projektinformation**

Projektnamn	<i>Utkiken 2</i>
Diarienummer	<i>KS.2023.0173</i>



*Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering, markerat med rött, i Eslövs tätort.*

# 1 Bakgrund, syfte och nulägesbeskrivning

## 1.1 Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ekenäs har genom Forum Fastighetsekonomi AB ansökt om planbesked för fastigheten Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs tätort. Ansökan inkom den 7 februari 2023. Sökande önskar att upphäva gällande tomtindelning för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Föreningen har för avsikt att friköpa sina hus från bostadsrättsföreningen, vilket kräver att gällande bestämmelser för fastighetsindelning upphävs.

## 1.2 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter.

## 1.3 Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i centrala delen av Eslöv vid Skolgatan mitt emot Ekenässkolan. Planområdet omfattar fastigheten Utkiken 2 som är cirka 1400 kvadratmeter stor. På fastigheten finns det radhusbebyggelse med totalt 5 stycken bostadstomter. Baksidan av radhusbebyggelsen vetter mot Eslövs folkhögskola.



Figur 2. Ortofotobild med fastigheten Utkiken 2 markerad i rött.





Figur 3. Foto på radhusbebyggelsen, sett från Skolgatan.

## 2 Förutsättningar

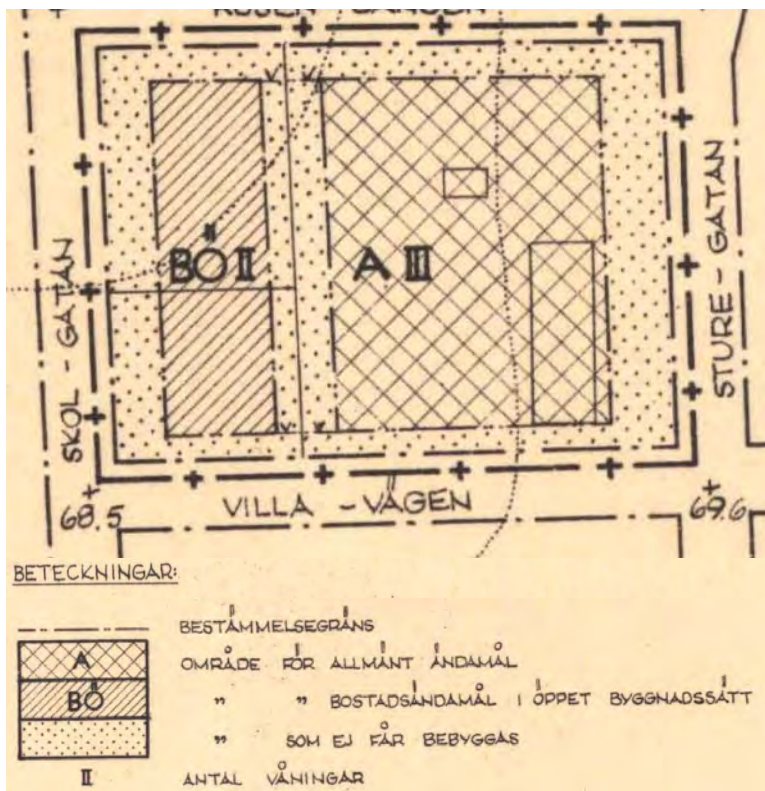
### 2.1 Gällande dokument och politiska beslut

#### Översiktsplan Eslöv 2023

Enligt *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder vilket är förenligt med översiktsplanen. En ändring av gällande detaljplanen för att upphäva aktuell fastighetsindelingsbestämmelse påverkar inte områdets förenlighet med översiktsplanen.

#### Gällande detaljplan

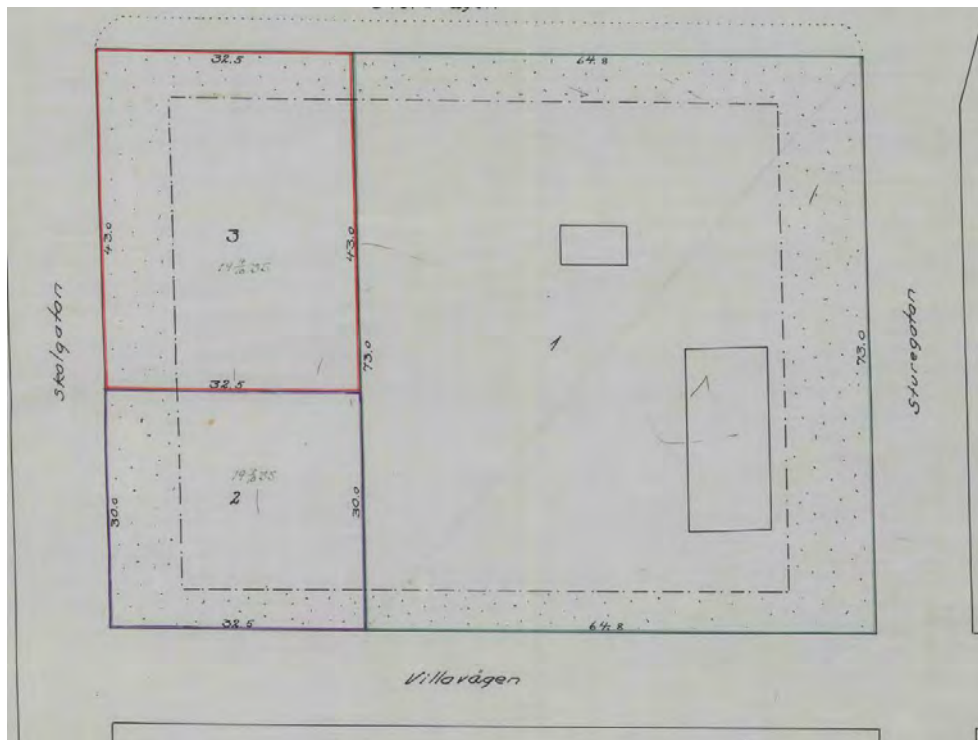
För fastigheten Utkiken 2 gäller detaljplanen *Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken Eslövs stad (S 75)* som antogs den 13 augusti 1956. Inom fastigheten medger detaljplanen användning för bostäder i två våningar.



Figur 3. Bestämmelser i gällande detaljplan.

Fastigheten Utkiken 2 omfattas även av tomtindelningsplanen *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad*. När äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) trädde i kraft började tomtindelningsplaner att gälla som fastighetsplaner. I nu gällande plan- och bygglag (PBL 2010:900) reglerar övergångsbestämmelser att tomtindelningar som enligt tidigare lag gällde som fastighetsplaner i fortsättningen ska gälla som detaljplanebestämmelser.

Tomtindelningsplanen är från år 1935 och reglerar fastighetsindelningen för Utkiken 1, Utkiken 2 och Utkiken 3. På Utkiken 1 ligger Eslövs folkhögskola och på Utkiken 3 finns en villa. Nuvarande fastighetsindelning stämmer inte helt överens med tomtindelningsplanen vad avser fastighetsindelningen av Utkiken 2 och Utkiken 3. Enligt tomtindelningsplanen skulle fastighetsgränsen mellan fastigheterna ligga cirka 12 meter längre söderut.



Figur 4. Fastigheternas indelning enligt tomtindelningsplanen.

## 2.2 Förutsättningar för planarbetet

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets uttryck handlar bland annat om den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. Intresset ligger i den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter.



*Figur 5. Flygfoto från 1957 med planområdet markerat med rött. Kvarterstrukturen är detsamma som idag men radhusbebyggelsen på Utkiken 2 har ännu inte byggts.*

### 3 Beskrivning av projektet

#### 3.1 Avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Utkiken 2.

#### 3.2 Frågeställningar i detaljplanen

Konsekvenser av ett upphävande av tomtindelningen.

### 4 Prioritering

Ändring av detaljplanen för Utkiken 2 ska enligt modellen för prioriteringsordning tilldelas prioritet 3 eftersom den varken uppfyller kriterierna för prioritet 1 eller prioritet 2. Kommunledningskontoret avser dock att frånga den fastställda prioriteringen av detaljplaner i det aktuella fallet. Prioriteringen av detaljplaner togs fram för att hantera en hög arbetsbelastning för avdelningen. Eftersom arbetet med att ta fram den aktuella detaljplaneändringen är av så låg komplexitet och kan göras med ett förenklat förfarande kan planarbetet genomföras av de plankonsulter, som kommunen har upphandlat via ett ramavtal, med bara ett fåtal timmars arbete för Kommunledningskontoret. Det innebär att detaljplanen tas fram omedelbart istället för att vänta upp emot två år på sin tur.

Normalt innebär detaljplaner som tas fram med konsultstöd att mycket arbete även behöver göras av Kommunledningskontoret. Den här ändringen av detaljplan är ett undantag och därför avser Kommunledningskontoret att göra ett undantag även när det gäller prioriteringen av detaljplanen.

## **5 Ekonomi**

Kostnader för detaljplanearbetet och eventuella utredningar bekostas av sökande. Planavtal kommer att tecknas med sökande.

## **6 Kommunikation**

Projektledaren ansvarar för kommunikation med sökande initialt. I senare skede ansvarar konsult för dialog med sakägare och andra berörda under samråd. Administratören ansvarar, tillsammans med projektledaren, för information om detaljplanen på hemsidan.

## **8 Projektavslut**

Projektet avslutas när *Ändring av detaljplan för Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs kommun*, har fått laga kraft.

# Orienteringskarta Utkiken 2



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 (m)

1:2 000