

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

**Datum och tid:** 2023-05-09, 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. **Vårprognos 2023 Kommunledningskontoret (KS.2023.0007)** Mikael Westin  
  
Beslutsunderlag
  - Vårprognos 2023 Kommunledningskontoret
  - Vårprognos 2023, Kommunledningskontoret
  
3. **Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:140 (KS.2023.0275)** Alice Petersson  
  
Beslutsunderlag
  - Förslag till beslut; Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:140
  - Förslag till nyttjanderättsavtal på Eslöv Ölycke 1:140
  - Översiktskarta
  
4. **Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:144 (KS.2023.0276)** Alice Petersson  
  
Beslutsunderlag
  - Förslag till beslut; Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:144
  - Förslag till nyttjanderättsavtal på Eslöv Ölycke 1:144
  - Översiktskarta
  
5. **Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling samt förfrågan om nytt markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 (KS.2020.0184)** Annika Lagerqvist  
  
Beslutsunderlag
  - Förslag till beslut; Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling samt förfrågan om nytt markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1

- Förfrågan om godkännande av ändringar av vinnande bidrag i markanvisningstävling avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 samt nytt markanvisningsavtal
- Arkitektoniskt utlåtande avseende fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 från Kamikaze Arkitekter AB

**6. Information om åtgärdslista 2023 gällande trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder (KS.2023.0319)** Patrik Linder

Beslutsunderlag

- Åtgärdslista 2023

**7. Information om budgetberedning** Mattias Larsson

**Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande  
Eslöv Ölycke 1:140**

**3**

**KS.2023.0275**

2023-04-12  
Alice Petersson  
+4641362334  
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:140

### Ärendebeskrivning

I samband med Teleservice Bredband Skåne AB:s fiberutbyggnad i Löberöd behöver de förlägga en ledning i kommunägd mark. Kommunledningskontoret har tagit fram ett nyttjanderättsavtal för att säkra rättigheten till marken.

### Beslutsunderlag

- Förslag till nyttjanderättsavtal på Eslöv Ölycke 1:140
- Översiktskarta

### Beredning

Ledningen på Eslöv Ölycke 1:140 ska förläggas på mark som är planlagd som kvartersmark. Kommunen har ett markavtal med Teleservice Bredband Skåne AB. Genom markavtalet upplåter kommunen utrymme i mark som enligt detaljplan är planlagd som allmän plats. Eftersom marken för den aktuella ledningen inte är allmän plats behöver Kommunledningskontoret upplåta marken med ett nyttjanderättsavtal.

Kommunen upplåter rätt för nyttjanderättshavaren att anlägga, använda och bibehålla fiberledning inom det område som markerats i kartbilagan till avtalet.

Upplåtelse tiden i nyttjanderättsavtalet är 25 år.

Ersättningen för nyttjanderättsavtalet på Eslöv Ölycke 1:140 är ett engångsbelopp på 1500 kronor. Ersättningen som Teleservice Bredband Skåne AB betalar för ledningar i allmän plats är 1,72 kronor per meter vilket Kommunledningskontoret fakturerar en gång per år. Eftersom den aktuella ledningen inte ska förläggas i allmän plats gör Kommunledningskontoret bedömningen att Teleservice Bredband Skåne AB ska betala en högre ersättning. Jämförelser har skett med ersättningar i andra avtal vilket har resulterat i ersättningen på 1500 kronor för det aktuella nyttjanderättsavtalet.

**Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna nyttjanderättsavtalet på Eslöv Ölycke 1:140 med Teleservice Bredband Skåne AB.

**Beslutet skickas till**

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Katarina Borgstrand  
Chef Tillväxtavdelningen

# Nyttjanderättsavtal

**Fastighetsägare:** Eslövs kommun, org.nr 212000-1173  
241 80 Eslöv  
Ägare till fastigheten Eslöv Ölycke 1:140

**Nyttjanderättshavaren:** Teleservice Bredband Skåne AB, org.nr 556352-6903  
Västergatan 14  
275 30 Sjöbo

## Bakgrund

I samband med Teleservice Bredband Skåne ABs fiberutbyggnad i Löberöd behöver en ledning placeras i kommunägd mark. Ett nyttjanderättsavtal har tagits fram för att säkra denna rättighet.

Mellan nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren träffas härmed avtal om nyttjanderätt enligt följande villkor.

## § 1 Upplåtelse

Fastighetsägaren till Eslöv Ölycke 1:140 upplåter härmed rätt för nyttjanderättshavaren att inom fastigheten Eslöv Ölycke 1:140 anlägga, använda och bibehålla fiberledning inom område som markerats med rött på bifogad kartbilaga. Mark vid sidan av området enligt kartan får i den mån det behövs tas i anspråk vid anläggandet av fiberledningen.

## § 2 Upplåtelseperiod och uppsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 25 år.

Uppsägning ska ske skriftligen senast ett år innan upplåtelseperiodens utgång. Sägs inte avtalet upp förlängs det med en period om 5 år i sänder på oförändrade villkor.

## § 3 Tillträde och återställning

Nyttjanderättshavaren har rätt att tillträda fastigheten för att ta i anspråk de upplåtna rättigheterna. Vid anläggandet av ledningarna ska nyttjanderättshavaren begära utdrag ur Ledningskollen, [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), och ta hänsyn till eventuella befintliga ledningar i marken.

Nyttjanderättshavaren ska efter utfört ledningsarbete i möjligaste mån återställa berörd mark.

## § 4 Ersättning

Som ersättning för ledningsinträdet ska nyttjanderättshavaren betala en engångsersättning om 1500 kronor till fastighetsägaren. Ersättningen ska betalas mot

av Eslövs kommun utsänd faktura. Ersättningen ska betalas senast 2 månader efter att detta avtal undertecknats av båda parter.

**§ 5 Inskrivning**

Detta avtal ska skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning av nyttjanderättsavtalet söks och bekostas av nyttjanderättshavaren.

**§ 6 Överlåtelse eller upplåtelse**

Nyttjanderättshavaren får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal utan fastighetsägarens skriftliga medgivande.

**§ 7 Flytt av befintlig anläggning**

Vid planläggning, planändring, marköverlåtelse samt vid andra tillfällen då fastighetsägaren önskar fri rådighet över den mark där nyttjanderättshavarens ledning är förlagd, ska nyttjanderättshavaren på egen bekostnad flytta sin ledning samt återställa berörd mark. Nyttjanderättshavaren ska stå för samtliga kostnader som föranleds av den begärda flytten. Fastighetsägaren ska till nyttjanderättshavaren begära flytt av ledning senast 6 månader före det att flytten ska ha blivit genomförd.

Om flytten inte har blivit genomförd inom 6 månader från det att fastighetsägaren har begärt det, har fastighetsägaren rätt att ta bort ledningen samt återställa marken på nyttjanderättshavarens bekostnad.

**§ 8 Kabelvisning**

Nyttjanderättshavaren ska senast två arbetsdagar efter begäran kostnadsfritt visa på marken ledningens läge och tillhandahålla denna information i form av utdrag av kartor.

Vid akuta arbeten ska visning kunna utföras omgående.

**§ 9 Fastighetsägarens skyldigheter**

Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad eller på annat sätt utföra åtgärder eller ändra markanvändningen så att nyttjanderättshavarens rätt enligt detta avtal hindras. Fastighetsägaren är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

**§ 10 Skadestånd**

Nyttjanderättshavaren är ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren för skada som har sin grund i nyttjanderättshavarens ledning. Om fastighetsägaren gentemot tredje man görs ansvarig för inträffade skador, ska nyttjanderättshavaren hålla fastighetsägaren skadeslös.

**§ 11 Tillstånd**

Nyttjanderättshavaren är skyldig att skaffa alla de tillstånd som krävs för nyttjandet av rättigheten. Nyttjanderättshavaren är skyldig att följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som gäller av följande lag.



**§ 12 Avtalets upphörande**

Vid avtalets upphörande ska nyttjanderättshavaren återställa marken i närmast ursprungligt skick.

**§ 13 Ändringar eller tillägg**

Ändringar eller tillägg i detta avtal ska vara skriftliga och godkända av parterna för att gälla.

**§ 14 Giltighet**

Avtalet gäller under förutsättning att det godkänns av Eslövs kommunstyrelsens arbetsutskott genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar vilka parterna erhåller var sitt och ett exemplar skickas till lantmäterimyndigheten.

Eslöv den

Ort: Siöbo Datum: 27/3-23

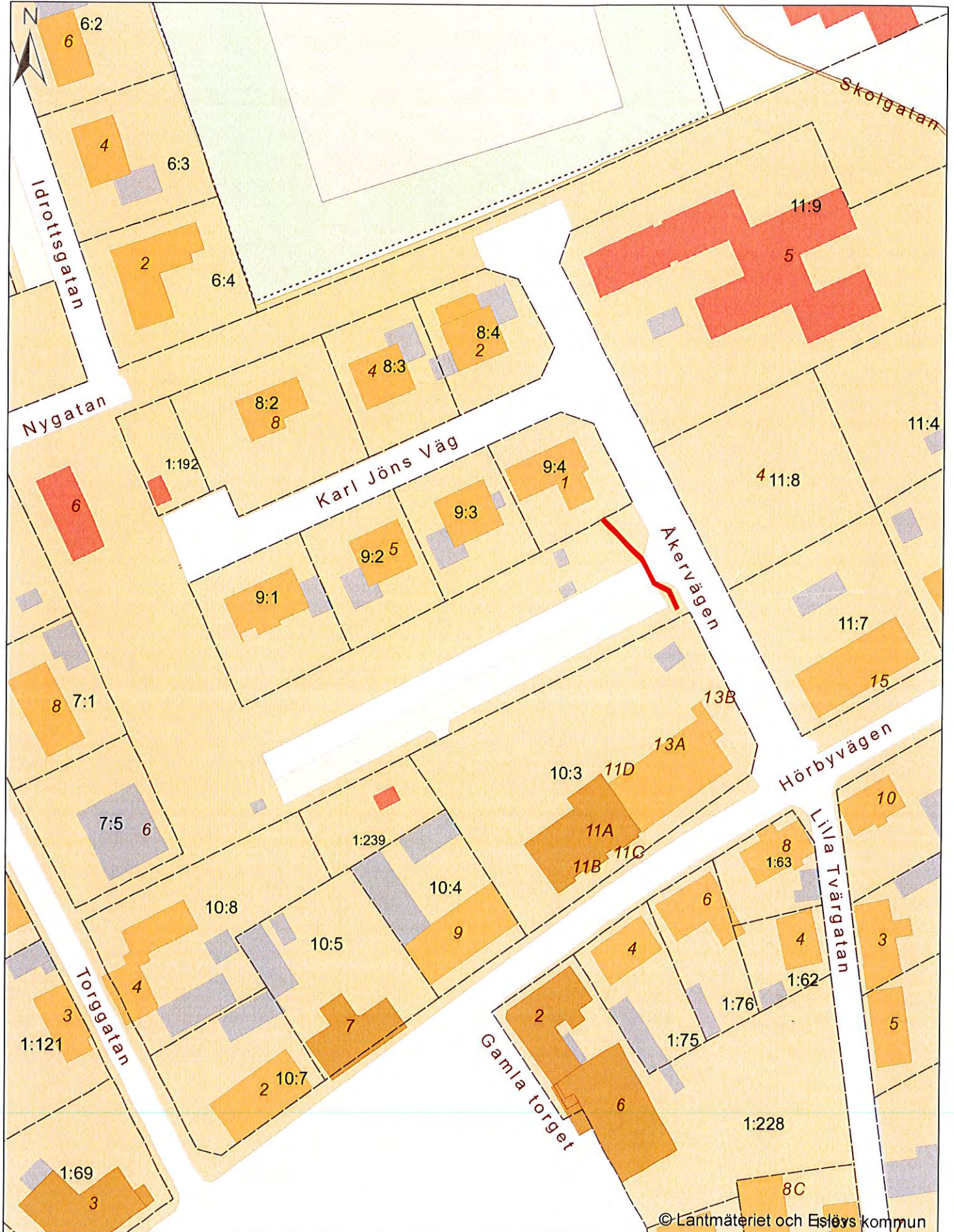
För Eslövs kommun, dess  
kommunstyrelse

För Teleservice Bredband Skåne AB

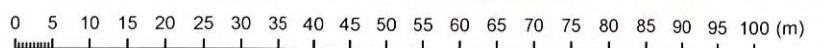
\_\_\_\_\_  
Johan Andersson

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Hallberg

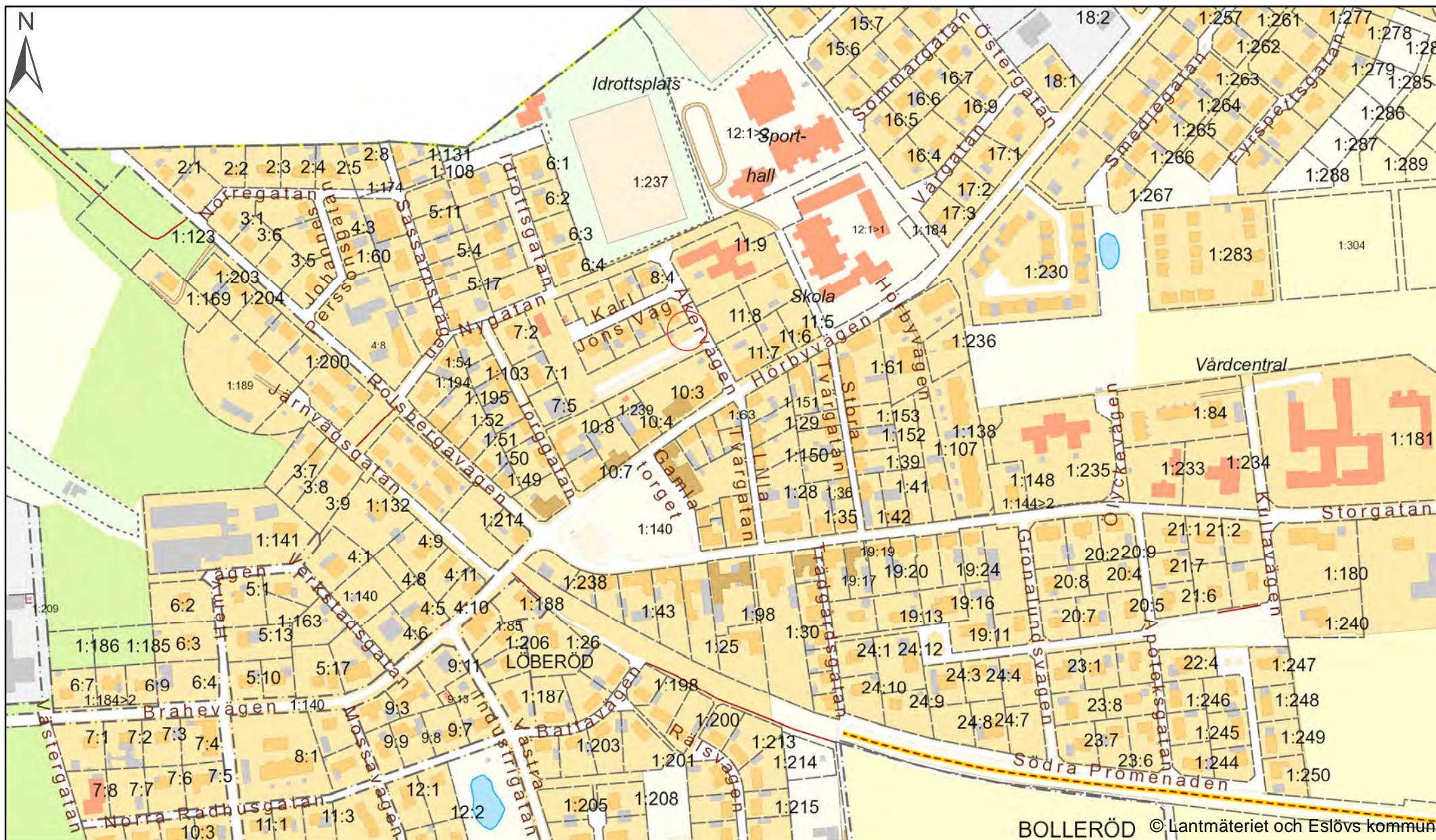


Röd markering visar nyttjanderättsområdet

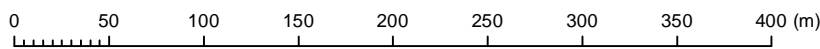


1:1 000

# Översiktskarta



BOLLERÖD © Lantmäteriet och Eslövs kommun



1:4 000

**Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande  
Eslöv Ölycke 1:144**

**4**

**KS.2023.0276**

2023-04-06  
Alice Petersson  
+4641362334  
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Godkännande av nyttjanderättsavtal rörande Eslöv Ölycke 1:144

### Ärendebeskrivning

I samband med Teleservice Bredband Skåne AB:s fiberutbyggnad i Löberöd behöver de förlägga en ledning i kommunägd mark. Kommunledningskontoret har tagit fram ett nyttjanderättsavtal för att säkra rättigheten till marken.

### Beslutsunderlag

- Förslag till nyttjanderättsavtal på Eslöv Ölycke 1:144
- Översiktskarta

### Beredning

Ledningen på Eslöv Ölycke 1:144 ska förläggas i mark som inte är planlagd. Kommunen har ett markavtal med Teleservice Bredband Skåne AB. Genom markavtalet upplåter kommunen utrymme i mark som enligt detaljplan är planlagd som allmän plats. Eftersom marken för den aktuella ledningen inte är allmän plats behöver Kommunledningskontoret upplåta marken med ett nyttjanderättsavtal.

Kommunen upplåter rätt för nyttjanderättshavaren att anlägga, använda och bibehålla fiberledning enligt kartbilagan till avtalet. Upplåtelse tiden i nyttjanderättsavtalet är 50 år.

Ersättningen för nyttjanderättsavtalet på Eslöv Ölycke 1:144 är ett engångsbelopp på 3 000 kronor. Ersättningen som Teleservice Bredband Skåne AB betalar för ledningar i allmän plats är 1,72 kronor per meter vilket Kommunledningskontoret fakturerar en gång per år. Eftersom den aktuella ledningen inte ska förläggas i allmän plats gör Kommunledningskontoret bedömningen att Teleservice Bredband Skåne AB ska betala en högre ersättning. Jämförelser har skett med ersättningar i andra avtal vilket har resulterat i ersättningen på 3 000 kronor för det aktuella nyttjanderättsavtalet.

**Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna nyttjanderättsavtalet på Eslöv Ölycke 1:144 med Teleservice Bredband Skåne AB.

**Beslutet skickas till**

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Katarina Borgstrand  
Chef Tillväxtavdelningen

# Nyttjanderättsavtal

**Fastighetsägare:** Eslövs kommun, org.nr 212000-1173  
241 80 Eslöv  
Ägare till fastigheten Eslöv Ölycke 1:144

**Nyttjanderättshavaren:** Teleservice Bredband Skåne AB, org.nr 556352-6903  
Västergatan 14  
275 30 Sjöbo

## Bakgrund

I samband med Teleservice Bredband Skåne ABs fiberutbyggnad i Löberöd behöver en ledning placeras i kommunägd mark. Ett nyttjanderättsavtal har tagits fram för att säkra denna rättighet.

Mellan nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren träffas härmed avtal om nyttjanderätt enligt följande villkor.

## § 1 Upplåtelse

Fastighetsägaren till Eslöv Ölycke 1:144 upplåter härmed rätt för nyttjanderättshavaren att inom fastigheten Eslöv Ölycke 1:144 anlägga, använda och bibehålla fiberledning inom område som markerats med rött på bifogad kartbilaga. Mark vid sidan av området enligt kartan får i den mån det behövs tas i anspråk vid anläggandet av fiberledningen.

## § 2 Upplåtelse och uppsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 50 år.

Uppsägning ska ske skriftligen senast ett år innan upplåtelse tidens utgång. Sägs inte avtalet upp förlängs det med en period om 5 år i sänder på oförändrade villkor.

## § 3 Tillträde och återställning

Nyttjanderättshavaren har rätt att tillträda fastigheten för att ta i anspråk de upplåtna rättigheterna. Vid anläggandet av ledningarna ska nyttjanderättshavaren begära utdrag ur Ledningskollen, [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), och ta hänsyn till eventuella befintliga ledningar i marken.

Nyttjanderättshavaren ska efter utfört ledningsarbete i möjligaste mån återställa berörd mark. Nyttjanderättshavaren ska kontakta arrendatorn som arrenderar området för att reglera eventuell skördeersättning.

## § 4 Ersättning

Som ersättning för ledningsintranget ska nyttjanderättshavaren betala en engångsersättning om 3000 kronor till fastighetsägaren. Ersättningen ska betalas mot

av Eslövs kommun utsänd faktura. Ersättningen ska betalas senast 2 månader efter att detta avtal undertecknats av båda parter.

#### **§ 5 Inskrivning**

Detta avtal ska skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning av nyttjanderättsavtalet söks och bekostas av nyttjanderättshavaren.

#### **§ 6 Överlåtelse eller upplåtelse**

Nyttjanderättshavaren får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal utan fastighetsägarens skriftliga medgivande.

#### **§ 7 Flytt av befintlig anläggning**

Vid planläggning, planändring, marköverlåtelse samt vid andra tillfällen då fastighetsägaren önskar fri rådighet över den mark där nyttjanderättshavarens ledning är förlagd, ska nyttjanderättshavaren på egen bekostnad flytta sin ledning samt återställa berörd mark. Nyttjanderättshavaren ska stå för samtliga kostnader som föranleds av den begärda flytten. Fastighetsägaren ska till nyttjanderättshavaren begära flytt av ledning senast 6 månader före det att flytten ska ha blivit genomförd.

Om flytten inte har blivit genomförd inom 6 månader från det att fastighetsägaren har begärt det, har fastighetsägaren rätt att ta bort ledningen samt återställa marken på nyttjanderättshavarens bekostnad.

#### **§ 8 Kabelvisning**

Nyttjanderättshavaren ska senast två arbetsdagar efter begäran kostnadsfritt visa på marken ledningens läge och tillhandahålla denna information i form av utdrag av kartor.

Vid akuta arbeten ska visning kunna utföras omgående.

#### **§ 9 Fastighetsägarens skyldigheter**

Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad eller på annat sätt utföra åtgärder eller ändra markanvändningen så att nyttjanderättshavarens rätt enligt detta avtal hindras. Fastighetsägaren är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### **§ 10 Skadestånd**

Nyttjanderättshavaren är ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren för skada som har sin grund i nyttjanderättshavarens ledning. Om fastighetsägaren gentemot tredje man görs ansvarig för inträffade skador, ska nyttjanderättshavaren hålla fastighetsägaren skadeslös.

#### **§ 11 Tillstånd**

Nyttjanderättshavaren är skyldig att skaffa alla de tillstånd som krävs för nyttjandet av rättigheten. Nyttjanderättshavaren är skyldig att följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som gäller av följande lag.



**§ 12 Avtalets upphörande**

Vid avtalets upphörande ska nyttjanderättshavaren återställa marken i närmast ursprungligt skick.

**§ 13 Ändringar eller tillägg**

Ändringar eller tillägg i detta avtal ska vara skriftliga och godkända av parterna för att gälla.

**§ 14 Giltighet**

Avtalet gäller under förutsättning att det godkänns av Eslövs kommunstyrelsens arbetsutskott genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar vilka parterna erhåller var sitt och ett exemplar skickas till lantmäterimyndigheten.

Eslöv den

Ort: *Sjöbo* Datum: *27/5-23*

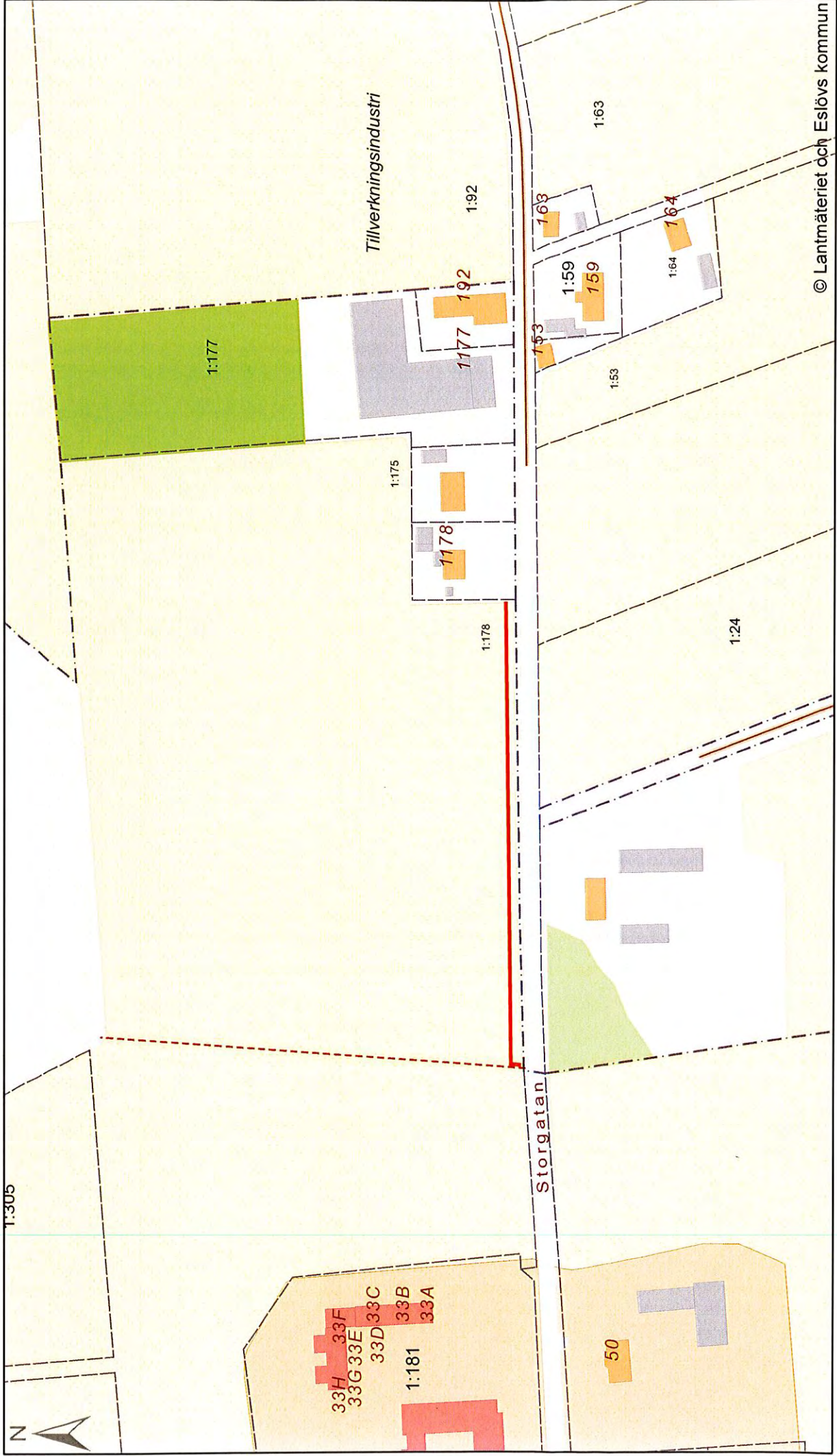
För Eslövs kommun, dess  
kommunstyrelse

För Teleservice Bredband Skåne AB

\_\_\_\_\_  
Johan Andersson

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Hallberg



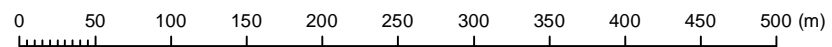
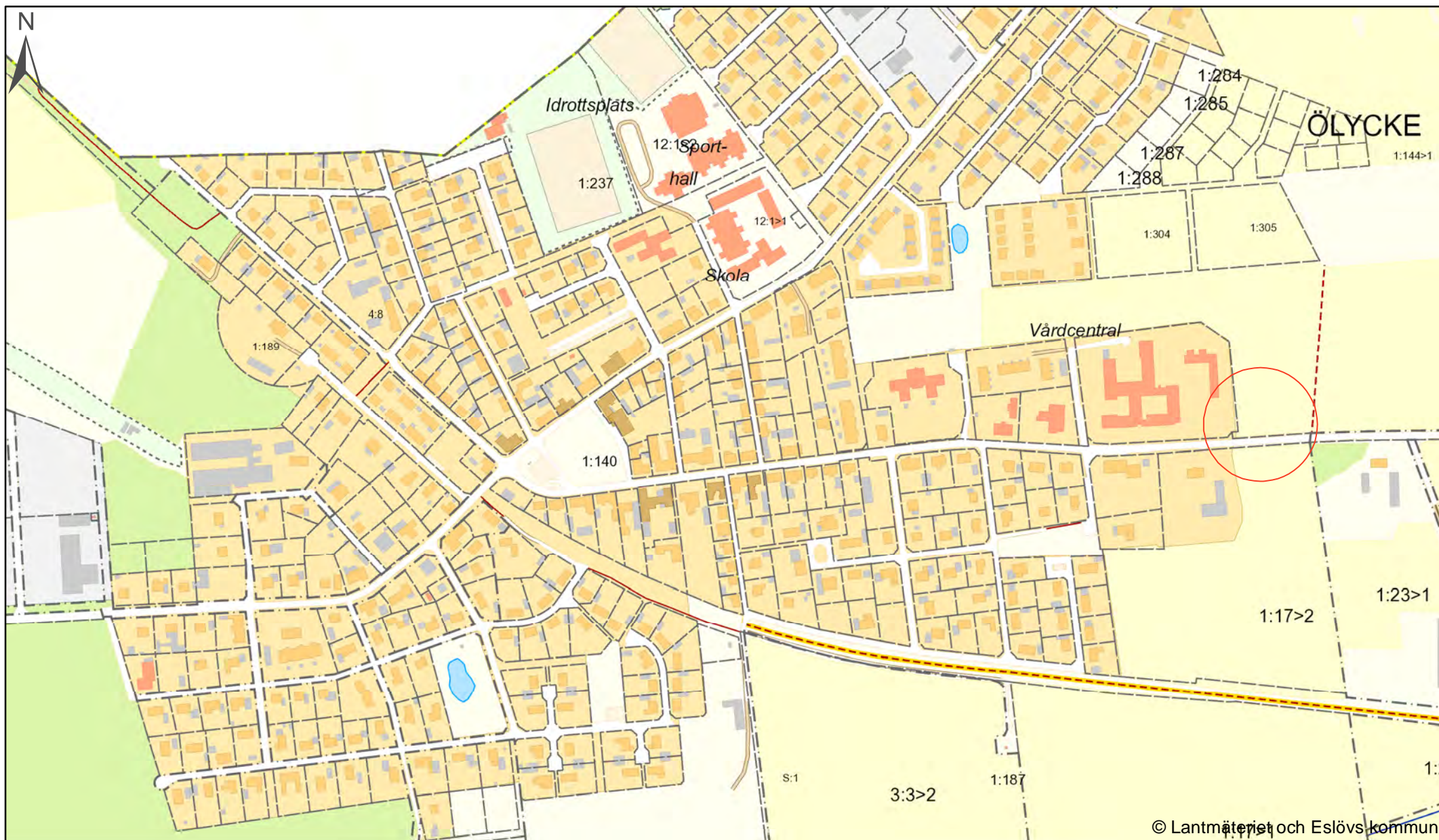
Röd markering visar nyttjanderättsområdet

0 50 100 150 200 (m)

1:2 000

(57)

# Översiktskarta



**Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i  
markanvisningstävling samt förfrågan om nytt  
markanvisningsavtal avseende Gåsen 34,  
Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1**

**5**

**KS.2020.0184**

2023-04-13

Annika Lagerqvist

+4641362284

annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Godkännande av ändringar i vinnande bidrag i markanvisningstävling samt förfrågan om nytt markanvisningsavtal 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 denna utveckling har kommunen genomfört en markanvisningstävling avseende fastigheterna Eslöv 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 i markanvisningen. Markanvisningsavtal godkändes av kommunfullmäktige genom beslut den 29 mars 2021, §38, och undertecknades den 6 maj 2021. 3Hus Holding AB har efter avtalstecknandet överlåtit markanvisningen till ett helägt dotterbolag, Progetti Oca 1 AB. Kommunstyrelsens arbetsutskott har genom beslut den 26 april 2022, § 58, godkänt en förlängning av markanvisningsavtalet till den 31 oktober 2022. Kommunstyrelsens arbetsutskott har genom beslut den 24 maj 2022, § 76, godkänt ändringar som Progetti Oca 1 AB önskat göra i förhållande till vinnande bidrag.

### **Beslutsunderlag**

Förfrågan om godkännande av ändringar av vinnande bidrag samt förfrågan om nytt markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1  
Arkitektoniskt utlåtande avseende fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 från Kamikaze Arkitekter AB

### **Beredning**

Markanvisningsavtal mellan Progetti Oca 1 AB och kommunen om exploatering av Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 löpte ut den 31 oktober 2022. Progetti Oca 1 AB har sökt och beviljats bygglov för byggnation inom fastigheterna Eslöv Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 i enlighet med vinnande bidrag med de ändringar som godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Progetti Oca 1 AB har därefter meddelat att de har svårt att sälja bostäderna då marknaden för nyproducerade bostäder i nuläget är kall och avvaktande. Vid uppstart av försäljning av bostäderna har Progetti Oca 1 AB utifrån marknadsläget och samtal med mäklare kommit fram till att det inte finns förutsättningar för försäljning av de större bostäderna till det pris som bolaget behöver ta ut för att täcka kostnader och erhålla vinst. För att kunna genomföra projektet har Progetti Oca 1 AB inkommit med en förfrågan till kommunen om att minska antalet trevåningshus från 17 stycken till sju stycken.

Kamikaze Arkitekter AB, som i samarbete med 3Hus Holding AB, tagit fram det vinnande bidraget, framför att det ursprungliga syftet med fördelningen av två- respektive trevåningshus var dels att tillföra ett volymmässigt spel inom strukturen och skapa intressanta vyer och siktlinjer även sett från lite avstånd, dels för att kunna erbjuda olika bostadsstorlekar inom området. Två strategiskt valda husgrupper om tre respektive fyra bostäder i tre våningar kvarstår i projektet och medför att växlingen i höjd och volym som skapar intressanta vyer på avstånd bibehålls i området.

Kommunledningskontorets bedömning är att minskningen av antalet trevåningshus och den reviderade placeringen av dessa inom området inte påverkar projektets ursprungsidé eller kvalitét gestaltningsmässigt i allt för stor utsträckning och att ändringen bör godkännas för att möjliggöra ett genomförande av projektet.

Progetti Oca 1 AB önskar teckna ett nytt markanvisningsavtal med kommunen avseende fastigheterna Eslöv Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Kommunledningskontoret bedömer att det är lämpligt att teckna ett nytt markanvisningsavtal, utifrån samma förutsättningar som tidigare avtal tecknats, för att ge Progetti Oca 1 AB möjlighet att genomföra projektet.

Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av nytt markanvisningsavtal.

### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner ändring av vinnande bidrag i markanvisning för Eslöv Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Ändringen avser våningsantal och placeringen av två- respektive treplanshus och är redovisad på sidan 5 i beslutsunderlaget *Förfrågan om godkännande av ändringar av vinnande bidrag samt förfrågan om nytt markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1*.
- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att ta fram ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Progetti Oca 1 AB på 12 månader utifrån samma förutsättningar som tidigare markanvisningsavtal avseende fastigheterna Eslöv Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1.

### **Beslutet skickas till**

Progetti Oca 1 AB

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Katarina Borgstrand  
Chef Tillväxtavdelningen

# Omarbetning kv Fjällgåsen, Grågåsen och Gåsen, Eslöv

Åstorp 2023-04-13



# Marknadsläget och varför framställan görs med ny layout

- ▶ Marknadsläget med höjda räntekostnader, kopplade till inflation, krig och stigande energipriser, har gjort bostadsmarknaden väldigt kall och avvaktande.
- ▶ Kraftigt skenande byggpriser har de senaste 2 åren gjort att produktionskostnaden skenat iväg. Nyproducerade hus blir tyvärr då alltför dyra jämfört med begagnade hus på successionsmarknaden där dessutom prisbilden har fallit.
- ▶ Högre ränta som gör att brf-upplåtelseformens belåningsgrad jämfört med successionsmarknadens fallande villapriser blir ohållbar.
- ▶ Mäklarens synpunkter enligt ovanstående punkter gör att vi behöver minska antalet stora hus i projektet. Då de blir för dyra att producera och sälja.
- ▶ Vår förhoppning är att genom minska antalet stora radhus kunna komma igång med projektet. Fördelningen blir nu 7 st radhus om 3-våningar och 28 st om 2-våningar.
- ▶ Husens förändras inte mot inlämnat bygglov vad det gäller fasadmateriäl.
- ▶ Samtidigt önskar vi teckna ett nytt markanvisningsavtal då det tidigare löpt ut 2022-10-31.
- ▶ Mäklarens bild är att det krävs minst 12 månader för att sälja projektet. Det innebär byggstart tidigast Q4 2024 eller Q1 2025.

## Husens ”nya” gestaltning beskrivit av arkitekten

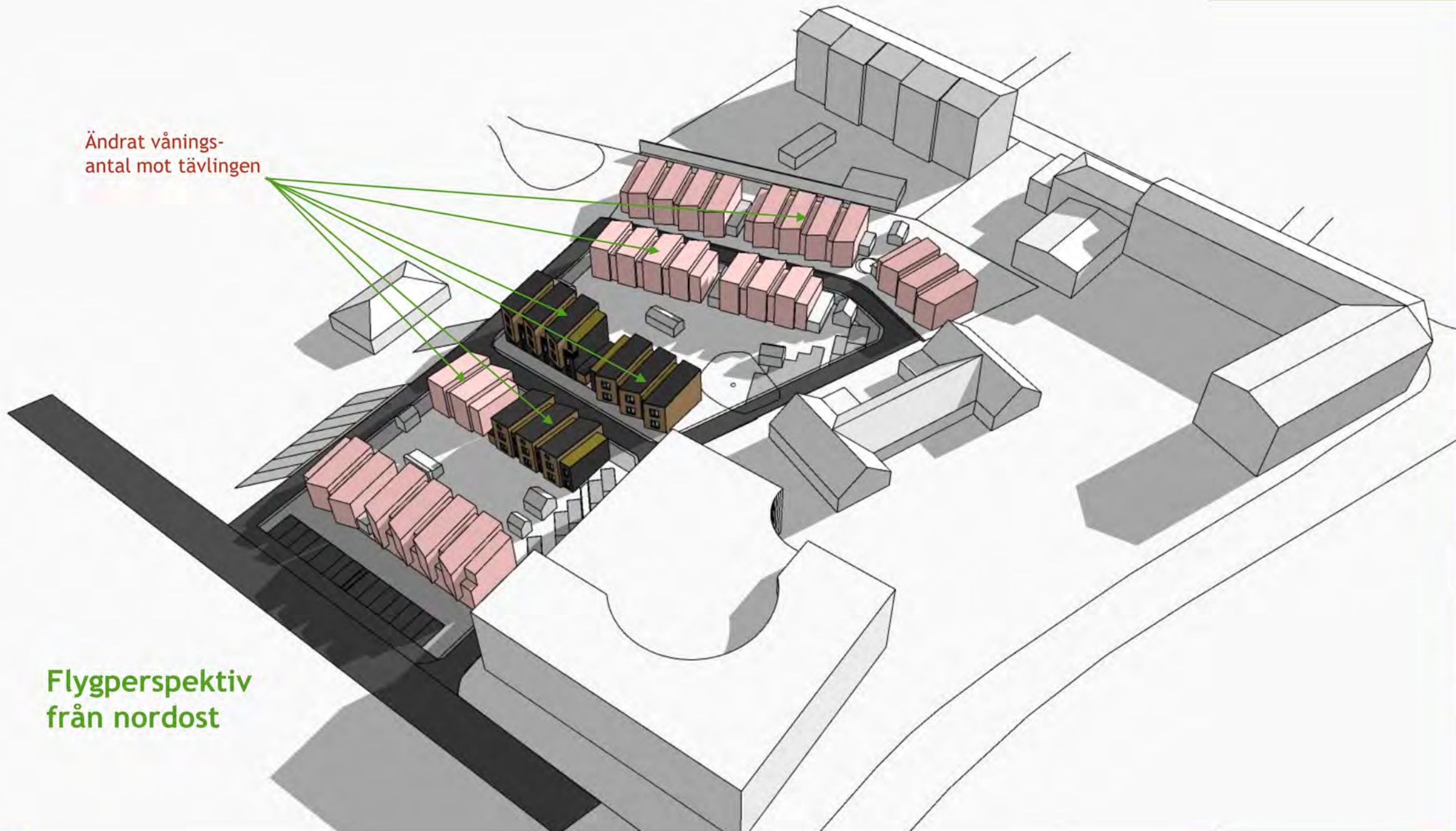
- ▶ En av de idémässigt viktigaste utgångspunkterna i tävlingsförslaget var att skapa ett intressant och varierat gaturum i en så homogen byggnadsstruktur som radhus traditionellt är. Det var så tanken om den vinklade byggnadsdelen, som beroende på vilken sida av gatan husen är orienterade omväxlande vänder kort- resp. långsida mot gaturummet, uppkom.
- ▶ Det ger med ett enkelt grepp stor variation och en intressant upplevelse i gaturummet inte minst genom olika ljusinfall på fasaderna och det skuggspel som uppstår då träfasaderna framstår olika beroende på från vilket håll de blir belysta.
- ▶ Treplanshusen har sin ”utstickande” byggnadsdel vinklad på plan två vilket ger en slät fasad i gaturummet. Även greppet att tydligt särskilja ”de två olika volymerna” inom det enskilda huset med olika material (tegel och trä) var en viktig del i att skapa en sammanhållen men samtidigt varierad gestaltning i tilltalande mänsklig skala.
- ▶ Syftet med fördelningen av två respektive treplanshus var dels att tillföra ett volymmässigt spel inom strukturen och skapa intressanta vyer och siktlinjer även sett på lite större avstånd och dels att kunna erbjuda olika bostadsstorlekar inom området.
- ▶ Förslag på framkomlig väg för ett mer genomförbart projekt är en omfördelning av hustyper, som tidigare varit någorlunda jämnt fördelat på två- respektive tre-planshus till fördel för fler av tvåplanshusen. Husens disponering på fastigheterna i grupper om 2, 3 och 4 samt markplanering kvarstår i ursprungligt läge med samma ambitionsnivå. Även husens gestaltning och materialval är oförändrad.
- ▶ För att bibehålla gatuvyn från Nils Johnssons väg behålls en av husgrupperna inom fastighet Grågåsen 1 som ”typ 2” (treplanshus), även en av grupperna inom fastighet Fjällgåsen 1 som ligger en husrad förskjutet i förhållande till bibehållen grupp inom fastighet Grågåsen behålls som typ 2, detta för att inte förlora dynamiken inom kvarteret och variationen i siktlinje i vyn från Nils Johnsons väg. Inom fastighet Gåsen 34 ersätts samtliga hustyp 2 med typ 1 (tvåplanshus).

## Husens ”nya” gestaltning beskrivit av arkitekten

- ▶ Föreslagen förändring innebär endast mindre avsteg från ursprungstanken då huvudgreppet kvarstår och gaturummen fortsatt kommer att ge samma intryck av de vinklade byggnadsdelarna i gaturummet. Två strategiskt valda husgrupper med treplanshus kvarstår och bibehåller växlingen i höjd och volym som skapar intressanta vyer på avstånd. En fördel med föreslagen förändring är att gestaltningen kan uppfattas som mer konsekvent och sammanhållen med fler grupper av samma hustyp samt att det blir bättre solvärden i utemiljöerna med en lägre byggnadsstruktur.
- ▶ Arkitekten Ylva Hegelunds bedömning är:
- ▶ ”Projektet klarar föreslagen justering utan att förändringarna nämnvärt påverkar projektets ursprungsintentioner och arkitektoniska kvaliteter”.



Ändrat vånings-  
antal mot tävlingen



Flygperspektiv  
från nordost

Flygperspektiv från  
nordväst





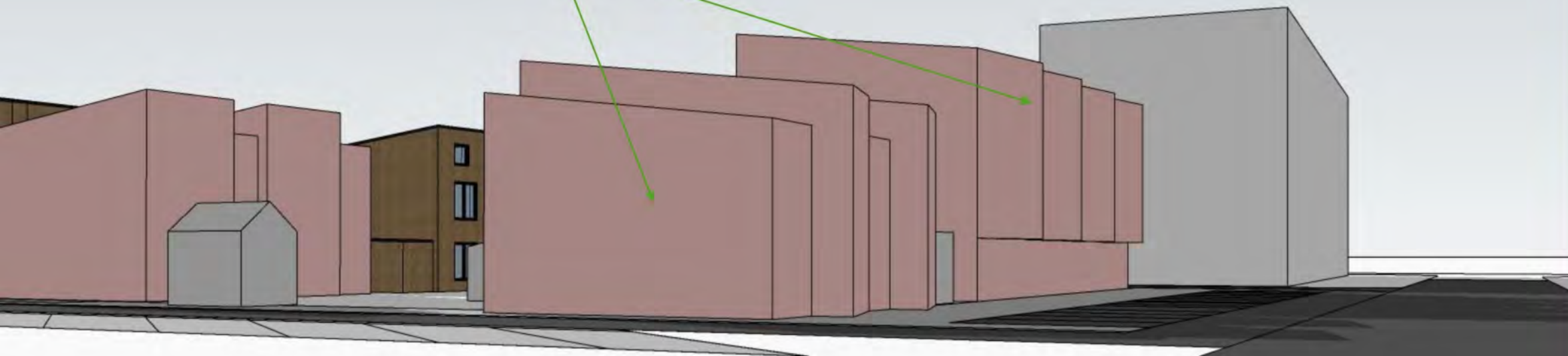
Flygperspektiv  
från sydost



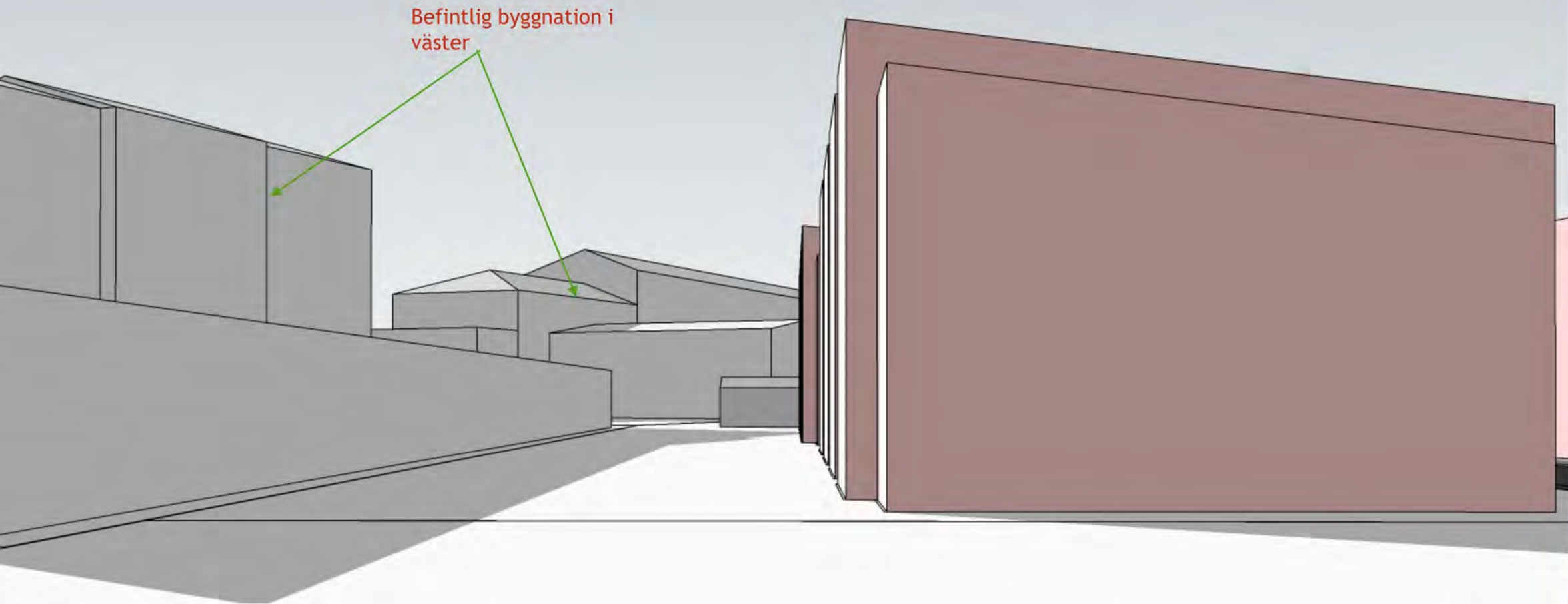
Flygperspektiv  
från sydväst



Radhusen går från 2 till 3  
plan och möter skolans höjd  
vilket skapar harmoni i  
gatumiljön



Gatuvy från Nils  
Johnssons väg mot  
gymnasieskolan.



Gatuvy från  
vändplats  
Skomakargatan  
mot höghus

Detta hus förändras  
till 3 våningar

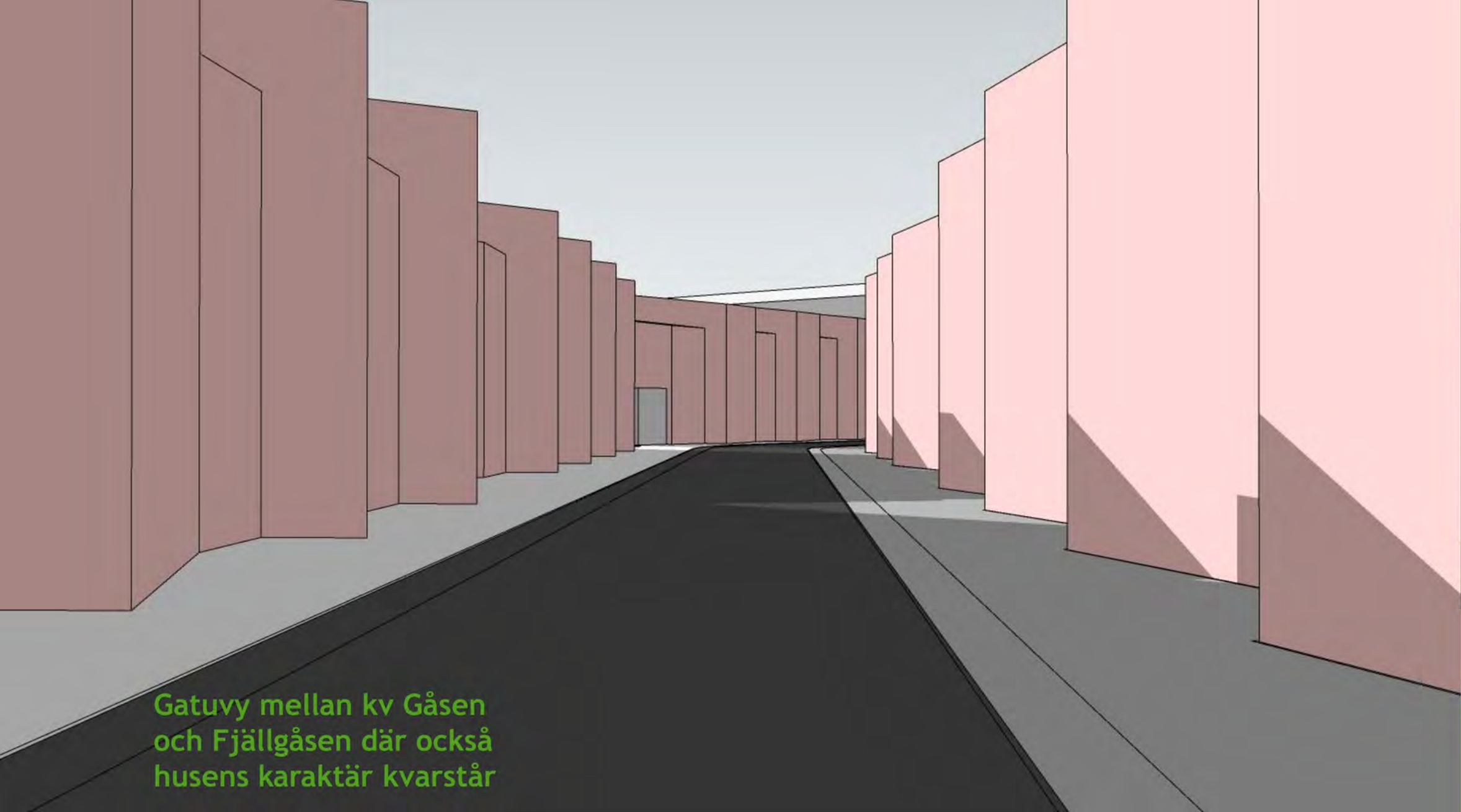
Gatuvy från vändplats  
Skomakargatan mot Nils  
Johnssons väg. Det  
”bruna” huset är numer i  
3 våningar.



Gatuvy längs med kv  
Fjällgåsen och kv  
Grågåsen i bakgrunden



Gatuvy mellan kv Fjällgäsen  
och Grågäsen där husens  
karaktäristiska form behålls

An architectural rendering of a street view. The street is dark grey and runs straight down the center. On both sides are rows of buildings. The buildings on the left are a reddish-brown color, while the buildings on the right are a lighter pinkish-red. The buildings have simple, rectangular forms with some recessed areas. The sky is a light, pale blue. The overall style is clean and minimalist.

Gatuvy mellan kv Gåsen  
och Fjällgåsen där också  
husens karaktär kvarstår



Gårdsvy kv Fjällgäsen  
mot söder där 2 och 3  
våningshusen möts.

Har ni några frågor så når ni oss på  
[info@3hus.se](mailto:info@3hus.se) eller  
[mikael.sjunnesson@3hus.se](mailto:mikael.sjunnesson@3hus.se)



Arkitektoniskt utlåtande Fastigheterna Grågåsen 1, Fjällgåsen 1, och Gåsen 34 2023-03-20

## **Bakgrund / problemställning**

På grund av omvärldsfaktorer, vilka vi ej kan råda över, har 3Hus hamnat i ett läge där projektets förutsättningar såväl ekonomiskt som marknadsmässigt avsevärt försämrats. Det leder till att projektet behöver ses över och i någon mening justeras för att vara möjligt att genomföra.

## **Åtgärdsförslag**

Förslag på framkomlig väg för ett mer genomförbart projekt är en omfördelning av hustyper, som tidigare varit någorlunda jämnt fördelat på två- respektive tre-planshus till fördel för fler av tvåplanshusen. Husens disponering på fastigheterna i grupper om 2, 3 och 4 samt markplanering kvarstår i ursprungligt läge med samma ambitionsnivå. Även husens gestaltning och materialval är oförändrad.

För att bibehålla gatuvyn från Nils Johnsons väg behålls en av husgrupperna inom fastighet Grågåsen 1 som "typ 2" (treplanshus), även en av grupperna inom fastighet Fjällgåsen 1 som ligger en husrad förskjutet i förhållande till bibehållen grupp inom fastighet Grågåsen behålls som typ 2, detta för att inte förlora dynamiken inom kvarteret och variationen i siktlinje i vyn från Nils Johnsons väg. Inom fastighet Gåsen 34 ersätts samtliga hustyp 2 med typ 1 (tvåplanshus).

## **Projektets ursprungliga intentioner**

### *"Det större greppet"*

I tävlingsförslaget var den bärande idén tanken om grannskapet, de gemensamma gröna ytorna mellan husen och de sociala värden som spontana möten mellan människor skapar. Den "egna" uteplatsen underordnas de större gemensamma trädgårdarna för att skapa ett levande socialt sammanhang inom kvarteret. Möjligheten att på tvärs filtrera genom kvarteret mellan småskaligt arrangerade husgrupper skapar sammanhang mellan de olika fastigheterna och inte minst intressanta vyer och siktlinjer genom området. Tanken var att skapa ett kvarter som var öppet, inbjudande och gav mervärde även för omkringboende och gäster. En del i detta var även att hålla kvarteret så bilfritt som möjligt och därmed inte erbjuda bilplatser och uppfarter till vart och ett av husen utan att i stället sprida ut parkeringsmöjligheter så diskret som möjligt på olika platser inom området.

### *Husens gestaltning*

En av de idémässigt viktigaste utgångspunkterna när vi tog fram hustyperna var hur vi kunde skapa ett intressant och varierat gaturum i en så homogen byggnadsstruktur som radhus traditionellt är, det var så tanken om den vinklade byggnadsdelen, som beroende på vilken sida av gatan husen är orienterade omväxlande vänder kort- resp. långsida mot gaturummet, uppkom. Det ger med ett enkelt grepp stor variation och en intressant upplevelse i gaturummet inte minst genom olika ljusfall på fasaderna och det skuggspel som uppstår då träfasaderna framstår olika beroende på från vilket håll de blir belysta. Treplanshusen har sin "utstickande" byggnadsdel vinklad på plan två vilket ger en slät fasad i gaturummet. Även greppet att tydligt särskilja "de två olika volymerna" inom det enskilda huset med olika material (tegel och trä) var en viktig del i att skapa en sammanhållen men samtidigt varierad gestaltning i tilltalande mänsklig skala.

Syftet med fördelningen av två respektive treplanshus var dels att tillföra ett volymmässigt spel inom strukturen och skapa intressanta vyer och siktlinjer även sett på lite större avstånd och dels (kanske i huvudsak) att kunna erbjuda olika bostadsstorlekar inom området.

#### *Konsekvenser*

Föreslagen förändring innebär endast mindre avsteg från ursprungstanken då huvudgreppet kvarstår och gaturummen fortsatt kommer att ge samma intryck av de vinklade byggnadsdelarna i gaturummet. Två strategiskt valda husgrupper med treplanshus kvarstår och bibehåller växlingen i höjd och volym som skapar intressanta vyer på avstånd. En fördel med föreslagen förändring är att gestaltningen kan uppfattas som mer konsekvent och sammanhållen med fler grupper av samma hustyp samt att det blir bättre solvärden i utemiljöerna med en lägre byggnadsstruktur.

#### *Sammanfattning*

Min samlade bedömning är att projektet klarar föreslagen justering utan att förändringarna nämnvärt påverkar projektets ursprungsintentioner och arkitektoniska kvaliteter.

*Ulva Hegelund*

Kamikaze Arkitekter AB

Malmö