

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

**Datum och tid:** 2021-11-23, klockan 09:00

**Plats:** Christian Nilsson

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. Förslag att godkänna lägenhetsarrende avseende Kopiatorn 1 (KS.2018.0022)** Annika Lagerqvist  
(Tillgänglig för frågor)  
09:05

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Förslag att godkänna lägenhetsarrende avseende Kopiatorn 1
- Förslag till arrendeavtal avseende Kopiatorn 1
- Översiktskarta över Gustavslund

- 3. Uppdrag att genomföra markanvisningstävling för Sibbarp 2:39 samt fastställande av tävlingsprogram för Sibbarp 2:39 (KS.2021.0470)** Alice Petersson 09:10

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Uppdrag att genomföra markanvisningstävling för Sibbarp 2:39 samt fastställande av tävlingsprogram för Sibbarp 2:39
- Förslag till markanvisningstävling för Sibbarp 2:39 i Marieholm

- 4. Information om exploateringsprojekt för del av Eslöv 53:4** Alice Petersson 09:15

Beslutsunderlag

- Info ksau - Exploateringsprojekt för del av Eslöv 53:4 - Bygelvägen/Solvägen/Allmogevägen

- 5. Igångsättningstillstånd för ombyggnad av Rådhuset (KS.2021.0433)** Tomas Nilsson och  
Cecilia Erlandsson  
(Tillgänglig för frågor)  
09:30

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Igångsättningstillstånd för ombyggnad av Rådhuset

**6. Information om särskilt boende med  
demensinriktning**

Josef Johansson VoO,  
Johanna Elfsberg  
VoO, Niklas Emgård  
konsult från Zoom  
arkitekter och Cecilia  
Erlandsson 09:35

Beslutsunderlag

- Basutredning särskilt boende 2021-11-11

**Förslag att godkänna lägenhetsarrende  
avseende Kopiatorn 1**

**2**

**KS.2018.0022**

2021-11-01

Annika Lagerqvist  
+4641362284  
annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Förslag att godkänna lägenhetsarrende avseende Koptorn 1

### Ärendebeskrivning

Inom exploateringsområdet Gustavslund säljer kommunen industrimark. Före försäljning av industrimark upprättas ett arrendeavtal mellan kommunen och intressenten. Under arrendetiden utför arrendatorn erforderliga markundersökningar, söker bygglov, utför markarbeten samt grundläggning. Koptorn 1 har tidigare varit utarrenderad till Irama AB, som nu önskar ett nytt arrendeavtal för att kunna förvärva fastigheten.

### Beslutsunderlag

Förslag till arrendeavtal avseende Koptorn 1  
Översiktskarta Gustavslund

### Beredning

Irama AB har arrenderat Koptorn 1 i tre omgångar med start den 15 november 2019. Markarbeten har utförts och arbete med grundläggning påbörjats men avstannat. Irama AB anger att detta beror på att de haft svårt att hitta en entreprenör som kan ta på sig uppdraget och därefter stött på problem på grund av Coronapandemin.

Irama AB har presenterat en anlitaad entreprenör och tidplan för den fortsatta byggnationen, som Kommunledningskontoret bedömer som trovärdig. Arrendetiden är 6 månader och avtalet upphör automatiskt utan uppsägning när arrendetiden löper ut. Arrendeavgiften är kommunens internräntesats multiplicerad med beräknad köpeskilling. Fastigheten ska bebyggas i överensstämmelse med gällande detaljplan och i enlighet med gällande lagstiftning. Arrendeavtalet innebär att arrendatorn ges rätt att förvärva arrendestället under förutsättning att detsamma bebyggs i enlighet med gällande detaljplan och omfattar en byggnadsyta om minst 1 000 kvadratmeter.

Byggnadssättet som kommer att användas medför att gjutning av platta kommer att ske i slutskedet av byggnationen. Enligt arrendeavtalet ges arrendatorn därför rätt att förvärva fastigheten när plintar är satta och stommar resta. Om kraven för överlåtelse av fastigheten uppfylls under arrendetiden och köpeavtal följer på arrendeavtalet sätts priset för fastigheten utifrån beslut om prissättning på tomtmark för industriändamål av kommunfullmäktige, den 26 april 2010 § 27.

**Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna arrendeavtal avseende Koptorn 1.

**Beslutet skickas till**

Irama AB

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Katarina Borgstrand  
Chef tillväxtavdelningen

# AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

**Fastighetsägare:** Eslövs kommun, Org. nr. 212000-1173, genom dess kommunstyrelse, 241 80 Eslöv

**Arrendator:** Irama AB  
Org. nr. 559025-8694  
Knivgatan 7,  
212 28 Malmö

**§ 1 Arrendeställe**  
Eslöv Kopiatorn 1

**§ 2 Ändamål**  
Arrendatorn har rätt att förvärva arrendestället under förutsättning att detsamma bebyggs i enlighet med gällande detaljplan. Köp genomförs först då hela byggnationens bottenplatta eller annan jämförbar grundläggning färdigställts eller byggnationen är färdigställd i motsvarande nivå, med en byggnadsyta om minst 1 000 m<sup>2</sup>. Att byggnationen är färdigställd i motsvarande nivå innebär i det här fallet att markarbeten är utförda, plintar uppsatta och stommen rest. Arrendestället utarrenderas i avvaktan på att arrendatorn bebygger och förvärvar detsamma.

**§ 3 Arrendetid**  
Arrendestället upplåts för perioden 2021-12-01 till 2022-05-31. Arrendeavtalet upphör automatiskt vid arrendetidens utgång utan uppsägning.

**§ 4 Arrendeavgift**  
Arrendeavgiften för arrendeperioden enligt § 3 utgör 3 261 kronor och betalas i förskott. Fastighetsägaren skickar faktura när detta avtal är undertecknat av båda parter.

**§ 5 Upplåtelse mm i andra hand**  
Utan fastighetsägarens skriftliga medgivande får arrendatorn inte upplåta eller överlåta nyttjanderätten till arrendestället eller del av detta.

**§ 6 Arrendeställets skick m.m.**  
Fastighetsägaren har tidigare arrenderat ut Kopiatorn 1 till arrendatorn. Grundläggning har inte färdigställts enligt § 2 vilket är ett krav för att arrendatorn ska kunna förvärva arrendestället. Bygglov har beviljats och startbesked erhållits. Markarbeten och grundläggning har påbörjats för att sedan stå stilla under en längre period.

Arrendestället utarrenderas i på tillträdesdagen befintligt skick. Upphör detta avtal att gälla av annan anledning än att arrendatorn förvärvar arrendestället, är arrendatorn skyldig att återställa arrendestället i det skick det hade på tillträdesdagen för tidigare arrendeavtal, tecknat den 22 november 2019 med Irama AB. Om arrendatorn inte efter skriftlig anmodan från fastighetsägaren återställer arrendestället enligt ovan inom sex veckor har fastighetsägaren rätt att återställa marken på arrendatorns bekostnad.

Arrendatorn äger ej rätt till ersättning för förlust eller nedlagda kostnader när arrendeavtalet upphör.  
Fastighetsägaren är ej ersättningsskyldig för de anläggningar arrendatorn uppför inom arrendeområdet.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i vårdat skick.

Arrendatorn ska, om fastighetsägaren anser det erforderligt, ordna och bekosta inhägnad av arrendestället. Det åligger arrendatorn att inhämta byggnadsnämndens godkännande, om sådant krävs.

På arrendestället får inte uppsättas anordningar för reklam eller annat än för den rörelse som bedrivs eller kommer att bedrivas på arrendestället. Skyldighet att söka tillstånd för uppsättande av sådana anordningar framgår bland annat av naturvårdslagen, plan- och bygglagen samt eventuellt i lokala ordningsföreskrifter.

**§ 7 Gaturenhållning**

Arrendatorn har skyldighet att svara för renhållningen på eventuellt angränsande gångbana.

**§ 8 Miljöfarlig verksamhet**

Arrendatorn ansvarar för att miljöfarlig verksamhet inte bedrivs i samband med brukandet av arrendestället. Om gällande miljölagstiftning innebär att vissa åtgärder behöver vidtas, svarar arrendatorn även för utförandet av, och kostnaden, för dessa.

**§ 9 Anslutningsavgifter**

Då området tas i bruk för byggnation ska arrendatorn betala tillkommande anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

**§ 10 Grundförhållande**

Fastighetsägaren är inte skyldig att stå för kostnader föranledda av grundförhållandet inom arrendestället.

**§ 11 Skadestånd**

Arrendatorn ska ersätta all skada på person och/eller egendom som förorsakas fastighetsägaren eller tredje man genom brukandet av arrendestället.

**§ 12 Inskrivningsförbud**

Detta avtal får inte inskrivas i fastighetsregistret.

**§ 13 Hänvisning till jordabalken**

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kapitlet jordabalken stadgas om lägenhetsarrende.

**§ 14 Godkännande**

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att det godkänns av kommunstyrelsens arbetsutskott i Eslövs kommun genom beslut som får laga kraft.



Eslöv den  
För Eslövs kommun, dess  
kommunstyrelse

Ort den  
Irama AB

---

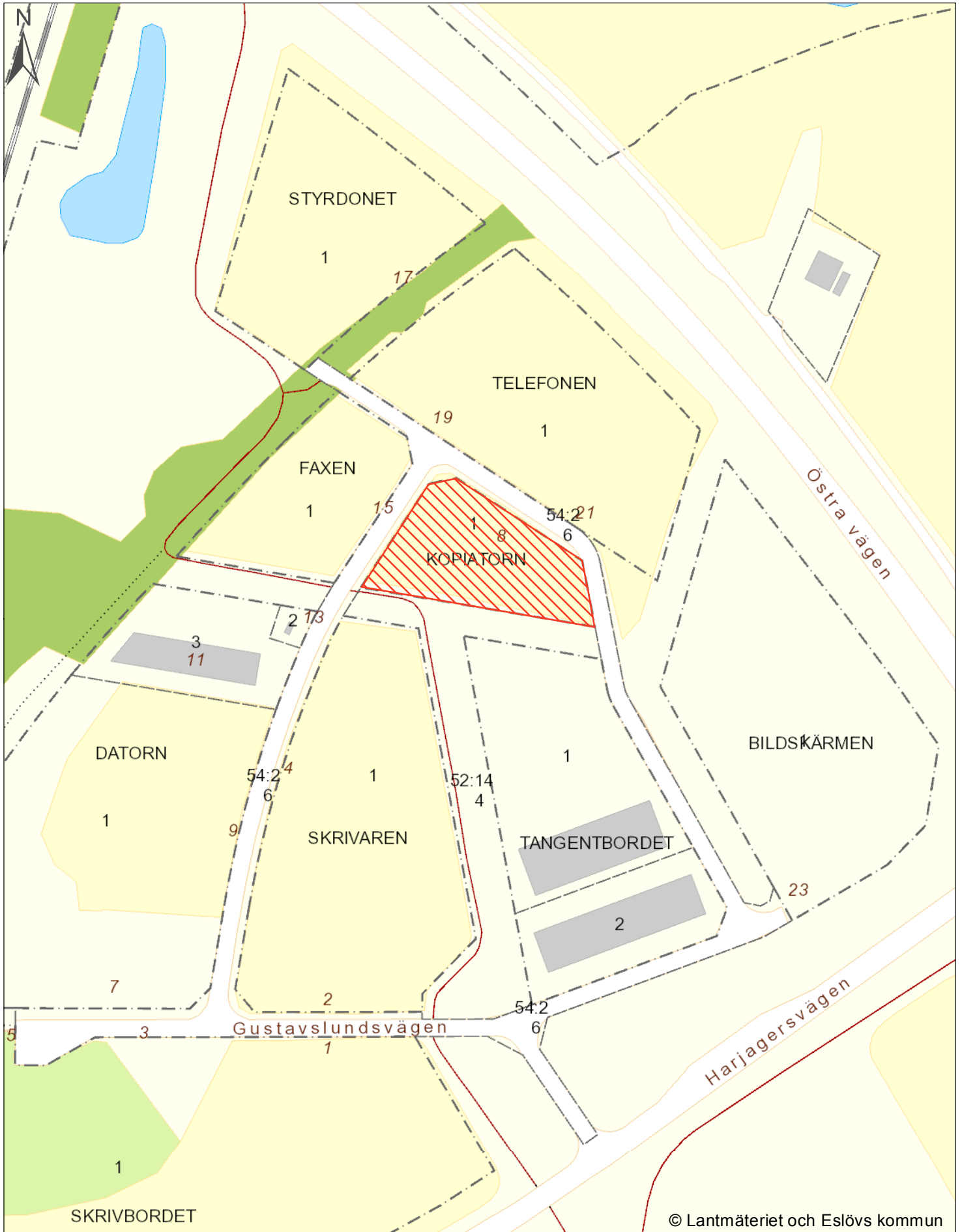
Adel Noor Hamad Al-Hulo

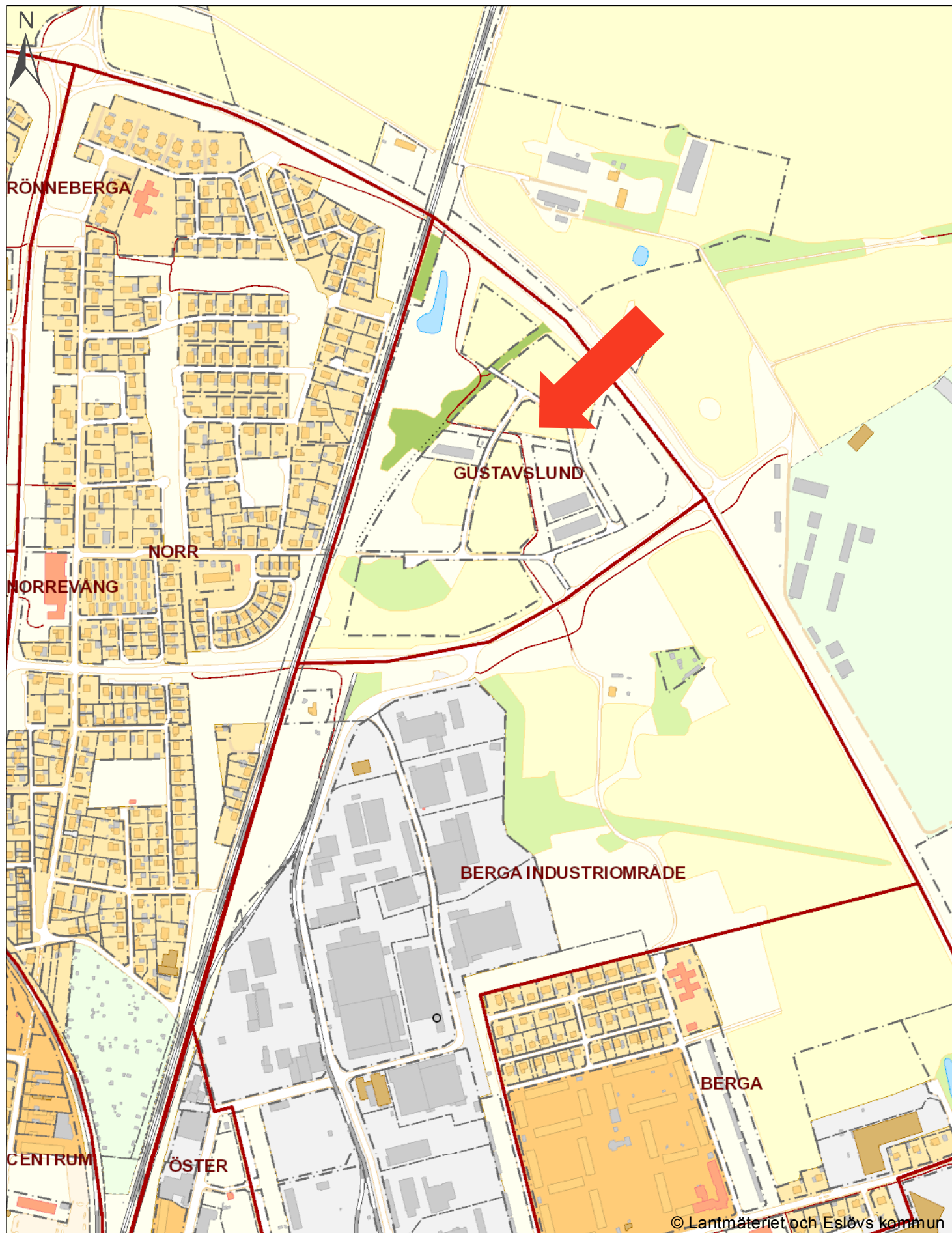
---

Annika Lagerqvist  
Mark- och exploateringsingenjör

---

Muntadher Saleem Adnan Adnan





Pilen visar Kopiatorn 1

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 (m)

1:7 000

**Uppdrag att genomföra markanvisningstävling  
för Sibbarp 2:39 samt fastställande av  
tävlingsprogram för Sibbarp 2:39**

**3**

**KS.2021.0470**

2021-11-03  
Alice Petersson  
+4641362334  
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Uppdrag att genomföra markanvisningstävling för Sibbarp 2:39 samt fastställande av tävlingsprogram för Sibbarp 2:39**

### **Ärendebeskrivning**

Exploateringsprojektet omfattar fastigheten Sibbarp 2:39. Fastigheten ligger i östra Marieholm intill Storgatan och består idag av en gräsplan. Syftet med projektet är att låta området bli en del av det omkringliggande befintliga bostadsområdet.

### **Beslutsunderlag**

Förslag till tävlingsprogram för Sibbarp 2:39 i Marieholm

### **Beredning**

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till tävlingsprogram som omfattar fastigheten Sibbarp 2:39. Detaljplanen tillåter byggnader som är fristående eller i tomtgräns sammanbyggda två och två, vilket innebär att det kan byggas villor eller parhus. Detaljplanen tillåter en till två våningar. Det är möjligt att uppföra cirka fyra villor eller cirka fyra parhus inom tävlingsområdet. Kommunen ska inte bygga ut allmän platsmark. Förslaget innebär en öppen markanvisningstävling där alla intressenter får möjlighet att lämna in tävlingsförslag. Kommunledningskontoret utvärderar tävlingsförslagen och föreslår en vinnare för kommunstyrelsens arbetsutskott. Kommunledningskontoret gör en sammanvägd bedömning utifrån hur väl tävlingsförslaget uppfyller tävlingskriterierna, erbjudet pris och förslagsställarens möjlighet att genomföra projektet. Kommunledningskontoret startar tävlingen i december 2021 och avslutar tävlingen den 28 februari 2022. Därefter kan det bli aktuellt med kompletteringar av tävlingsbidragen och kommunstyrelsens arbetsutskott kan preliminärt fatta beslut om vinnare under kvartal 2 2022.

**Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling som omfattar fastigheten Sibbarp 2:39 i Marieholm.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att fastställa förslaget till tävlingsprogram för Sibbarp 2:39 i Marieholm.

**Beslutet skickas till**

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg  
Kommundirektör

Katarina Borgstrand  
Chef Tillväxtavdelningen



**ESLÖVS  
KOMMUN**

# Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun bjuder in till markanvisningstävling för uppförande av bostäder på fastigheten Sibbarp 2:39. Tävlingsområdet är en obebyggd fastighet belägen i östra delen av Marieholm. Området är planlagt för bostadsändamål i öppet byggnadssätt och planen tillåter bostäder i två våningar.

Tävlingens syfte är att hitta det bästa projektet för tävlingsområdet med hänsyn till kommunens vision för området, pris och genomförbarhet.

Eslövs kommun har för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den intressent som vinner markanvisningstävlingen.

## **Tävlingens upplägg**

De exploatörer eller andra byggaktörer som är intresserade av området lämnar in sitt förslag och ansöker om markanvisningen via kommunens webbplats. Ansökan ska innehålla efterfrågad information enligt instruktionerna nedan. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas och en vinnare utses som erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningen innebär en ensamrätt att under en viss tid med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget och fått laga kraft säljs markanvisningsområdet till vinnaren.



# Tävlingsområdet



*Tävlingsområdet, Sibbarp 2:39, är markerat med ljusare grönt på fotot.*

## Tävlingsområdet utgörs av fastigheten Sibbarp 2:39 i Mariefors

Området är beläget i östra delen av Mariefors.

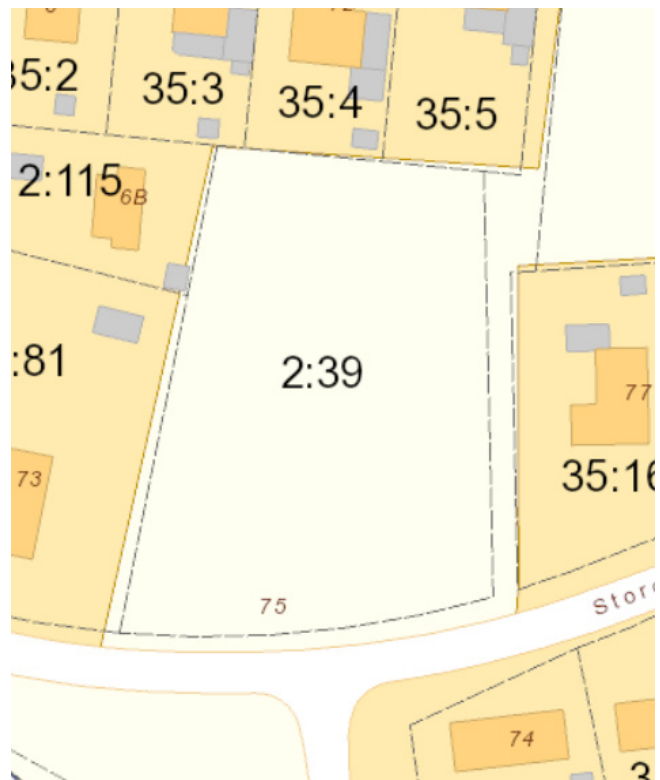
För området gäller en ändring av stadsplanen, betecknad 12-MAR-6S som antogs 1949.

Inom området tillåts uppförande av bostäder i öppet byggnadssätt.

Områdets area är ca 3900 m<sup>2</sup> och möjliggör cirka 1300 m<sup>2</sup> BYA beroende på byggnadssätt.

Utfart sker till Storgatan i söder och ska placeras i östra delen av markanvisningsområdet.

Från anvisningsområdet är det endast 1 km till järnvägsstation och livsmedelsaffär. Via ett grönstråk öster om området tar man sig enkelt till förskolan Sibbebo som angränsar området i nordost. Skolan i Mariefors med klasser F-6 är belägen cirka 300 m från anvisningsområdet.



*Sibbarp 2:39, utdrag från geosecma.*

# Kommunens vision av tävlingsområdet

Gällande plan tillåter bostäder i öppet byggnadssätt vilket innebär att bostadshusen ska vara friliggande eller i tomtgräns sammanbyggda två och två. Eslövs kommun ser positivt på en variation av tävlingsbidrag och har ingen preferens när det gäller vilken typ av bebyggelse som ska uppföras utan bidragen får avse antingen villabebyggelse eller parhus.

För att öka trafiksäkerheten ska antalet in- och utfarter minimeras. Kommunen ser därför gärna en samlad in- och utfart i östra delen av fastigheten.

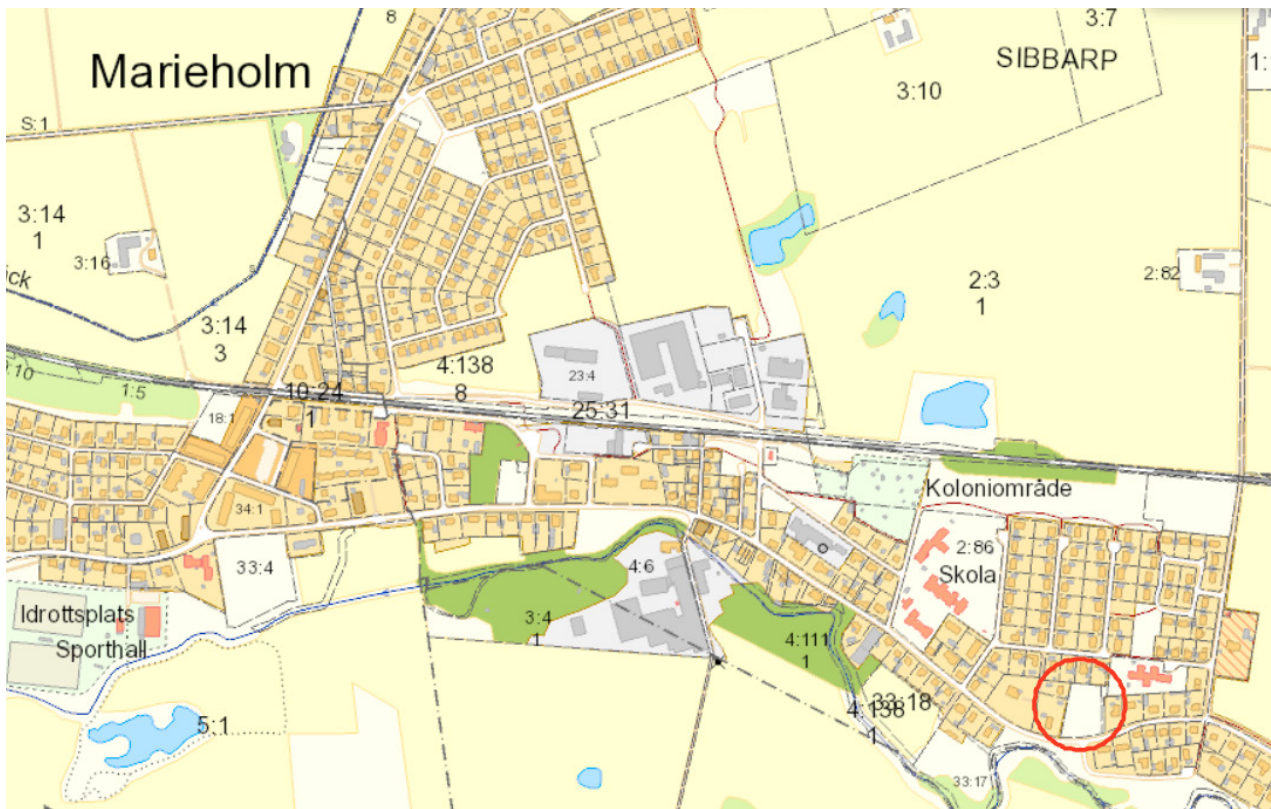
Längs med södra delen av fastigheten mot Storgatan finns ett par träd. Kommunen ser gärna att träden bevaras alternativt ersätts om det inte är lämpligt eller möjligt att bevara dem.

Vid förtätning är det viktigt att ta hänsyn till dagvatten och skyfall. Hantering av dagvatten och skyfall kommer att utgöra en del i bedömningen. På [platsforvattnet.vasyd.se](http://platsforvattnet.vasyd.se) finns tips på hur man kan bygga för att göra plats för vatten.

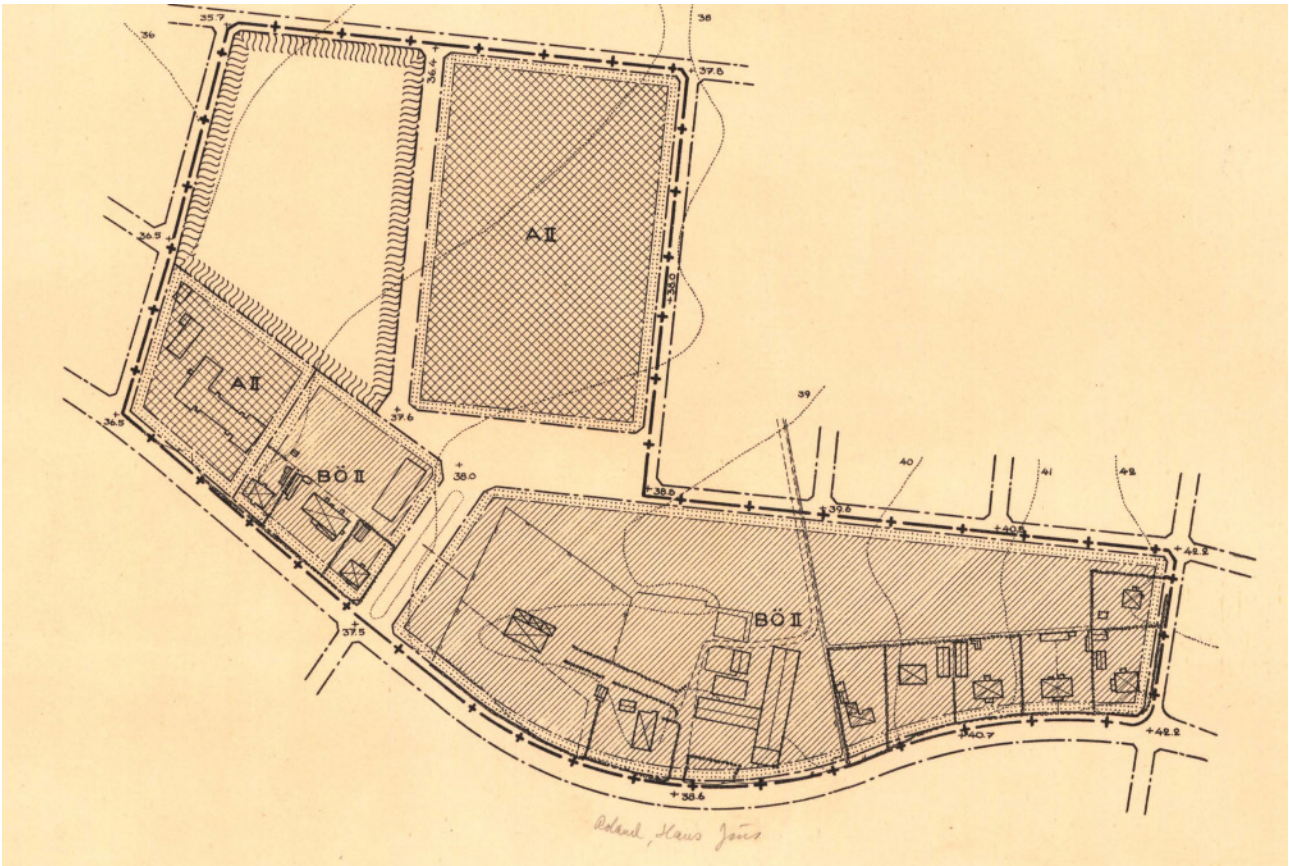
Kommunen har som mål att växa genom en hållbar förtätning. Tävlingsförslaget får gärna visa att det går att bygga hållbara och klimatsmarta bostäder. Som en del i detta ingår att utnyttja marken och byggrätten effektivt.

Vi ser gärna att den framtida byggaktören bidrar till att stärka den ekologiska hållbarheten i området på andra sätt, både under byggskedet och mer långsiktigt.

Vi ser också gärna att den framtida byggaktören bidrar till en utveckling och dynamik i byn. Kreativa och långsiktigt hållbara lösningar premieras i markanvisningstävlingen.



Karta över Marieholm med tävlingsområdet inringat i rött.



Förslag till ändring av antagen stadsplan för del av Sibbarp 2<sup>3</sup>, 1949.

## Byggrätt och planförhållanden

Inom fastigheten Sibbarp 2:39 tillåts bostäder men även lokaler för handel och hantverk får inredas.

Området får endast bebyggas med hus som uppförs fristående eller två med varandra sammanbyggda hus i gemensam tomtgräns.

Bestämmelsen innebär att det är tillåtet att bygga friliggande bostäder eller parhus. Flerbostadshus, radhus eller kedjehus är inte tillåtna. 1/3 av fastigheten får bebyggas.

Områdets area är ca 3900 m<sup>2</sup> och möjliggör cirka 1300 m<sup>2</sup> BYA. Planen tillåter två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

## Vatten och avlopp

Sibbarp 2:39 ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Anslutningsavgift betalas av tävlingsvinnaren och ingår inte i köpeskillingen.

## Natur

Området gränsar i öster till ett grönstråk som enligt plan ska utgöra park eller plantering. Befintliga träd i södra delen av Sibbarp 2:39 bör bevaras. Söder om Storgatan, som angränsar till området i söder, rinner Saxån med angränsande grönområden.

## Geoteknik och arkeologi

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts inom området.

En stor del av aktuellt område är beläget inom Sibbarps bytomt registrerad som fornlämning nr 6 i Reslövs socken.

Tillstånd till ingrepp i under mark dolda fornlämningar enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen krävs. Tillstånd erhöles 2017 men har löpt ut. Då tillståndet endast är giltigt i två år avvaktar kommunen att ansöka om nytt tillstånd hos Länsstyrelsen.

# Så går processen till

Markanvisningstävlingen utgörs av ett öppet anbudsförfarande där alla intressenter har möjlighet att lämna in tävlingsbidrag och ansöka om markanvisning.

Ansökan och tävlingsbidrag skickas in via kommunens e-tjänst på hemsidan. När förslagstiden gått ut kommer kommunen att utvärdera de inkomna förslagen enligt bedömningskriterierna nedan.

Beslut om vinnare tas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Den byggaktör som lämnat in det förslag som kommunen anser är det bästa utifrån kommunens vision för området, pris och genomförbarhet kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen.

Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen som ger en ensamrätt att under ett (1) år med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp.

När bygglov har beviljats i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget säljs markanvisningsområdet till vinnaren. Bebyggelsen ska vara färdigställd inom ett och ett halvt år från det att bygglov beviljas.

Utöver vad som i övrigt framgår av detta tävlingsprogram och de handlingar som programmet hänvisar till gäller följande förutsättningar för tävlingen:

- Priset ska anges som totalt pris för den aktuella marken inom anvisningsområdet.
- Det angivna priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningen till köpekontrakt tecknas.
- Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och får laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag.
- Anbudsgivaren står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Anbudsgivaren bekostar utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande anbudsgivare ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Anbudsgivaren står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Anbudsgivaren står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra byggnation inom tävlingsområdet bekostas av exploitören.
- Kommunen kommer att ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande. Om köp avseende fastigheten tecknas återbetalas optionsavgiften. Optionsavgiften motsvarar 1 procent av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i ett (1) år och exploitören ska under denna tid inkomma med bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017.

# Tävlingens genomförande

## Tävlingsförslaget

Tävlingsförslaget lämnas in via e-tjänsten på kommunens webbplats. Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- Kortfattad beskrivning inkluderande koncept, typ av bebyggelse, gestaltning, byggnadsteknik, dagvattenhantering och hållbarhetsaspekt samt om förslaget innebär någon avvikelse från detaljplanen.
- Minst en skiss som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljö.
- Ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter med utnyttjad bygg rätt (BTA) och byggarea (BYA), antal bostäder och upplåtelseform.
- Pris för tävlingsområdet.
- Tidplan för projektet med planerad byggstart respektive inflyttning.
- Uppgift om anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- En trafiksäker in-/utfartsväg ska placeras i östra delen av fastigheten.
- Mötet med den allmänna platsmarken och naturstråket i öster sker på ett genomtänkt sätt.
- Förslaget stärker den ekologiska hållbarheten i området och bidrar till en hållbar förtätning.
- Hur dagvatten hanteras inom området till exempel med naturlig infiltration och lokal fördröjning.
- Förslagets genomförbarhet.
- Pris för tävlingsområdet.
- Övriga kreativa och långsiktigt hållbara lösningar.

Eslövs kommun har fri förfoganderätt över inlämnat material och äger rätt att publicera det på sin hemsida. När en vinnare är utsedd kommer samtliga tävlingsförslag att finnas tillgängliga att ta del av.

## Bedömningskriterier

Kommunen avser att anvisa marken till den anbudsgivare som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning av hur väl förslaget uppfyller nedanstående punkter:

- Förslaget utnyttjar byggrätten på ett effektivt sätt för att skapa attraktiva bostäder som kompletterar det befintliga beståndet i det närliggande området.
- Förslaget beaktar de befintliga trädens värden.

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt. Kommunen kan komma att avbryta markanvisningstävlingen utan att erbjuda markanvisning till någon utan ersättningsskyldighet.

## Inlämning

Tävlingsförslaget ska vara Eslövs kommun tillhanda senast den **28 februari 2022**. Förslaget skickas in elektroniskt via e-tjänsten som finns på kommunens webbplats [eslov.se](http://eslov.se).

## Preliminär tidplan

December 2021	Tävlingen startar
Februari 2022	Sista dag för inlämning
Kvartal 2, 2022	Vinnande förslag meddelas
Kvartal 3, 2022	Markanvisningsavtal tecknas
Kvartal 3, 2023	Bygglov beviljas
Kvartal 4, 2023	Köpekontrakt tecknas
Kvartal 1, 2024	Preliminär byggstart



Äldre foton från Marieholm. Källa: [digitaltmuseum.se/Järnvägsmuseet](http://digitaltmuseum.se/Järnvägsmuseet). Läs mer om Marieholms historia på [historia.eslov.se](http://historia.eslov.se).

Tävlingsprogram för markanvisning för Sibbarp 2:39 i Marieholm,  
fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott 20xx-xx-xx.

**Information om exploateringsprojekt för del av  
Eslöv 53:4**

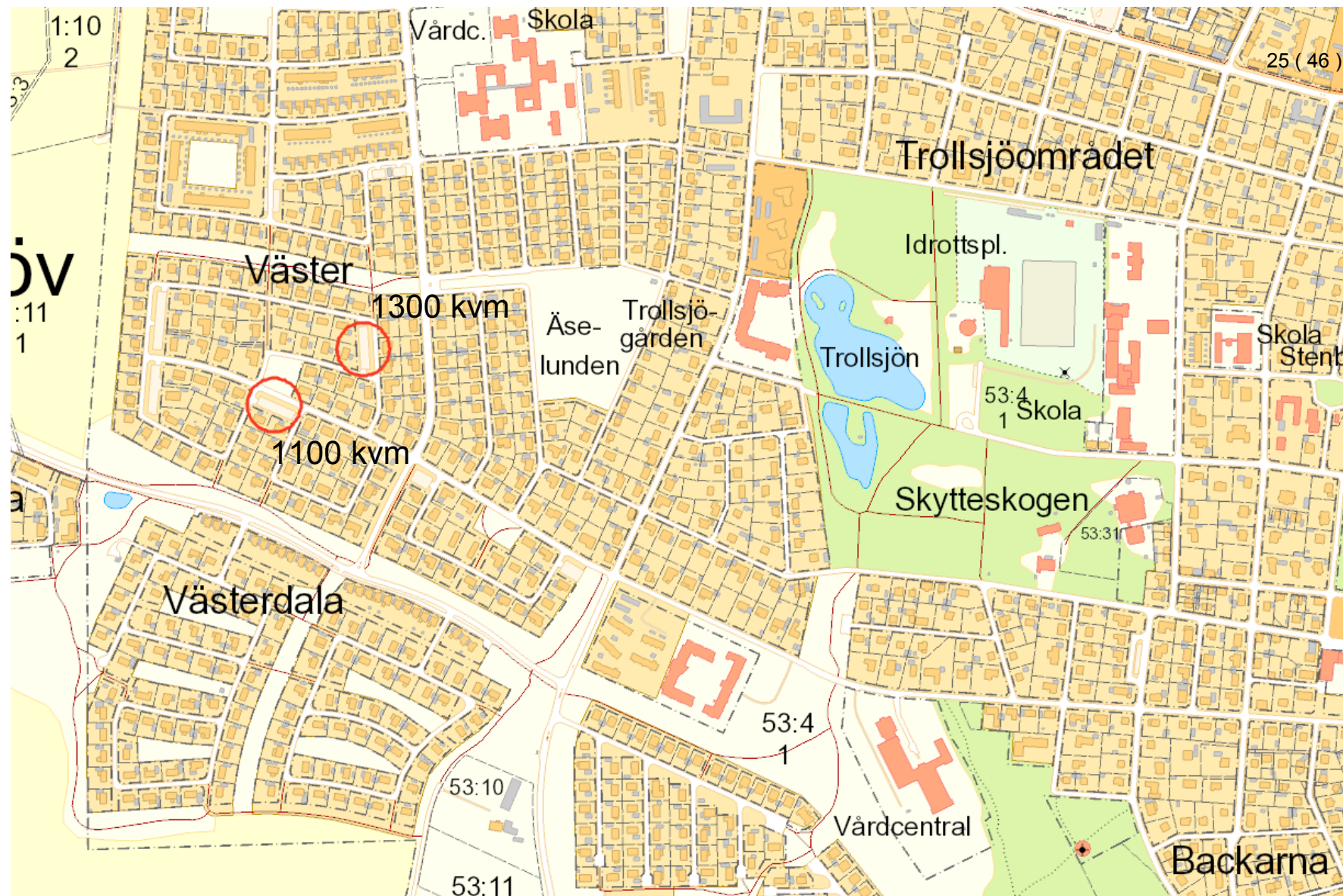
**4**

# Bygelvägen/Solvägen/Allmogevägen



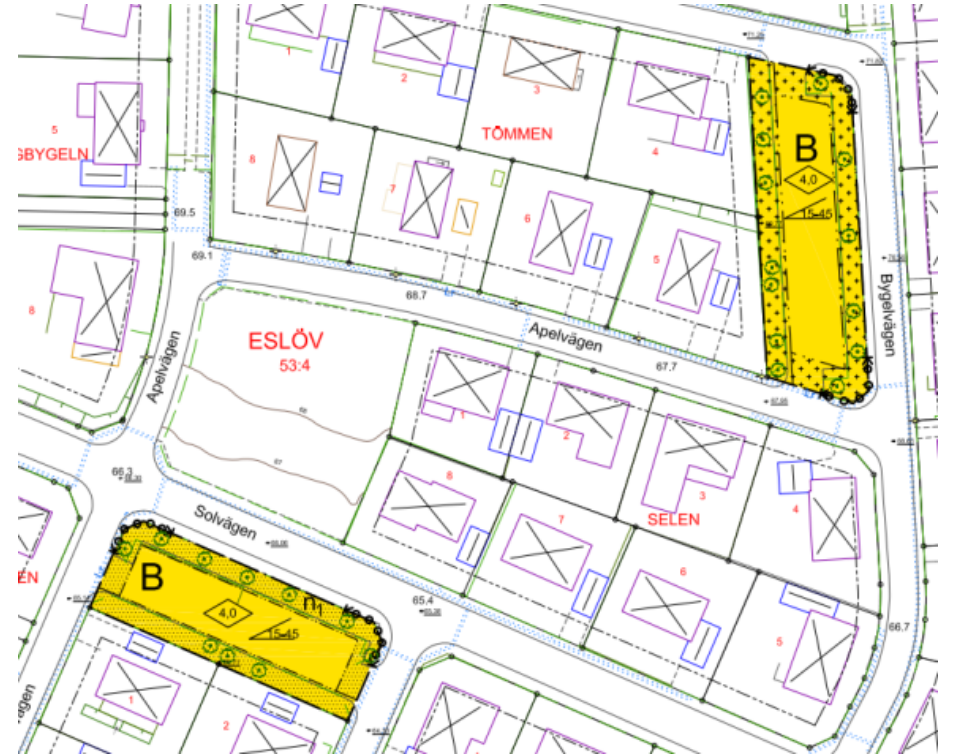


# Översiktskarta



# Bakgrund

- Detaljplanen vann laga kraft 2019
- Tillåter bostäder i en våning
- Marklov krävs för att fälla träd i södra området
- En del höjdskillnader i det norra området



# Eslöv

- Översiktsplan: Framtida bebyggelse ska ske med varierade hustyper och/eller upplåtelseformer som tar hänsyn till och balanserar utbudet inom befintlig bebyggelse.
- Inte så många hyresrätter i området.
- Nya utbyggnadsområdet Långåkra i närheten.

Bostadsbyggnad med hyresrätt



Bostadsbyggnad med bostadsrätt



Bostadsbyggnad med äganderätt





28 ( 46 )

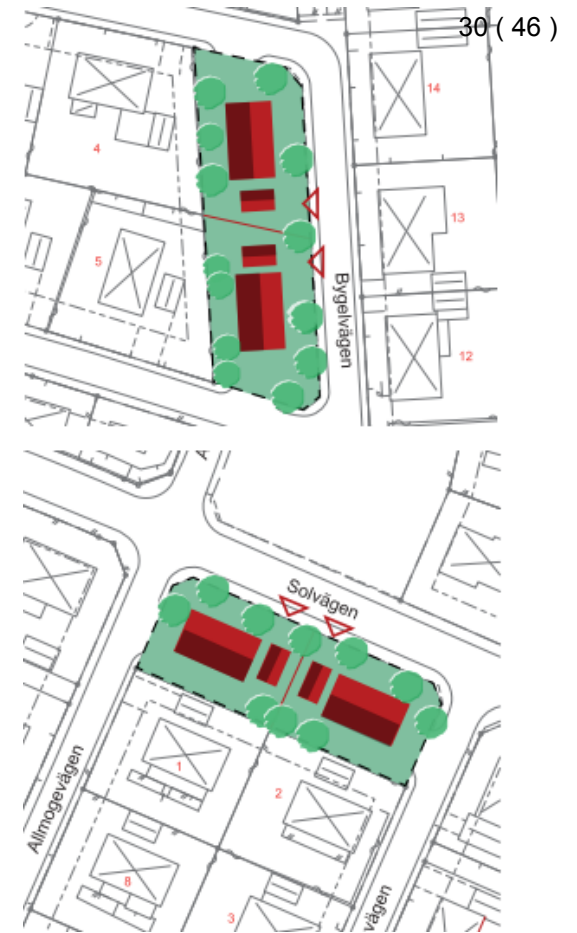
# Markanvisningstävling

- 4 villor eller sammanbyggda hus för ca 8 hushåll.
- Kan bli en mer blandad bebyggelse.
- Markanvisningstävling är en enklare process än tomtförsäljning.
- Mindre interna resurser vid markanvisningstävling.
- Mindre osäkerhet angående projektets kostnad.
- Ingen allmän plats ska byggas ut.
- Kommunen behöver inte ombesörja de markarbeten som krävs på områdena.
- Kommunen behöver inte ombesörja borttagande av ledningar.



# Villabebyggelse – sälja tomter via tomtkön

- Går att stycka av 4 fastigheter.
- Passar med övrig bebyggelse i området.
- Vi har fått i uppdrag att ta fram fler tomter.
- Finns en efterfrågan på tomter.
- Kommunen behöver ombesörja borttagande av ledningar inom området.



Skiss från detaljplan

Vi planerar en markanvisningstävling där bidragen kan avse villabebyggelse eller parhus.

- går att styra hur markanvisningstävlingen ska se ut
- kan bli en mer blandad bebyggelse i området
- mindre interna resurser och mindre osäkerhet angående projektets kostnad

Nästa steg blir att ta fram ett förslag till tävlingsprogram och beslut om markanvisningstävling i KSAU.

**Kom gärna med synpunkter och frågor!**

**Igångsättningstillstånd för ombyggnad av  
Rådhuset**

**5**

**KS.2021.0433**



2021-11-049  
Tomas Nilsson  
+4641362012  
tomas.nilsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Igångsättningstillstånd för ombyggnad av Rådhuset

### Ärendebeskrivning

Serviceenämnden begär igångsättningstillstånd för ombyggnad av Rådhuset.

### Beslutsunderlag

Serviceenämndens beslut § 137, 2021-11-16

### Beredning

Eslövs kommun har i lokalförsörjningsplan och budget för 2021 beslutat om renovering och anpassning av befintliga lokaler i Rådhuset till kontorslokaler för administrativ verksamhet.

Serviceförvaltningen har genomfört upphandling av ombyggnaden på Rådhuset. Anbud har inkommit och utvärderats. Den totala kostnaden har beräknats utifrån anbudssumma vinnande anbud, byggherrekostnader samt oförutsedda kostnader (ÄTA-arbeten). Kostnaden för projektet ryms inom beslutad budget på 25 mnkr.

Tidplanen för ombyggnaden av Rådhuset är pressad då omflyttning av annan verksamhet är planerad så snart inflyttning kan ske i de ombyggda lokalerna. Utifrån detta önskar Serviceförvaltningen att ärendet tas upp på kommunstyrelsens arbetsutskott så snart som möjligt. Serviceenämnden kommer att ta upp detta ärende den 16 november med omedelbar justering. Detta ärende kommer därefter att kompletteras med serviceenämndens beslut. Om serviceenämndens beslut följer ovan föreslås kommunstyrelsens arbetsutskott besluta enligt nedan.

### Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bevilja igångsättningstillstånd för ombyggnad av Rådhuset enligt serviceenämndens begäran.
- Beslutet justeras omedelbart

**Beslutet skickas till**  
Servicenämnden

Eva Hallberg  
Kommundirektör

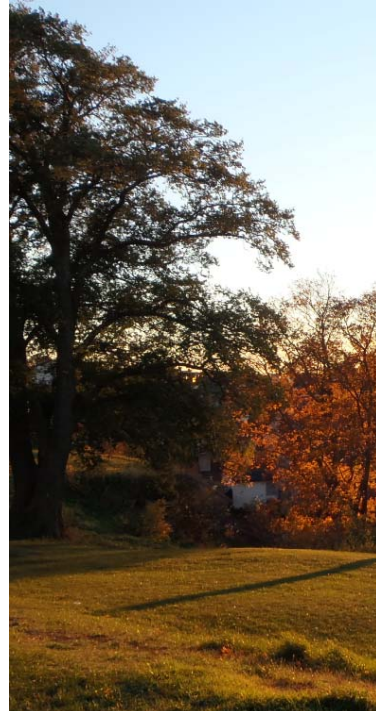
Tomas Nilsson  
Ekonomichef

## **Information om särskilt boende med demensinriktning**

**6**

# BASUTREDNING FÖR SÄRSKILT BOENDE

KSAU den 23 november 2021



# SÄRSKILT BOENDE I ESLÖVS KOMMUN 2022 - 2035

37 ( 46 )

Basutredningen är tänkt att klargöra de primära förutsättningarna för ett särskilt boende med inriktning mot demensboende och svara på frågorna – vad (utifrån behov av platser) är det som behöver byggas, var (befintliga lokaler eller nybyggnad, platsen kommer att påverkas av omfattning), av vem, och hur ska det drivas?

Det föreslagna framtida demensboendet finns upptaget i Lokalförsörjningsplanen LFP 2022 som är på väg upp för beslut i KS/KF.

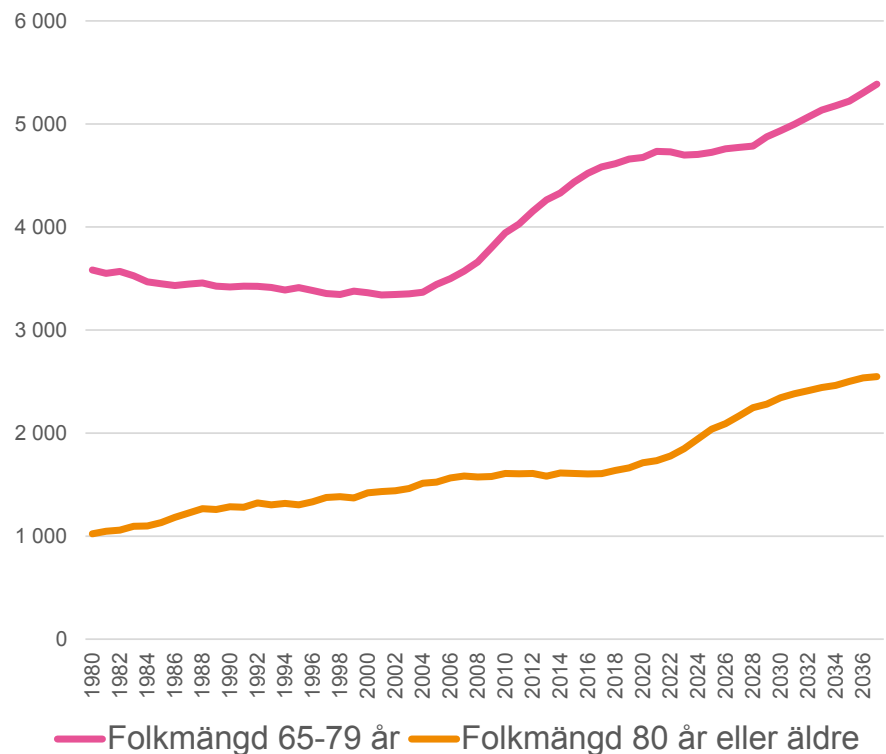
## Sammanfattning

- Eslövs kommun har ett behov av 80 nya platser på särskilt boende 2035. 2025 uppgår det beräknade underskottet till ca 30 platser på särskilda boende om prognosen görs utifrån Sverigesnittet, Skånesnittet ger en lite lägre prognos.
- Ett nytt boende behövs 2027 utifrån ovan.
- Om ett nytt boende med 80 platser färdigställs 2027 kommer flera boende stå tomma, enligt dagens prognos, fram till 2035. Därför föreslås att det i det fortsatta arbetet ska beaktas om man bör etappindela projektet eller senarelägga byggstart och ha tillfälliga paviljonger under en övergångstid.
- Inga befintliga lokaler behöver ersättas
- Verksamheten ska bedrivas av Eslövs kommun
- Byggnaden ska ägas av Eslövs kommun eller dess bolag
- Arbetet med att finna lämplig plats för ett nytt särskilt boende har påbörjats.

# BEFOLKNINGSPROGNOS

38 ( 46 )

## Befolkningsprognos Eslövs kommun



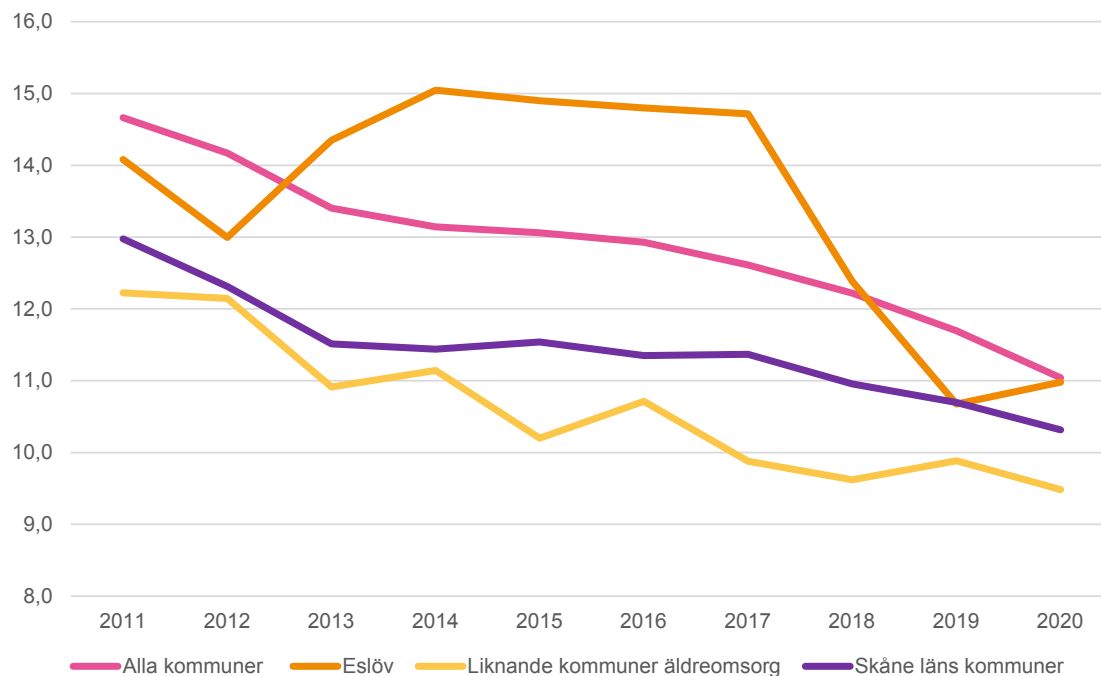
Antalet medborgare i Eslövs kommun som är över 80 år förväntas öka från 1 698 till 2 548 mellan år 2020 till 2036. Detta innebär en ökning med 850 personer, dvs 53 %.

Idag bor ca 11 % av medborgare över 80 år på ett särskilt boende och ca 16 % klarar sig med hemtjänst.

# NULÄGESANALYS; FYRA SNITT GÄLLANDE ANDEL

39 ( 46 )

Invånare 80+ i särskilt boende, andel (%)



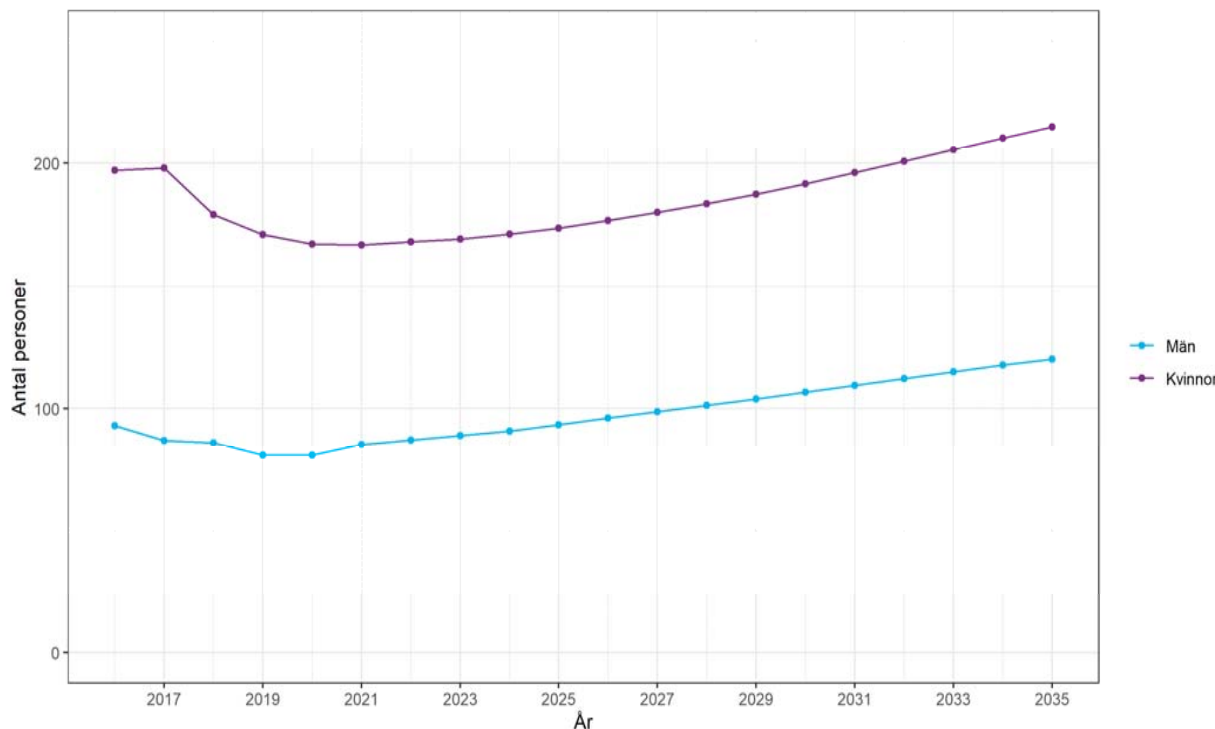
2012 renoverades Kärråkra och därefter öppnades boendet stegvis. Detta påverkade nyckeltalet ”invånare över 80 år i särskilt boende” och innebar att Eslöv i förhållande till sitt invånarantal hade för god tillgång på platser.

Efter 2016 stängdes ett antal avdelningar för att anpassa antalet platser till Rikssnittet.

Källa: Kolada

# STATISTICONS BEHOVSANALYS

40 ( 46 )



Statisticon har beräknat konsumtionstalet per ålder, kön och år. Statistiken baseras på individdata från kommunens verksamhetssystem.

Analysen tar höjd för minskade dödsrisker (SCB) samt motsvarande minskning gällande sannolikhet att behöva omsorg i framtiden.



# BEFINTLIGA BOENDEN

41 ( 46 )

Boendeenhet	fastighetsägare	kontraktstid	antal lägenheter	anmärkning	biståndsbedömt trygghetsboende	kortidsboende avlastning	social psykiatri	resurs
<b>ÖLYCKE</b>	EBO	1999-01-01 - 2024-12-31						
Särskilt boende			9	varav 9 lgh tomställda	5	20		
Demensboende								
<b>GJUTAREGÅRDEN</b>	Brinova	2014-01-01 - 2028-12-31						
Särskilt boende			38					
Demensboende								
<b>BERGAGÅRDEN</b>	Brinova	2010-01-01 - 2029-12-31						
Särskilt boende			57	varav 9 lgh tomställda				
Demensboende								
<b>VÄRLÖKEN</b>	EBO	2000-07-01 - 2022-12-31						
Särskilt boende				ombyggnad till biståndsbedömt trygghetsboende i nuläget boende i 9 lgh	23			
Demensboende								
<b>SOLHÄLLAN</b>	EBO	2000-07-01 - 2022-12-31						
Särskilt boende			48	renoveringsbehov				
Demensboende								
<b>KÄRRÅKRA</b>	EBO	2014-02-01 - 2030-12-31						
Särskilt boende								
Demensboende			54	små rum		2		
<b>TROLLSJÖGÅRDEN</b>	EBO	2021-11-01 - 2026-10-31						
Särskilt boende			54	varav 16 med annan verksamhet varav 2st 2-pers			8	8
Demensboende								

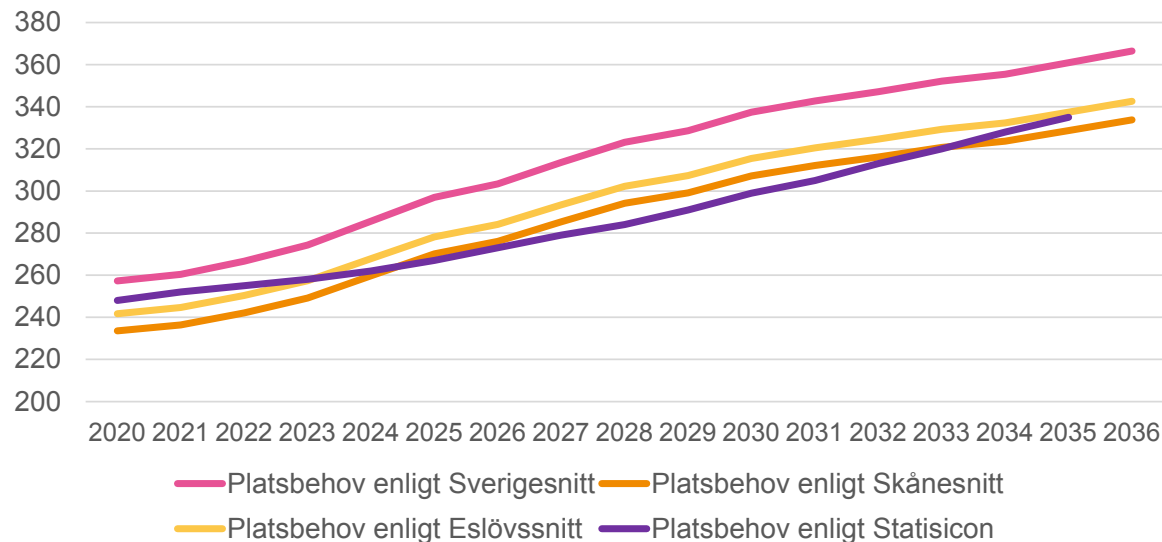
## TOTALT

Särskilt boende	206
Demensboende	54
<b>SUMMA LGH</b>	<b>260</b>

<b>28</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
-----------	-----------	----------	----------

# DEMOGRAFI - FÖRVÄNTAT BEHOV

## Eslöv kommun: Prognostiserat platsbehov



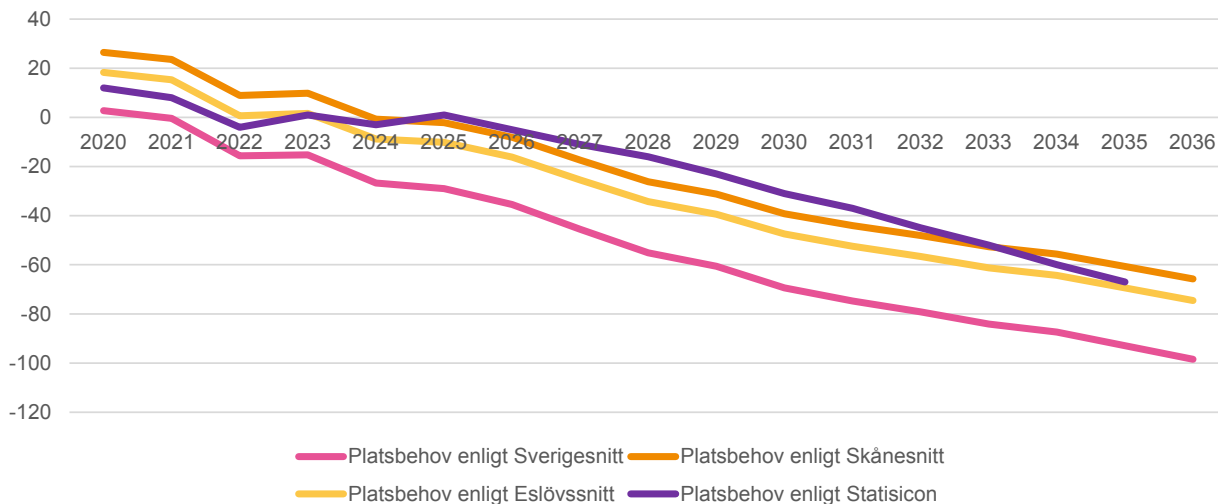
Baserat på antagen befolkningsprognos kan framtida behov beräknas med hjälp av nyckeltalet "invånare på särskilt boende, andel" eller baserat på individdata i enlighet med Statisticons prognos.

Förväntat behov 2035 varierar mellan 329 platser till 361 platser.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Platsbehov enligt Sverigesnitt	257	260	267	274	286	297	303	314	323	329	337	343	347	352	355	361	366
Platsbehov enligt Skånesnitt	234	236	242	249	260	270	276	285	294	299	307	312	316	321	324	329	334
Platsbehov enligt Eslövssnitt	242	245	250	257	268	278	284	293	302	307	315	320	325	329	332	337	343
Platsbehov enligt Statisicon	248	252	255	258	262	267	273	279	284	291	299	305	313	320	328	335	

# BEHOV AV NYA PLATSER

Eslövs kommun: Över- och underkapacitet av platser



**Ursprunglig rekommendation:**  
Boende med 70-90 platser till år 2027

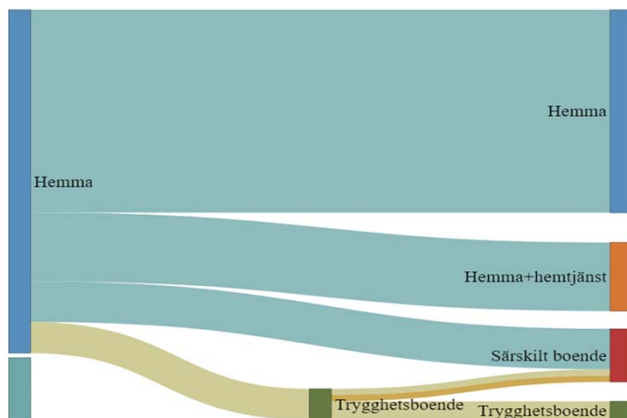
**Reviderad rekommendation:**  
Boende med 80 platser till år 2027

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Platsbehov enligt Sverigesnitt	3	0	-16	-15	-27	-29	-35	-46	-55	-61	-69	-75	-79	-84	-87	-93	-98
Platsbehov enligt Skånesnitt	26	24	9	10	-1	-2	-8	-17	-26	-31	-39	-44	-48	-53	-56	-61	-66
Platsbehov enligt Eslövssnitt	18	15	1	2	-9	-10	-16	-25	-34	-39	-47	-52	-57	-61	-64	-69	-75
Platsbehov enligt Statisicon	12	8	-4	1	-3	1	-5	-11	-16	-23	-31	-37	-45	-52	-60	-67	
Antal tillgängliga platser	260	260	251	259	259	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268

**Projektidentifiering**  
Även lokaler för dagverksamhet och avlastning bör ingå vid framtagande av nytt särskilt boende

# MELLANBOENDE – MINSKAR DET PLATSBEHOVET?

44 ( 46 )



År		Kategori	Antal lägenheter
2022	Värlöken	Biståndsbedömt trygghetsboende	23
2021	Ölycke	Biståndsbedömt trygghetsboende	5
2020	Gåsen	Trygghetsboende	37

## SPARADE SÄB PGA PERSONER VÄLJER TB

Antal platser	67	Hur många platser på TB har man? Här beror det helt på vilken policy man har vilken snittlängd man får
Genomsnittstid (år)	8	
Ansökningar (och avslut) per år	8	
Andel som bor kvar på TB istället för SäBo	75%	Av de som utan TB hade flyttat till SäBo, hur stor andel kommer istället bo kvar på TB?
Sparade platser	6	

## Rekommendation:

Bortse från mellanboendets eventuella påverkan på platsbehov avseende särskilt boende.  
Störst ekonomisk vinst avseende mellanboende beräknas uppstå i hemvård.

# REFERENSprojekt

Exempel på nybyggda särskilda boenden och pågående projekt:

## Mogården i Rödeby, Karlskrona kommun

Nybyggnad av särskilt boende med 48 lägenheter och 4 avdelningar i 2 plan, samt lokaler för hemtjänst. Färdigställt år 2021.

Bruttoarea 5675 m<sup>2</sup> BTA

## Vallastadens vårdboende, Linköpings kommun

Nybyggnad av demensboende med 60 lägenheter (varav 2st parlgh) och 6 avdelningar i 3 av totalt 4 plan. Färdigställt 2019.

Bruttoarea 5400 m<sup>2</sup> BTA

## Hälsarhuset, Trelleborgs kommun

Nybyggnad av särskilt boende med 72 lägenheter och 8 avdelningar i 3 av totalt 5 plan, samt administrations- och träningslokaler. Färdigställt 2019.

Bruttoarea 7500 m<sup>2</sup> BTA

## Maglehill, Höörs kommun

Nybyggnad av särskilt boende med 60 lägenheter och 6 avdelningar i 3 plan, samt lokaler för hjälpmedelscentral. Pågående projekt med byggstart 2021 och planerat färdigställande 2023.

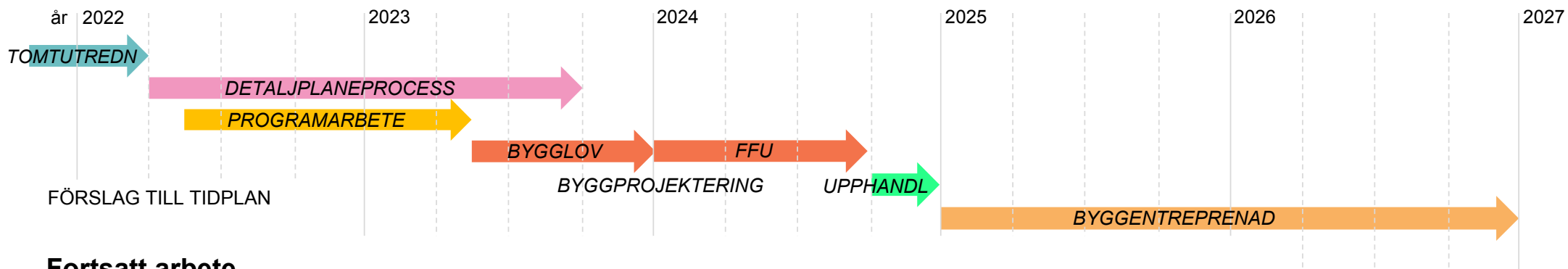
Samverkansprojekt mellan Höörs kommun och MVB Syd AB.

Bruttoarea 8530 m<sup>2</sup> BTA



# FORTSATTA ARBETET OCH KONSEKVENSER

46 ( 46 )



## Fortsatt arbete

- Organisation och resurser för att driva arbetet med ett nytt särskilt boende behöver tas fram både för Vård och Omsorg och för Serviceförvaltningen. I budget 2022 är äskat 1 mnkr för fortsatt utredning
- Programarbetet för nytt särskilt boende / demensboende påbörjas i samverkan mellan Vård och Omsorg och Serviceförvaltningen.
- Utvärdering av tillgängliga tomter och beslut om lokaliseringen av nytt boende
- Detaljplaneprocessen för den utvalda platsen påbörjas. Detaljplanen omfattar särskilt boende samt anslutande allmän platsmark. Stöd i detaljplaneutformningen från programarbetet.
- Utformning och projektering av nya boendet. Bygglövshandlingar samt förfrågningsunderlag.
- Entreprenadupphandling och genomförande av byggentreprenaden

## Konsekvensanalys

- Om vi inte lyckas färdigställa ett boende till 2027 är risken mycket stor att kommunen tvingas köpa in externa placeringar alternativt bevilja stora hemtjänstbeslut.
- Om ett boendebeslut inte verkställs inom tre månader kan vite utdömas med motsvarande belopp av vad verkställt beslut skulle ha kostat.