Kallelse till kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde

Datum och tid: **2026-09-24 kl. 09:00**
Plats: **Christian Nilsson**

Förhinder anmäls till Christina Nilsson, christina.nilsson3@eslov.se, 041362124

Ärenden

1	Val av justerare	
2	Information om Hässleholm-Lund, två nya spår	
3	Delårsbokslut 2026 för Kommunledningskontoret	2 - 9
4	Yttrande över föreslagen budgetram 2027 samt flerårsplan 2028–2030	10 - 18
5	Uppdrag att ta fram planprogram och inriktningsbeslut för utvecklingsområdet Bruksstaden, som omfattar fastigheten Gäddan 41 med flera	19 - 49
6	Information om granskning av detaljplan för Östra Gårdstånga	50 - 56

Ordförande
Johan Andersson (S)

ESLÖVS KOMMUN

KS 2026/468

2026-09-10
Mikael Westin
+4641362920
mikael.westin@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Delårsbokslut 2026 för kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna delårsbokslutet och översända den till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

I enlighet med kommunens ekonomiska styrprinciper ska nämnderna och kommunstyrelsen lämna delårsbokslut med prognos om ekonomiskt utfall för året och rapport om måluppfyllelse till kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Delårsbokslut 2026 kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret

Beredning

Kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret redovisar i delårsbokslutet en budgetavvikelse på 6,9 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på att personalkostnaderna är lägre än budgeterat. Detta beror på både på att det varit vakanta tjänster under perioden och på att korttidsfrånvaro, och tjänstledigheter på deltid, inte ersatts med vikarier.

För vissa arbetsuppgifter har konsulter anlitats men denna kostnad klassificeras som en övrig kostnad.

Det finns även medel avsatta till specifika insatser som ännu inte använts som bidrar till överskottet mot budget.

Enligt riktlinjer för intern kontroll ska en uppföljning av årets plan ske i samband med delårsbokslutet. För kommunstyrelsen del pågår arbetet enligt upprättad kontrollplan och en rapport kommer att upprättas i samband med årsbokslutet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Revisorerna

Eva Hallberg
Kommundirektör

Mattias Larsson
Ekonomichef

ESLÖVS KOMMUN

Kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret

Ordförande:	Johan Andersson
Förvaltningschef:	Eva Hallberg
Budgetavvikelse, prognos (mnkr)	3

Händelser av väsentlig betydelse

Kommunledningskontoret har under året fortsatt arbetet med att stärka kommunens beredskap och digitala säkerhet.

Fler och fler system går över till molntjänster med hög säkerhet vilket minskar sårbarheten och riskerna med att ha systemen i egen drift.

Sveriges kommuner får ett allt större ansvar för att upprätthålla samhällsviktiga tjänster, både i fredstid och i tider med höjd beredskap. För att få ett tydligare fokus på både trygghet- och beredskapsfrågor har det bildats en säkerhetsenhet under Kommunledningskontoret. Enheten ska ledas av en säkerhetschef. Under rekryteringstiden anlitas en säkerhetschef via ett konsultbolag. Den nya organisationen är tänkt att ge en tydligare organisation och mandat att arbeta med trygghets- och beredskapsfrågor i hela den kommunala verksamheten.

Ett flertal investeringar inom beredskap planeras för närvarande. Bidrag för bland annat ledningsplats kommer att sökas hos Myndigheten för civilt försvar, MCF.

Den nya organisationen för strategisk centrumutveckling har implementerats. Målet är att skapa ett mer levande, tryggt och attraktivt centrum där fler vill vistas, handla och mötas. Arbetet sker i samverkan mellan kommunen, fastighetsägare, föreningsliv och näringsliv.

God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning

MÅLUPPFÖLJNING

Målet om en ekonomi i balans bedöms bli uppfyllt. Målet om attraktiv arbetsgivare är delvis uppfyllt. Det är hälsotalet som når målvärdet 95 procent. HME-talet (hållbart medarbetarengagemang) är satt på en hög målnivå, 87. Det är få kommuner som når upp till den nivån. HME mäts i medarbetarenkäten som skickas ut i september. För kommunstyrelsen innebar mätningen 2025 en förbättring från 80 till 82. De delar som visar sämre resultat är kopplade till styrning då många inte känner till vilka mål som gäller.

Att förbättra placeringen i rankingen Sveriges miljöbästa kommun går framåt. Placeringen i den senaste rankingen, 2025, är plats 80. 2023 var placeringen plats 182. Målet är dock satt till att vara bland de 75 främsta. Våren 2027 publiceras resultatet av undersökningen 2026 och det finns goda förhoppningar om en förbättrad placering.

Målet om en förbättrad placering på Svenskt Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet i kommunen är inte uppfyllt. Trenden har varit en försämrad placering under året. Ett problem med denna enkät är att svarsfrekvensen är låg. Många företag har inte tid, eller ser inte något syfte, med att fylla i enkäten. Att vara ute och träffa företagen ger kommunen mycket värdefull återkoppling kring vad som behöver göras för att stärka företagsklimatet i kommunen.

Resultaten i trygghetsmätningen har förbättrats varje år de senaste åren. Resultatet av 2026 års undersökning redovisas senare under hösten. Kommunen har arbetat mycket med trygghetsskapande åtgärder de senaste åren och det finns en förväntan att nästa mätning också innebär ett förbättrat resultat.

Målet om att öka resultatet i SCB:s medborgarenkät är svårbedömt. Denna undersökning genomförs inte varje år. I den senaste mätningen, 2024, hade SCB dessutom bytt index vilket gjorde det svårt att jämföra med undersökningen 2021. Under hösten 2026 görs en ny medborgarundersökning där resultaten förhoppningsvis kan jämföras med resultaten 2024. Oavsett utfall måste arbetet fortgå med att vara en kommun som medborgarna är nöjda med. Det gäller både kvaliteten i verksamheten och den service som kommunen tillhandahåller.

Målen kommer att gälla även för 2026 där fokus kommer att ligga på att stärka näringslivsklimatet.

UTFALL PER 31 AUGUSTI

I delårsbokslutet redovisar Kommunledningskontoret en budgetavvikelse på 6,9 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på att personalkostnaderna är lägre än budgeterat. Detta beror på både på att det varit vakanta tjänster under perioden och på att korttidsfrånvaro, och tjänstledigheter på deltid, inte ersatts med vikarier. För vissa arbetsuppgifter har konsulter anlitats men denna kostnad klassificeras som en övrig kostnad.

Det finns även medel avsatta till specifika insatser som ännu inte använts som bidrar till överskottet mot budget.

På intäktssidan är det engångsintäkter på cirka 0,9 mnkr, dvs dessa intäkter finns enbart för perioden januari till augusti.

HELÅRSPROGNOS

För helåret är bedömningen att Kommunledningskontoret kommer visa ett överskott mot budget på 3 mnkr. Detta överskott kan i huvudsak hänföras till de medel som satts av till införande av e-tjänstelegitimation (1 mnkr) och till vakanta tjänster. Den upphandling som krävs för införande av e-tjänstelegitimation kommer inte bli klar under 2026. Det finns också osäkerheter under hösten. Främst gäller detta kostnader i samband med valet som är svåra att förutse. Det gäller exempelvis extra bemanning samt eventuella bevakningsinsatser.

PROGNOS AV INVESTERINGARNA

Årets investeringsbudget uppgår till 36 mnkr. Bedömningen är att 19 mnkr kommer att användas under 2026. Upphandlingen av ett nytt HR-system har fått avbrytas och kommer att börjas om efter sommaren. Inköp av reservkraft är beroende av färdigställande av lokaler som har försenats. Trafikverket kommer att betala ut bidraget till pendlarparkeringen i Örtofta under hösten.

EXPLOATERINGSREDOVISNING

I kommunen bedrivs cirka 35 exploateringsprojekt. Kommunen arbetar både med att möjliggöra privata exploateringsprojekt och med att driva egna kommunala projekt.

Försäljningen av villatomter på Långåkra, etapp 1, fortsätter under 2026.

Kommunen har flera pågående projekt ute i byarna, både privata exploateringsprojekt och egna kommunala projekt. I Marieholm fortsätter arbetet med detaljplanen för Tegelbruksområdet men Länsstyrelsen har synpunkter kring vatten- och avloppsfrågorna. I Löberöd påbörjades utbyggnaden av området Ölyckegården under hösten 2025. Försäljning av tomter beräknas ta sin början i slutet av 2026 eller i början av 2027.

TABELLBILAGA

Resultaträkning, mnkr

	Budget 2026–08	Utfall 2026–08	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse 2026
Intäkter	26,8	290	40,3	42,0	1,7
Personalkostnader	-74,4	-69,3	-114,2	-110,0	4,2
Övriga kostnader	-41,7	-41,2	-63,3	-66,0	-2,7
Kapitalkostnader	-7,9	-8,8	-11,8	-12,0	-0,2
Nettokostnad	**-97,2**	**-90,3**	**-149,0**	**-146,0**	**3,0**

Driftredovisning, mnkr

	Budget 2026–08	Utfall 2026–08	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse 2026
Politisk verksamhet	-14,2	-13,1	-24,2	-24,2	0,0
Infrastruktur och skydd mm	-15,1	-13,3	-22,8	-23,0	-0,2
Vård- och omsorg	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Gemensam administration	-67,9	-63,8	-102,0	-98,7	3,3
Nettokostnad	**-97,2**	**-90,3**	**-149,0**	**-146,0**	**3,0**

Investeringsredovisning, mnkr

Projekt	Investerings-ram enligt Kf	Budget 2026	Utfall 2026	Prognos 2026
Årsanslag datorer		-5,0	-6,7	-6,9
Årsanslag IT-infrastruktur		-2,0	-1,8	-1,8
Beredskap/reservkraft	-10,0	-7,5		0,0
Förvärv byggnader o mark		-5,0	-5,6	-5,8
Nytt HR-system	-4,5	-4,5		0,0
Landsbygdsutveckling	-15,0	-6,1	-0,5	-2,0
Park Berga trädgårdsstad		-1,0	-0,3	-1,0
Pendlarparkering Örtofta	-4,4		-0,1	1,0
Upphandlingsverktyg		-0,3		-0,3
Utredning demensboende	-3,0	-3,0		-1,0

Projekt	Investerings-ram enligt Kf	Budget 2026	Utfall 2026	Prognos 2026
Utredning stadshus	-3,0			0,0
Utredning fordonsflotta		-0,5		-0,5
Utredning lokaler tidigt skede		-1,0		-0,7
Summa	**-39,9**	**-35,9**	**-15,0**	**-19,0**

Exploateringsredovisning, mnkr

Kommunal mark - pågående projekt	Kommun-bidrag	IB 2026	Budget 2026	Period försäljn	Period utgift	UB
Expl.omr Gustavslund	10,6	-5,8	0,4	1,1	0,0	-4,7
Expl omr Kv Gåsen 17 m fl	1,2	-3,1	-0,1	0,0	0,0	-3,1
Föreningstorget	9,1	-1,4	-0,1	0,0	0,0	-1,4
Långåkra bostäder	0,2	-3,0	3,2	1,7	-0,1	-1,4
Solvägen/Bygelvägen/ Allmogevägen	2,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Ölyckegården etapp 3	-4,1	-6,3	-1,0	0,0	-3,4	-9,7
	19,0	**-20,1**	**2,4**	**2,8**	**-3,5**	**-20,8**
Kommunal mark - planerade/förberedande projekt	**Kommun-bidrag**	**IB 2026**	**Budget 2026**	**Period försäljn**	**Period utgift**	**UB**
Gäddan 41	-55,5	0,0	-0,8	0,0	0,0	0,0
Berga trädgårdsstad, etapp 1	-5,7	0,0	-1,6	0,0	-0,7	-0,7
Tegelbruksområdet	-3,4	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0
Långåkra etapp 2	-2,3	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0
	-66,9	**0,0**	**-3,6**	**0,0**	**-0,7**	**-0,7**
Kommunal och privat mark - planerade projekt, mnkr	**Kommun-bidrag**	**IB 2026**	**Budget 2026**	**Period försäljni**	**Period utgift**	**UB**
Övriga exploateringsprojekt	-2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-2,9	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Privat mark - pågående projekt	**Kommun-bidrag**	**IB 2026**	**Budget 2026**	**Period försäljn**	**Period utgift**	**UB**
Stehag 5:21	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
	0,0	**-0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,1**

Kommunal mark - pågående projekt	Kommun-bidrag	IB 2026	Budget 2026	Period försäljn	Period utgift	UB
Äldre projekt med kvarvarande brister	**Kommun-bidrag**	**IB 2026**	**Budget 2026**	**Period försäljn**	**Period utgift**	**UB**
Harlösa Karl Axels väg, översvämning	-2,6	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0
Stehag Hålebäcksområdet, översvämning	-5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-7,6	**0,0**	**-0,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
	Kommun-bidrag	**IB 2026**	**Budget 2026**	**Period försäljn**	**Period utgift**	**UB**
Summa exploateringsprojekt	**-58,4**	**-20,2**	**-1,6**	**2,8**	**-4,2**	**-21,6**

Uppföljning av nämndmål

Inriktningsmål	Nämndens mål	Utfall delår	Prognos
Attraktiv arbetsgivare	Eslövs kommun ska öka det hållbara medarbetarengagemanget (HME) till 87 och öka hälsotalet till 95 procent	Bedöms bli delvis uppfyllt	Bedöms bli delvis uppfyllt
Ekonomi	Budgetavvikelsen ska vara noll eller positiv	Bedöms bli uppfyllt	Bedöms bli uppfyllt
Trygghet	Eslövs kommun ska förbättra resultatet av trygghetsmätningens index med 0,1 per område och år	Bedöms bli uppfyllt	Bedöms bli uppfyllt
Tillväxt och hållbar utveckling	Eslövs kommun ska förbättra sin placering inom ”Sveriges miljöbästa kommun” till att ingå i de 75 bästa kommunerna.	Bedöms bli delvis uppfyllt	Bedöms bli delvis uppfyllt
Tillväxt och hållbar utveckling	Eslövs kommun ska förbättra sin placering inom Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet till att ingå i de 50 bästa kommunerna.	Bedöms ej bli uppfyllt	Bedöms ej bli uppfyllt
Medborgarfokus	Eslövs kommun ska öka resultatet för Nöjd-Medborgar-Index till 65 och Nöjd -Inflytande-Index till 50 i SCB:s medborgarenkät	Underlag saknas för bedömning	Underlag saknas för bedömning

ESLÖVS KOMMUN

KS 2026/467

2026-09-02
Mikael Westin
+4641362920
mikael.westin@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yttrande över föreslagen budgetram 2027 samt flerårsplan 2028–2030

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att översända yttrandet över föreslagen budgetram 2027 samt flerårsplan 2028–2030 till kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Budgetberedningen har upprättat förslag till ramar avseende budgetår 2027 och flerårsplan 2028–2030. Nämnderna och kommunstyrelsen har att yttra sig över förslaget.

Beslutsunderlag

Yttrande över föreslagen budgetram 2027 samt flerårsplan 2028–2030, kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret.

Beredning

I yttrandet redogör Kommunledningskontoret för arbetet med kommunstyrelsens mål för mandatperioden. Dessutom så lyfts det i yttrandet även fram utmaningar och möjligheter för kommunstyrelsens verksamhet kommande budgetår.

Föreslagen budgetram 2027 samt flerårsplan 2028–2030 har samverkats med FÖSAM den 10 september 2026, utan erinran.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Eva Hallberg
Kommundirektör

Mattias Larsson
Ekonomichef

ESLÖVS KOMMUN

Kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret

Ordförande:	Johan Andersson
Förvaltningschef:	Eva Hallberg

Uppdrag

Kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan och har som sådant ansvar för utvecklingen av hela den kommunala verksamheten i enlighet med fullmäktiges beslut i uppdrag, måluppfyllelse, kvalitet och ekonomi inklusive de kommunala bolagen och för kommunens ekonomiska ställning.

Kommunstyrelsen leder och samordnar planeringen och uppföljningen av kommunens ekonomi och verksamheter. Kommunstyrelsens styrfunktion är utökad enligt kommunallagens möjlighet att kunna fatta beslut om förhållanden som rör andra nämnders verksamhet, bland annat se till att de av fullmäktige fastställda målen och planerna för verksamheten och ekonomin efterlevs.

Vidare ansvarar kommunstyrelsen för att den löpande förvaltningen handhas rationellt och ekonomiskt, uppföljning till fullmäktige över hur samtliga nämnder utvecklar verksamheten och den ekonomiska ställningen under budgetåret. Styrelsens kompletta uppdrag återfinns i reglementet som gäller från den 1 juni 2026 och i kommunallagen.

Nämndens mål

Inriktningsmål	Nämndens mål
Attraktiv arbetsgivare	Eslövs kommun ska öka det hållbara medarbetarengagemanget (HME) till 87 och öka hälsotalet till 95 procent
Ekonomi	Budgetavvikelsen ska vara noll eller positiv
Trygghet	Eslövs kommun ska förbättra resultatet av trygghetsmätningens index med 0,1 per område och år
Tillväxt och hållbar utveckling	Eslövs kommun ska förbättra sin placering inom ”Sveriges miljöbästa kommun” till att ingå i de 75 bästa kommunerna. Eslövs kommun ska förbättra sin placering inom Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet till att ingå i de 50 bästa kommunerna.
Medborgarfokus	Eslövs kommun ska öka resultatet för Nöjd-Medborgar-Index till 65 och Nöjd -Inflytande-Index till 50 i SCB:s medborgarenkät

Arbete pågår inom de tre inriktningsmålen trygghet, tillväxt och hållbar utveckling samt medborgarfokus. Utmaningen när det gäller olika ranking är att både förbättra det egna utfallet samtidigt som det, jämfört med andra kommuner, också ska ge en högre (bättre) ranking.

Trygghetsarbetet är oerhört viktigt och under mandatperioden har ett antal insatser genomförts där kommunen tillsammans med andra aktörer arbetat med trygghetsskapande insatser. För att öka tryggheten i centrum har kommunen tillsammans med fastighetsägarna genomfört olika åtgärder. Utfallet i det årliga trygghetsindexet har förbättrats under hela mandatperioden.

En ny organisation för strategisk centrumutveckling har införts under 2026. Målet med den nya organisationen är att skapa ett mer levande, tryggt och attraktivt centrum där fler vill vistas, handla och mötas. Arbetet sker i samverkan mellan kommunen, fastighetsägare, föreningsliv och näringsliv.

Medborgarundersökningen som genomfördes under hösten 2024 visade ett något sämre utfall jämfört med den som genomfördes 2021. En ny undersökning genomförs hösten 2026. Oavsett utfall i denna undersökning kommer kommunstyrelsen fortsätta att arbeta med åtgärder för att förbättra hur medborgarna upplever kommunen och dess service.

Inom området attraktiv arbetsgivare ligger kommunstyrelsen redan delvis inom målnivån men arbetet är inriktat på att ytterligare förbättra utfallet. Det är främst inom hållbart medarbetarengagemang (HME) som insatser behöver genomföras.

Inriktningsmålet inom ekonomi avser att budgetavvikelsen ska vara noll eller positiv. Detta bedöms uppnås varje år under mandatperioden.

Omvärld

De senaste årens oroligheter i världen, sedan Rysslands anfallskrig mot Ukraina, har belyst behovet av en högre militär beredskap i Sverige men även behovet av att stärka det civila försvaret. Den 1 januari 2027 träder en ny beredskapslagstiftning i kraft. I lagen får kommunerna ett större ansvar för att upprätthålla samhällsviktiga tjänster, både vid kriser i fredstid och under höjd beredskap. Kommunerna får ett ansvar att upprätthålla grundläggande funktioner och samlingsplatser samt lagerföring av livsmedel. Ledningsförmågan under höjd beredskap inskärps också för kommunerna.

Klimatförändringarna, med stora skiftningar i både temperatur och nederbörd, gör att byggnader och infrastruktur behöver säkras genom olika klimatanpassningsåtgärder. Kommunen är inte ensamt ansvarig men kan behöva ta en ledande roll för att minimera effekterna av ett förändrat klimat för den enskilde medborgaren.

Den förändrade demografin med färre barn och elever och fler äldre ställer krav på kommunens verksamheter att ställa om. Det handlar dels om lokalfrågor, dels om organisatoriska frågor. Behovet av personal kommer allt tydligare att förskjutas från de yngre till äldre invånarna. Kommunstyrelsen har här ett viktigt uppdrag att stötta övriga nämnder i deras arbete.

De senaste årens uppmärksammade IT-attacker mot både privata företag och offentliga aktörer visar hur viktigt det är att hålla en hög säkerhet. I kommunen är det så gott som dagligen IT-incidenter. Fler och fler system flyttas över till så kallade molntjänster i stället för att kommunen drifthåller systemen själva. Det ger en högre kostnad men säkerheten ökar betydligt.

Under 2027 ska samtliga större löneavtal omförhandlas. Det finns en risk att förhandlingarna drar ut på tiden och att resultatet av dem blir något högre än vad som antagits i budgetarbetet.

Möjligheter och utmaningar

Arbetet med översiktsplan går under 2027 in i en mer kostnadsintensiv fas där medel behövs till både handläggning och utredningar. Detta utrymme bedöms inte finnas i kommande års budgetram.

För 2026 erhöll kommunstyrelsen medel för att införa e-tjänstelegitimation för fler av kommunens medarbetare. Ett införande av e-tjänstelegitimation skulle avsevärt förbättra kommunens IT-säkerhet. Upphandlingen av e-tjänstelegitimationen har dock dragit ut på tiden och kommer inte kunna färdigställas under 2026. Då medlen enbart var ettåriga saknas budgetmedel 2027.

Det finns medel avsatta till beredskap och civilt försvar, både under Kommunledningskontoret och centralt under Finansförvaltningen. Tillsammans med statliga extramedel bedöms dessa medel utgöra en god grund för kommunens investeringar i beredskap och civilt försvar. Utmaningen är att få en verkställighet, både vad gäller inköp och vad gäller organisation. Den framtida driftpåverkan på organisationen kan komma att kräva att det tillförs ytterligare budgetmedel till den samlade kommunala organisationen.

Från 1 december 2025 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL, avseende kulturmiljöer. Förändringarna innebär att kommunen behöver identifiera och beskriva de särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som den vill skydda. För att kunna bedöma vilka särskilda värden som finns i kommunen behöver kommunen ta fram ett planeringsunderlag. Ett sådant underlag kan exempelvis vara en bebyggelseinventering eller ett kulturmiljöprogram.

Tabellbilaga

Siffror och fördelning är preliminär. Slutlig fördelning görs i internbudgeten som kommer att beslutas i januari 2027.

Driftbudget per verksamhet (mnkr)

	Budget 2026	Budget 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
Politisk verksamhet	-24,2	-21,9	-21,9	-21,9	-21,9
Infrastruktur och skydd mm	-22,8	-24,4	-24,4	-24,4	-24,4
Vård- och omsorg	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Gemensam administration	-102,0	-101,2	-101,2	-101,2	-101,2
Summa	**-149,0**	**-147,6**	**-147,6**	**-147,6**	**-147,6**

Resultatbudget (mnkr)

	Budget 2026	Budget 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
Intäkter	40,3	37,0	37,0	37,0	37,0
Personalkostnader	-114,2	-114,4	-114,4	-114,4	-114,4
Övriga kostnader	-63,3	-58,4	-58,4	-58,4	-58,4
Kapitalkostnader	-11,8	-11,8	-11,8	-11,8	-11,8
Nettokostnader	**-149,0**	**-147,6**	**-147,6**	**-147,6**	**-147,6**

Investeringsbudget (mnkr)

Projekt	Inv.ram beslut enligt Kf	Förslag ny budget-ram	Budget 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
Årsanslag datorer			-5,0	-5,0	-9,0	-9,0
Årsanslag IT-infrastruktur			-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Mötesrum				-0,7		
Inköp nya skrivare					-5,0	
Beredskap/reservkraft	-10,0	-10,0	-2,5			
Förvärv byggnader o mark			-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Nytt HR-system	-4,5	-4,5				
Landsbygdsutveckling	-15,0	-15,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Utredning demensboende	-3,0		-3,0			
Utredning stadshus	-3,0					
Utredning lokaler tidigt skede			-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Summa	**-35,5**	**-29,5**	**-21,5**	**-16,7**	**-25,0**	**-20,0**

Exploateringsbudget (mnkr)

Exploateringsprojekt - kommunal mark - genomförande											
	Fas	**Ink**	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Industrimark Löberöd	G	1,2	-1,7	**-0,5**	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Gustavslund	G	24,2	-14,2	**13,6**	-5,7	3,2	0,4	0,9	0,9	0,9	13,1
Gåsen kvarteret	G	14,4	-13,5	**0,9**	-4,7	-0,1	-0,1	-0,1	9,9	-4,0	0,0
Föreningstorget	G	20,2	-11,1	**9,1**	-1,4	-0,1	-0,1	19,9	-0,1	-0,1	-9,0
Långåkra, etapp 1	G	32,4	-31,0	**1,4**	-6,8	3,2	3,3	0,0	0,0	-13,6	15,3
*Långåkra, etapp 1, allmänna investeringar**	*G*	*0,0*	*-9,6*	***-9,6***	*0,0*	*0,0*	*-9,6*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Sibbarp 2:39	G	2,0	-0,3	**1,7**	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Solvägen/Bygelvägen/ Allmogevägen	G	3,3	-1,3	**2,0**	-0,6	0,0	0,0	-0,7	3,3	0,0	0,0
Ölyckegården, etapp 3	G	18,0	-17,6	**0,4**	-6,3	-4,1	3,1	3,1	3,5	6,0	-4,8
Tomter i Billinge o Hurva	G	0,6	0,0	**0,6**	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Summa nettoexploatering		**116,3**	**-90,7**	**29,2**	**-25,5**	**1,9**	**6,6**	**23,1**	**17,4**	**-10,9**	**16,7**
Allmänna investeringar		0,0	-9,6	**-9,6**	0,0	0,0	-9,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt		**116,3**	**-100,3**	**19,6**	**-25,5**	**1,9**	**-3,0**	**23,1**	**17,4**	**-10,9**	**16,7**

Exploateringsprojekt - kommunal mark - planering/förberedande åtgärder											
	Fas	**Ink**	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Verksamhetsmark flygplatsen	P			**-1,4**	0,0	0,0	-0,6	-0,4	-0,4	0,0	0,0
Gäddan 41 etapp 1**	P			**-14,5**	-6,0	-0,5	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	0,0
Berga trädgårdsstad, etapp1***				**-8,9**	-2,2	-0,7	-5,0	-1,0	0,0	0,0	0,0
Långåkra, etapp 2	P			**-2,2**	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,2	-1,0	0,0
Tegelbruksområdet	P			**-3,4**	-1,1	-0,6	-0,6	-1,0	-0,1	0,0	0,0
Summa nettoexploatering				**-30,4**	**-9,3**	**-1,8**	**-8,6**	**-5,0**	**-2,7**	**-3,0**	**0,0**

Exploateringsprojekt - kommunal mark - genomförande											
* Avser investeringar i allmänna anläggningar som inte bör belasta exploateringsprojektet, så som parker, naturområden, lekplatser och huvudgator som är till för ett större områdes behov.											
** Kostnaderna avser planering, utredning och exploateringsförberedande åtgärder. Saneringskostnaderna redovisas ej.											
*** Avser kostnader för utredningar, projektering och exploateringsförberedande åtgärder.											

Exploateringsprojekt - privat mark											
	Fas	**Ink**	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Piggvaren 4	P			**-0,1**							
Drottningen S:1 Sallerup	P			**-0,1**							
Örnen 4	P			**-0,1**							
Stehag 5:118	P			**-0,4**							
Östra Gårdstånga 7:6	P			**-0,1**							
Sibbarp 4:6, Yllefabriken	P			**-0,1**							
Summa nettoexploatering				**-0,9**							
Kostnaden för exploateringsavtal tas från driftsbudgeten											

Exploateringsprojekt - kommunal och privat mark											
	Fas	**Ink**	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Ny förskola i Väggarp	P		0,8	**-0,8**							
Utredning av nytt stadshus	P		3,1	**-3,1**							
Drottningen S:1 Sallerup	P	1,2		**1,2**							
Summa nettoexploatering				**-1,9**							

Äldre exploateringsprojekt med kvarvarande brister											
	Fas	**Ink**	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Stehag Hålebäcksområdet, översvämning	P			**-5,0**	-0,1	0,0	0,0	-0,7	-1,5	-2,0	-0,7
Harlösa Karl-Axels väg, översvämning	P			**-2,6**	-0,1	-0,1	-0,4	-1,0	-1,0	-0,1	0,0
Summa nettoexploatering				**-7,5**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,4**	**-1,7**	**-2,5**	**-2,1**	**-0,7**

Exploateringsverksamhet totalt											
		Ink	**Utgift**	**Netto**	**Tom 2025**	**Progn 2026**	**Budget 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Senare**
Summa nettoexploatering					**-34,9**	**0,0**	**-2,4**	**16,4**	**12,2**	**-15,9**	**16,0**

P - Planering

G - Genomförande

A - Avslutas

För de projekt som är under planering (P) redovisas enbart beräknade kostnader för utredningar, projektering och andra förberedande åtgärder som krävs innan projektet kan tilldelas en projektbudget för genomförande. Dessa projekt är i ett tidigt stadie och kalkylerade intäkter och kostnader för att genomföra projektet redovisas ej. Kommunstyrelsen beslutar om projektbudget. Endast projekt med planerade intäkter och kostnader redovisas.

ESLÖVS KOMMUN

KS 2026/314

2026-09-03
Patrik Larsson
+4641362177
patrik.larsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Uppdrag att ta fram planprogram och inriktningsbeslut för utvecklingsområdet Bruksstaden, som omfattar fastigheten Gäddan 41 med flera

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för utvecklingsområdet Bruksstaden i östra Eslöv, som omfattar fastigheten Gäddan 41 med flera.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att planprogrammet ska utgå från och vidareutveckla vinnarförslaget från Europan 18 ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden”.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Gäddan 41 med flera ingår i utvecklingsområdet Bruksstaden i östra Eslöv, som i den fördjupade översiktsplanen pekas ut som en ny stadsdel med cirka 1 000 tillkommande centrumnära bostäder. Området utgör ett tidigare industriområde med ett strategiskt läge nära centrum och kollektivtrafik, och har stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen av Eslöv.

Eslövs kommun deltog under 2025 i den internationella arkitekt- och stadsutvecklingstävlingen Europan 18 med Bruksstaden som tävlingsområde. Syftet med deltagandet var att få fram innovativa och genomförbara idéer som kan ligga till grund för den fortsatta planeringen av området.

Av de inkomna tävlingsförslagen utsåg en internationell jury förslaget ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden” till vinnare. Förslaget bedöms ha stor potential att bidra till utvecklingen av en hållbar, blandad och identitetsskapande stadsdel, med fokus på att ta tillvara befintliga strukturer och resurser samt möjliggöra en stegvis och flexibel utveckling över tid.

Som ett led i den fortsatta planeringsprocessen bedömer Kommunledningskontoret att ett planprogram bör tas fram för området.

Planprogrammet är ett övergripande planeringsskede som syftar till att pröva förutsättningarna för utveckling av området och att skapa en samlad målbild, struktur och inriktning för den framtida markanvändningen. Planprogrammet ska även utgöra underlag för kommande detaljplaner, då området bedöms komma att delas upp i flera etapper och detaljplaner.

Beslutsunderlag
- Projektplan; Planprogram för Bruksstaden, Gäddan 41 m.fl.
- Karta som visar gränserna för planprogrammet
- Vinnarförslaget ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden”

Beredning
Inom ramen för Europan har ett omfattande underlag tagits fram som belyser områdets förutsättningar och möjligheter, vilket ger ett brett underlag inför det fortsatta planeringsarbetet. Kommunledningskontoret bedömer att detta underlag, tillsammans med pågående utredningar, utgör en lämplig grund för att ta nästa steg i form av ett planprogram.

Kommunledningskontoret har haft en dialog och ett kunskapsutbyte med arkitektteamen bakom vinnarförslaget och andrapristagaren. Den ansvarige arkitekten bakom vinnarförslaget driver en egen arkitektfirma med bas i Hamburg och har besökt Eslöv för dialog om möjligheterna till fortsatt arbete med utvecklingen av området.

Målsättningen är att samverka med vinnaren i det fortsatta arbetet för att ta fram en process och ett samlat underlag till planprogrammet. Arbetet kommer att utgå från och vidareutveckla vinnarförslaget, i dialog med förslagsställaren och med anpassning till lokala förutsättningar, genomförandefrågor och kommunens mål i översiktsplanen.

Planprogrammet avses omfatta samma område som projektområdet i Europan, vilket i huvudsak överensstämmer med utvecklingsområdet Bruksstaden såsom det pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Arbetet bedöms kunna påbörjas under 2026 och beräknas vara slutfört i början av 2028.

Utvecklingen av Bruksstaden kommer att inledas i kvarteret där Stena Recycling tidigare bedrev sin verksamhet. Inom ramen för planprogramsarbetet vill Kommunledningskontoret samtidigt ta fram förslag till hur även övriga delar av området kan utvecklas på längre sikt, i dialog med verksamheter och fastighetsägare.

En central utmaning i arbetet med Bruksstaden är att skapa förutsättningar för en långsiktig omvandling av området samtidigt som behovet av verksamhetsmark och lokaler för befintliga verksamheter beaktas. I den

fördjupade översiktsplanen anges att området ska kunna utvecklas med bostäder och verksamheter sida vid sida, och att befintliga verksamheter ska ges möjlighet att finnas kvar. Det innebär inte att verksamhetsytorna långsiktigt behöver vara oförändrade, men att planprogramsarbetet behöver hantera frågan om hur både större och mindre verksamheter kan ges förutsättningar genom den framtida utvecklingen.

Kommunledningskontoret har fört dialog med berörda markägare och verksamheter, som uttryckt intresse för områdets utveckling. Ett planprogram för hela området bedöms kunna skapa möjligheter för fastighetsägare och verksamheter att planera för sin fortsatta utveckling. Denna fråga behöver därför vara en tydlig del av det fortsatta planprogramsarbetet och hanteras genom löpande dialog med markägare, verksamhetsutövare och andra berörda aktörer. Förhoppningen är att planprogrammet ska lägga fast en konkret framtidsbild som alla berörda ser att de både vill och kan bidra till.

För att tydliggöra arbetssättet har en projektplan tagits fram som beskriver processen för planprogrammet. Projektplanen redovisar bland annat förutsättningar, tidplan, kommunikation samt hur dialogen med markägare, verksamheter och övriga berörda aktörer ska bedrivas under arbetets gång.

Styrning och inriktning av arbetet med planprogrammet kommer att ske i enlighet med tidigare beslutad styrning av genomförandeprojektet Östra Eslöv. Det innebär att frågor och ställningstaganden löpande behandlas i ledningsgruppen för Östra Eslöv. Kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp och kommer att informeras regelbundet om projektets framdrift samt fatta principiella beslut som påverkar inriktningen.

Kommunledningskontoret bedömer sammantaget att framtagande av ett planprogram är ett lämpligt nästa steg för att skapa ett samlat och strategiskt underlag inför kommande beslut om detaljplaner inom området.

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret, tillväxtavdelningen

Eva Hallberg
Kommundirektör

Anita Wallin
Chef tillväxtavdelningen

ESLÖVS KOMMUN

PROJEKTPLAN PLANPROGRAM FÖR BRUKSSTADEN, GÄDDAN 41 M.FL.

KSAU informeras: 2026-09-24

1

Arbetsgrupp

Projektägare	*Anita Wallin, chef Tillväxtavdelningen*
Projektledare	*Sofia Svensson, planarkitekt*
Projektmedlem	*Patrik Larsson, projektledare östra Eslöv, Tillväxtavdelningen*
Projektmedlem	*Anders Nilsson, projektledare östra Eslöv, Gata trafik och parkavdelningen*

Berörda fastigheter

Fastighet/område	**Fastighetsägare**
Gäddan 41	*Eslövs kommun, efter genomfört förvärv från Stena Recycling AB*
Mörten 28	*Fastighets AB Åkermans väg*
Mörten 19	*Aktiebolaget Smidmek Eslöv*
Mörten 16	*Bert Andersson Fastighets Aktiebolag*
Mörten 17	*Sagax Åptimera AB*
Gäddan 28	*Eslövs Missionsförsamling*
Gäddan 30	*Malmö - Lund Fastighets Invest Ab*
Övriga fastigheter inom programområdet	*Eslövs kommun*

Projektinformation

Projektnamn	*Planprogram för Bruksstaden, Gäddan 41 m.fl.*
Diarienummer	*KS 2026/314*
Projektområde	*Bruksstaden i östra Eslöv, med Gäddan 41 som strategisk startpunkt*
Projektform	*Planprogram*
Övergripande tidplan	*Arbetet bedöms kunna påbörjas under 2026 och beräknas vara slutfört under 2028*

Sammanfattning av projektet

Bruksstaden ska utvecklas från verksamhets- och industriområde till en tät, blandad och hållbar stadsdel som stärker kopplingen mellan centrum, östra Eslöv, Berga och Berga trädgårdsstad. Projektets huvuduppgift är att ta fram ett planprogram som omsätter den fördjupade översiktsplanens inriktning och Europan 18-vinnarförslaget ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden” till ett genomförbart underlag för kommande detaljplaner. Gäddan 41 är strategisk startpunkt eftersom kommunens rådighet över fastigheten gör det möjligt att påbörja omvandlingen och samordna frågor om sanering, etappindelning, markanvändning och framtida genomförande. Planprogrammet ska även hantera fastighetsägardialog, kulturmiljö, mobilitet, dagvatten och skyfall, teknisk försörjning, ekonomi och samordning med övriga delprojekt inom Östra Eslöv.

Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

Innehåll

Innehåll 4
1 Bakgrund, syfte och nulägesbeskrivning 5
1.1 Bakgrund 5
1.2 Syfte 5
1.3 Nulägesbeskrivning 6
1.4 Fastigheter och kommunägd mark 7
2 Beskrivning av projektet 8
2.1 Avgränsning 8
2.2 Frågeställningar och utmaningar i projektet 8
2.3 Övergripande kopplingar 9
2.4 Projektstyrning 9
3 Process och tidplan 9
3.1 Uppstarts- och nulägesanalys, kvartal 4 2026 9
3.2 Samverkan och dialog, kvartal 1 2027 9
3.3 Delleverans: Förslag till strukturplan och underlag till planprogram, kvartal 2-3 2027 10
3.4 Revidering efter samråd och godkännande av planprogram, kvartal 1 2028 10
3.5 Grindar 10
4 Ekonomi 10
5 Kommunikation 11
5.1 Kommunikationsplan 11
6 Prioritering 12
7 Projektavslut 13
8 Förutsättningar för projektet 13
8.1 Gällande dokument och politiska beslut 13
8.2 Förutsättningar för området/planarbetet 16

1 Bakgrund, syfte och nulägesbeskrivning

1.1 Bakgrund

Bruksstaden är ett utvecklingsområde i östra Eslöv och utgör en central del av kommunens långsiktiga stadsomvandling. Området har ett strategiskt läge nära centrum, järnvägsstationen och befintlig kollektivtrafik, men präglas i dag till stor del av tidigare och pågående verksamhets- och industriändamål. I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv pekas Bruksstaden ut som en ny stadsdel med tät och blandad stadsbebyggelse där cirka 1 000 bostäder kan tillkomma över tid.

Fastigheten Gäddan 41 är en viktig startpunkt för omvandlingen. Den har använts för avfallshantering och återvinning sedan 1945, då verksamheten startades av Gotthard Nilsson AB. Stena Recycling har avvecklat verksamheten på fastigheten och anläggningen stängdes den 3 mars 2025. Eslövs kommun har tecknat avtal med Stena Recycling om sanering och överlåtelse av fastigheten, vilket ger kommunen rådighet inför den fortsatta utvecklingen av Bruksstaden.

Eslövs kommun deltog under 2025 i den internationella arkitekt- och stadsutvecklingstävlingen Europan 18 med Bruksstaden som tävlingsområde. Vinnarförslaget ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden” bedöms ha stor potential att bidra till utvecklingen av en hållbar, blandad och identitetsskapande stadsdel. Förslaget tar fasta på återbruk av befintliga byggnader, material och strukturer samt på en stegvis och flexibel utveckling över tid.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för utvecklingsområdet Bruksstaden i östra Eslöv, som omfattar Gäddan 41 med flera fastigheter. Planprogrammet ska utgå från och vidareutveckla vinnarförslaget från Europan 18 och skapa ett samlat underlag inför kommande detaljplaner.

1.2 Syfte

Syftet med planprogrammet är att skapa en helhetsbild för utvecklingen av Bruksstaden och att ta fram ett strategiskt underlag inför kommande detaljplaner. Planprogrammet ska pröva förutsättningarna för en tät, blandad och hållbar stadsdel med bostäder, verksamheter, service, grönstruktur och offentliga miljöer.

Planprogrammet ska ta tillvara kvaliteter och idéer från Europan 18 och vidareutveckla vinnarförslaget i dialog med förslagsställaren, fastighetsägare, verksamheter, exploatörer och andra berörda intressenter. Arbetet ska samtidigt säkerställa genomförbarhet avseende ekonomi, teknik, sanering, etappindelning och framtida detaljplanering.

1.3 Nulägesbeskrivning

Programområdet ligger i östra Eslöv och omfattar Gäddan 41 med flera fastigheter inom utvecklingsområdet Bruksstaden. Området ligger centralt i staden, nära järnvägsstationen, centrum, Carl Engström-gymnasiet och viktiga stråk som Kvarngatan, Pärlgatan, Åkermans väg och Bruksgatan. Bruksstaden har betydande utvecklingspotential. Området är utpekat för tät och blandad stadsutveckling och kan på sikt bidra till att stärka kopplingen mellan centrum, östra Eslöv, Berga och Berga trädgårdsstad.

Områdets industriella historia, befintliga byggnader och gröna/blå strukturer är viktiga utgångspunkter i det fortsatta arbetet.
Området präglas i dag av verksamhets- och industrimiljöer med varierande byggnader, större hårdgjorda ytor och äldre strukturer som speglar Eslövs industrihistoria. Gäddan 41 har tidigare använts för avfallshantering och återvinning och är föremål för miljötekniska undersökningar och kommande sanering. Stena Recycling ansvarar för sanering till nivå för mindre känslig markanvändning, medan Eslövs kommun ansvarar för den ytterligare sanering som krävs för att möjliggöra känslig markanvändning, exempelvis bostäder.

Figur 2 Flygfoto från sydväst över planområdet. Foto: Christoffer Borg Mattisson

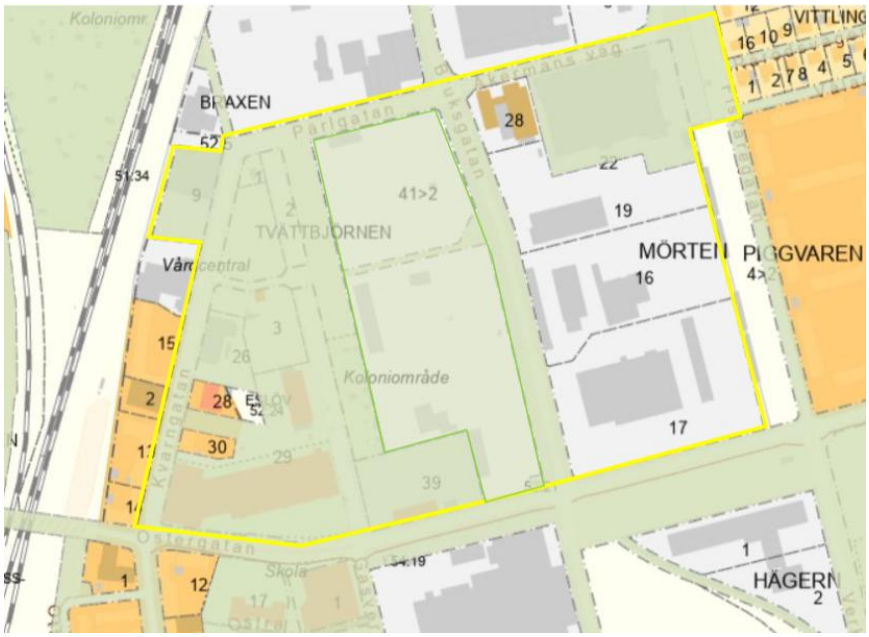
1.4 Fastigheter och kommunägd mark

Programområdet omfattar flera fastigheter med olika ägare och pågående verksamheter. Kommunen äger en stor del av marken inom planprogrammet, vilket ger goda förutsättningar att styra utvecklingen, samordna investeringar och skapa en tydlig första etapp. Samtidigt berörs flera privata fastighetsägare och verksamhetsutövare, vilket gör fastighetsägardialogen till en central del av planprogramsarbetet.

Gäddan 41 utgör en strategisk startpunkt för omvandlingen av Bruksstaden. Genom förvärvet från Stena Recycling får Eslövs kommun rådighet över en nyckelfastighet där utvecklingen kan påbörjas och där sanering, rivning, strukturfrågor och framtida markanvändning behöver samordnas med planprogrammet och kommande detaljplanering.

Utöver Gäddan 41 berörs bland annat fastigheter kopplade till befintliga verksamheter och fastighetsägare såsom Eslövs Missionsförsamling, Malmö-Lund Fastighets Invest AB, Sagax/Optimera, BA Fastigheter, Smidmek och Schou. Dessa aktörer behöver involveras tidigt för att klarlägga nuläge, framtida behov, möjliga etapper, genomförbarhet och eventuella frågor om markförvärv, markanvisning, omlokalisering eller samordnad utveckling.

I det fortsatta arbetet behöver fastighetsförhållandena preciseras genom en fastighetsutredning som redovisar ägarstruktur, servitut, ledningsrätter, nyttjanderätter, arrenden, pågående avtal och andra rättigheter eller



Figur 3 Preliminärt programområde (gul begränsningslinje), fastighetsindelning och kommunägd mark (ljusgrön markering)

belastningar som kan påverka planering och genomförande. Utredningen bör även tydliggöra vilka delar av programområdet som kan utvecklas genom kommunalt initiativ och vilka delar som kräver samverkan med privata fastighetsägare.

2 Beskrivning av projektet

2.1 Avgränsning

Programområdet omfattar utvecklingsområdet Bruksstaden i östra Eslöv, med Gäddan 41 som en central startpunkt. Området motsvarar i huvudsak projektområdet i Europan 18 och utvecklingsområdet Bruksstaden enligt den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Den exakta avgränsningen ska redovisas i karta och preciseras i samband med planprogramsarbetet.

En central utmaning i arbetet med Bruksstaden är att skapa förutsättningar för en långsiktig omvandling av området samtidigt som behovet av verksamhetsmark och lokaler för befintliga verksamheter beaktas. I den fördjupade översiktsplanen anges att området ska kunna utvecklas med bostäder och verksamheter sida vid sida, och att befintliga verksamheter ska ges möjlighet att finnas kvar. Det innebär inte att verksamhetsytorna långsiktigt behöver vara oförändrade, men att planprogramsarbetet behöver hantera frågan om hur både större och mindre verksamheter kan ges förutsättningar genom den framtida utvecklingen.

2.2 Frågeställningar och utmaningar i projektet

Följande frågor och utredningar bedöms vara särskilt viktiga i planprogrammet:

- Utreda vilken utveckling verksamheter och andra fastighetsägare vill se inom området. Väga de intressena mot andra för att ta fram vilka långsiktiga möjligheter som finns till utveckling.
- Etappindelning och genomförandestrategi för Bruksstadens utveckling.
- Vidareutveckling av Europan 18-vinnarförslaget och anpassning till lokala förutsättningar.
- Kulturmiljö, befintliga byggnader och möjligheter till återbruk av byggnader, material och strukturer.
- Utformning av klimatpark, grönstruktur, dagvatten- och skyfallshantering.
- Mobilitet, gatustruktur, parkering och kopplingar för gång, cykel, kollektivtrafik och bil.
- Kvartersindelning, byggrätter, skala och bebyggelsestruktur.
- Blandning av funktioner, exempelvis bostäder, kontor, verksamheter, butiker, skola och fritidsfunktioner.

- Dialog med fastighetsägare, verksamheter, exploatörer, boende och andra berörda.
- Hantering av befintliga verksamheter och lokalförsörjning under omvandlingen.
- Ekonomi, exploateringskalkyl, investeringsbehov och ansvarsfördelning mellan exploatering och kommunala investeringar.
- Samordning med övriga delprojekt inom stadsutvecklingsprojektet Östra Eslöv.

2.3 Övergripande kopplingar

Projektet är ett delprojekt inom stadsutvecklingsprojektet Östra Eslöv. Bruksstaden har starka kopplingar till flera andra delprojekt och strategiska processer, bland annat genomförandeprojektet Östra Eslöv, fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Europan 18, sanering och förvärv av Gäddan 41, omvandling av Östergatan/Ringsjövägen och andra viktiga gaturum, utveckling av grönstruktur, klimatpark och dagvattenlösningar, utvecklingen av Berga trädgårdsstad, centrumutveckling och kopplingar över järnvägen samt framtida detaljplaner och exploateringsprojekt inom Bruksstaden.

Projektet behöver även samordnas med berörda förvaltningar, fastighetsägare, verksamheter, exploatörer, kommunikation, tekniska funktioner och externa konsulter.

2.4 Projektstyrning

Styrning och inriktning av arbetet med planprogrammet kommer att ske i enlighet med tidigare beslutad styrning av genomförandeprojektet Östra Eslöv. Det innebär att frågor och ställningstaganden löpande behandlas i ledningsgruppen för Östra Eslöv. Kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp och kommer att informeras regelbundet om projektets framdrift samt fatta principiella beslut som påverkar inriktningen.

3 Process och tidplan

3.1 Uppstarts- och nulägesanalys, kvartal 4 2026

- Sammanställning av förutsättningar, mål och ramar för uppdraget.
- Bekräftad arbetsmetod och preliminär tidplan.
- Framtagande av kommunikationsplan
- Justeringar av tävlingsförslaget Europan 18 inför samverkan och dialog.

3.2 Samverkan och dialog, kvartal 1 2027

- Skisser och presentationsmaterial till möten, workshops och samråd.

- Dialog och workshop med intressenter.
- Eventuell pop-up/utställning.

3.3 Delleverans: Förslag till strukturplan och underlag till planprogram, kvartal 2-3 2027

- Bearbetad strukturplan baserat på dialogprocessen och synpunkter från kommunen.
- Övergripande koncept och utvecklingsprinciper.
- Samrådshandling till planprogram tas fram.
- Samråd planeras till kvartal 4 2027.

3.4 Revidering efter samråd och godkännande av planprogram, kvartal 1 2028

- Bearbetning efter inkomna synpunkter.
- Slutversion av strukturplan och underlag.
- Färdigställande av planprogram och godkännande.

3.5 Grindar

Grind 1: Före samverkan och dialog med externa aktörer ska kommunikationsplanen godkännas och presenteras för kommunstyrelsens arbetsutskott.

Grind 2: Före samrådet ska förslag till strukturplan godkännas och presenteras för kommunstyrelsens arbetsutskott.

Grind 3: Före färdigställandet av planprogrammet ska inkomna synpunkter presenteras för kommunstyrelsens arbetsutskott.

4 Ekonomi

Kostnader för planprogrammet, nödvändiga utredningar och kommunens projektledning finansieras genom driftbudget eller exploateringsbudget för stadsutvecklingsprojektet Östra Eslöv, beroende på hur kostnaderna klassificeras i den fortsatta projektstyrningen. Eftersom kommunen har rådighet över Gäddan 41 och ett övergripande ansvar för planprogrammet behöver kostnader för interna resurser, konsultstöd, dialog, utredningar och framtagande av planeringsunderlag följas upp samlat inom projektets ekonomi.

Sanering och markmiljöåtgärder hanteras i särskild ordning utifrån avtalet med Stena Recycling och den ansvarsfördelning som gäller mellan parterna. Stena Recycling ansvarar för sanering till nivå för mindre känslig

markanvändning och Eslövs kommun ansvarar för den ytterligare sanering som krävs för ändrad markanvändning, exempelvis bostäder.

Planprogrammet ska ge underlag för en exploateringskalkyl som redovisar kommunens förväntade kostnader och intäkter för utvecklingen av Bruksstaden. Kalkylen behöver omfatta markförvärv, sanering, rivning, projektering, allmän plats, gator, parker, dagvattenlösningar, teknisk infrastruktur, eventuella provisorier och framtida markanvisningar eller försäljningar. Ansvarsfördelningen mellan exploateringsprojekt och kommunala investeringsprojekt behöver tydliggöras i det fortsatta arbetet. Ekonomin behöver följas upp löpande i samband med politiska avstämningar och inför kommande beslut om detaljplanering, markanvisning, investeringar och genomförande. Eventuella beslut om större investeringar eller åtaganden ska hanteras i ordinarie budget- och beslutsprocess.

5 Kommunikation

Kommunikationen ska planeras tidigt och genomföras strukturerat eftersom Bruksstaden omfattar befintliga verksamheter, flera fastighetsägare och frågor som kräver både intern och extern förankring. Kommunikationens syfte är att tydliggöra planprogrammets mål, hur Europan 18-vinnarförslaget används som underlag, vilka frågor som behöver utredas och hur berörda aktörer kan lämna synpunkter under processen.

Kommunikationen ska samordnas med övriga delprojekt inom Östra Eslöv. Kommunstyrelsens arbetsutskott fungerar som styrgrupp och informeras löpande om projektets framdrift, viktiga vägval och behov av politiska ställningstaganden. Frågor som rör genomförande, ekonomi, sanering, fastighetsägardialog och etappindelning behandlas löpande i ledningsgruppen för Östra Eslöv.

5.1 Kommunikationsplan

Kommunikationsplanen ska bidra till att skapa en gemensam bild av Bruksstadens förutsättningar, möjligheter och genomförandefrågor. Den ska säkerställa att berörda aktörer får tydlig information, kan bidra med kunskap och kan lämna synpunkter i rätt skede av planprogramsarbetet.

Prioriterade målgrupper är fastighetsägare inom och i anslutning till programområdet, befintliga verksamheter, exploatörer, boende och närboende, kommunala förvaltningar, berörda bolag och myndigheter samt aktörer som berörs av frågor om kulturmiljö, trafik, teknisk försörjning, dagvatten, sanering och framtida service.

Kommunikationen genomförs stegvis. I uppstarts- och nulägesskedet genomförs riktade samtal med fastighetsägare, verksamheter och berörda interna funktioner för att samla in kunskap om nuläge, behov, pågående verksamheter, tekniska förutsättningar och genomförandefrågor. Under samverkans- och dialogskedet genomförs workshops, möten och eventuellt en pop-up eller utställning för att pröva idéer, utvecklingsprinciper och alternativa strukturer.

Inför samråd sammanställs synpunkter och används som underlag för samrådshandling och fortsatt politisk förankring.
Projektledaren ansvarar för att ta fram och hålla kommunikationsplanen aktuell. Kommunikationsavdelningen stödjer med budskap, kanalval, webbpublicering, grafiskt material och samordning av extern kommunikation. Berörda sakkunniga ansvarar för innehåll inom sina respektive frågor, exempelvis markmiljö, trafik, kulturmiljö, grönstruktur, teknisk försörjning och ekonomi.

Alla dialogaktiviteter ska dokumenteras. Synpunkter, frågor och behov av kompletterande utredningar sammanställs löpande och används som underlag för projektets vägval, strukturplan, planprogram och samrådshandling. Efter större dialogskeden ska återkoppling ges till berörda aktörer om hur synpunkterna har hanterats och vilka frågor som behöver arbetas vidare med.

6 Prioritering

Kommunstyrelsens antagna riktlinjer för prioritering av detaljplaner är inte tillämplig på planprogram.

Planprogrammet för Bruksstaden bör ges hög prioritet eftersom området är strategiskt viktigt för Eslövs långsiktiga stadsutveckling och för genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Kommunens rådighet över Gäddan 41 skapar förutsättningar för att påbörja omvandlingen i en tydlig första etapp.

Projektet har samtidigt flera komplexa beroenden, bland annat markföroreningar, sanering, befintliga verksamheter, fastighetsägarstruktur, kulturmiljö, teknisk försörjning, gatuinvesteringar och politisk förankring. Planprogrammet bör därför prioriteras så att det kan ge ett tydligt och väl förankrat underlag inför kommande detaljplaner och genomförandebeslut. Arbetet bedöms kunna påbörjas under 2026 och beräknas vara slutfört under 2028.

7 Projektavslut

Projektet avslutas när planprogrammet för Bruksstaden, Gäddan 41 m.fl. har godkänts politiskt och kan ligga till grund för kommande detaljplaner och genomförandebeslut. I samband med projektavslut ska programmets huvudsakliga ställningstaganden, kvarstående utredningsbehov, ekonomiska konsekvenser och rekommenderad etappindelning dokumenteras och överlämnas till fortsatt detaljplanering och genomförande.

8 Förutsättningar för projektet

8.1 Gällande dokument och politiska beslut

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv 2022

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv pekas Bruksstaden ut som ett centralt beläget omvandlingsområde norr om Östergatan. Området ska utvecklas från dagens huvudsakliga industri- och verksamhetsmark till ett tätt och relativt högt bostadsområde, med bebyggelse upp till cirka fem våningar och omkring 1 000 tillkommande bostäder över tid. Utvecklingen ska ske etappvis, med kvarteret där Stena Recycling tidigare varit verksamt, Gäddan 41, som startpunkt.

Bruksstaden ska bidra till att stärka kopplingen mellan östra och västra Eslöv samt skapa ett bostadsområde nära centrumfunktionerna på den västra sidan av järnvägen. Bostäderna ska kompletteras med servicefunktioner som förskola, skola och idrottshall, och det ska även finnas möjlighet till mindre verksamheter, exempelvis livsmedelsbutik. I de södra delarna finns även möjlighet för gymnasieverksamheten att expandera. De sydvästra delarna av Bruksstaden föreslås i huvudsak behålla dagens funktion och markanvändning.

I nordvästra Bruksstaden föreslås den befintliga grönytan innanför Kvarngatan, skateparken och äppellunden utvecklas till ett parkområde med funktioner för dagvatten- och skyfallshantering. Platsen är en lågpunkt som samlar vatten från stora delar av planområdet. En kvalitetshöjning av de gröna ytorna, tillsammans med en grön koppling mot Berga och vidare mot Berga trädgårdsstad, ska bidra till en sammanhängande grönstruktur och göra området mer attraktivt att vistas i.

Planen anger också att kvarteren behöver utformas så att buller från Östergatan och närliggande verksamheter kan hanteras, bland annat genom slutna kvarter utåt och mer öppna lösningar invändigt. De västra delarna av Bruksstaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och innehåller flera

byggnader med bevarandevärde. Ny bebyggelse behöver därför anpassas i gestaltning och formspråk så att riksintresset och den historiska karaktären inte påverkas negativt.

För att skapa god tillgänglighet ska området innehålla flera gång- och cykelkopplingar till viktiga målpunkter, bland annat centrum, Stora torg, planerade parker i östra Eslöv, Berga och Berga trädgårdsstad.
Parkeringsfrågan behöver lösas yteffektivt, framför allt genom parkeringshus, eftersom exploateringen blir hög och marken ska användas effektivt samtidigt som grönska ska få plats.
Aspekter som särskilt behöver beaktas i den fortsatta planeringen är etappvis utveckling, samspel mellan ny bostadsbebyggelse och kvarvarande verksamheter samt industrispåret, dagvatten- och skyfallsproblematik, behovet av kvalitativ grönska, ytor för kommunal service och behovet av mellanboendeformer som trygghetsboende eller andra bostäder för äldre i närhet till service.

Figur 4 Utvecklingsområden i östra Eslöv.

Europan 18

Eslövs kommun deltog under 2025 i Europan 18 med Bruksstaden som tävlingsområde. Syftet var att få fram innovativa och genomförbara idéer för den fortsatta planeringen. Vinnarförslaget ”Life in Progress – Reincarnation of Bruksstaden” ska utgöra en viktig utgångspunkt för planprogrammet. Förslaget betonar återbruk, processinriktad stadsutveckling, deltagande, flexibla kvarter samt utveckling av gröna och blå strukturer.

Figur 5 Vinnare Europan 18 Eslöv - Life in progress, caos caos

Avtal om sanering och överlåtelse av Gäddan 41

Eslövs kommun har tecknat avtal med Stena Recycling om sanering och överlåtelse av Gäddan 41. Avtalet innebär att kommunen förvärvar fastigheten och att parterna samordnar saneringen. Stena Recycling ansvarar för sanering av föroreningar som bolaget orsakat till nivå för mindre känslig markanvändning. Kommunen ansvarar för den ytterligare sanering som krävs för att möjliggöra känslig markanvändning.

8.2 Förutsättningar för området/planarbetet

Kulturmiljö
Området ligger inom en stadsdel med tydliga kopplingar till Eslövs utveckling som järnvägs- och industristad. Kulturmiljöfrågorna behöver därför studeras särskilt i planprogrammet. Befintliga byggnader, industrimiljöer, äldre strukturer och platsens historia kan bidra till områdets identitet och bör prövas som resurser i den fortsatta utvecklingen.

Delar av programområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Eslöv [M182], som avser en stadsmiljö och järnvägsstad som tydligt visar järnvägens och industrialismens betydelse för Eslövs utveckling från hållplats på landsbygden till stationssamhälle och stad. De riksintressanta värdena handlar bland annat om stadens orientering efter järnvägen, den äldre rutnätsplanen, tomt- och gatustrukturen, den småskaliga stenhusbebyggelsen i rött och gult tegel samt de visuella och funktionella sambanden mellan stenstaden väster om järnvägen, järnvägsmiljön och äldre verksamhetsmiljöer öster om spårområdet.

För Bruksstaden är särskilt de östra delarna av riksintresset relevanta. Riksintresseunderlaget lyfter fram den brokiga bebyggelsestrukturen öster om järnvägen, där produktionsmiljöer och godshantering har satt avtryck i både bebyggelse och tomtindelning. Kvarngatan anges som ett exempel där rutnätsplanen och huvudstråket öster om järnvägen fortfarande är läsbara. Äldre industribyggnader, industriklingande gatunamn, kvarvarande spår och

Figur 6 Byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde

landmärken som vattentornet och lagerhuset bidrar till förståelsen av Eslöv som järnvägs- och industristad.

I den fortsatta planeringen av Bruksstaden behöver kulturmiljöfrågorna därför hanteras som en integrerad del av stadsutvecklingen. Ny bebyggelse, kvartersstruktur, gatustråk och offentliga miljöer behöver utformas så att de stärker platsens identitet och inte försvagar riksintressets uttryck. Det innebär bland annat att visuella samband mellan stadskärnan, järnvägsområdet och industrimiljöerna öster om järnvägen bör studeras, liksom hur skala, material, formspråk, sockelvåningar, taklandskap och gaturum kan anpassas till den historiska industrimiljön.

En kulturmiljöinventering har gjorts av området där flera byggnader har utpekats som särskilt värdefulla. Planprogrammet bör identifiera vilka andra byggnader, strukturer och miljöer inom Bruksstaden som har särskilt kulturhistoriskt eller identitetsskapande värde och som kan bevaras, återbrukas eller ges nya funktioner. Detta ligger i linje med Europan 18-förslagets inriktning om att utveckla området utifrån platsens resurser och historia. En tidig kulturmiljöanalys bör därför tas fram som underlag för fortsatt planprogram, dialog och kommande detaljplaner.

Dagvatten och skyfall
Dagvatten- och skyfallshantering är en central fråga för Bruksstaden. I den fördjupade översiktsplanen lyfts behovet av öppna och välutformade lösningar som både hanterar vatten och bidrar till områdets kvalitet. I nordvästra delen av Bruksstaden föreslås befintliga grönytor, skatepark och äppellund utvecklas till ett parkområde som även innehåller funktioner för dagvatten och skyfall.

Markmiljö och sanering
Gäddan 41 har använts för industriell verksamhet och avfallshantering under lång tid. Miljötekniska undersökningar visar att föroreningssituationen behöver avgränsas och hanteras inför ändrad markanvändning. Kommunens miljökonsult tar fram provtagningsplan och underlag för markmiljöundersökningar, efterbehandlingsplan, saneringsanmälan samt förfrågningsunderlag och mängdförteckning inför kommande sanering.

Saneringen planeras att samordnas med Stena Recyclings ansvar enligt avtalet om sanering och överlåtelse. Kommunen behöver även utreda masshantering, rivning av byggnader, skyddsåtgärder och tidplan för sanering i relation till kommande planering och genomförande.

Service

Bruksstaden ligger nära Eslövs centrum och järnvägsstation och har därmed god tillgång till befintlig kommersiell och offentlig service. I närområdet finns bland annat utbildning, handel, arbetsplatser och kollektivtrafik. Carl Engström-gymnasiet ligger i direkt närhet till området och centrum ligger inom gång- och cykelavstånd.

Planprogrammet behöver pröva behovet av lokaler för handel, service, verksamheter, föreningsliv och andra publika funktioner i bottenvåningar och strategiska lägen. En funktionsblandning är viktig för att Bruksstaden ska utvecklas till en levande stadsdel över tid.

Behovet av förskola, skola, omsorg och annan kommunal service behöver bedömas i relation till den framtida bostadsutbyggnaden i Bruksstaden och övriga östra Eslöv.

Figur 7 Flygbild som visar närliggande viktiga funktioner

Gång- och cykelvägar

Bruksstaden har goda förutsättningar att kopplas till befintliga och framtida gång- och cykelstråk mellan centrum, stationen, Berga, Berga trädgårdsstad och övriga östra Eslöv. Planprogrammet behöver studera hur trygga, gena och attraktiva stråk kan utvecklas inom området och hur barriärer kan minska.

Kollektivtrafik

Området ligger nära Eslövs station och befintliga kollektivtrafikstråk. Den centrala lokaliseringen ger förutsättningar för en stadsdel där gång, cykel och kollektivtrafik kan utgöra förstahandsval för många resor.

Planprogrammet behöver klarlägga hur kollektivtrafikens tillgänglighet kan stärkas i takt med områdets utveckling.

Biltrafik
Planprogrammet behöver utreda gatustruktur, angöring och trafikförsörjning för hela Bruksstaden. Kvarngatan, Bruksgatan, Pärlgatan, Åkermans väg och närliggande stråk är viktiga för områdets koppling till centrum och övriga östra Eslöv. Gatustrukturen ska stödja en stadsmässig utveckling med god framkomlighet för gång, cykel, kollektivtrafik, bil, varutransporter och räddningstjänst.

Trafikfrågorna behöver samordnas med övriga projekt inom Östra Eslöv, särskilt utvecklingen av Kvarngatan, Östergatan/Ringsjövägen, Berga trädgårdsstad och framtida kopplingar mellan stadens östra och västra delar.

Parkering
Parkering ska utredas utifrån kommunens parkeringsnorm, områdets kollektivtrafiknära läge och möjligheterna till mobilitetsåtgärder. Planprogrammet behöver pröva hur parkering kan lösas yteffektivt och samordnat, exempelvis genom parkeringsanläggningar, mobilitetshubbar, bilpool, cykelparkering och delade mobilitetstjänster.

Natur, park och rekreation
Grönstruktur, park och rekreation ska vara bärande delar av Bruksstadens utveckling. Planprogrammet behöver studera hur parker, torg, gröna stråk, dagvattenlösningar och offentliga rum kan bidra till rekreation, klimatanpassning, biologisk mångfald och sociala mötesplatser. En klimatpark och öppna blågröna lösningar bör prövas som viktiga strukturer i området.

Geotekniska förhållanden
Geotekniska förutsättningar behöver utredas i samband med planprogrammet och kommande detaljplaner. Förutsättningarna påverkar bland annat grundläggning, ledningsdragning, dagvattenlösningar, sanering, masshantering och byggbarhet. Utredningarna bör samordnas med markmiljöarbetet för Gäddan 41 och övriga berörda fastigheter.

Omkringliggande verksamhet
Bruksstaden omfattar och gränsar till befintliga verksamheter, arbetsplatser och industrimiljöer. Planprogrammet behöver utreda hur befintliga verksamheter påverkas av omvandlingen och vilka verksamheter som kan vara kvar, utvecklas eller behöva omlokaliseras. Buller, transporter, lukt, risker och andra störningsfrågor behöver studeras i relation till framtida bostäder och blandad stadsbebyggelse.

Dialog med fastighetsägare och verksamheter blir en central del av arbetet, särskilt eftersom omvandlingen behöver ske etappvis och med hänsyn till pågående verksamheter.

Figur 8 Flygfoto från söder över planområdet. Foto: Christoffer Borg Mattisson

Teknisk försörjning

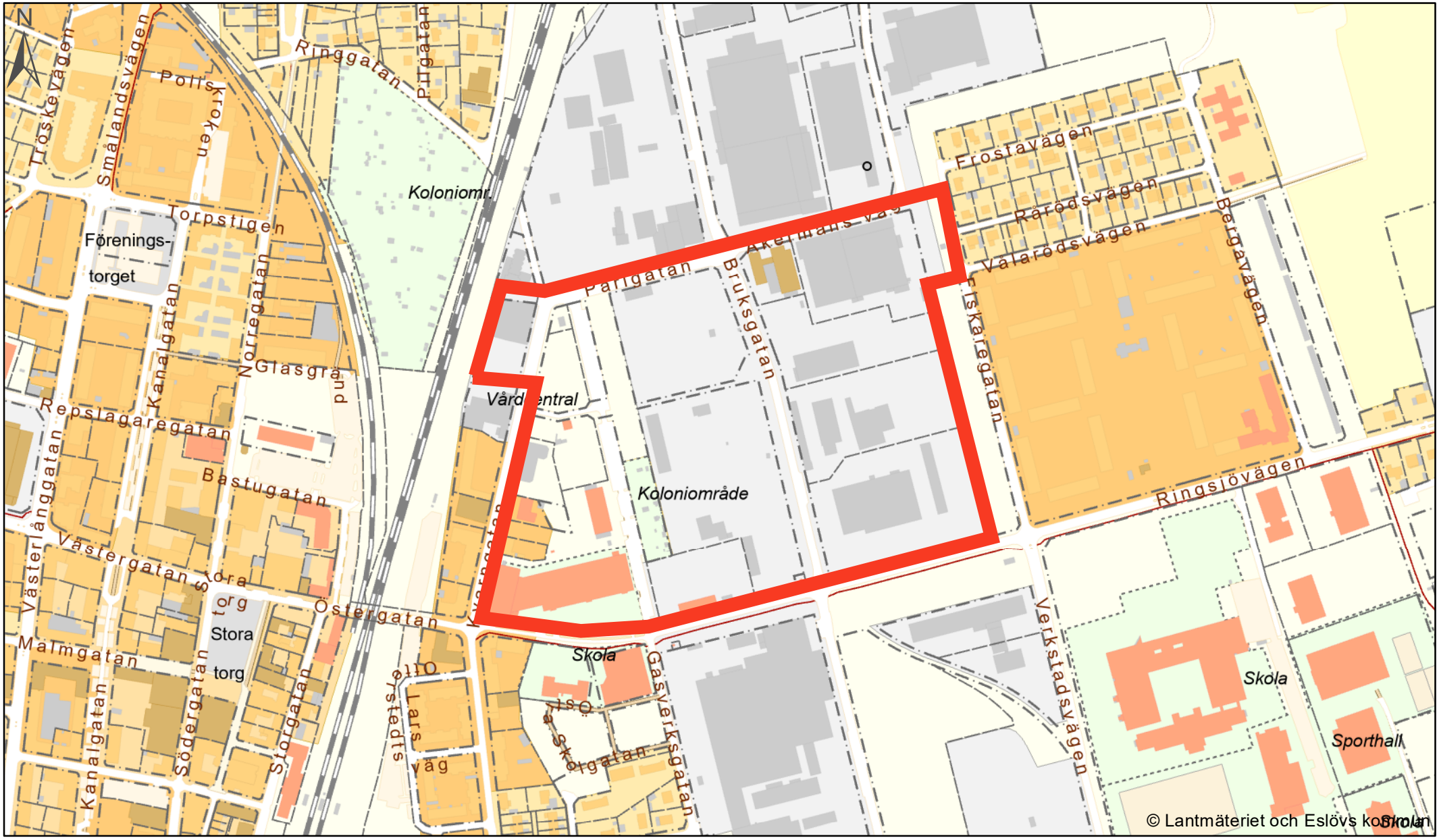
Planprogrammet behöver utreda förutsättningarna för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fjärrvärme, fiber och avfallshantering. Kapacitet, utbyggnadsetapper och ledningssamordning behöver klarläggas i relation till planerad bebyggelse, sanering, gatuutbyggnad och övrig infrastruktur.

Teknisk försörjning ska samordnas med VA SYD, Kraftringen och andra berörda aktörer. Utbyggnaden behöver planeras så att den fungerar både för tidiga etapper på Gäddan 41 och för den långsiktiga utvecklingen av hela Bruksstaden.

Avfallshantering och återbruk behöver hanteras både som teknisk försörjningsfråga och som del av områdets profil, särskilt med hänsyn till Europan 18-förslagets fokus på återbruk av byggnader, material och resurser.

Karta som visar gränserna för planprogrammet

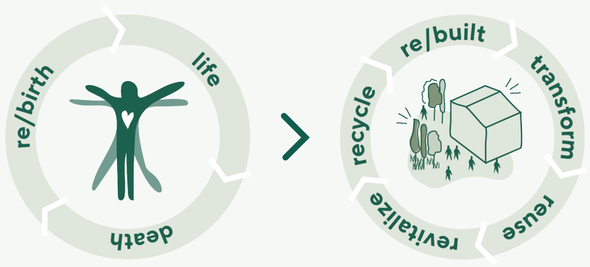
2026-06-04



life in progress 01

reincarnation of bruksstaden

reincarnation of bruksstaden



Reincarnation refers to the belief in the rebirth of the soul in a new body after physical death. The soul goes through a continuous cycle of birth, death and rebirth, with each life form representing a new chapter on the path to knowledge, purification or redemption. Actions in the previous life influence the next. Reincarnation therefore represents a dynamic process of transformation and spiritual growth – life does not end, it changes.

The reincarnation of Bruksstaden is understood as a holistic transformation of a formerly industrial and commercial location into a mixed, vibrant urban quarter in transition to nature. The term "reincarnation" symbolizes the rebirth of a place with a new spirit – not as a radical new beginning, but as a further development based on the existing buildings, history and existing resources.
These resources are diverse: architectural structures that can be reused or reinterpreted as identity-forming elements; landscape potentials that strengthen the transition to nature as a design and functional element; but also intangible resources such as the history of the place, existing social networks and informal uses. They form the fertile ground for sustainable development that preserves the tried and tested and integrates the new.
The future district is characterized by functional diversity: living, working, education, culture and leisure interlock to create an open, resilient urban space. Social mix, cooperative uses and communal spaces promote a strong sense of togetherness. New connections beyond the site create permeability – both physically in the form of paths and squares, as well as socially through integrative offers and open structures.
Reincarnation here also means consciously engaging with the past, present and future. The result is not an isolated urban component, but a living ecosystem that fits into, strengthens and expands the surrounding context. The transformation becomes a process of appropriation, remembrance and renewal – and the area itself becomes a place that grows with its resources and constantly reinvents itself.

The concept for the transformation of Bruksstaden is not a finished design, but rather a first impulse for the development, which can always be adapted to current needs. Thus, this concept establishes the first spatial guidelines, sets out what resources need to be identified to design these spaces, and suggests how the process can be shaped.

So, It's not just work in progress – it's ***life in progress***

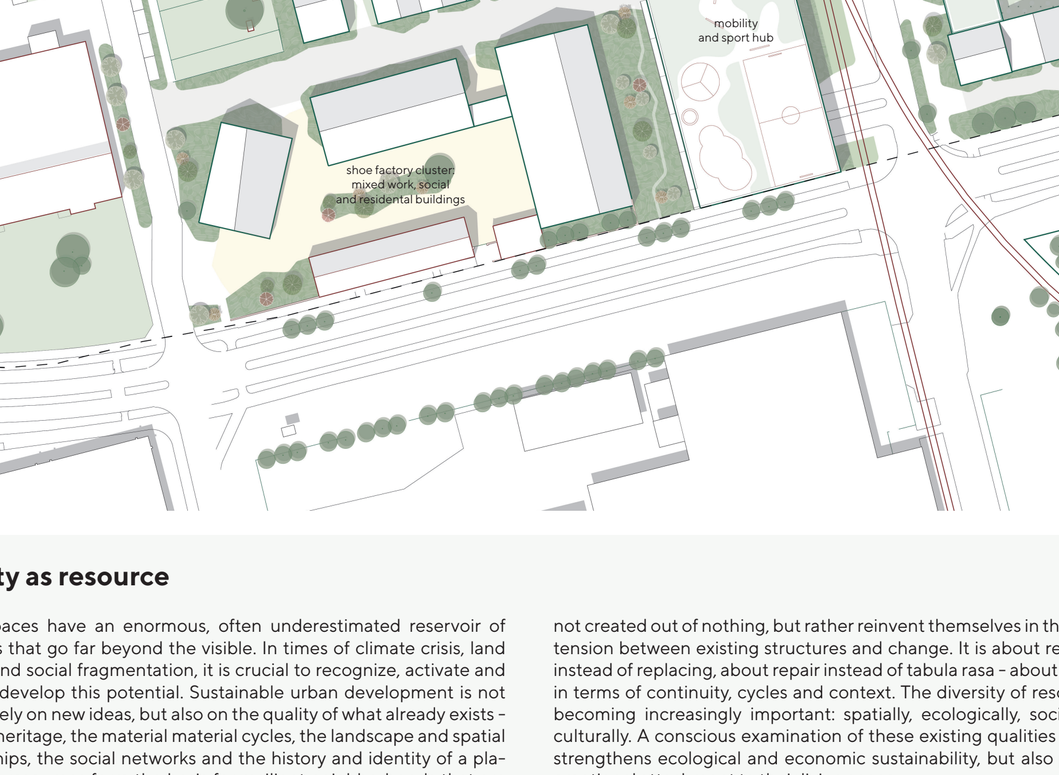
the city as resource

Urban spaces have an enormous, often underestimated reservoir of resources that go far beyond the visible. In times of climate crisis, land scarcity and social fragmentation, it is crucial to recognize, activate and carefully develop this potential. Sustainable urban development is not based solely on new ideas, but also on the quality of what already exists – the built heritage, the material material cycles, the landscape and spatial relationships, the social networks and the history and identity of a place. These resources form the basis for resilient neighborhoods that are not created out of nothing, but rather reinvent themselves in the field of tension between existing structures and change. It is about rebuilding instead of replacing, about repair instead of tabula rasa – about thinking in terms of continuity, cycles and context. The diversity of resources is becoming increasingly important: spatially, ecologically, socially and culturally. A conscious examination of these existing qualities not only strengthens ecological and economic sustainability, but also people's emotional attachment to their living space.

build & material.
The city is a storehouse of bound energy: existing buildings, infrastructure and materials represent enormous resources. Continuing to build with the existing stock saves energy, preserves character and enables new uses with a smaller footprint. Reclaimed materials offer potential for circular architecture.

soul & history.
Bruksstaden has a history – visible and hidden. Past uses, memories, names or stories shape the identity and atmosphere of the area. These "spiritual resources" must be appreciated and sensitively incorporated into the design in order to create places with depth, character and an emotional connection.

connections & context.
Spatial, functional and social connections make up the city. Pathways, visual axes or transitions to the surrounding area and the landscape as well as relationships on different levels define the context of a place. These relationships and connections complement and strengthen each other.



social infrastructure & community.
Existing structures such as kindergartens, schools, neighborhood centers, sportfields and cultural venues create community and participation. They promote social stability, education and encounters. Strengthening existing facilities and integrating new services in line with demand creates vibrant and equitable districts with a strong social backbone.

green & blue
Green and blue infrastructure are essential ecological resources of the city. They regulate the microclimate, promote biodiversity, filter air and water and provide space for rainwater retention and infiltration. These natural systems form the ecological backbone of urban spaces. Their preservation and activation strengthen the ecological and design quality of the neighborhood in equal measure.

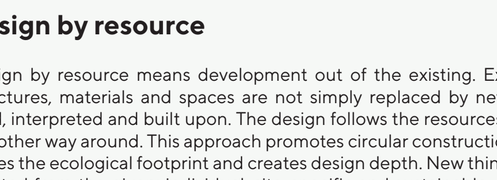
design by resource

Design by resource means development out of the existing. Existing structures, materials and spaces are not simply replaced by new, but read, interpreted and built upon. The design follows the resources – not the other way around. This approach promotes circular construction, reduces the ecological footprint and creates design depth. New things are created from the given: individual, site-specific and sustainable. Architectural development thus becomes a process of thinking ahead rather than creating anew.
This approach can be roughly divided into four sub-categories, which classify the resource according to its quality and usability. Based on this, the design can adapt to the available resources and select the required resources from the respective categories and integrate them carefully.

keep it. What is there, stays. The existing quality is understood as a spatial, material and cultural resource. Preservation does not mean standing still, but thinking ahead in what already exists. This creates identity, character and gray energy remains bound – with minimal intervention and maximum respect.

re-use it. Structures and components are given a new lease of life. Whether it's supporting structures or entire building envelopes – through reuse, the old becomes the carrier of the new. The creative use of the existing opens up unexpected solutions and reduces building volume, costs and emissions.

recycle it. Materials are not disposed of, but returned to the cycle. Every recyclable material will be dismantled, refurbished and reused. This saves resources, reduces waste and creates visible traces of history in the new building and also the landscape.



rethink it. If resources doesnt fit in the other categories those must be rethought. Instead of conventional singleuse materials, the focus is shifting to local, regenerative or single-origin building materials. Re-think means taking responsibility and shaping new ways of building.

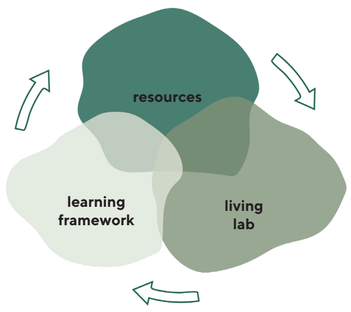
life in progress 02

reincarnation of bruksstaden

process

The transformation of Bruksstaden is not about rapid implementation, but about careful and gentle development. A transformation of this scale requires a coordinated and flexible process that plans, accompanies and, if necessary, adapts the development at all levels.
This involves certain spatial and procedural specifications, which form the basis for the development of Bruksstaden's reincarnation.

The concept is based on three interconnected process levels :

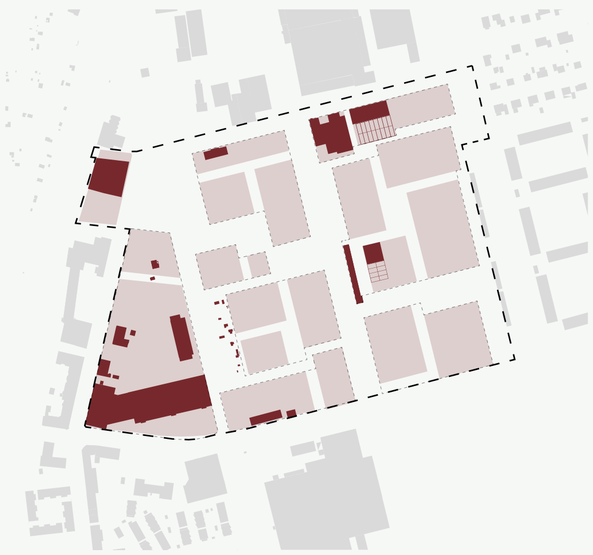


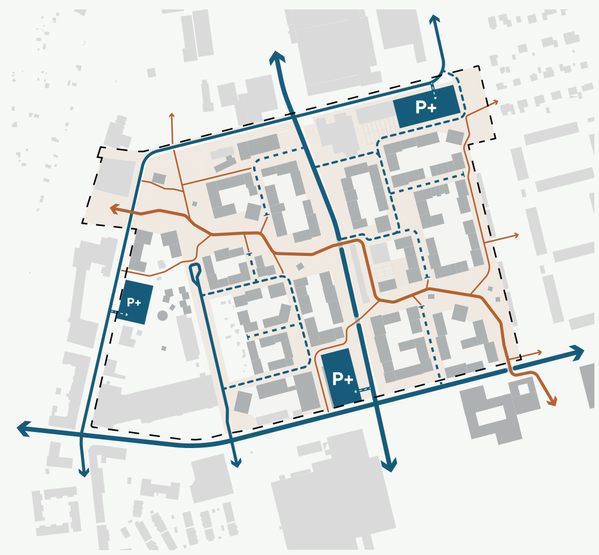
resources. The analysis of existing resources is the starting point for further planning. An inventory and categorization as explained above provides an overview of the value of the existing and acts as a sustainable warehouse of resources for the future. The inventory includes not only direct resources in Bruksstaden but also those of the entire city.

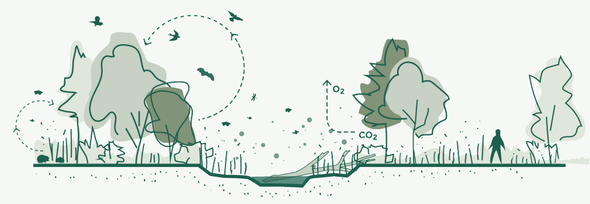
learning framework. It is a flexible yet consistent guideline or playbook for the spatial development. It defines the goals and most important structures. On the one hand, this learning framework adapts to the development of the process, but it also functions as an overarching fixed point to which planning can repeatedly orient itself. It is made for change.

living lab. The Living Lab functions as a sustainable and flexible process that investigates, tests, adapts, implements and optimizes the developments within Bruksstaden. The focus is on a participatory and interdisciplinary approach to take all interests into account.

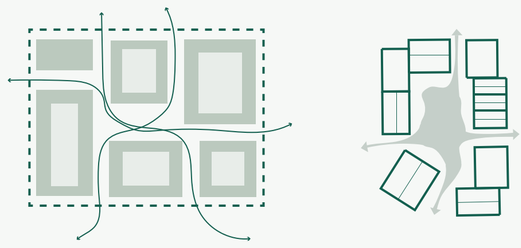
learning framework





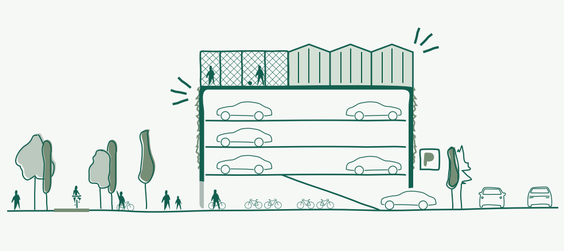


green and blue infrastructure. In transforming the area, the concept relies on a landscape-based approach and creates with the new *climate park* a multifunctional centerpiece and habitat for everyone in the middle of Bruksstaden. In addition to its climatic and ecological functions, the park corridor also creates high-quality recreational and activity spaces. Instead of isolated green spaces within the area, the climate park opens up to the surrounding area and acts as a connecting element to the neighborhood and the city. It is the core element of rainwater management and sees this as a quality rather than a a threat. Water is an element that needs to be celebrated.



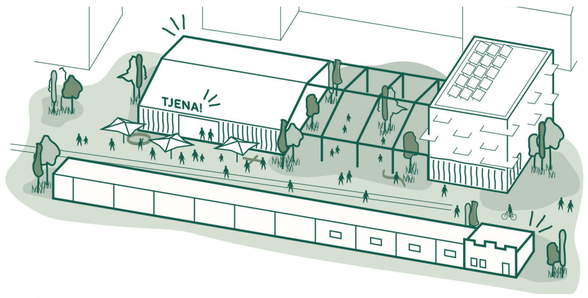
structure and plots. The structure of the future building plots is based on the existing infrastructure and the buildings to be preserved, and creates a direct transition to the new open space qualities.
The structure is based on the flexibility and diversity of both the building plots and the spatial organization between them. The building plots themselves allow for different building structures and typologies. The right scale of density is to be found for each building plot. In principle, an open block structure is intended, which clearly divides the spaces and yet allows new spatial configurations to emerge again and again with an intended irregularity.

neighborhoods and identity. The new structure makes it possible to create several individual neighborhoods in Bruksstaden. Due to the spatial context in connection with identity-giving places and buildings, neighborhoods with their own character can emerge and form their own address. This character should also be reflected in the diversity of typologies of public spaces and buildings. In this way, it is possible to unite different ways of life and needs in one spatial context. At the same time, the public space functions as a connecting element between the neighborhoods and makes the unique characteristics of each of them tangible for everyone.

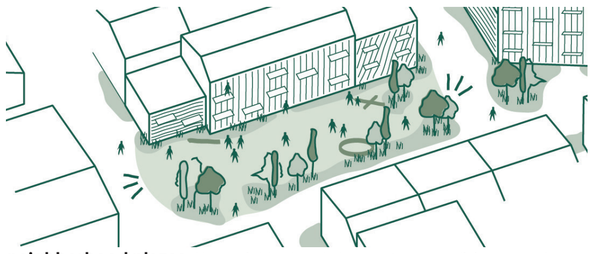


mobility system. The mobility system focuses on a walkable and bicycle friendly approach. For this purpose, the traffic management and the parking situation for cars will be adjusted and optimized. The new mobility hubs cover the parking space requirements for cars and thus make it possible to design public space without parking slots. These mobility hubs are easy to reach on foot or bike and allow easy transfer and connection to other uses. Delivery traffic and rescue services will of course remain accessible to the whole area. The climate park functions as main element for soft mobility and connects the total area with its surroundings.

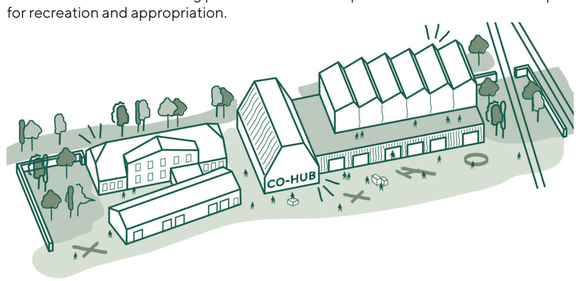
tvättbjörnen. In the north of the area, the empty green space along Kvarngatan will become an ecological landmark for the new neighborhood. The core element of the design is the combination of rainwater management, an urban biotope and the attractive design as a community space. A new pavilion made from recycled materials provides space for communal use and is reminiscent of the former mills of Brukkstaden.



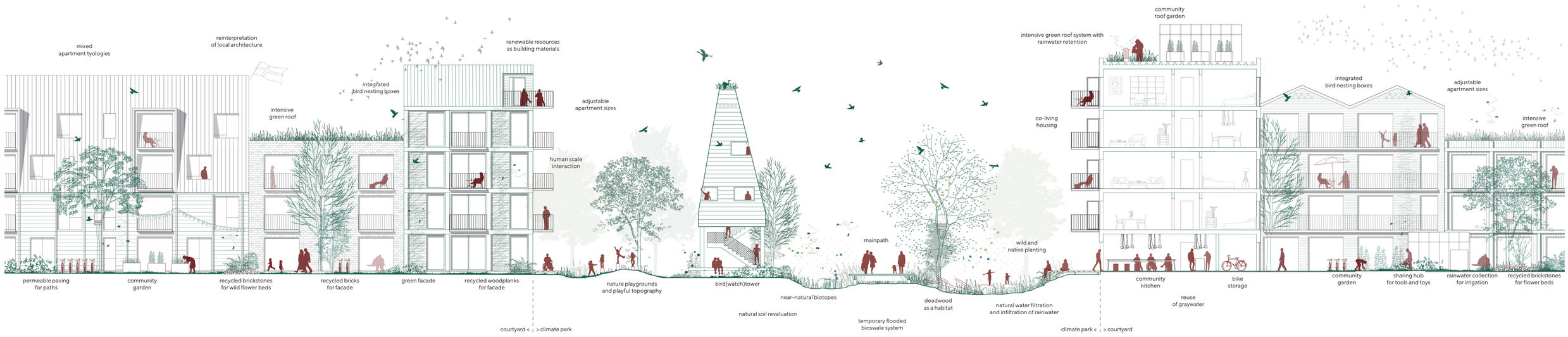
mörten. Mörten will be a symbol of the ecological use of resources and a variety of program. The converted hall structures combine small scale commercial use, e.g. as a café or co-working spaces, with open space qualities and create new attractive living space. The result is a unique place of community and reinterpreted history.



neighborhood plazas. New neighborhood plazas act as green living rooms for the residents. These meeting places on the doorstep offer small-scale uses and space for recreation and appropriation.

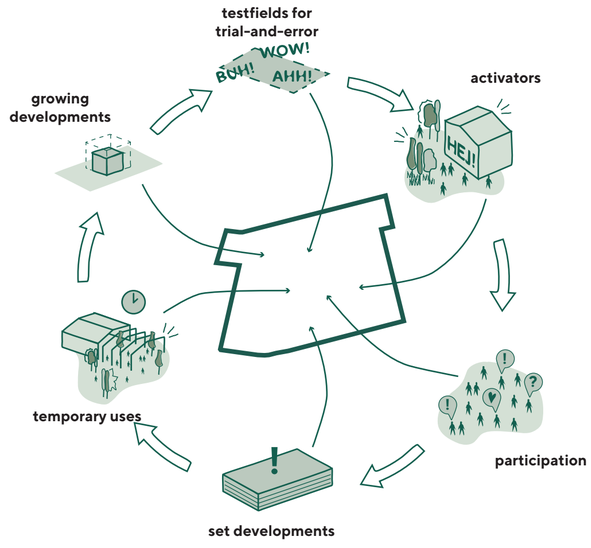


gamla slakteriet. The old slaughterhouse and the northern transition to the adjacent industrial estate will become a remarkable place to work and live. The slaughterhouse as a cultural anchor point is complemented by productive building typologies that combine low-noise industry with unique living space.



bruksstaden as a living-lab

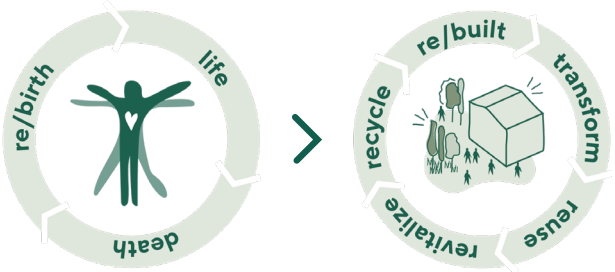
living lab. The transformation of Bruksstaden is based on the living lab model. This does not intend a fixed plan, but an adaptive development of the areas. In this process, planned implementations can be adapted, changed, tested and evaluated, and new typologies can be experimentally explored. Instead of a classical plan in the top-down principle, the overall development can thus be optimally co-designed by the actual users. This ensures a sustainable approach that adapts to the needs of the people and users. At the same time, this ensures a stronger identification with the area and people care more about their surroundings.



vision. The vision presented is a possible scenario for the future area of Bruksstaden. This is of course not a finished state or design, but rather an impulse to stimulate and imagine what Bruksstaden could be one day. The overall goal is to create an optimal initial situation and conditions for a careful development which revitalizes this place with its rich history and existing resources and thus initiates a new cycle in the reincarnation of the place.
Thus, the former gray monofunctional industrial area will become a lively and colorful sub centre in Eslöv. Diverse and mixed spaces invite residents and users to linger and communicate. The newly created neighborhoods are subdivided into versatile residential typologies and thus makes it possible for all people with different income structures and lifestyles to find a place here. At the same time, the neighborhoods will stand out from one another and develope an indivudual identity. These neighborhoods are connected by the high-quality and formative public space. The climate park in particular offers the users a variety of possibilities to appropriate them while acting as an ecological backbone.
The sustainable use of its diverse resources creates a Bruksstaden that can reinvent itself again and again – life in progess.

life in progress *reincarnation of bruksstaden*

Reincarnation refers to the belief in the rebirth of the soul in a new body after physical death. The soul goes through a continuous cycle of birth, death and rebirth, with each life form representing a new chapter on the path to knowledge, purification or redemption. Actions in the previous life influence the next. Reincarnation therefore represents a dynamic process of transformation and spiritual growth - life does not end, it changes.

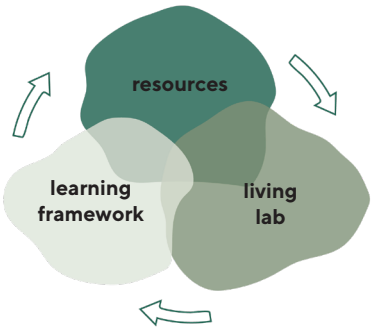


The reincarnation of Bruksstaden is understood as a holistic transformation of a formerly industrial and commercial location into a mixed, vibrant urban quarter in transition to nature. The term "reincarnation" symbolizes the rebirth of a place with a new spirit - not as a radical new beginning, but as a further development based on the existing buildings, history and existing resources.
These resources are diverse: architectural structures that can be reused or reinterpreted as identity-forming elements; landscape potentials that strengthen the transition to nature as a design and functional element; but also intangible resources such as the history of the place, existing social networks and informal uses. They form the fertile ground for sustainable development that preserves the tried and tested and integrates the new.
The future district is characterized by functional diversity: living, working, education, culture and leisure interlock to create an open, resilient urban space. Social mix, cooperative uses and communal spaces promote a strong sense of togetherness. New connections beyond the site create permeability - both physically in the form of paths and squares, as well as socially through integrative offers and open structures.
Reincarnation here also means consciously engaging with the past, present and future. The result is not an isolated urban component, but a living ecosystem that fits into, strengthens and expands the surrounding context. The transformation becomes a process of appropriation, remembrance and renewal - and the area itself becomes a place that grows with its resources and constantly reinvents itself.
The concept for the transformation of Bruksstaden is not a finished design, but rather a first impulse for the development, which can always be adapted to current needs. Thus, this concept establishes the first spatial guidelines, sets out what resources need to be identified to design these spaces, and suggests how the process can be shaped.
So, It's not just work in progress - **it's life in progress**

process

The transformation of Bruksstaden is not about rapid implementation, but about careful and gentle development. A transformation of this scale requires a coordinated and flexible process that plans, accompanies and, if necessary, adapts the development at all levels.
This involves certain spatial and procedural specifications, which form the basis for the development of Bruksstaden's reincarnation.

The concept is based on three interconnected process levels :

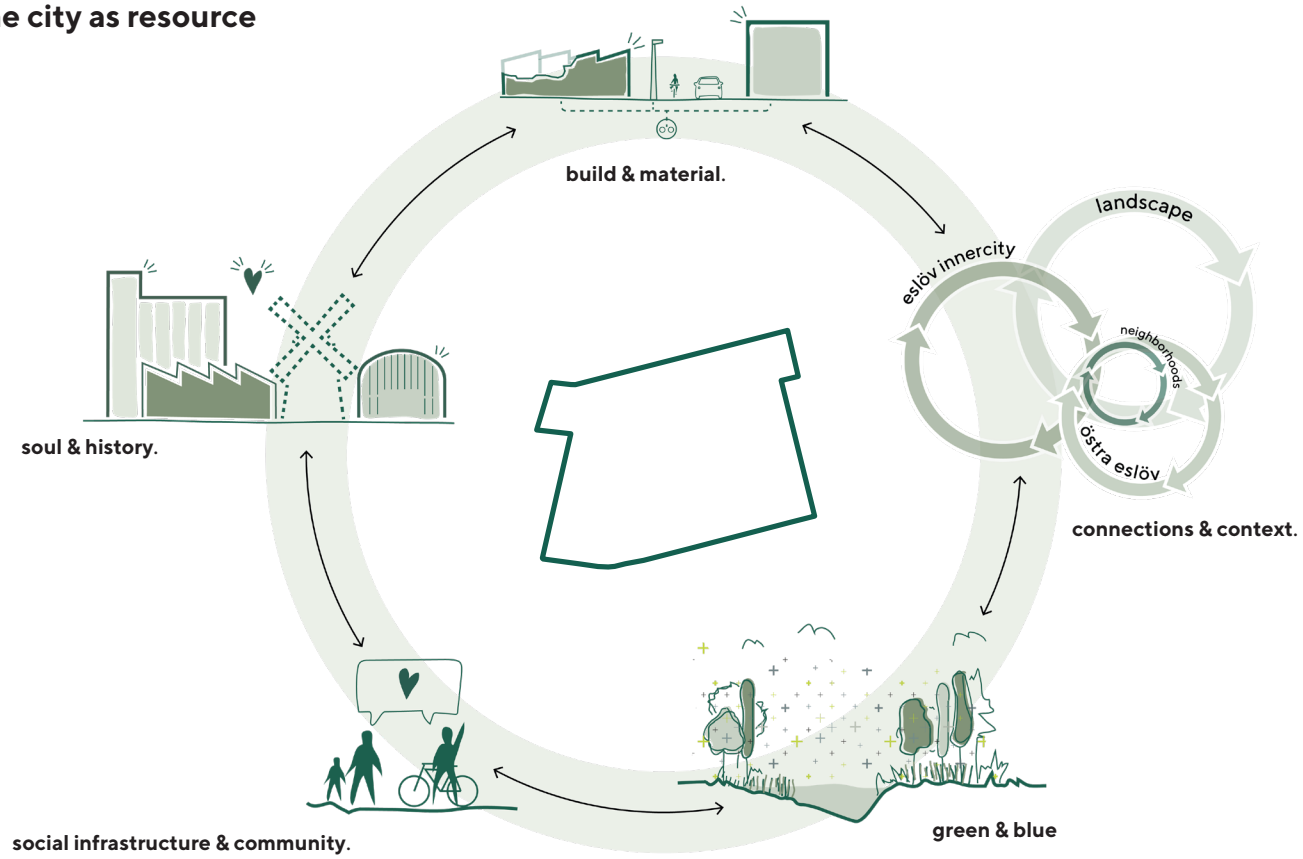


resources. The analysis of existing resources is the starting point for further planning. An inventory and categorization provides an overview of the value of the existing and acts as a sustainable warehouse of resources for the future. The inventory includes not only direct resources in Bruksstaden but also those of the entire city.

learning framework. It is a flexible yet consistent guideline or playbook for the spatial development. It defines the goals and most important structures. On the one hand, this learning framework adapts to the development of the process, but it also functions as an overarching fixed point to which planning can repeatedly orient itself. It is made for change.

living lab. The Living Lab functions as a sustainable and flexible process that investigates, tests, adapts, implements and optimizes the developments within Bruksstaden. The focus is on a participatory and interdisciplinary approach to take all interests into account.

the city as resource



Urban spaces have an enormous, often underestimated reservoir of resources that go far beyond the visible. In times of climate crisis, land scarcity and social fragmentation, it is crucial to recognize, activate and carefully develop this potential. Sustainable urban development is not based solely on new ideas, but also on the quality of what already exists - the built heritage, the material material cycles, the landscape and spatial relationships, the social networks and the history and identity of a place. These resources form the basis for resilient neighborhoods that are not created out of nothing, but rather reinvent themselves in the field of tension between existing structures and change. It is about rebuilding instead of replacing, about repair instead of tabula rasa - about thinking in terms of continuity, cycles and context. The diversity of resources is becoming increasingly important: spatially, ecologically, socially and culturally. A conscious examination of these existing qualities not only strengthens ecological and economic sustainability, but also people's emotional attachment to their living space.

social infrastructure & community.
Existing structures such as kindergartens, schools, neighborhood centers, sportfields and cultural venues create community and participation. They promote social stability, education and encounters. Strengthening existing facilities and integrating new services in line with demand creates vibrant and equitable districts with a strong social backbone.

soul & history.
Bruksstaden has a history - visible and hidden. Past uses, memories, names or stories shape the identity and atmosphere of the area. These "spiritual resources" must be appreciated and sensitively incorporated into the design in order to create places with depth, character and an emotional connection.

build & material.
The city is a storehouse of bound energy: existing buildings, infrastructure and materials represent enormous resources. Continuing to build with the existing stock saves energy, preserves character and enables new uses with a smaller footprint. Reclaimed materials offer potential for circular architecture.

green & blue
Green and blue infrastructure are essential ecological resources of the city. They regulate the microclimate, promote biodiversity, filter air and water and provide space for rainwater retention and infiltration. These natural systems form the ecological backbone of urban spaces. Their preservation and activation strengthen the ecological and design quality of the neighborhood in equal measure.

connections & context.
Spatial, functional and social connections make up the city. Pathways, visual axes or transitions to the surrounding area and the landscape as well as relationships on different levels define the context of a place. These relationships and connections complement and strengthen each other.

design by resource

Design by resource means development out of the existing. Existing structures, materials and spaces are not simply replaced by new, but read, interpreted and built upon. The design follows the resources - not the other way around. This approach promotes circular construction, reduces the ecological footprint and creates design depth. New things are created from the given: individual, site-specific and sustainable. Architectural development thus becomes a process of thinking ahead rather than creating anew.
This approach can be roughly divided into four sub-categories, which classify the resource according to its quality and usability. Based on this, the design can adapt to the available resources and select the required resources from the respective categories and integrate them carefully.

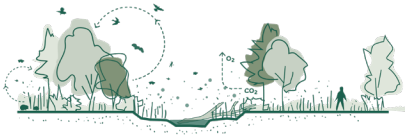
keep it. What is there, stays. The existing quality is understood as a spatial, material and cultural resource. Preservation does not mean standing still, but thinking ahead in what already exists. This creates identity, character and gray energy remains bound - with minimal intervention and maximum respect.

re-use it. Structures and components are given a new lease of life. Whether it's supporting structures or entire building envelopes - through reuse, the old becomes the carrier of the new. The creative use of the existing opens up unexpected solutions and reduces building volume, costs and emissions.

recycle it. Materials are not disposed of, but returned to the cycle. Every recyclable material will be dismantled, refurbished and reused. This saves resources, reduces waste and creates visible traces of history in the new building and also the landscape.

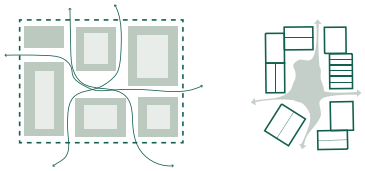
rethink it. If resources doesnt fit in the other categories those must be rethought. Instead of conventional singleuse materials, the focus is shifting to local, regenerative or single-origin building materials. Re-think means taking responsibility and shaping new ways of building.

learning framework

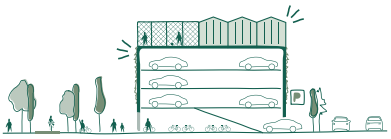


green and blue infrastructure. In transforming the area, the concept relies on a landscape-based approach and creates with the new *climate park* a multifunctional centerpiece and habitat for everyone in the middle of Bruksstaden. In addition to its climatic and ecological functions, the park corridor also creates high-quality recreational and activity spaces. Instead of isolated green spaces within the area, the climate park opens up to the surrounding area and acts as a connecting element to the neighborhood and the city. It is the core element of rainwater management and sees this as a quality rather than a a threat. Water is an element that needs to be celebrated.

neighborhoods and identity. The new structure makes it possible to create several individual neighborhoods in Bruksstaden. Due to the spatial context in connection with identity-giving places and buildings, neighborhoods with their own character can emerge and form their own address. This character should also be reflected in the diversity of typologies of public spaces and buildings. In this way, it is possible to unite different ways of life and needs in one spatial context. At the same time, the public space functions as a connecting element between the neighborhoods and makes the unique characteristics of each of them tangible for everyone.



structure and plots. The structure of the future building plots is based on the existing infrastructure and the buildings to be preserved, and creates a direct transition to the new open space qualities.
The structure is based on the flexibility and diversity of both the building plots and the spatial organization between them. The building plots themselves allow for different building structures and typologies. The right scale of density is to be found for each building plot. In principle, an open block structure is intended, which clearly divides the spaces and yet allows new spatial configurations to emerge again and again with an intended irregularity.



mobility system. The mobility system focuses on a walkable and bicycle friendly approach. For this purpose, the traffic management and the parking situation for cars will be adjusted and optimized. The new mobility hubs cover the parking space requirements for cars and thus make it possible to design public space without parking slots. These mobility hubs are easy to reach on foot or bike and allow easy transfer and connection to other uses. Delivery traffic and rescue services will of course remain accessible to the whole area. The climate park functions as main element for soft mobility and connects the total area with its surroundings.

bruksstaden as a living-lab

living lab. The transformation of Bruksstaden is based on the living lab model. This does not intend a fixed plan, but an adaptive development of the areas. In this process, planned implementations can be adapted, changed, tested and evaluated, and new typologies can be experimentally explored. Instead of a classical plan in the top-down principle, the overall development can thus be optimally co-designed by the actual users. This ensures a sustainable approach that adapts to the needs of the people and users. At the same time, this ensures a stronger identification with the area and people care more about their surroundings.

vision. The vision presented is a possible scenario for the future area of Bruksstaden. This is of course not a finished state or design, but rather an impulse to stimulate and imagine what Bruksstaden could be one day. The overall goal is to create an optimal initial situation and conditions for a careful development which revitalizes this place with its rich history and existing resources and thus initiates a new cycle in the reincarnation of the place.
Thus, the former gray monofunctional industrial area will become a lively and colorful sub centre in Eslöv. Diverse and mixed spaces invite residents and users to linger and communicate. The newly created neighborhoods are subdivided into versatile residential typologies and thus makes it possible for all people with different income structures and lifestyles to find a place here. At the same time, the neighborhoods will stand out from one another and develope an indivudual identity. These neighborhoods are connected by the high-quality and formative public space. The climate park in particular offers the users a variety of possibilities to appropriate them while acting as an ecological backbone.

The sustainable use of its diverse resources creates a Bruksstaden that can reinvent itself again and again - **life in progess.**