

# PROJEKTPLAN FÖR EXPLOATERINGSPROJEKTET MARIEHOLM NORDOST - DEL AV SIBBARP 2:3 OCH 4:138

## Projektgrupp

<b>Projektägare</b>	<i>Åsa Simonsson, chef Tillväxtavdelningen</i>
<b>Projektledare</b>	<i>Filip Preston, mark- och exploateringsingenjör</i>
<b>Projektgrupp</b>	<i>-för exploatering Filip Preston -för detaljplan Mikael Vallberg -för Gata, trafik och park Karin Jönsson</i>
<i>Hela tillväxtavdelningen utgör en referensgrupp</i>	

## Fastighetsägare

Sibbarp 2:3	<i>Eslövs kommun</i>
Sibbarp 4:138	<i>Eslövs kommun</i>

## Projektinformation

Diarienummer	<i>KS.2021.0201</i>
Projektnummer	<i>80115</i>
Objektnummer	<i>80094</i>

# 1 Bakgrund

## 1.1 Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 maj 2020 att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked för ny bebyggelse i Marieholm. Framförallt ska behovet av villatomter tillgodoses och nya exploateringsprojekt behöver därmed initieras.

Del av Sibbarp 2:3 och 4:138 är utpekad i översiktsplanen Eslöv 2035 för ny bebyggelse med blandad täthet i bymiljö. Genom projektet kan översiktsplanens intentioner genomföras och behovet av villatomter och andra typer av småhus tillgodoses. Direkt öster om bostadsområdet anger översiktsplanen nya grönområden och mark för omhändertagande av dagvatten.



*Orienteringskarta med exploateringsområdet markerat i gult, grönområde i grönt.*

## 1.2 Syfte

Syftet med projektet är att utveckla Marieholm som bostadsort och tillskapa nya bostäder i form av villor och flerbostadshus i stationsnära läge. I projektet ska även utbyggnad och anläggande av grönområde i enlighet med intentionerna i översiktsplanen utredas.

## 1.3 Frågeställningar och utmaningar

En rad frågor behöver belysas och klargöras under projektets gång:

- Områdets kopplingar och förhållande till sin omgivning
- Trafikförsörjning och parkering, gatustruktur
- Dagvatten och skyfall.
- Massbalansering
- Riskfrågor, markföroreningar, radon, farligt gods och miljöfarlig verksamhet
- Kulturmiljö och arkitektoniska aspekter
- Teknisk försörjning, VA, el, bredband.
- Trygghet, barnets bästa och jämställdhet

- Behov av lokaler för kommunala behov inom området eller orten.
- Grönområdets utbredning och utformning.
- Fastighetsindelning, kvarters- respektive allmän platsmark
- Upplåtelseformer och försäljningsmetod.
- Projektekonomi.

## 1.4 Exploateringsprojekt

I ett kommunalt exploateringsprojekt har kommunen flera olika roller: Som markägare och exploatör har kommunen ett övergripande ansvar att driva och utveckla projektet och behöver i ett inledande skede formera de värden som ska komma till uttryck. Kommunen agerar sedan också som planmyndighet enligt plan- och bygglagen, i samband med framtagandet av detaljplan för området. Vidare är kommunen huvudman för allmänna platser i Marieholm och svarar för att gator och grönområden byggs ut och därefter över tid sköts och underhålls.



## 2. Beskrivning av projektet

### 2.1 Nuläge

Exploateringsområdet är beläget mellan järnvägen och Ringvägen i Marieholm, öster om Tegelvägen. Området består idag av drygt 7 hektar jordbruksmark som arrenderas ut till en lantbrukare. Genom området går en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning. Marken lutar i varierande grad åt järnvägen i söder. Hela området ägs av Eslövs kommun.

Öster om exploateringsområdet finns ytterligare mark som i översiktsplanen är utpekad som grönområde. Här finns två mägerhål, biotopskyddade, samt en damm som anlagts av Miljö och Samhällsbyggnad i början av 2000-talet. Området kring dammen har vissa restriktioner kring skötseln, vilket ingår i

det arrendeavtal som finns för intilliggande jordbruksmark. I grönområdets södra del finns befintlig detaljplan för verksamheter.

## 2.2 Gällande dokument och politiska beslut

### 2.2.1 Översiktsplan

Området är utpekad i översiktsplanen Eslöv 2035 under figurnummer 6 och 7:



6. Jordbruksmark bebyggs. Planläggs för stationsnära blandad bebyggelse med varierande täthet i bymiljö. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till buller, grönstruktur, vattenhantering, kulturmiljö samt riksintresse för kommunikationer, Marieholmsbanan. Samplaneras med vattenhanterande grönstråk i öster.

7. Jordbruksmark lämplig för grönområde med vattenhantering. Området länkar samman ny och befintlig bebyggelse, gångstråk ökar tillgänglighet till rekreation/ natur. Grönområdet kan med fördel samplaneras med angränsande ny bebyggelse.

### 2.2.2 Detaljplaner

Exploateringsområdet är i huvudsak inte detaljplanerat, bortsett från en mindre yta i sydöstra delen. I det gröna stråket finns planlagd mark för



verksamheter. Nedanstående karta visar utbredningen för befintliga detaljplaner.



Väster om området har en ny detaljplan för förskola antagits under 2020

## 2.3 Arbetsgång och projektfaser

### 2.3.1 Initiering

I ett inledande skede behöver ett koncept utarbetas som visar hur kommunen vill utveckla området. Detta kan jämföras med ett privat exploateringsprojekt där exploitören utifrån sina preferenser och byggsystem tar fram ett förslag till hur marken ska användas mest effektivt. Förslaget ligger sedan till grund för den ansökan om planbesked som lämnas in. På liknande sätt behöver kommunen ta fram en utformning som kan ligga till grund för exploateringsprojektet och det kommande planarbetet.

För att utarbeta konceptet tar kommunen med fördel hjälp av en arkitekt som tillsammans med projektgruppen drar upp de övergripande strukturerna för området utifrån ställningstaganden i översiktsplanen och annan kommunal planering. En marknadsundersökning avseende kvartersmark bör ske så att villatomter och tomter för radhus eller flerbostadshus utformas på ett sätt som förenklar försäljning till tomtkönen eller markanvisningar till byggaktörer. En exploateringskalkyl tas fram utifrån den inledande

utformningen, som sedan blir en grund för projektbudgeten. I samband med att planläggningen inleds godkänns utformningsförslaget av KSAU.

### **2.3.2 Detaljplanering**

Utifrån konceptet inleds detaljplanering efter beslut i KSAU. De utredningar som behöver ske för att uppfylla plan- och bygglagens krav på planläggning tas fram och bekostas av projektet. Innan detaljplanen antas görs en förprojektering av gator och allmänna platser som ligger till grund för fortsatt projektering och upphandling.

### **2.3.3 Genomförande**

När detaljplanen antagits sker detaljprojektering, upphandling och utbyggnad av gator och allmänna platser. Utbyggnaden sker med hjälp av Miljö och Samhällsbyggnad men finansieras inom exploateringsprojektet.

Kvartersmarken delas upp i tomter och försäljning påbörjas genom erbjudande till tomtkön eller genom markanvisning till byggaktörer.

Efter avslutad byggnation färdigställs gator med toppbeläggning.

### **2.3.4 Projektavslut**

Projektet avslutas när all kvartersmark är såld och gator är färdigställda. Driften av gator och parker överlämnas till Miljö och Samhällsbyggnad som begär ökade anslag för drift.

## **2.4 Avgränsningar**

Projektet avgränsas geografiskt enligt bilden i avsnitt 1.1. Tillfartsleder och kopplingar som har betydelse för projektet kommer att belysas. Övriga delar av Marieholm kommer inte att beröras i detta arbete. Under projektets gång kan projektets utbredning komma att justeras utifrån tillgänglig kunskap.

Ekonomiskt avgränsas projektet till att avse den kvartersmark och den allmän platsmark som krävs för att möjliggöra exploatering av den yta som i översiktsplanen anges som stadsbygd. Det gröna stråk som genomförs i områdets östra delar bedöms bli till nytta för hela orten och inte bara isolerat till exploateringsprojektet. Ekonomisk bör därför iordningställandet av grönområdet ses som ett investeringsprojekt inom ramen för Miljö och Samhällsbyggnads uppdrag. Entreprenader och planering kan med fördel samordnas.

## 2.5 Upplåtelseformer och försäljning

Tillskapad kvartersmark säljs som villatomter till den kommunala tomtkön eller genom markanvisningar till byggaktörer. Vid markanvisningar bör upplåtelseformen styras så att det följer målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

# 3 Administrativa frågor

## 3.1 Tidplan

Tidplanen för projektet är preliminär, framför allt i de delar som ligger långt fram i tid.

2021	Projektstart. Beslut i KS. Initieringsfasen påbörjas. Utredningskostnader belastar projektet.
2021	Förslag till koncept läggs fram för KSAU tillsammans med upprättad exploateringskalkyl. Beslut om planuppdrag fattas. Grind 1.
2021	Detaljplanarbete påbörjas.
2022	Beslut om samråd.
2022	Förprojektering av gator och parker.
2022	Beslut om granskning.
2023	Detaljplan antas.
2023	Fråga om indelning i etapper. Grind 2.
2023	Detaljprojektering av gator och allmänna platser.
2024	Upphandling av entreprenad. Igångsättningstillstånd, beslut i KSAU.
2025	Utbyggnad av bygg-gator och allmän plats.
2025	Markanvisningstävlingar.
2026	Försäljningsstart villatomter.
2027-2029	Byggnation och successiv inflyttning.
2030	Färdigställande av gator och parker.

## 3.2 Ekonomi och budget

Inriktningen är att projektet ska finansieras genom försäljning av den tomtmark som tillskapas. Investeringsmedel krävs för genomförandet av grönområdet. Under planeringsfasen ökar kunskapen i projektet och ett ekonomiskt underlag kommer att tas fram innan detaljplanering påbörjas. I slutet av initieringsfasen har en exploateringskalkyl upprättats som grovt redovisar kostnaderna. I takt med att kunskapen ökar i de inledande skedena kommer kalkyler och ekonomiska underlag att uppdateras.

För att påbörja projektet behöver utredningskostnader tas, även om det senare visar sig att projektet inte kan genomföras.



### **3.3 Beroenden och påverkan på annan planering**

Projektet är beroende av flera olika beslut för att kunna verkställas och genomföras.

- Beslut om projektstart. KS.
- Beslut om planuppdrag. KSAU.
- Beslut att anta detaljplan. KS.
- Budget och projektmedel. KS/KF.
- Beslut om igångsättningstillstånd. KSAU.
- Prioritering av personalresurser inom kommunledningskontoret och inom Miljö och Samhällsbyggnad.
- Beslut om försäljning av mark samt beslut om upplåtelseformer. KSAU.

Projektet kommer leda till ett ökat antal bostäder i Marieholm. Kommunal service behöver utvecklas och följa ökningen av invånarantalet.

Projektet kommer leda till att gator och allmän plats byggs ut, vilket innebär ökade kostnader för Miljö och Samhällsbyggnad för drift och underhåll av kommunal mark.

### **3.4 Kopplingar till mål och vision**

Projektet bidrar till att stärka inriktningsmålen i det kommunala handlingsprogrammet:

- Attraktiva och trygga miljöer i staden, byarna och på landsbygden där man trivs och utvecklas.
- Tillgång till varierande bostäder i hela kommunen.

Projektet bidrar också till att översiktsplanen genomförs samt bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen.

### **3.5 Prioritet**

Exploateringsprojektet hanteras som ett projekt i prioritetsgrupp 1. Prioritering av detaljplanen anges i samband med att planarbetet inleds.

### **3.6 Kommunikation**

Kommunikation kommer inledningsvis att ske inom ramen för planarbetet. I samband med försäljning och utbyggnad har kommunikationen en mer marknadsförande roll.

### **3.7 Risker**

I projektet finns olika risker att ta hänsyn till. Nedan listas kända risker:

- Detaljplanen överklagas.
- Tidplanen är för snäv.
- Prioriteringar ändras inom projektets utförandetid
- Kostnader för genomförandet blir dyrare än förväntat
- Bostadsmarknaden förändras så att efterfrågan minskar.
- Projektorganisation byts ut.

## **4 Kriterier för projektavslut**

Projektet avslutas när detaljplanen är antagen, kvartersmarken inom området är bebyggd och allmän platsmark är utbyggd och färdigställd enligt projektering. Drift överlämnas till Miljö och Samhällsbyggnad. En avslutsrapport tas fram.

### **Bilagor:**

-

### **Revisionshistoria**

2021-04-15 Projektplan upprättad.