

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Christian Nilsson kl. 09:00-09:55
Beslutande	Johan Andersson (S) (ordförande) Catharina Malmberg (M) (vice ordförande) Agneta Nilsson (S) Fredrik Ottesen (SD) Jasmina Muric (C)
Ej tjänstgörande ersättare	Anna Lorentzson (L) Tony Hansson (S) Bengt Andersson (M) Anna Osvaldsson (KD)
Övriga närvarande	Eva Hallberg (kommundirektör) Christina Nilsson (nämndsekreterare) Mikael Westin (ekonom) §§1-2 Mikael Vallberg (plan- och exploateringschef) §§4-7 Alice Petersson (mark- och exploateringsingenjör) §3 Katarina Borgstrand (avdelningschef) §§5-7
Utses att justera	Fredrik Ottesen (SD)
Justeringens plats o tid	Kommunledningskontoret, 2023-01-24
Protokollet omfattar	§§1-7

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sekreterare _____
Christina Nilsson

Ordförande _____
Johan Andersson (S)

Justerande _____
Fredrik Ottesen (SD)

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Innehåll

- §1 Val av protokolljusterare
- §2 Plan för intern kontroll 2023, Kommunledningskontoret
- §3 Prioritering av exploateringsprojekt 2023
- §4 Uppföljning av prioritering av detaljplaner för 2023
- §5 Beslut med anledning av överprövande av detaljplan för Falken 10 i Eslöv
- §6 Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för Föreningstorget, del av Eslöv 53:4
- §7 Ändring av Eslövs kommuns jurymedlem till Krafringens konstprojekt Art Shack

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 1

Val av protokolljusterare

Fredrik Ottesen (SD) utses att jämte ordförande justera dagens protokoll. Catharina Malmberg (M) utses till ersättare. Protokollet justeras den 24 januari 2023.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 2

KS.2022.0591**Plan för intern kontroll 2023, Kommunledningskontoret****Ärendebeskrivning**

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till kontrollplan inom ramen för intern kontroll 2023.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Internkontrollplan 2023, Kommunstyrelsen
- Internkontrollplan 2023 för Kommunledningskontoret

Beredning

Enligt kommunallagen och kommunens riktlinjer för intern kontroll ansvarar styrelsen och nämnderna för att den interna kontrollen är tillräcklig och utformad så att den till en rimlig grad av säkerhet uppnår:

- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, policys och riktlinjer
- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- skydd mot förluster eller förstörelse av kommunens tillgångar
- eliminering eller upptäckande av allvarliga fel

Nämnderna ska årligen identifiera och analysera väsentliga risker i den egna verksamheten och utifrån riskanalysen upprätta en internkontrollplan.

För varje identifierad risk görs en sannolikhets- och konsekvensanalys som resulterar i ett riskvärde. Utifrån detta värde ska nämnden bedöma om risken ska accepteras eller hanteras. Ett högt värde, över 8, innebär allt som oftast att nämnden måste upprätta en kontrollplan för denna risk. Alla risker som ska hanteras hamnar därmed i den kontrollplan som utgör nämndens internkontrollplan för året. Det är därefter förvaltningens ansvar att internkontrollplanen efterlevs och att återrapportering sker till nämnden.

Avdelningarna inom Kommunledningskontoret har under hösten genomfört risk- och väsentlighetsanalyser där riskmoment identifierats. Ledningsgruppen har därefter upprättat ett förslag över vilka risker som ska ingå i kommunstyrelsens internkontrollplan för 2023. Intern kontroll syftar i första hand till att säkerställa att rutiner och processer fungerar. Identifierade risker av annan karaktär har sorterats bort. Dessa risker hanteras utanför processen för intern kontroll.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Intern kontroll är en del i verksamheternas förbättringsarbete. För identifierade risker kan därför ett första steg vara att upprätta, eller se över befintliga, rutiner eller genomföra andra åtgärder. Detta för att minska sannolikheten för, eller konsekvensen ifall, risken inträffar. Nästa steg kan vara att risken tas in i en internkontrollplan för att kontrollera så att rutinerna fungerar.

Beslut

- Kommunstyrelsen föreslås fastställa kommunstyrelsens internkontrollplan för 2023.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 3

KS.2023.0041**Prioritering av exploateringsprojekt 2023****Ärendebeskrivning**

Alice Petersson, mark- och exploateringsingenjör, informerar kommunstyrelsens arbetsutskott om pågående exploateringsprojekt i kommunen och går igenom förutsättningarna för de fyra prioriteringsgrupperna och vilken prioritet de olika exploateringsprojekten har.

Beslutsunderlag

- Presentation. Prioritering av exploateringsprojekt

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 4

KS.2023.0043

Uppföljning av prioritering av detaljplaner för 2023**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2022, § 187, att anta en riktlinje för prioritering av detaljplaner. I riktlinjen står:

- Beslut om prioritering av enskilda detaljplaner kommer att fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med när en detaljplan lyfts för beslut om planbesked och planuppdrag
- Kommunstyrelsens arbetsutskott ska informeras om prioriteringar och framdrift av detaljplaneärenden 2 ggr/år

Kommunledningskontoret informerar därför i detta ärende hur kommunens detaljplaner är prioriterade, hur tidplanerna ser ut för detaljplanernas nästa steg och gör en övergripande bedömning av framdriften under året.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Uppföljning av detaljplaner januari 2023
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 1
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 2
- Prioriteringslista för detaljplaner december 2022, del 3
- Antagen riktlinje avseende Prioritering av detaljplaner

Beredning

Prioriteringen av detaljplaner fungerar bra utifrån två aspekter:

- Det finns en tydlig ordning för vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret ska arbeta med, vilket underlättar arbetet och kommunikation med exploitörer och andra.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott styr vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret arbetar med.

Prioriteringen av detaljplaner fungerar däremot inte bra när man ser till de uppsatta målen för hur lång tid en detaljplan ska ta att ta fram. Det beror framför allt på att antalet detaljplaner är fler än vad verksamheten klarar av men även att exploitörer avvaktar med att skriva på plankostnadsavtal eller ta fram nödvändiga utredningar. Kommunen kan inte ha full kontroll på tidplanerna eftersom exploitörerna ansvarar för att ta fram utredningar och en detaljplan inte kan påbörjas innan plankostnadsavtal är påskrivna. De uppsatta tiderna för att ta fram detaljplaner, i prioriteringen av detaljplaner, är också satta utifrån mycket höga ambitioner om framdrift.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Dock kan man konstatera att sex detaljplaner har vunnit laga kraft under året och det skulle varit ytterligare två om de inte hade blivit överprövade av Länsstyrelsen. Att få fram 6-8 detaljplaner till laga kraft är mycket för kommunen jämfört med tidigare år och med tanke på mängden av andra planuppdrag som också har hanterats parallellt. Därför bedömer Kommunledningskontoret att framdriften har varit god även om Kommunledningskontoret inte klarar de uppsatta tidsmålen i riktlinjen för prioritering av detaljplaner.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner informationen.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret, tillväxavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 5**KS.2017.0466****Beslut med anledning av överprövande av detaljplan för Falken 10 i Eslöv****Ärendebeskrivning**

Den 29 november 2022 beslutade Länsstyrelsen Skåne att överpröva kommunfullmäktiges beslut § 99, 2022 om att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun. Länsstyrelsen har funnit skäl att överpröva detaljplanen för Falken 10 med anledning av att en bebyggelse kan antas bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risken för olyckor.

Länsstyrelsen ska enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att ett byggnadsverk eller bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller om det finns risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunen kan begära att Länsstyrelsen Skåne ska koppla samman deras beslut om upphävande med tillståndsprövningen för O Kavlis verksamhet, vilket kan underlätta processen med detaljplanen. En sådan begäran innebär dock att Länsstyrelsen Skåne inte kommer att fatta beslut och redogöra för deras ställningstagande om risker innan tillståndsprövningen är klar.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut med anledning av överprövandet av Detaljplan för Falken 10, i Eslöv
- Tillsyn över kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10. Länsstyrelsen överprövar kommunfullmäktiges beslut.
- Kommunfullmäktiges beslut § 99, 2022 Antagande av detaljplan för Falken 10, Eslöv

Beredning

Länsstyrelsen har överprövat detaljplanen för Falken 10 med anledning av att en bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risken för olyckor. Anledningen till att Länsstyrelsens bedömer att det är olämpligt framgår inte av själva beslutet att överpröva.

Skälet till att överpröva framgår däremot av Länsstyrelsens granskningsyttrande: Planområdet ligger nära Örn 19 och 22 där O Kavli AB bedriver sin tillståndspliktiga verksamhet. I den pågående tillståndsprövningen har Länsstyrelsen noterat stora risker avseende bolagets kylanläggning med ammoniak, som i sin

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

nuvarande utformning medför ett stort riskområde. Planområdet ligger inom ett område där halter över AEGL-3 kan uppkomma vid ogynnsamma väderförhållanden och värsta tänkbara olycksscenario. Med AEGL-3 avses den luftkoncentration av ammoniak där befolkningen (inklusive känsliga personer, som barn) kan drabbas av livshotande skador eller dödsfall. Bolaget har i den pågående prövningsprocessen inkommit med nya uppgifter angående skyddsåtgärder för ammoniakanläggningen, men i dagsläget saknas fullständig information om hur detta kan påverka riskområdet.

Som Länsstyrelsen Skåne nämner ovan pågår en tillståndprocess för O Kavlis ammoniakhantering. När den är klar och föreslagna riskåtgärder utförda, eller om kylmedlet byts, kommer riskerna kopplat till det aktuella planområdet att minska. Det kan medföra att Länsstyrelsen Skåne inte längre har skäl att upphäva antagandebeslutet för detaljplanen.

Två månader från det att Länsstyrelsen Skåne har beslutat om överprövning ska länsstyrelsen besluta och meddela kommunen om de upphäver kommunens antagandebeslut eller inte. Detta om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Kommunledningskontoret har haft en dialog med Länsstyrelsen Skåne och den pågående tillståndprocessen kan ses som en sådan särskild omständighet. Det innebär att tidsfristen för ett eventuellt upphävande kan löpa parallellt med Mark- och miljödomstolens beslut om tillståndsansökan.

Om beslutet att anta detaljplanen upphävs och hindren att planera för bostäder senare försvinner behöver delar av detaljplaneprocessen tas om. Om det går lång tid kan hela processen behöva tas om. Det innebär att kommunen kan spara arbetstid och exploitören få igenom detaljplanen snabbare om beslutet om upphävande kopplas samman med beslutet om miljötillståndet.

En sådan begäran innebär dock att Länsstyrelsen Skåne inte kommer att fatta beslut och redogöra för deras ställningstagande om risker innan tillståndprocessen är klar.

Kommunledningskontoret bedömer att kommunen inte ska begära att beslut om upphävande ska kopplas samman med Mark- och miljödomstolens beslut om tillståndsansökan. Ett beslut från Länsstyrelsen Skåne, om att upphäva antagandet av detaljplanen, ökar sannolikt förståelsen för riskerna för Falken 10 och fastigheter i närheten. Beslutet är intressant för kommunen eftersom det pågår planering för många bostäder och det bor många i närheten. Dessutom är det troligt att det kommer att krävas skyddsbestämmelser i detaljplanen för Falken 10, vilket gör att delar av planprocessen ändå behöver tas om. Länsstyrelsen Skåne har bett om en förlängd tid

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

att fatta beslut om upphävande och Kommunledningskontoret menar att det är rimligt.

Yrkanden

Catharina Malmberg (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Länsstyrelsen Skåne en månads förlängd svarstid att fatta beslut om upphävandet av kommunens beslut att anta detaljplan för Falken 10, Eslövs kommun.

Beslutet skickas till

Fastighetsägaren för Falken 10
Länsstyrelsen Skåne

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 6

KS.2017.0350**Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för Föreningstorget, del av Eslöv 53:4****Ärendebeskrivning**

Inom Föreningstorget pågår ett exploateringsprojekt med syfte att utveckla området i enlighet med gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder centralt i Eslöv och att utveckla den offentliga platsen. Kommunen har genom utlysning av en markanvisningstävling sökt exploatörer som vill vara med och förverkliga kommunens vision av området. Genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2019 § 133 utsågs GBJ Bostadsutveckling ABs bidrag till vinnare i tävlingen.

Den 15 juni 2020 beslutade kommunfullmäktige § 51 om godkännande av markanvisningsavtal mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB. GBJ Bostadsutveckling AB framförde under våren 2021 att de ville göra vissa ändringar i det vinnande bidraget. Reviderade ändringar av vinnande bidrag godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 augusti 2021 § 115.

GBJ Bostadsutveckling AB meddelade Kommunledningskontoret i september 2022 att de i nuläget inte har förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget. GBJ Bostadsutveckling AB har inkommit med en förfrågan om förlängning av markanvisningen för Eslöv Älgen 1.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal
- Förfrågan om förlängning av markanvisning
- Översiktskarta över Eslöv Älgen 1

Beredning

GBJ Bostadsutveckling AB meddelade Kommunledningskontoret i september 2022 att de inte har förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget i nuläget. Anledningen är att byggbranschen under det gångna året brottats med kraftigt ökade byggkostnader till följd av global råvarubrist och hög efterfrågan. Under det år som bostäderna i projektet varit till salu har den ekonomiska kalkylen ändrats fundamentalt. De ekonomiska förutsättningarna för köparna har ändrats utifrån det rådande världsläget med hög inflation, höga energipriser och snabbt stigande ränta. GBJ Bostadsutveckling AB är fortsatt intresserade av att förverkliga projektet på Föreningstorget och önskar förlänga markanvisningen för en period om 24 månader.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Nuvarande avtalsförhållande

Markanvisningsavtalet avseende kvartersmark inom Föreningstorget mellan GBJ Bostadsutveckling AB och Eslövs kommun löpte ut den 31 oktober 2021. Mellan kommunen och GBJ Bostadsutveckling AB finns i dagsläget inget gällande avtal.

Ett markanvisningsavtal ger en exploatör en ensamrätt att under en viss tid och under vissa förutsättningar förhandla med kommunen om ett köp av den aktuella marken. Vid tecknande av markanvisningsavtal med en exploatör finns inga garantier för att marken kommer att förvärfvas och byggnationen förverkligas. Kommunen är dock bunden under markanvisningstiden att inte inleda förhandlingar med andra exploatörer.

Läget i projektet

GBJ Bostadsutveckling AB ansökte om bygglov i februari 2022 och den 25 maj 2022 § 83 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att bevilja bygglovet, som överklagades. Länsstyrelsen beslutade att upphäva bygglovet och återvisa bygglovet till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för förnyad handläggning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 augusti 2022 § 124 att på nytt bevilja bygglov för byggnationen på Eslöv Älgen 1. Även detta beslut överklagades. Länsstyrelsen beslutade att avslå överklagandet. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och bygglovet har därmed vunnit laga kraft.

Världsläget

I nuläget råder stor osäkerhet kring hur ekonomin kommer att utvecklas framöver. Faktorerna som påverkat GBJ Bostadsutveckling AB och möjligheterna att genomföra projektet är inte unika för dem. Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att det inte är en lämplig tidpunkt att utlysa en ny markanvisningstävling den närmaste tiden.

Påverkan på investeringsprojekt

Inom kvartersmarken, Eslöv Älgen 1, finns ledningar som måste flyttas ut i omkringsliggande gator. Kommunen planerar att bygga om gatorna runt Föreningstorget under 2024. Enligt förutsättningarna i markanvisningstävlingen ska exploatören ansvara för och bekosta ledningsflyttar som är nödvändiga för att marken ska kunna bebyggas. Ledningsflyttarna bör ske i samband med ombyggnad av gatorna för att nybyggda gator inte ska grävas upp i samband med byggnation av kvartersmarken. För ett smidigt genomförande och för att nybyggda gator inte ska

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

grävas upp kommer kommunen att genomföra ledningsflyttarna vid entreprenaden för omkringliggande gator. Då erbjuden köpeskilling i markanvisningstävlingen satts utifrån att köparen bekostar ledningsflytt bör kostnaden för ledningsflyttarna belasta GBJ Bostadsutveckling AB i samband med ett framtida förvärv av Eslöv Älgen 1.

Slutsats

GBJ Bostadsutveckling ABs bidrag har genom ett juryförfarande utsetts till vinnare i markanvisningstävlingen och bolaget har kommit så långt i processen att de sökt och erhållit bygglov. Osäkerheten kring det ekonomiska läget med bland annat stigande priser på byggmaterial, stigande räntor och stigande inflation drabbar alla företag i byggbranschen. Det ursprungliga markanvisningsavtalet mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB gällde i 12 månader och enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar gäller markanvisningar i normalfallet i 12 månader.

Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att ett nytt markanvisningsavtal för 12 månader utifrån samma förutsättningar som tidigare markanvisningsavtal bör tas fram. Reglering av ledningsflyttarna i ett nytt avtal kan komma att endast avse ekonomiskt ansvar för GBJ Bostadsutveckling AB i det fall kommunen utför flytten. Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av nytt markanvisningsavtal.

Yrkanden

Johan Andersson (S) yrkar på att ärendet återremitteras till Kommunledningskontoret med uppdrag att besvara följande frågeställningar:

- Vad har bolaget för tidplan för ett aktivt genomförande av markanvisningen?
- Hur ser hanteringen ut gällande kostnader för planerad infrastruktur i exploateringen? Vilka krav ställs på GBJ gällande detta?
- Beskrivning av alternativ om man inte går vidare med förlängning av markanvisningen.

Fredrik Ottesen (SD) yrkar avslag på förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag och finner att ärendet ska återremitteras till Kommunledningskontoret.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att återremittera ärendet till Kommunledningskontoret med uppdrag att besvara följande frågeställningar:
Vad har bolaget för tidplan för ett aktivt genomförande av markanvisningen?
Hur ser hanteringen ut gällande kostnader för planerad infrastruktur i

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

exploateringen? Vilka krav ställs på GBJ gällande detta?

Beskrivning av alternativ om man inte går vidare med förlängning av markanvisningen.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 7

KS.2022.0505**Ändring av Eslövs kommuns jurymedlem till Krafringens konstprojekt
Art Shack****Ärendebeskrivning**

Johan Andersson (S) avsäger sig uppdraget som jurymedlem i Krafringens konstprojekt Art Shack. Mikael Vallberg föreslås som ny jurymedlem.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att entlediga Johan Andersson (S) och Mikael Vallberg utses som ny jurymedlem till Krafringens konstprojekt Art Shack.

Beslutet skickas till

Krafringen

Kultur- och fritidsnämnden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande