

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Emanuel Möller kl. 09:00-10:15
Beslutande	Johan Andersson (S) (ordförande) Catharina Malmborg (M) (vice ordförande) Janet Andersson (S) Fredrik Ottesen (SD) Madeleine Atlas (C)
Ej tjänstgörande ersättare	Tony Hansson (S) Bengt Andersson (M) Cvetanka Bojcevska (SD) Lars Holmström (V) Sven-Olov Wallin (L)
Övriga närvarande	Eva Hallberg (kommundirektör) Anton Johansson (ämndsekreterare) Åsa Simonsson (chef tillväxtavdelningen) Annika Lagerqvist (mark- och exploateringsingenjör) §44 Filip Preston (mark- och exploateringsingenjör) §45 Mikael Vallberg (planchef) §46 Torsten Helander (planarkitekt) §47 Moa Åhnberg (planarkitekt) §48
Utses att justera	Fredrik Ottesen (SD)
Justeringens plats o tid	Stadshuset, 2021-04-26
Protokollet omfattar	§§42-49

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sekreterare _____
Anton Johansson

Ordförande _____
Johan Andersson (S)

Justerande _____
Fredrik Ottesen (SD)

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Innehåll

- §42 Val av protokolljusterare
- §43 Ändring av föredragslistan
- §44 Avslag på föreslagna ändringar i markanvisning för Föreningstorget
- §45 Förslag att godkänna servitutsavtal för vattenledning på fastigheterna Örtofta 15:4 och 21:16
- §46 Planbesked för fastigheten Ölycke 1:228, Eslövs kommun
- §47 Samråd för detaljplan för fastigheten Abborren 9, Eslövs kommun
- §48 Redovisning av samrådsyttranden för fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv
- §49 Ändring av sammanträdestid för kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 27 april 2021

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 42

Val av protokolljusterare

Fredrik Ottesen (SD) utses att jämte ordförande justera dagens protokoll. Janet Andersson (S) ersätter vid förhinder. Protokollet justeras den 20 april.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 43

Ändring av föredragslistan

Ändring av sammanträdestid för kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 27 april 2021, läggs till som sista punkt på dagordningen.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 44

KS.2017.0350

Avslag på föreslagna ändringar i markanvisning för Föreningstorget**Ärendebeskrivning**

Inom Föreningstorget pågår ett exploateringsprojekt med syfte att utveckla området med bostäder i enlighet med gällande detaljplan. GBJ Bostadsutveckling AB har utsetts till vinnare i utlyst markanvisningstävling för området, genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2019. Mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB har ett markanvisningsavtal tecknats.

Markanvisningsavtalet godkändes genom beslut av kommunfullmäktige den 15 juni 2020. Under markanvisningstiden har GBJ Bostadsutveckling AB ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse av marken på Föreningstorget. GBJ Bostadsutveckling ABs vinnande bidrag är en bilaga till markanvisningsavtalet och enligt avtalet ska GBJ Bostadsutveckling AB söka bygglov i enlighet med bidraget. GBJ Bostadsutveckling AB har arbetat vidare med projektet bland annat genom marknadsundersökningar. Bolaget har framfört att de vill göra vissa ändringar i förhållande till det vinnande bidraget. Enligt markanvisningsavtalet ska godkännande av mindre avvikelser beslutas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Avslag på föreslagna ändringar i markanvisning för Föreningstorget
- Tävlingsbidrag 2 Markanvisning för Föreningstorget steg 2
- Markanvisningsavtal för byggrätter på Föreningstorget i Eslöv, fastigheten Eslöv 53:4
- Önskade revideringar av vinnande bidrag från GBJ Bostadsutveckling AB

Beredning

Parkeringslösning och antal parkeringsplatser var ett av bedömningskriterierna i markanvisningstävlingen, där kommunen poängterat vikten av att utnyttja möjligheten att bygga ut källarplanet fullt ut och därmed få så många parkeringsplatser som möjligt. GBJ Bostadsutveckling AB redovisade flest parkeringsplatser av alla inlämnade bidrag i steg 2 i tävlingen. I det reviderade förslaget redovisas ett mindre källarplan än det fullt utbyggda som angetts tidigare. Antalet parkeringsplatser har minskats från 70 till 60. Den reviderade skissen över garaget innebär en sämre planlösning med svårtillgängliga och i vissa fall otillgängliga parkeringsplatser, vilket gör det tveksamt om den redovisade planlösningen kommer att fungera. Det är oklart hur tillgängligheten till garaget kommer att fungera, då utgångarna från två av hissarna i den södra byggnaden

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

omgärdas av p-platser. Lägenheterna i västra byggnaden, som kommer att rikta sig till äldre, kommer inte att nå garaget från hiss i egen byggnad. Minskningen av källarplanet innebär att teknikutrymmen och förråd har flyttats upp i byggnaderna. Dessa funktioner som inte kräver ljus, bör med fördel i enlighet med vinnande bidrag, förläggas i källarplanet för att frigöra utrymme till ljuskrävande funktioner ovan mark. I det vinnande bidraget redovisades 173 cykelparkeringar i källarplan, 33 i marknivå och 44 på gården. I det reviderade förslaget redovisas cirka 40 cykelparkeringar på gården. Det framgår inte hur resterande cykelparkeringar ska lösas mer än att cykelparkering också kommer att finnas i källarplanet.

Boende måste ha möjlighet till utevistelse på platser som inte är allmänna. I det vinnande bidraget finns takterrasser, takparker och promenadslingor, vilket var en av aspekterna med bidraget som tilltalade juryn och som gav bidraget spets. Den privata innergården är liten och byggnationen runtomkring är hög vilket leder till få soltimmar på innergården. Takmiljön är den enda solbelysta utemiljön och den plats som ger möjlighet för de boende att vistas ute i enskildhet. Ytorna som redovisas i det reviderade förslaget är för små för att tillfredsställa de boendes behov av tillgång till ytor för utevistelse. Takmiljö med möjlighet till utevistelse på den södra byggnaden ger även liv åt torget.

I det vinnande bidraget redovisas ett relativt lågt tak på den norra byggnaden. I det reviderade förslaget har en vindsvåning lagts till på denna byggnad vilket medfört att taket blivit mycket högt. Ur gestaltningssynpunkt innebär det en försämring då taket blir mycket dominerande. Ändringen är sannolikt en följd av det minskade källarplanet som medfört behov av förråd ovan jord.

På balkongerna i gattet mellan den norra och den västra byggnaden har ett genomskinligt heltäckande räcke bytts ut mot ett enklare räcke. Ett heltäckande räcke har en dämpande effekt på buller och vind. Denna ändring innebär således inte bara en negativ inverkan ur gestaltningssynpunkt utan har även en negativ inverkan på gårdsmiljön.

Gestaltning och kvalitet var en av bedömningsgrunderna i tävlingen. I det vinnande bidraget anges att GBJ Bostadsutveckling AB framförallt kommer att jobba med tegel och att Cortenstål kommer att användas. Cortenstålet finns inte längre kvar, fasadmaterialet in mot gården har bytts från tegel till en cementskiva, balkongräcken i glas har bytts till räcken i metall, promenadslingor och träd på takterrasserna och gröna väggarna finns inte kvar.

Hörnet i nordvästra delen av området är viktigt ur stadsbyggnadssynpunkt. I vinnande bidraget var hörnet mer öppet med stora glaspartier och det fanns en tanke

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

om att ha en upplyst fasad. Istället för cykelverkstad i hela norra delen av den västra byggnadens bottenplan delas detta utrymme nu och inhyser även teknikutrymme i östra delen, vilket inte bidrar till något positivt för gatumiljön.

I det reviderade förslaget finns endast en gemensamhetslokal kvar. Lokalen finns i den västra byggnaden och GBJ Bostadsutveckling AB planerar att lokalen ska användas av hela kvarteret.

Vikten av att den nya bebyggelsen ska stärka de kulturhistoriska värdena och tillföra kvaliteter i stadsrummet för dagens och framtida generationer har betonats i markanvisningstävlingen. Vid bedömningen av inkomna bidrag har stor vikt fästs vid bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvaliteter. Föreningstorget kommer på sikt att upplevas som en del av den centrala staden och byggnationen kommer till stor del att definiera platsen. GBJ Bostadsutveckling AB har i sitt vinnande förslag angett en hög ambitionsnivå avseende gestaltningen. Ändringarna som föreslås är avskalningar av mycket av det som gav det aktuella förslaget spets och som juryn fann tilltalande med förslaget. Ärendet har beretts på Kommunledningskontoret i samverkan med förvaltningen Miljö och Samhällsbyggnad.

Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att de föreslagna ändringarna påverkar projektet på ett sätt som innebär en betydande försämring jämfört med det vinnande tävlingsbidraget och föreslår därför att ändringarna inte godkänns.

Yrkanden

Catharina Malmborg (M) yrkar med instämmande av Madeleine Atlas (C), Janet Andersson (S) och Fredrik Ottesen (SD) bifall till Kommunledningskontorets förslag till beslut.

Beslut

- Föreslagna ändringar av vinnande bidrag i markanvisning för Föreningstorget avslås.
- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att förhandla med GBJ Bostadsutveckling AB kring mindre ändringar och att ta upp ändringar för godkännande till kommunstyrelsens arbetsutskott senast den 11 maj 2021.

Beslutet skickas till

GBJ Bostadsutveckling AB

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 45

KS.2021.0180

**Förslag att godkänna servitutsavtal för vattenledning på fastigheterna
Örtofta 15:4 och 21:16****Ärendebeskrivning**

Nordic Sugar AB har behov av att ansluta en ny vattenledning till VA SYD:s ledningsnät i Örtofta. För att nå anslutningspunkten behöver en ny ledning anläggas som delvis berör kommunal mark. Ett servitutsavtal som reglerar upplåtelsen har därför tagits fram för godkännande.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Godkännande av servitutsavtal berörande Örtofta 15:4 och 21:16
- Förslag till servitutsavtal berörande Örtofta 15:4 och 21:16
- Kartmaterial över den aktuella sträckan, Örtofta 15:4 och 21:16

Beredning

Nordic Sugar AB har behov av att ansluta en ny vattenledning för leverans av dricksvatten. VA SYD har anvisat en anslutningspunkt väster om fjärrvärmeverket i Örtofta dit Nordic Sugar får dra sin servisledning. Servisledningen passerar kommunal mark vid Sockerbruksvägen samt invid befintlig cykelväg från väg 104 fram till själva anslutningspunkten på Örtofta 21:16. Ett förslag till servitutsavtal har tagits fram som ger Nordic Sugar rätt att anlägga, underhålla och förnya ledningen på kommunal mark.

Ledningen kommer förläggas under mark, i ytor som i detaljplan är avsatt för allmänt ändamål. Särskilt grävstillstånd får inhämtas av förvaltningen Miljö och Samhällsbyggnad vid anläggningsarbetet.

Kommunledningskontoret föreslår att avtalet godkänns.

Yrkanden

Catharina Malmborg (M) yrkar med instämmande av Janet Andersson (S) och Madeleine Atlas (C) bifall till Kommunledningskontorets förslag till beslut.

Beslut

- Servitutsavtal berörande fastigheterna Örtofta 15:4 och 21:16 godkänns.

Beslutet skickas till

Nordic Sugar AB

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 46

KS.2021.0030

Planbesked för fastigheten Ölycke 1:228, Eslövs kommun**Ärendebeskrivning**

Industritekniska gruppen AB har ansökt om planbesked för fastigheten Ölycke 1:228 för Torget i Löberöd AB:s räkning (ICA nära). Ansökan inkom den 5 januari 2021. Företaget vill utöka handelsverksamheten för att klara kundunderlaget för den starkt tillväxande orten samt för att kunna förbättra varumottagningslogistiken.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Positivt planbesked för fastigheten Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun
- Ansökan om planbesked Ölycke 1:228
- Projektplan detaljplan för Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun

Beredning

Löberöd har en stadsmässig bykärna med rik kulturmiljö och god offentlig och kommersiell service för sin storlek. Den höga servicegraden gör byn attraktiv och livskraftig. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för en tillbyggnad av ICA nära i Löberöd. Området är planlagt sedan tidigare.

Kommunledningskontoret bedömer att det är lämpligt att ta fram en detaljplan för att ICA nära i Löberöd ska kunna bygga ut och utvecklas. I översiktsplanen är den aktuella fastigheten markerad som stadsbygd så förslaget är förenligt med gällande översiktsplan. En ny tillbyggnad kommer att ta en grönyta i anspråk som ligger inom ICA-handlarens fastighet, men kommunledningskontoret bedömer att intresset att utveckla verksamheten väger tyngre än att behålla grönytan. Grönytan består av en gräsmatta så dess främsta funktion är att infiltrera och rena dagvatten. Grönytans funktion som försvinner vid exploateringen är möjlig att kompensera och på vilket sätt det ska ske kan utredas i samband med detaljplanen. I kommande planarbete behöver det även undersökas om det finns möjlighet att bevara björkallén.

Enligt befolkningsprognosen från 2020 så kommer Löberöd att öka med 62 personer mellan 2019-2022. Den främsta anledningen är det ökade bostadsbyggandet, som framförallt sker i den östra delen av Löberöd i linje med översiktsplanens intentioner. Efter 2022 förväntas Löberöd dock ha en mycket mindre befolkningsökning eftersom bostadsbyggandet förväntas minska. En ökning av invånarantalet i Löberöd kommer utgöra ytterligare ett ökat kundunderlag för ICA nära i Löberöd. Att bibehålla och utveckla servicen i Löberöd är viktigt.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunledningskontoret kommer att teckna planavtal med sökande innan planarbetet inleds och kommunledningskontoret avser att handlägga detaljplanen med standardförfarande.

Enligt modellen för prioritering av detaljplaner ska detaljplanen tilldelas prioritering 3 eftersom det inte är tillräckligt många tillkommande arbetsplatser för att den ska uppfylla kriterium för prioritering 1 eller 2. Det innebär att detaljplanen placeras i kö efter planbeskedet och när den påbörjas hanteras den som en detaljplan med prioritet 2. Starttiden för detaljplaner med prioritet 3 är inom 2 år efter beslut om positivt planbesked.

Kommunledningskontoret har varit i kontakt med ICA-handlaren som har framfört att detaljplanen bör tilldelas en högre prioritering. Handlaren har framfört att den fysiska arbetsmiljön inte är bra, vilken kommer kunna förbättras avsevärt i och med en tillbyggnad. De lyfter också fram att det ökade kundunderlaget gör att verksamheten behöver utvecklas med utökade volymer, vilket kräver att ytterligare butiksyta tillkommer för verksamheten. Mataffären är viktig för Löberöd och utvecklingen av verksamheten behöver ske så snart som möjligt.

Yrkanden

Catharina Malmborg (M) yrkar med instämmande av Janet Andersson (S) och Madeleine Atlas (C) bifall till Kommunledningskontorets förslag till beslut med ändringen att detaljplan för Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun prioriteras upp från prioritering 3 till prioritering 1.

Beslut

- Positivt planbesked ges för detaljplan för Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun.
- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun.
- Detaljplan för Ölycke 1:228 i Löberöd, Eslövs kommun prioriteras upp från prioritering 3 till prioritering 1.

Beslutet skickas till

Sökande

VA SYD, registrator@vasyd.se

Räddningstjänsten, info@rsyd.se

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 47

KS.2018.0462**Samråd för detaljplan för fastigheten Abborren 9, Eslövs kommun****Ärendebeskrivning**

Sökanden inkom i augusti 2018 med begäran om planbesked för fastigheten Abborren 9. Sökanden vill omvandla fastigheten till en plats för nya bostäder. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt den 26 september 2017 enligt § 104 att bevilja positivt planbesked. Ett planförslag är nu upprättat och färdigt att sändas på samråd.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Samråd för detaljplan för Abborren 9, Eslövs kommun
- Planbeskrivning för Detaljplan för Abborren 9, Eslövs kommun, Skåne län, samråd
- Plankarta för Detaljplan för Abborren 9, Eslövs kommun
- Trafikbullerutredning Abborren 9, Tyrens 2021-02-11
- Riskanalys kvarteret Abborren 9, Firetech 2021-02-15
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult AB, 2019-03-01
- Undersökning om betydande miljöpåverkan Abborren 9

Beredning

Inom planområdet gäller stadsplan S47, laga kraft 13 mars 1951. Den anger industri med en byggnadshöjd upp till 30 meter. För att kunna omvandla det aktuella området till bostäder krävs en ny detaljplan. En förtätning och stadsomvandling av Östra Eslövs centrala delar stämmer överens med kommunens ambitioner i området. I Översiktsplan Eslöv 2035 ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med ändrad markanvändning och upp till 1600 nya bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer. Särskild hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, risk, föroreningar, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplans intentioner. Genomförande av planförslaget bedöms inte komma att riskera en betydande miljöpåverkan varför ingen ytterligare miljöbedömning behövs.

Yrkanden

Catharina Malmborg (M) yrkar med instämmande av Janet Andersson (S) bifall till Kommunledningskontorets förslag till beslut.

Beslut

- Detaljplan för Abborren 9, Eslövs kommun sänds ut på samråd från och med 26 april till och med 28 juni 2021.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutet skickas till

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 48

Redovisning av samrådsyttranden för fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv

Planarkitekt Moa Åhnberg redogör för samrådsprocessen och inkomna synpunkter på fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv.

Samrådsprocessen har genomförts under perioden oktober 2020 och december 2020. Pop-uppmöten, dialog med föreningar och företag samt skyltning på stan har genomförts. Det har även funnits möjlighet att lämna synpunkter digitalt.

64 yttranden har inkommit totalt. Generellt framgår det av yttrandena att det anses positivt att Östra Eslöv utvecklas, samt att det är viktigt att det blir en blandad stad där man både kan bo och verka. Exploateringsnivåerna, boendeformer, påverkan på åkermark, näringsliv och tillgänglighet har lyfts i yttrandena. Kommunala önskemål har ringats in i form av mötesplatser, plats för trygghetsboende, LSS-boende och skolverksamhet. Länsstyrelsens synpunkter har lagt fokus vid frågor som rör säkerhet och hälsa, buller, påverkan på riksintressen med mera.

Planeringen framöver är att översiktsplanen ska gå ut på granskning under vår/sommar 2021 för antagande och laga kraft höst/vinter 2021.

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 49

KS.2020.0021

**Ändring av sammanträdestid för kommunstyrelsens arbetsutskotts
sammanträde 27 april 2021**

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde den 27 april 2021 krockar med andra inplanerade sammanträdet.

Beredning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har att besluta om ny sammanträdestid för sammanträdet den 27 april 2021.

Yrkanden

Johan Andersson (S) yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde den 27 april 2021 klockan 09:00 flyttas till 26 april 2021 klockan 09:00.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde den 27 april 2021 klockan 09:00 flyttas till 26 april 2021 klockan 09:00.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------