



Beredningsutskottet för mark- och
exploateringsfrågor

Sammanträdesprotokoll §§ 24-34

Sammanträdesdatum	24 april 2023
Plats och tid	Stadshuset A287, kl 15:00-15:55
Tjänstgörande ledamöter	Amanda Grönlund (KD), 1:e vice ordförande Elisabeth Unell (M), 2:e vice ordförande

Vid protokollet



Claes Danielsson

Justeras



Amanda Grönlund (KD)



Elisabeth Unell (M)

VÄSTERÅS STAD

Anslagsbevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Protokoll från	Beredningsutskottet för mark- och exploateringsfrågor
Sammanträdesdatum	2023-04-24
Justeringsdatum	2023-05-08
Anslagsdatum	2023-05-08
Datum för nedtagande	2023-
Förvaringsplats	Stadsledningskontoret

Övriga närvarande

Helene Öhrling, stadsdirektör

Isabell Lundberg, mark- och exploateringschef

Justerandes signatur

 |  | | |

Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 24	Dnr KS 1810641- Protokollsjustering	4
§ 25	Dnr KS 2023/00485-3.3.4 Riktlinjer för tomträtt med ändamål industri, flerbostad och övriga gällande friköp och friköpspris.....	5
§ 26	Dnr KS 2023/00486-3.3.2 Överlåtelse och försäljning av fastigheten Fältmätaren 31	6
§ 27	Dnr KS 2023/00547-3.3.2 Försäljning av tomträtten Plåtverket 19, Bäckby	7
§ 28	Dnr KS 2023/00165-3.3.5 Dra tillbaka ansökan detaljplan för Klaudia 1, Dp 1966 (FN 2020/00442)	8
§ 29	Dnr KS 2023/00210-3.3.5 Direktanvisning av fastigheten Malmtorp 3, lott 2B, Sättra	9
§ 30	Dnr KS 2023/00083-3.3.5 Markanvisning för bostäder inom Osmundsjärnet 1, Myrjärnet 1 och del av Västerås 2:100 på Bäckby.....	10
§ 31	Dnr KS 2023/00555-3.3.5 Revidering av genomförandekalkyl för exploateringsprojekt Tunbytorp Nyängsleden.....	12
§ 32	Dnr KS 2023/00684-3.3.5 Exploatering av fastigheten Västerås Östjådra 1:196, Dingtuna (FN 2020/00572)	13
§ 33	Dnr KS 2023/00711-3.3.5 Styckebyggartomter - tillfälliga principer rörande återköp och förlängd byggnadsskyldighet	14
§ 34	Dnr KS 2023/00674-3.3.5 Information - Stadens erbjudande med kommande markanvisningar 2023	15

§ 24

Dnr KS 1810641-

Protokollsjustering

Beslut

Elisabeth Unell (M) utses att justera protokollet tillsammans med ordföranden.

Justerandes signatur

 | 

Utdragsbestyrkande

§ 25

Dnr KS 2023/00485-3.3.4

Riktlinjer för tomträtt med ändamål industri, flerbostad och övriga gällande friköp och friköpspris

Beslut

Beredningsutskottet beslutar föra vidare ärendet till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.

Ärendebeskrivning

Jordabalken ger inget stöd i hur friköp ska behandlas utan det är upp till varje kommun att besluta. Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde den 4 juni 2015 om friköp av tomträtter med ändamål småhus.

Stadsledningskontoret ser även behov av att ta fram riktlinjer för tomträtt med ändamål industri, flerbostad och övriga där friköp inte kan medges samt för framtagande av friköpspris. Ett förslag till riktlinje för detta har därför arbetats fram.

Stadens utgångspunkt är att bevilja friköp för tomträtt med ändamål industri, flerbostad och övriga, med undantag av de fall som anges i riktlinjens stycke A-E där friköp inte kan medges. I de fall friköp medges ska riktlinjens stycke F-G gälla för framtagande av friköpspris. Detta för att säkerställa stadens möjlighet att behålla rådigheten över mark, styra användandet över tid och tillgodogöra staden den värdestegring som skett eller kan ske.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Riktlinjer för tomträtt med ändamål industri, flerbostad och övriga gällande friköp och friköpspris daterad 2023-03-17 antas.

§ 26

Dnr KS 2023/00486-3.3.2

Överlåtelse och försäljning av fastigheten Fältmätaren 31

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Fältmätaren 31, belägen på Brandthovda, ägs av Västerås kommun och är upplåten med tomträtt avseende industriändamål till Bygma Gruppen AB.

Bygma Gruppen AB önskar friköpa tomträtten.

Ingen säkerhetskontroll eller ekonomisk analys har genomförts. Det finns endast en köpare till tomträtten, tomträttsinnehavaren, och köparen är känd hos staden.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Köpeavtal avseende fastigheten Fältmätaren 31 godkänns.

Justerandes signatur



AG

Utdragsbestyrkande

§ 27

Dnr KS 2023/00547-3.3.2

Försäljning av tomträten Plåtverket 19, Bäckby

Beslut

Beredningsutskottet beslutar föra vidare ärendet till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.

Ärendebeskrivning

Bostadssociala enheten, Individ- och familjeförvaltningen, har givit Teknik- och fastighetsförvaltningen, Särskilt boende i uppdrag att sälja de stora hus och lägenheter som bostadssociala enheten inte har behov av. Beslutet om försäljning sker alltid i samråd med Teknik- och fastighetsförvaltningen, Särskilt boende.



AG

§ 28

Dnr KS 2023/00165-3.3.5

Dra tillbaka ansökan detaljplan för Klaudia 1, Dp 1966 (FN 2020/00442)

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Elisabeth Unell (M) deltar ej i beslutet och lämnar rummet under ärendets behandling.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden beslutade den 13 oktober 2020, § 218, att hos byggnadsnämnden begära detaljplan för Klaudia 1 för att pröva möjligheten att utöka antalet parkeringsplatser inom fastigheten. Behovet av parkeringsplatser uppstod som en följd av att fastighetsnämnden begärt detaljplan för högstadieskola inom Herta 6 och 7 där dagens parkeringsplatser kommer behöva tas i anspråk.

I april 2022 införlivade byggnadsnämnden fastigheten Kraka 4 i samma detaljplaneuppdrag som Klaudia 1. Inom Kraka 4 utreder man möjligheten till bostäder, hotell och restaurang. Fastighetsnämndens viljeinriktning gällande skolan inom Herta är i dagsläget inte klar och för att inte försena planprocessen för Kraka 4 föreslår stadsledningskontoret att detaljplanebegäran för Klaudia 2 återtas.

§ 29

Dnr KS 2023/00210-3.3.5

Direktanvisning av fastigheten Malmtorp 3, lott 2B, Sätra

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

På grund av drastiska kostnadsökningar drivna av inflation, höjda räntor samt energi- och bränslepriser, har förutsättningarna för genomförbarheten av byggprojekt kraftigt försämrats. Som en följd av det har Byggtitanerna AB valt att återlämna sin markanvisning på Sätra, lott 2B, Malmtorp 3.

Stadsledningskontoret föreslår därför att lott 2B, Malmtorp 3, ska direktanvisas till Gideonsberg Projekt 1 AB under förutsättning att de villkor som framgår av beslutsförslaget uppfylls.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

1. Markanvisningsavtal för fastigheten Malmtorp 3, lott 2B, Sätra, tecknas med Gideonsberg Projekt 1 AB under förutsättning att:

- Gideonsberg Projekt 1 AB står fast vid förutsättningarna för markanvisningen i enlighet med markanvisningsunderlag och kvalitetsprogrammet för Sätra.
- Gideonsberg Projekt 1 AB accepterar nuvarande värdering av markpriset på 5 900 kr/kvm ljus bruttoarea, motsvarande ett totalpris om 16 107 000 kr.

2. Enhetschef för mark och exploateringsenheten får i delegation att teckna erforderliga avtal.

§ 30

Dnr KS 2023/00083-3.3.5

Markanvisning för bostäder inom Osmundsjärnet 1, Myrjärnet 1 och del av Västerås 2:100 på Bäckby

Beslut

Beredningsutskottet beslutar föra vidare ärendet till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.

Ärendebeskrivning

Resona/Trophi har inkommit med en gemensam projektidé/ansökan om markanvisning för Bäckby centrum etapp 2. Enligt idén vill bolagen utveckla området med bostäder.

I mars 2015 påbörjades detaljplanen för etapp 1 i förnyelsen av Bäckby centrum. Utvecklingen drevs i samverkan mellan Mimer, IKANO, BoKlok och staden. De sista husen kommer stå färdiga under 2023. Detaljplanen omfattar handel, annan centrumverksamhet och bostäder.

Den 2 juni 2020 fick tomträttsinnehavaren till Osmundsjärnet 1 ett positivt planbesked som löd enligt följande:

"Stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att det finns en vilja att fortsätta den pågående utvecklingen av centrumområdet men bedömer att det är viktigt att nästa steg i planläggningen omfattar hela återstående norra delen av centrumområdet så det sker en samstämmig och hållbar utveckling. Fortsatt dialog bör föras mellan staden, sökande och de olika aktörerna i närområdet för att hitta en gemensam väg för planläggning och fortsatt utveckling av centrumområdet."

Området består idag av två äldre centrumfastigheter samt en parkeringsyta. Idag har verksamheterna flyttat och lokalerna står tomma förutom en kiosk. Det är en plats som upplevs som otrygg då det inte längre är en naturlig mötesplats där människor rör sig. De tomma lokalerna och att platsen ligger avsides från intilliggande bostäder gör att det finns risk att området utvecklas på ett negativt sätt.

För att fortsätta utveckla Bäckby centrum behöver en ny detaljplan tas fram. Innan det kan ske behövs en överenskommelse med tomträttsinnehavarna för att reglera de ekonomiska villkoren för en annan markanvändning än det ändamål som nuvarande avtal omfattar. I detta syfte föreslås att kommunstyrelsen tilldelar markanvisning av Osmundsjärnet 1 och del av Västerås 2:100 till Resona samt Myrjärnet 1 till Trophi Matias Fastighets 1 AB. För Osmundsjärnet 1 har Resona tecknat ett intentionsavtal med tomträttsinnehavaren, därav tillfaller markanvisningen Resona istället för tomträttsinnehavaren.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

1. Markanvisning för Osmundsjärnet 1 tilldelas Resona Utveckling AB som har tecknat ett intentionsavtal med tomträttsinnehavaren Bäckby Förvaltning Handelsbolag. Även markanvisning för del av Västerås 2:100 tilldelas Resona Utveckling AB.
2. Markanvisning för Myrjärnet 1 tilldelas tomträttsinnehavaren Trophi Matias Fastighets 1 AB.
3. Ansökan lämnas till byggnadsnämnden om ny detaljplan för Bäckby centrum etapp 2, med ändamål bostäder/centrum.
4. Exploateringschef ges delegation att teckna markanvisningsavtal.

Justerandes signatur



AG

Utdragsbestyrkande

§ 31

Dnr KS 2023/00555-3.3.5

**Revidering av genomförandekalkyl för exploateringsprojekt
Tunbytorp Nyängsleden**

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden beslutade den 15 juni 2021 om en genomförandekalkyl för exploateringsprojektet Tunbytorp, Nyängsleden. Genomförandekalkylen för projektet har förändrats vad gäller kostnader och intäkter från det ursprungliga beslutet, varför stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner reviderad genomförandekalkyl.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Reviderad genomförandekalkyl för exploateringsprojektet Tunbytorp, Nyängsleden godkänns.

Justerandes signatur



AG

Utdragsbestyrkande

§ 32

Dnr KS 2023/00684-3.3.5

**Exploatering av fastigheten Västerås Östjädra 1:196, Dingtuna
(FN 2020/00572)**

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

Detaljplan 1964 för bostäder vid Dingtuna torg vann laga kraft i början av 2023. Exploatören RE Equity Fund AB, som vunnit tidigare mark-anvisningstävling och har tecknat ett markanvisningsavtal med Västerås stad, ska nu med stöd av detaljplanen bygga bostäder. För att möjliggöra utbyggnaden av detaljplanen har ett köp- och genomförandeavtal upprättats mellan exploatören och staden.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Köp- och genomförandeavtal för fastigheten Östjädra 1:196, dp 1964, godkänns.

Justerandes signatur

 | AG

Utdragsbestyrkande

§ 33

Dnr KS 2023/00711-3.3.5

Styckebyggartomter - tillfälliga principer rörande återköp och förlängd byggnadsskyldighet

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden fattade den 25 oktober 2022 § 231 beslut om tillfälliga principer rörande återköp och förlängd byggnadsskyldighet för styckebyggartomter där avtal har ingåtts före den 1 september 2022.

Konjunkturen har sedan beslutet fattades blivit om möjligt ännu sämre med ett helt annat ränteläge, vilket har gjort att stadsledningskontoret har fått se över den tillfälliga principen avseende byggnadsskyldighet. Stadsledningskontoret föreslår därför att tidigare beslut revideras.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag:

Fastighetsnämndens beslut från den 25 oktober 2022 § 231, beslutspunkt 2, avseende tillfälliga principer gällande förlängd byggnadsskyldighet för styckebyggartomter där avtal har ingåtts före den 1 september 2022, revideras enligt följande:

Köpare som ansöker om förlängning av byggnadsskyldighet, avseende styckebyggartomter där köpeavtal har ingåtts före den 1 september 2022, erbjuds följande alternativ:

- Byggnadsskyldigheten, med definitionen att byggnationen ska ha påbörjats, förlängs från två år till tre år. I övrigt ska de nya klausulerna beslutade av fastighetsnämnden den 26 april 2022, § 107, gälla.

Eller:

- Byggnadsskyldigheten, med definitionen att byggnationen är helt färdig och slutbesked har erhållits, förlängs från två år till fyra år. I övrigt ska de nya klausulerna beslutade av fastighetsnämnden den 26 april 2022, § 107, gälla.

§ 34

Dnr KS 2023/00674-3.3.5

**Information - Stadens erbjudande med kommande
markanvisningar 2023**

Beslut

Beredningsutskottet beslutar att föra fram ärendet till kommunstyrelsen för information.

Justerings signatur



AG

Utdragsbestyrkande