



Beredningsutskottet för mark- och
exploateringsfrågor

Sammanträdesprotokoll §§ 52-58

Sammanträdesdatum 24 oktober 2023


Plats och tid Stadshuset rum A210, kl 13:00 – 13:35


Tjänstgörande ledamöter Staffan Jansson (S), Ordförande
Elisabeth Unell (M), 2:e vice ordförande

Vid protokollet


Lina Dahlström

Justeras


Staffan Jansson (S)


Elisabeth Unell (M)

VÄSTERÅS STAD

Anslagsbevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Protokoll från Beredningsutskottet för mark- och exploateringsfrågor

Sammanträdesdatum 2023-10-24

Justeringsdatum 2023-10-03

Anslagsdatum 2023-10-06

Datum för nedtagande 2023-11

Förvaringsplats Stadsledningskontoret

Underskrift

Frånvarande ledamöter

Amanda Grönlund (KD)

Övriga närvarande

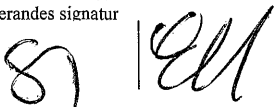
Helene Öhrling, stadsdirektör

Christin Tjärnheden, biträdande stadsdirektör

Isabell Lundberg, enhetschef mark och exploatering

Lina Dahlström, stadssekreterare

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 52	Dnr KS 1810641- Protokollsjustering	4
§ 53	Dnr KS 1865564- Fastställande av föredragningslista	5
§ 54	Dnr KS 2023/00071-3.3.5 Samråd för del av Skädduga 12:1 samt 12:6-12:8, Skultuna Prästgård 1:1, Prästgården, Skultuna.....	6
§ 55	Dnr KS 2023/00230-3.3.5 Samråd för del av Västerås 4:46, Tunbytorp, dp 1987	7
§ 56	Dnr KS 2023/01403-3.3.3 Ändrad upplåtelseform Rapphönan 1 (Stenkumlaskolan), Råby, Dp 1827	8
§ 57	Dnr KS 2023/00490-3.3.5 Del av Västerås 1:219, Sjövillor Tegelludden, Framnäs (FN 2022/00122)	10
§ 58	Dnr KS 2023/00146-3.3.5 Tillägg till exploateringsavtal berörande fastigheterna Västerås 2:70 och Västerås 2:1	11

§ 52

Dnr KS 1810641-

Protokollsjustering

Beslut

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 53

Dnr KS 1865564-

Fastställande av föredragningslista

Beslut

1. Föredragningslistan fastställs.
2. Staffan Jansson (S) anmäler två extra ärenden vilka behandlas sist på dagordningen.

Justerandes signatur

87

ell

Utdragsbestyrkande

§ 54

Dnr KS 2023/00071-3.3.5

**Samråd för del av Skädduga 12:1 samt 12:6-12:8, Skultuna
Prästgård 1:1, Prästgården, Skultuna**

Beslut

Beredningsutskottet beslutar föra vidare ärendet till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 8 april 2022, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av detaljplan för del av fastigheterna Skädduga 4:1, 12:1, 12:6, 12:7, 12:8, Skultuna Prästgård 1:1 och Skultuna Prästgård 1:57 som samtliga ägs av Västerås stad. Området omfattas av en gällande byggnadsplan, BP1 466/J som inte blivit genomförd, men där det finns byggrätter. Planförslaget möjliggör för cirka 60 bostäder fördelat på enbostadshus och kedjehus/radhus/parhus i sydöstra delen av Skultuna.

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt samrådshandlingar för detaljplan 1976, del av Skädduga 12:1 m.fl., Prästgården, Skultuna. Detaljplanen är utställd på samråd mellan 30 oktober – 26 november.

Stadsledningskontoret för kommunstyrelsen har i skrivelse daterat 2023-10-16 yttrat sig i ärendet.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

1. Planförslaget tillstyrks med de mindre förändringar som kan föranledas av samrådet.
2. Förslag till yttrande godkänns och överlämnas till byggnadsnämnden

§ 55

Dnr KS 2023/00230-3.3.5

Samråd för del av Västerås 4:46, Tunbytorp, dp 1987

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden ansökte den 26 april 2022 hos byggnadsnämnden om detaljplan för del av Västerås 4:46. Vid sammanträdet 17 november 2022 gav byggnadsnämnden Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva detaljplan för del av Västerås 4:46.

Byggnadsnämnden har utifrån ovanstående uppdrag översänt samrådshandlingar för detaljplan 1987 del av Västerås 4:46, Tunbytorp till kommunstyrelsen för yttrande.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till yttrande godkänns och överlämnas till byggnadsnämnden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 56

Dnr KS 2023/01403-3.3.3

**Ändrad upplåtelseform Rapphönan 1 (Stenkumlaskolan), Råby,
Dp 1827**

Beslut

Beredningsutskottet föreslår att det skrivs fram ett samlat uttalande från kommunstyrelsen avseende ändrad upplåtelseform Rapphönan 1.

Ärendebeskrivning

I april 2016 markanvisade fastighetsnämnden Kornknarren 1 m.fl. (Stenkumlaskolan) i Råby till Riksbyggen och Hemsö. Exploatörerna och staden utvecklade därefter området för bostäder (både hyresrätter och bostadsrätter), äldreboende och förskola genom detaljplan, dp 1827. Efter detaljplanens antagande förvärvade Riksbyggen ek.för., org.nr. 702001-7781, i januari 2020, delar av området.

Inom den södra fastigheten, Kornknarren 1, har Riksbyggen byggt 120 hyresrätter som stod klara för inflyttning under sommaren 2022. Projektet består mest av små lägenheter.

I april 2022 förvärvade Riksbyggen del av Hemsös norra fastighet (inom blå markering), bostadsdelen ovanpå förskolan, i syfte att få till ett bättre bostadsrättsprojekt som helhet. Inom den förvärvade delen samt inom den norra fastigheten Riksbyggen köpte av staden, Rapphönan 1, har Riksbyggen uppfört 50 lägenheter med avsikt att sälja som bostadsrätter. Bostäderna i bostadsrättsprojektet är generellt sett större än inom hyresprojektet. Bostadsrätterna är dock svårsålda på grund av marknadsläget och Riksbyggen har därför valt att konvertera om projektet till hyresrätter. Vidare har Riksbyggen intentionen att utreda förutsättningarna för att konvertera tillbaka till någon form av ägande framöver då marknaden så tillåter. Staden och Riksbyggen har inte avtalat något kring upplåtelseform, således kan staden inte ställa några krav i frågan.

Motivet och ambitionen framåt är enligt Riksbyggen följande;

Byggstart i bostadsrättsprojektet var i april 2022. Finansiering skedde utan byggkreditiv för att ge möjlighet att bemöta en ny marknad. Säljstart påbörjades i mars 2023. Insatsnivå var 33 000 kr/m² BOA (enligt Riksbyggen lågt i Västerås för nyproducerade bostäder). De har haft många intressenter och ett antal reserverade lägenheter. Intressenter har dock haft problem med att få finansiering/lån på grund av bankernas krav. Dialog har skett med banker och intressenter om vad eventuell prissänkning av insats och eventuella fria månadsavgifter skulle kunna ge för effekt. Detta har dock inte påverkat intressenternas möjlighet till finansiering/lån och således deras möjlighet att köpa bostadsrätt. Riksbyggen har nu inflyttningsklara lägenheter från och med 29/11 -2023. Ingen av de 50 lägenheterna är sålda

och antalet intressenter har minskat kraftigt på grund av rådande marknadsläge.

Riksbyggen kommer att utreda förutsättningarna för omvandling av visst bestånd i projektet till ägarlägenheter, alltså en möjlighet för hyresgäster att framöver köpa sin lägenhet. Dock tror Riksbyggen att en konvertering av hela fastigheten åter till bostadsrätter då marknadsläget vänt (tidigast om 5-6 år) är en mer möjlig lösning. Riksbyggen kan dock inte ge något löfte om att detta kommer att ske.

Riksbyggen kommer initialt att köpa fastigheten av nuvarande bostadsrättsförening till ett av Riksbyggen helägt dotterbolag. Hur länge Riksbyggen avser att äga dotterbolaget vet de inte i dagsläget utan det beror på marknaden och dess förutsättningar.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Informationen förklaras mottagen.

§ 57

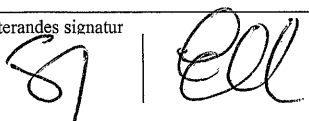
Dnr KS 2023/00490-3.3.5

**Del av Västerås 1:219, Sjövillor Tegeludden, Framnäs (FN
2022/00122)**

Beslut

Beredningsutskottet beslutar att föra fram ärendet till kommunstyrelsen för överläggning.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 58

Dnr KS 2023/00146-3.3.5

Tillägg till exploateringsavtal berörande fastigheterna Västerås 2:70 och Västerås 2:1

Beslut

Beredningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.


Ärendebeskrivning

Inför att detaljplanen för Fridnäs, dp 1914, skulle antas tecknades ett exploateringsavtal mellan Fridnäs 2:1 AB och Västerås stad. Parterna har numera enats om att i ett tilläggsavtal justera fördelningen av kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Tilläggsavtal till befintligt exploateringsavtal berörande fastigheterna Västerås 2:70 och Västerås 2:1 godkänns.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande