

§ 53

Dnr KS 2024/00781-3.1.2

**Beslut - Svar på motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige:

Motionen avslås.

**Reservation**

Elisabeth Unell (M), Eleonore Lundkvist (M) och Anna Nordin (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för Elisabeth Unells (M) förslag.

**Ärendebeskrivning**

Elisabeth Unell (M) och Terese Pransjö (M) har i en motion med rubriken Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra föreslagit

- att göra en översyn av detaljplanen för att se om det inom gällande detaljplan för Sätra kan prioriteras om till förmån för fler småhus/radhus och styckebyggar-tomter

- att om det inte går att göra en omprioritering inom gällande detaljplan ge kommunstyrelsen i uppdrag att beställa en ny plan där det blir färre flerbostads-hus och fler småhus/radhus

Kommunfullmäktige har den 13 juni 2024 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden som har inkommit med remissvar.

Västeråsmajoriteten ser att det finns flertalet argument för att en förändring av Dp 1913 för Sätra etapp 1 inte är önskvärd.

Detaljplan 1913 för Sätra etapp 1 möjliggör för byggandet av en ny stadsdel med blandade bostadsformer samt samhällsservice och mötesplatser, som även är en förmån för andra stadsdelar. Förändras förutsättningarna i detaljplanen genom att antalet bostäder minskas ner får det flertalet negativa effekter. Bland annat är samhällsfastigheterna och infrastrukturen dimensionerad utifrån den planerade befolkningmängden. Anläggning för vatten och avlopp, fiber och el är redan nedgrävd i området. En minskad exploateringsgrad skulle även påverka intäkterna i projektet, där bland annat finansiering av breddningen av Norrleden möjliggörs inom ramen för nuvarande exploatering.

Däremot är etapp 2 inte planerad i detalj ännu och där kan fördelningen och sammansättningen av bostäder ses över utifrån vad som har efterfrågats i etapp 1. Västeråsmajoriteten kommer under 2025 begära detaljplan för etapp 2.

Västeråsmajoriteten föreslår därför att motionen avslås.

Västeråsmajoriteten har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Motionen avslås.

**Yrkanden**

Elisabeth Unell (M) yrkar bifall till motionen.

Amanda Grönlund (KD) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag.

**Beslutsgång**

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut, dels bifall till motionen från Elisabeth Unell (M), dels bifall till stadsledningskontorets förslag från Amanda Grönlund (KD). Ordföranden föreslår en propositionsordning där de två förslagen ställs mot varandra. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen propositionsordning varvid den genomförs. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Byggnadsnämnden

## Svar på motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sättra

### Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:  
Motionen avslås.

### Ärendebeskrivning

Elisabeth Unell (M) och Terese Pransjö (M) har i en motion med rubriken *Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sättra* föreslagit

**att** göra en översyn av detaljplanen för att se om det inom gällande detaljplan för Sättra kan prioriteras om till förmån för fler småhus/radhus och styckebyggartomter

**att** om det inte går att göra en omprioritering inom gällande detaljplan ge kommunstyrelsen i uppdrag att beställa en ny plan där det blir färre flerbostadshus och fler småhus/radhus

Kommunfullmäktige har den 13 juni 2024 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden som har inkommit med remissvar.

Västeråsmajoriteten ser att det finns flertalet argument för att en förändring av Dp 1913 för Sättra etapp 1 inte är önskvärd.

Detaljplan 1913 för Sättra etapp 1 möjliggör för byggandet av en ny stadsdel med blandade bostadsformer samt samhällsservice och mötesplatser, som även är en förmån för andra stadsdelar. Förändras förutsättningarna i detaljplanen genom att antalet bostäder minskas ner får det flertalet negativa effekter. Bland annat är samhällsfastigheterna och infrastrukturen dimensionerad utifrån den planerade befolkningens mängden. Anläggning för vatten och avlopp, fiber och el är redan nedgrävd i området. En minskad exploateringsgrad skulle även påverka intäkterna i projektet, där bland annat finansiering av breddningen av Norrleden möjliggörs inom ramen för nuvarande exploatering.

Däremot är etapp 2 inte planerad i detalj ännu och där kan fördelningen och sammansättningen av bostäder ses över utifrån vad som har efterfrågats i etapp 1. Västeråsmajoriteten kommer under 2025 begära detaljplan för etapp 2.

Västeråsmajoriteten föreslår därför att motionen avslås.



Kommunstyrelsen  
Gustav Wiberg  
Epost: gustav.wiberg@vasteras.se

Kopia till  
Byggnadsnämnden

## Underlag för beslut om Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra

### Ärendebeskrivning

Elisabeth Unell (M) och Terese Pransjö (M) från har i en motion med rubriken "Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra" föreslagit:

- Att göra en översyn av detaljplanen för att se om det inom gällande detaljplan för Sätra kan prioriteras om till förmån för fler småhus/radhus och styckebyggartomter.
- Att om det inte går att göra en omprioritering inom gällande detaljplan ge kommunstyrelsen i uppdrag att beställa en ny plan där det blir färre flerbostadshus och fler småhus/radhus.

Kommunfullmäktige har 2024-06-19 remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden som har inkommit med remissvar.

### Faktaunderlag

Detaljplan dp1913 för Sätra etapp 1, som antogs av kommunfullmäktige 2021-05-06, möjliggör för byggandet av en ny stadsdel med bostäder i flerbostadshus, kedjehus, radhus, parhus samt friliggande en- och tvåfamiljshus. Detaljplanen möjliggör även för samhällsservice och mötesplatser till förmån även för omkringliggande stadsdelar.

Detaljplanens innehåll bygger på den stadsbyggnadsidé, godkänd av kommunstyrelsen 2016-06-13, som togs fram inför arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Sätra (FÖP 68), antagen av kommunfullmäktige 2020-05-07. För att lyckas uppnå stadsbyggnadsidén, FÖP 68:s intentioner och de högt ställda ambitionerna om en hållbar stadsdel krävs en högre exploateringsgrad som gör avstånden korta och ger tillräckligt med underlag för en levande och blandad stadsdel med både kommunal och kommersiell service.

Förändras förutsättningarna i Dp1913 så kommer även intentionerna med hela området Sätra att förändras och inte längre vara applicerbara på kommande detaljplaner.

Exploateringsprojektet, som ska genomföra intentionerna i FÖP68 och detaljplanen Dp1913, har i budget för genomförande baserat intäkterna på de byggrätter detaljplanen möjliggör. Om exploateringsgraden ändras minskar intäkterna vilket innebär att ambitionssänkningar behöver ske i detaljplanens

genomförande för att minska kostnaderna, annars finns det risk för att exploateringsprojektet inte bär sig ekonomiskt.

Exploateringsprojektet har ingått partnerskap med Mälarenergi för att kunna skapa en hållbar plusenergistadsdel. För att skapa en plusenergistadsdel behövs fjärrvärme. Mälarenergi har byggt ut sitt nät både för fjärrvärme samt annan infrastruktur i tidigt skede för att kunna skapa förutsättningar för den nya stadsdelen. Ändras bebyggelsen, ändras även användarunderlaget för olika infrastrukturtjänster. Det ger en negativ inverkan på redan byggd infrastruktur och möjligheten att räkna hem utbyggnaden ekonomiskt.

Förändrad bebyggelse ger även nya förutsättningar för samhällsfastigheterna inom Sättra. Det har pekats ut att stora delar av elevunderlaget för skola och förskola kommer från nya stadsdelen Sättra. Ändras bebyggelse finns risk att även elevunderlaget minskar och skapar andra förutsättningar än vad som planerats för.

### **Juridisk bedömning**

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

### **Ekonomisk bedömning**

Den föreslagna förändringen av genomförandet för detaljplan dp1913 med fler småhustomter medför minskade intäkter från försäljning av mark samt minskade inkomster för försäljning av infrastrukturtjänster. Två scenarier presenteras nedan.

Alternativ Ett: Att följa nuvarande detaljplan men frångå den planerade bebyggelsen genom att byta ut flerbostadshus mot radhus, parhus eller kedjehus där planen tillåter. Denna förändring skulle medföra en minskning av intäkter för försäljning av mark på ca 55 miljoner kronor. Det skulle även medföra en minskad inkomst för Mälarenergi fjärrvärme som redan byggt ut stora delar av sitt ledningsnät. Mälarenergi fjärrvärme skulle gå från ett plusresultat på ca 24 miljoner över en 25 års period till ett negativt resultat av ca 7 miljoner under samma period.

Mälarenergi VA, El och fiber har inte samma förluster men hade kunnat spara 3–4 miljoner om de haft önskade förutsättningarna tidigare innan de byggde ut sin infrastruktur.

Alternativ två: Att förändra detaljplanen dp1913 till att möjliggöra styckebyggartomter på de planlagda områdena för radhus, parhus och kedjehus. Denna förändring skulle medföra en sänkning av intäkter för försäljning av marken på ca 140 miljoner, exploateringsbudgeten går då inte ihop utan kommer generera ett negativt resultat. Alternativ två skulle ge ytterligare minskningar i intäkter hos Mälarenergi fjärrvärme än vad alternativ ett gav och generera mer negativa resultat över en 25 års period.

Alternativ två kommer även generera nya detaljplanekostnader och att staden får vänta med intäkterna för fastigheterna tills en ny detaljplan är färdigställd. Förslaget medför minskade intäkter ekonomisk i form av engångskaraktär för försäljning av mark samt löpande karaktär i form av minskade intäkter på redan utbyggd infrastruktur.

**Hållbarhets- och näringslivsbedömning**

Ur ett hållbarhetsperspektiv genererar en förändring av bebyggelsen genom ändrad detaljplan behov av nya infrastrukturlösningar vilket medför att de lösningar som nu utförts inte längre är det mest hållbara alternativet. Med förslagets förutsättningar finns inte möjligt att uppnå en plusenergistadsdel som staden planerat för då underlaget blir för litet.

Projektet får andra förutsättningar för den sociala hållbarheten som man planerat för i detaljplanen dp1913. Projektet uppnår inte blandad bebyggelse och bostäder till alla. Underlaget av elever till skolan, förskola kommer minska vilket kan påverka samhällsfastigheternas utbyggnadstakt.

Näringslivsperspektivet är ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

***Bedömning av barnets bästa***

Minskat exploateringsunderlag kan ge mindre elevunderlag och ändrade förutsättningar för skola och förskola i området. Skulle underlaget bli för litet kan skolan och förskolan bli skjuten till kommande detaljplan för Sättra är genomförd och inflyttad.

Minskad exploatering ger även minskade intäkter. Möjligheten att investera i sociala mötesplatser kommer begränsas. Lekplatser kan behöva senareläggas eller helt utgå för att skapa förutsättningar för andra exploateringsåtgärder.

Omprioriterad bebyggelse inom Sättra ändrar förutsättningarna för vilka som har möjlighet att bosätta sig i området. Det kommer inte finnas bostäder för alla och begränsar vilka som kommer kunna bosätta sig i området.

Helene Öhrling  
Stadsdirektör

Isabell Lundberg  
Enhetschef

§ 253

Dnr BN 2024/00398-1.7.1

**Remiss - Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra**

**Beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande daterat 2024-09-17 antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Reservation**

Eleonore Lundkvist (M) och Frank Pettersson (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till Moderaternas förslag till yttrande.

Elias Norgren (SD) och Göran Winnergren (SD) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

"Vi instämmer med Moderaterna att bebyggelseformerna på Sätra bör blandas mer, för att förebygga sociala problem som brukar kopplas till områden med för mycket hyreslägenheter. Staden bör om inte annat ta vara på tillfället att låta Sätra bli en plats för mer småskalig bebyggelse, som kommer växa i popularitet framöver."

**Ärendebeskrivning**

Yttrande från stadsbyggnadsförvaltningen på Moderaternas motion, 2024-05-21. Sammanfattning av motionen: Befolkningsförändringen och de omfattande planer som finns för flerbostadshus i centrala lägen och i anslutning till Finnslätten gör att vi behöver ompröva områden som Sätra. Efterfrågan som kommer framöver handlar om olika boendetyper för äldre och olika typer av egna hem (småhus/radhus). Västerås har haft brist på småhustomter under många år vilket gör att när efterfrågan vänder måste det finnas småhustomter att tillgå. Sätra är ett utmärkt område för att kunna bygga fler småhus och radhus.

- Att göra en översyn av detaljplan dp1913 för att se om det inom gällande detaljplan för Sätra kan prioriteras om till förmån för fler småhus/radhus och styckebyggartomter.
- Att om det inte går att göra en omprioritering inom gällande detaljplan ge kommunstyrelsen i uppdrag att beställa en ny plan där det blir färre flerbostadshus och fler småhus/radhus.

Stadsbyggnadsförvaltningen har till byggnadsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande daterat 2024-09-17 antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Yrkanden**

Eleonore Lundkvist (M) yrkar att yttrandet ändras till "Byggnadsnämnden ställer sig positiva till förslaget om fler småhus på Sätra."

Elias Norgren (SD) yrkar bifall till Eleonore Lundkvists (M) ändringsförslag.

Måns Koskinen (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

**Proposition**

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut, dels Eleonore Lundkvists (M) yrkande med bifall från Elias Norgren (SD), dels Måns Koskinens (S) bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Ordföranden föreslår en propositionsordning där de båda förslagen ställs mot varandra.

Föreslagen propositionsordning godkänns och genomförs.

Ordföranden finner att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

**Kopia till**

Kommunstyrelsen





Stadsbyggnadsförvaltningen  
Felix Blomstergren  
Epost: felix.blomstergren@vasteras.se

Kommunstyrelsen

### **Yttrande - Remiss - Motion från (M) om att göra det möjligt för fler småhus på Sätra**

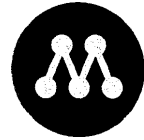
Detaljplan dp1913 för Sätra etapp 1, som antogs av kommunfullmäktige 2021-05-06, möjliggör för byggandet av en ny stadsdel med bostäder i flerbostadshus, kedjehus, radhus, parhus samt friliggande en- och tvåfamiljshus som kompletterar den bebyggelse som finns i de omgivande stadsdelarna, vilken till stor del består av villabebyggelse. Detaljplanen möjliggör även för samhällsservice och mötesplatser till förmån även för omkringliggande stadsdelar.

Detaljplanens innehåll bygger på den stadsbyggnadsidé, godkänd av kommunstyrelsen 2016-06-13, som togs fram inför arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Sätra (FÖP 68), antagen av kommunfullmäktige 2020-05-07.

För att lyckas uppnå stadsbyggnadsidén, FÖP 68:s intentioner och de högt ställda ambitionerna krävs en högre exploateringsgrad som gör avstånden kortare och skapar förutsättningar för att uppnå en hållbar stadsdel. Det krävs samtidigt en viss exploateringsgrad för att få tillräckligt med underlag för en levande och blandad stadsdel med både kommunal och kommersiell service.

- Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det inte lämpligt, med tanke på genomförd process och bakomliggande intentioner för stadsdelen, att ändra detaljplan dp1913, lagakraftvunnen 2021-09-10.
- Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att beakta befolkningsutveckling och ekonomiskt förändrade förutsättningar. Dessa behöver dock hanteras inom ramen som FÖP 68 utgör, varvid intentionerna med FÖPen och stadsbyggnadsidén för Sätra skall utgöra grunden i användning och utformning även i nästa detaljplaneetapp i genomförandet av stadsdelen.

Ligger fokus övervägande på småhus/radhus bedöms inte denna prioritering överensstämja med intentionerna för Sätra och etapp 2 varvid önskemålet om småhus i stället kan uppfyllas i andra inom Västerås stad antagna och pågående detaljplaner.



## Motion angående att göra det möjligt för fler småhus på Sätra

Sätra är ett område i relativt externt läge. Området har planerats för att rymma cirka 2000 bostäder. I den första etappen den norra delen är det planerat för tänkt ca 1000 lägenheter i tre till sexvåningshus och endast 102 radhus och 32 en- och tvåbostadshus.

I den senaste ekonomirapporten från SKR beskrivs befolkningsutvecklingen i Sverige. De senaste tio åren har Sveriges befolkning ökat med över 900 000 personer och där den största andelen har varit i arbetsför ålder. Nu är prognosen för de kommande tio åren en befolkningsökning på strax över 200 000 och där de flesta är över 80 år och där antalet bar och unga minskar med över 200 000 de närmaste tio åren.

Västerås är i ett tillväxtområde med flera stora företagsetableringar. Det innebär att Västerås kommer att även fortsättningsvis behöva bostäder men inte i samma omfattning som planerats. Det kommer också att krävas omtag för att få en korrekt planering för skolor mm.

Befolkningsförändringen och de omfattande planer som finns för flerbostadshus i centrala lägen och i anslutning till Finnsletten gör att vi behöver ompröva områden som Sätra. Efterfrågan som kommer framöver handlar om olika boendetyper för äldre och olika typer av egna hem (småhus/radhus).

Västerås har haft brist på småhustomter under många år vilket gör att när efterfrågan vänder måste det finnas småhustomter att tillgå.

Sätra är ett utmärkt område för att kunna bygga fler småhus och radhus. Det är bra läge för just denna typ av boende och det är ett område där nu byggnationen av just radhus har kommit i gång. Det skulle också vara möjligt att inom området ta fram tomter för små småhus så kallade "tiny houses"

Vi vet också att de hade fått tilldelning för att bygga flerbostadshus på Sätra har lämnat tillbaka sin tilldelning med hänvisning till konjunkturen. En konjunktur som gör det oerhört svårt att bygga nya bostadsrätter och övriga typer av flerbostadshus särskilt i externa lägen. Den kvalificerad gissning är att det kommer att ta lång tid innan det vänder särskilt som det också kommer att bli möjligt att bygga flerbostadshus i mer centrala lägen.



**Med anledning av ovanstående föreslås kommunfullmäktige besluta**

- Att göra en översyn av detaljplanen för att se om det inom gällande detaljplan för Sättra kan prioriteras om till förmån för fler småhus/radhus och styckebyggartomter.
- Att om det inte går att göra en omprioritering inom gällande detaljplan ge kommunstyrelsen i uppdrag att beställa en ny plan där det blir färre flerbostadshus och fler småhus/radhus.

**Elisabeth Unell (M)**

**Terese Fransjö (M)**