

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Eva Weckström
Projektledare exploateringsenheten
08-578 282 34
eva.weckstrom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-07-07

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2018-791-214

Mottagare
Kommunstyrelsen

Återrapportering rörande komplettering av ärenden för Wättinge och Granängstorget

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen

- Kommunstyrelseförvaltningens återrapportering godkänns.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen informerade om paraplyprojektet Wättinge och Granängstorget på stadsbyggnadsutskottet 2022-06-29 med fokus på komplettering av återremitterade ärenden för Wättingebacken etapp 2 som återremitterades i kommunstyrelsen 2022-06-07 § 115 samt Granängstorget kvarter C som återremitterades i stadsbyggnadsutskottet 2022-04-27 § 29 för att:

- a) få en helhetsbild att kunna visualisera hela området med dess omgivning,
- b) se fördelning av hyresrätter och bostadsrätter över området,
- c) få uppgift om man kan garantera att bostadsrätter byggs,
- d) utreda konsekvenserna av att avslå detaljplanen.

Sammanfattning

I kommunstyrelsen 2022-06-07 § 115 återremitterades ärendet för Wättingebacken etapp 2 och i stadsbyggnadsutskottet återremitterades

Granängstorget kvarter C 2022-04-27 § 29. Ärendena återremitterades av liknande skäl, och kommunstyrelseförvaltningen ombads att komplettera ärendena, enligt ovanstående beskrivning punkt a-d.

Inga projekthandlingar i ärendena för Wättingebacken etapp 2 har ändrats.

Visualisering av området

En visualisering av det planerade projektet har tagits fram där det framgår hur den nya bebyggelsen kommer att samspela med befintlig bebyggelse och natur i området. Två vyer har tagits fram hittills, och projektet planerar att arbeta vidare med verktyget för att detaljera bilderna samt lägga till närliggande nybyggnadsområden. För de kvarter där det finns byggherrar har vi kunnat ta del av deras 3D-material. I övriga kvarter har de planerade husen lagts in som vita volymer. Vyerna finns bifogade i Bilaga 1 och 2.

Planerad fördelning av hyresrätter och bostadsrätter över området

Inom projekt Wättinge och Granängstorget har hittills en (1) detaljplan antagits som avser Granängstorget kvarter E, som är Tybos planerade bostadshus ovanpå ett befintligt garage. Tybo planerar att bygga hyresrätter.

Granängstorget kvarter C, som återremitterats i SU, ägs dels av Heimstaden, dels av Brickhouse. Heimstaden äger även kvarter F vid Granängstorget. Heimstaden bygger och förvaltar endast hyresrätter, varför kvarter C och kvarter F också kommer att upplåtas med hyresrätt. Även Brickhouse planerar att bygga hyresrätter i kvarter C, enligt tidigare beslut. I Wättingebacken ska etapp 2 upplåtas med hyresrätt och etapp 1 med ca 30 % hyresrätter och 70 % bostadsrätter. I resterande bestånd planeras bostadsrätter. Den planerade fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter redovisas nedan.

GRANÄNGSTORGET

Lägenheter BR: 41%, HR: 59%

BTA BR: 57 %, HR: 43 %

WÄTTINGEBACKEN

Lägenheter BR: 77%, HR: 23%

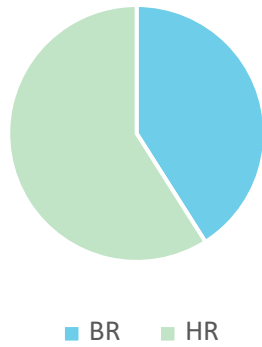
BTA BR: 77 %, HR: 23

HELA WÄTTINGE OCH GRANÄNGSTORGET

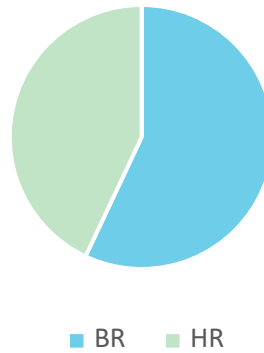
Lägenheter BR: 62%, HR: 38%

BTA BR: 69 %, HR: 31 %

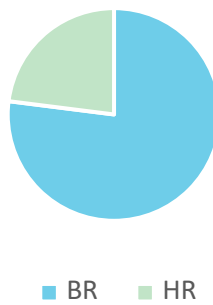
BR/HR Granängstorget Igh



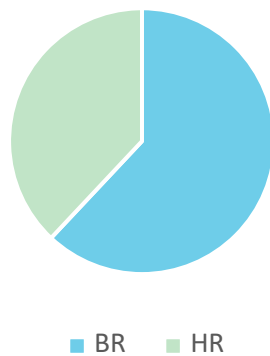
BR/HR Granängstorget BTA



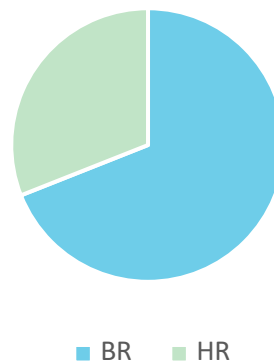
BR/HR Wättingebacken
Igh och BTA



BR/HR hela WGT* Igh



BR/HR hela WGT BTA



* WGT = Wättinge-Granängstorget

Hur ser vi till att bostadsrätter byggs?

Av den mark som inte planstartats än äger kommunen allt. Vid försäljning av mark kan kommunen ställa krav på upplåtelseform och avtalen med byggaktörerna beslutas politiskt

Brickhouse äger kvarter B vilket innebär att kommunen inte kan påverka upplåtelseformen. Brickhouse planerar dock att bygga bostadsrätter i kvarter B, såväl som i kvarter A, där de har markanvisning. Detaljplanen har gått till granskning.

Konsekvenser av att inte anta detaljplanen

Om detaljplanen för etapp 2 aldrig antas:

- Projektet har hittills kostat ca 30 miljoner under 8 års tid, vilket kommunen inte skulle få täckning för om projektet läggs ner.
- Stor risk att kommunens anseende hos byggaktörer m fl skadas. Kommunen har haft markanvisningstävling för Wättingebacken etapp 1 och flera byggaktörer har jobbat flera år med sina kvarter.
- Risk för missnöje bland de boende eftersom kommunen kontinuerligt informerat om projektet, genomfört medborgardialog mm, och det inte leder till någon förändring.
- Behovet av att arbeta med social hållbarhet i området kvarstår.
- Infrastrukturen behöver ändå rustas upp i området, men utan intäkter.
- Intäkter uteblir från markförsäljning, exploateringsbidrag och anslutningsavgifter.

Uppskjutet beslut om antagande (anledning och tidsutdräkt påverkar konsekvenserna):

- Omplanering av projektet kommer att krävas, vilket leder till större kostnader och tidsåtgång. Tidplanen skjuts framåt, vilket leder till högre kostnader.
- Den angelägna upprustningen av området drar ut ännu mer på tiden. Omdaning av Granängstorget skjuts upp. Risk att det uppfattas som att medborgardialogen inte gav något resultat.
- Risk att byggaktörerna drar sig ur projekten om kommunen i det här läget ändrar förutsättningarna markant. Om byggaktören i kvarter C drar sig ur kan även kvarter A och kvarter B riskeras, eftersom det är samma byggaktör.
- Wättingebacken etapp 2 är ett av de mer attraktiva lägena i området och att skjuta upp antagandet utan att någon ny förutsättning uppstår, skapar osäkerhet hos byggaktörerna. Riskerar att försvåra samarbetet med befintliga och nya byggaktörer.
- Risk för kommunens anseende. Risk för att vi inte får in nya aktörer.