

Tillväxtprogram för Alingsås kommun 2020-2029

Typ av styrdokument: Program

Beslutande instans: Fullmäktige

Datum för beslut: 2019-11-27, § 220

Diarienummer: 2019.006 KS

Gäller för: Kommunövergripande

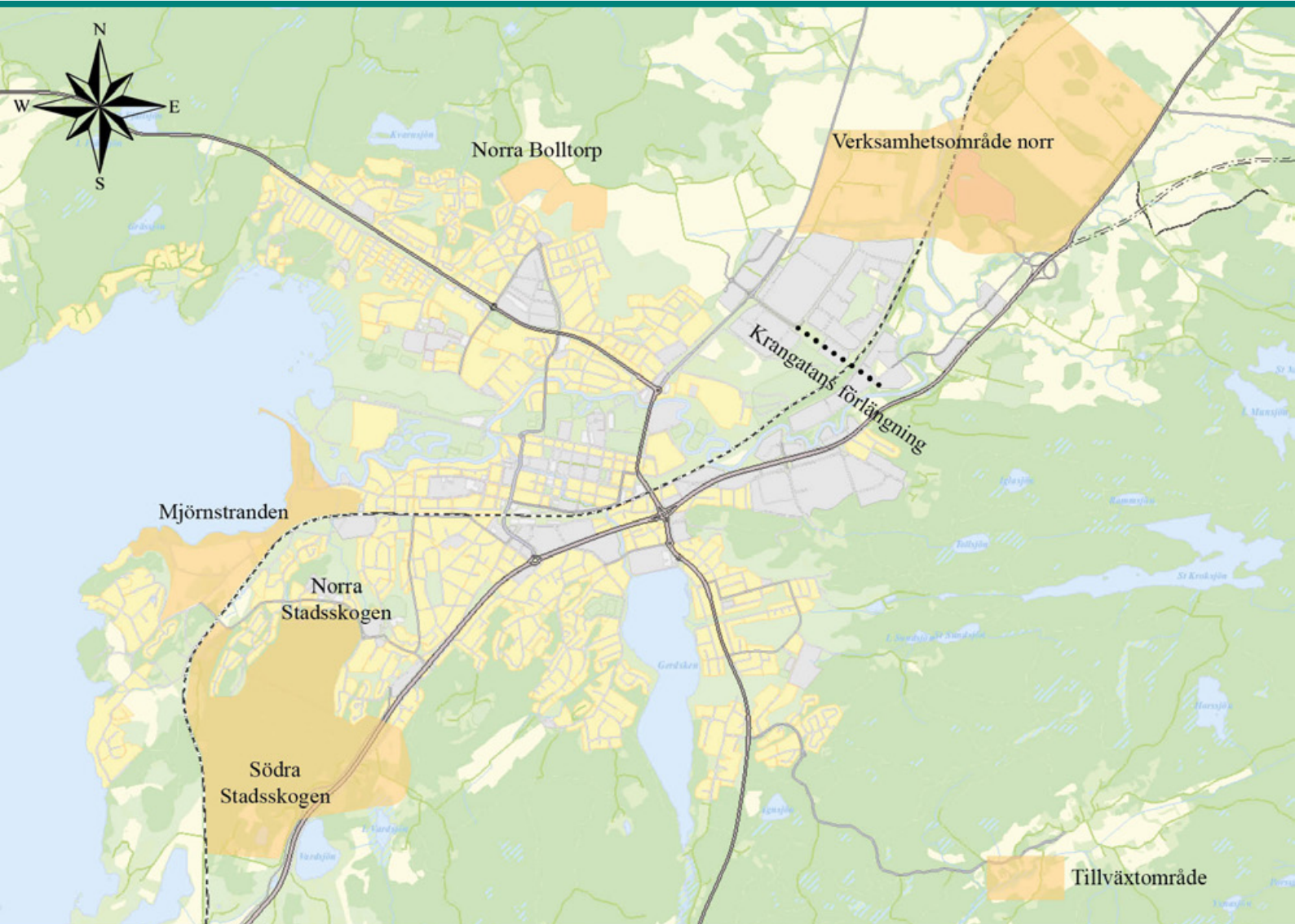
Giltighetstid: 2029-12-28

Revideras senast: --

Dokumentansvarig: Ekonomichef



ALINGSÅS
KOMMUN



Tillväxtprogram för Alingsås kommun **2020-2029**

Sammanfattning

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren.

Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet anger de politiska prioriteringar som ligger till grund för den kommunala planeringen och investeringar. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Varje enskilt projekt kommer att erfordra noggranna kalkyler och utredningar. Tillväxtprogrammet är ett 10-årigt underlag för långsiktig planering och utgör en signal till omvärlden om den politiska viljeyttringen. Ekonomiska övergripande beräkningar finns framtagna för att se vilka möjligheter som finns till en hållbar ekonomi för att finansiera både kommunal välfärd och nödvändig infrastruktur. Programmet utgör dessutom grunden för kommunens lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

Den allt starkare befolkningstillväxten och de ambitioner som finns för Alingsås medför att vi står inför flera viktiga framtidsinvesteringar. Alla investeringar låter sig inte förverkligas samtidigt utan ska ske på ett sätt som inte äventyrar den

ekonomiska stabiliteten. Kommunen, näringslivet och kommunens egna bolag kommer alla att vara viktiga i förverkligandet av de stora framtidsinvesteringar som väntar.

I kommunens 5-åriga investeringsplan konkretiseras tillväxtplanerna efter det att marknadsintresset har stämts av och nödvändiga årliga analyser av gällande tillväxtprogram har gjorts. Först då blir planerna till beslut och mer exakta beräkningar sker utifrån att kostnadstäckning ska finnas för både drift och avskrivningar, men också investeringsutrymme. Utifrån det 3-åriga perspektivet, som utgör den lagstadgade budgeten, har planering övergått till verkställighet och avtal tecknas med berörda externa parter. Först då påverkar utbyggnadsplanerna kommunens budget på olika sätt och ska i huvudsak medföra positiva överskott.

Syftet med tillväxtprogrammet är att ta ett samlat grepp med ett kommunalt koncernperspektiv på vilka investeringar kommunen avser göra. Tillväxtprogrammets utgångspunkt är att Alingsås ska fortsätta utvecklas på ett hållbart sätt som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodoses sina behov.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår från att:

- *Minst 1000 bostäder ska skapas inom tillväxtprogrammets 10-årsperiod.*
- *Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas.*
- *Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov.*
- *Mark för verksamheter ska göras tillgänglig. Med en ökande befolkning växer även attraktionskraften för kommunen att locka till sig verksamheter.*
- *Finansiering ska bland annat ske genom exploateringsvinster som är en central del i finansieringen av kommande investeringar.*





Alingsås är en attraktiv kommun att bo, verka och arbeta i. Det är viktigt att vi värnar om stadens unika identitet och bevarar den kulturhistoriska stadskärnan. Alingsås växer när vi blir fler, vilket ställer olika krav på investeringar i bostäder och infrastruktur. Det ställer krav på vårt sätt att arbeta, både internt och externt, för att klara av efterfrågan på tillväxt i form av fler bostäder och skolor samt en fungerande infrastruktur. Därtill kommer den höga efterfrågan på industrimark för företag som vill etablera sig eller växa. Kommunen har planmonopol enligt lag, vilket både ställer krav men också inger möjligheter.

Alingsås kommun har arbetat och arbetar löpande med bostadsbyggnation genom förtätning, vilket innebär att bebygga luckor i staden istället för att skapa helt nya bostadsområden. Denna strategi har många fördelar, bland annat att nya bostäder byggs i kollektivtrafiknära lägen och att nyproduktionen skapar förutsättningar för att utveckla och förbättra allmänna anläggningar. Dessa mindre projekt räcker dock inte för att nå det mål för nyproduktion av bostäder som kommunen har satt i Tillväxtprogram 2020-2029. För att uppnå målet om att bygga minst 1 000 nya bostäder den kommande tioårsperioden behöver Alingsås kommun driva större stadsutvecklingsprojekt.

Alingsås kommun behöver identifiera större stadsutvecklingsprojekt där det ryms ett stort antal nya bostäder. Syftet med dessa projekt är dels att bygga nya bostäder och dels att binda samman

olika delar av kommunen. Alingsås har utvecklat ett nytt bostadsområde de senaste åren, Stadsskogen. Stadsskogen fortsätter att utvecklas och det planeras för en utbyggnad av ytterligare ungefär 800 bostäder den kommande tioårsperioden.

Kommunen är en av de största markägarna i Alingsås tätort, vilket ger en större möjlighet att påverka markanvändningen än vad planmonopolet ger. Som markägare finns det stora möjligheter att genom markanvisningar påverka hur kommunalägd mark exploateras. Kommunen agerar i dessa fall som markägare snarare än myndighet och har därför möjlighet att styra exploateringen utöver det som anges av plan- och bygglagen.

Alingsås är en del i en snabbt växande region. Det innebär konkurrens om både arbetskraft och entreprenörer, främst inom byggsektorn, vilket i sin tur leder till dels stigande priser och dels svårigheter att uppnå kommunens planerade tillväxt. Ska vi lyckas med att genomföra våra tillväxtplaner måste ett effektivare arbetssätt tillämpas inom hela samhällsbyggnadsstrukturen. Det kan bara ske genom samarbete med marknadens olika aktörer.

Planprocessen tar lång tid och därför behöver den också tåla omvärldens förändringar. Flexibilitet i detaljplanerna är ett måste och större flexibla detaljplaner kan vara en möjlighet. Tonvikt skall snarare fokuseras på gatustruktur, tomtindelning och total byggnadsvolym än dagens för detaljerade begränsningar.

Utveckling inom tillväxtprogrammets tioårsperiod (2020-2029)

Nedan beskrivs vilka områden Alingsås kommun planerar att utveckla inom tillväxtprogrammets tioårsperiod. Beskrivningen kompletteras med karta på tilltänkta tillväxtområden.

Huvudstrategin är att genom investeringar i goda infrastrukturlägen, möjliggöra tillväxt i form av fler bostäder och nya etableringsområden för företagande och näringsliv, i takt med att ekonomin och marknaden tillåter det. Utöver tillväxtområdena pågår och startas också ett antal förtätningsprojekt i Alingsås stad. Då dessa områden ofta är relativt små och i regel inte innebär vare sig kommunala investeringar eller intäkter, är dessa inte upptagna i tillväxtprogrammet.

Mjörnstranden

Målet för utvecklingen av Mjörnstranden är att knyta området närmare staden och med tiden låta området definieras som ett attraktivt sjö- och centrumnära område.

Genom framtagande av pågående planprogram för Mjörnstranden skapas förutsättningar för ett levande och tillgängligt område för allmänhet, besökare och boende i området. Visionen för Mjörnstranden är att pröva möjlighet till exploatering av cirka 250-500 bostäder, marina, utveckling av campingområde samt restaurang med mera som stimulerar till liv och rörelse i området. Genom planarbetet skapas bättre förutsättningar för föreningsliv att verka i området och exploateringen anpassas till de lokala förutsättningar

och värden som bedöms vara viktiga för området. Närhet till Mjörn, grönområden och stadskärnans utbud skapar kvaliteter för de som förväntas bosätta sig i området.

Planering av Mjörnstranden samordnas med närliggande tillväxtområde Stadsskogen, så att samstämmighet uppnås. Vid samverkan med exploatörer ska markanvisningsmetod anpassas till områdets förutsättningar. Hur markanvisning ska ske fastställs genom politiskt beslut i samband med att detaljplaneläggning påbörjas.

Områdets förutsättningar innebär utmaningar i att hitta möjliga platser för exploatering av bostäder och verksamheter, bland annat behöver skäl föreligga för att medges strandskyddsdispens. Med utgångspunkt i genomförda utredningar ligger fokus närmast på att identifiera de ytor som bedöms möjliga att exploatera. Kommunen ser stor betydelse av att föra långtgående dialog med medborgare och planarbetet behöver därför tillåtas ta tid.



Avsikten är att exploateringsvinster ska finansiera utbyggnad av allmänna anläggningar. Därför behöver omfattning och utveckling av allmän plats anpassas till möjliga försäljningsintäkter från byggrätter inom området.

Utgångspunkten är att området i hög grad kommer att behöva utnyttja befintlig infrastruktur genom Viktoriagatan och Lövekullevägen. Vidare kommer effekten av ny infrastruktur i Stadsskogen analyseras i kombination med tillkommande exploatering på Mjörnstranden. Likaså studeras möjlighet till en förbindelse under järnvägen i förlängningen av Ekhagegatan. I arbetet studeras olika mobilitetslösningar så som förbättrade cykelvägar genom Sörhaga, vilket i sin tur minskar behovet av stora investeringar i ny infrastruktur. Även goda kopplingar till kollektivtrafik i form av både buss och tåg beaktas i planeringen av området.

Ett samrådsförslag för planprogram förväntas kunna presenteras under hösten 2020. Planprogrammet förväntas kunna antas under årsskiftet 2020/2021. Beroende på planarbetets komplexitet kan tidplanen behöva skjutas ytterligare något framåt.

Stadsskogen

Norra Stadsskogen – etapp 4 och 5

Stadsskogen är ett större bostadsområde beläget sydväst om stadskärnan. Karaktären på området är ”stad i skog”, där blandad bebyggelse anpassas till naturens villkor. I ett kuperat landskap högt över vatten hittar man allt från moderna hyresrätter, exklusiva bostadsrätter, radhus och villor som tornar fram bland träden och bildar en privat svär med närheten till samhällsservice.

Detaljplanläggning pågår av etapp 4 och 5 vilka utgör de två sista deletapperna inom Norra Stadsskogen. Huvuddelen av de utredningar som bedöms nödvändiga är genomförda. Under 2020 ligger fokus på att uppdatera inriktningskarta och ta fram konkret detaljplaneförslag. Uppskattningsvis kommer delområdet sammantaget inrymma 350 bostäder.

Ett samrådsförslag för etapp 4 och 5 förväntas



kunna presenteras under våren 2020. Granskning och antagande förväntas ske under hösten 2020.

Södra Stadsskogen

Parallellt med detaljplanering av Norra Stadsskogen pågår framtagande av planprogram för Södra Stadsskogen. Södra Stadsskogen blir en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse, där gestaltning och arkitektur utvecklas i syfte att harmonisera med områdets karaktär. I Södra Stadsskogen planeras för en vacker, trygg och hållbar stadsdel att bo och verka i.

Varierade upplåtelseformer för bostäder eftersträvas för att bidra till en social hållbarhet. Här planeras för förskolor, skolor, äldreboenden, lokaler och uteplatser för kultur, lek, idrott, samt naturområden för rekreation. Förnybara energikällor såsom solenergi eftersträvas för att bidra till en hållbar stadsdel.

I bullerutsatta delar av området som är mindre lämpade för bostäder, studeras möjlighet till verksamhetslokaler för att utnyttja ytorna effektivt. Verksamheter längs Södra Stadsskogsgatan får bra kommunikationslägen och kan utgöra visst bullerskydd för bakomliggande bostadshus.

Med utgångspunkt från resultatet av genomförd naturvårdsinventering samt arkeologisk utredning, riktar kommunen fokus på att identifiera huvuddragen för exploateringen i området samt urskilja behov av kommunala verksamheter inom området tidigt i planprocessen.

Den övergripande trafikstrukturen ska fungera

inom området och samtidigt kopplas samman med näraliggande områden. Området ska erbjuda högkvalitativa gång- och cykelvägar som binder samman Stadsskogen med Alingsås centrum och andra målpunkter så som Lövekulle och Mjörnstranden. Infrastrukturen ska ha en god koppling till omgivande delar av staden.

Genom att etappvis bygga ut ny infrastruktur i takt med att nya områden bebyggs åstadkoms en avlastning av bland annat Stadsskogsgatan, då fler körvägar erbjuds för de befintliga områdena. Troligen kommer en ny gata – ”mellersta Stadsskogsgatan” behöva byggas först, och därefter Bryngeskogsvägen och en ny förbindelse vid E20 mot Vardsjöområdet.

Genom etappvis utbyggnad kan större investeringar så som utbyggnad av Södra Stadsskogsgatan genomföras senare i tid, när de södra delarna av Stadsskogen bebyggs.

Samverkan med exploatörer för utveckling av tomtmark bedöms kunna ske från tidiga skeden i planläggningen och vid genomförandet av exploateringen. Uppskattningsvis kommer området inom avgränsningen för planprogram sammantaget inrymma 950 bostäder, varav 700 stycken planeras på kommunal mark.

Ett samrådsförslag för planprogram förväntas kunna presenteras under sommaren 2020. Planprogrammet förväntas kunna antas vid årsskiftet 2020/2021.

Verksamhetsområde Norr

I Verksamhetsområde Norr planeras för skiftande verksamheter i syfte att tillföra attraktionskraft och fler arbetstillfällen till kommunen. Inriktningen för området är främst industri och logistik med inslag av handel, kontor och service.

Inom området pågår framtagande av planprogram. Syftet med programmet är att utreda möjligheterna för utbyggnad av befintliga verksamhetsområden i Sävelund, Tokebacka och Bälinge. Planprogrammet syftar också till att lokalisera samt utreda behovet av Norra länken. Norra länkens vägsträckning ska fastställas, med utgångspunkt i att avväga funktion mot de ekonomiska



investeringar som skulle krävas för att realisera utbyggnaden.

Under arbetet med framtagande av planprogram genomförs de nödvändiga utredningar som ligger till grund för att identifiera vilka ytor som är lämpliga att bebygga med hänsyn till bland annat markförhållanden, infrastruktur och strandskydd.

Verksamhetsområde Norr bedöms med sitt geografiska läge intill E20 vara attraktivt för företag och verksamheter som vill etablera sig i kommunen. Vilken slags verksamheter som kan vara tänkbara i området behöver utredas vidare och efterfrågan hos marknadens aktörer är en av flera aspekter som tillför värde till planarbetet. Stor vikt läggs vid att skapa förutsättningar för redan etablerade verksamheter som vill expandera eller verksamheter som av strategiska skäl ser fördelar med att förflytta sin befintliga verksamhet till området.

I planarbetet bedöms det fördelaktigt med tidiga markanvisningar för att anpassa planläggningen för de verksamheter som ska etablera sig i området.

För Verksamhetsområde Norr är utgångspunkten att området ska fungera även utan att Norra länken byggs. Den bärande infrastrukturen blir nuvarande E20. När en ny motorväg tas i bruk omvandlas denna till en regional väg och kopplas till Bälingemotet, med en ny koppling i närheten av Bälinge återvinningscentral. Kran-

gatans förlängning kommer också att ha betydelse för området.

Ett samrådsförslag förväntas kunna presenteras under sommaren 2020. Planprogrammet förväntas kunna antas under slutet av 2020.

Norra Bolltorp

En fortsatt utveckling av Bolltorp möjliggör för staden att växa norrut i ett område som redan idag ligger i anslutning till god infrastruktur. Området ligger drygt 1,5 km från stadskärnan vilket ger goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt god kollektivtrafikförsörjning. Bolltorps konstaterade natur- och kulturvärden måste beaktas vid utformning och avgränsning av ett eventuellt bebyggelseområde.

Området består av jordbruksmark och prövas enligt Miljöbalken, som anger att bruksvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Detaljplanering av området skulle medföra ett tillskott av ett hundratal bostäder.

Norra Bolltorp kommer troligen att försörjas av två lokalgator in i området från Kungegårdsgatan respektive Bolltorpsvägen, i ett första skede. Dessa gator kan kompletteras med en koppling till nuvarande Tomteredsvägen, som sedan ansluter till Vänersborgsvägen vid nuvarande cirkulation. I ett senare skede kan en ytterligare väg i ett

mer nordligt läge byggas för att möta upp vid en punkt där Norra länken ansluter till Vänersborgsvägen.

Krangatans förlängning

En ny förbindelse under Västra stambanan mellan verksamhetsområdena Borgen och Sävelund, innebär en överflyttning av trafik från E20 – Vänersborgsvägen till den nya förbindelsen. Alingsås centrala delar kan därigenom få ett minskat trafikflöde av tunga och miljöfarliga transporter och räddningstjänsten kan få en alternativ körväg. Krangatans förlängning kommer att vara viktig för verksamheterna i den nordöstra delen av Alingsås, men kommer också att vara viktig för eventuellt tillkommande områden kring Tomtered. Genom att bygga en förbindelse minskar även behovet av Norra Länken i närtid.

Genom detaljplanering skapas förutsättningar för att genomföra byggnationen. Parallellt med planläggning pågår samtal med Trafikverket om framdrift av deras arbete.

Tidplanen är beroende av Trafikverkets utredningar och processer och i dagsläget är det inte möjligt att få ett exakt besked om vilket år byggnation kan ske. Detaljplanen beräknas vara klar till våren 2021 och byggnation bedöms preliminärt kunna ske under 2023



Ansvar för planprogram och detaljplaner kopplade till tillväxtprogrammet

Kommunfullmäktige beslutade under hösten 2017 att kommunstyrelsen får ansvar för den övergripande detaljplanebeställningen, som utgör prioriteringsordning för framtagande av detaljplaner. Kommunstyrelsen gavs även rätt att i samband med detaljplanebeställningen avgöra om en detaljplan är av strategisk betydelse för tillväxtprogrammets genomförande som slutligt ska fastställas i kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen har bland annat det över-

gripande ansvaret för översiktlig planering av användning av mark och vatten samt utvecklingen av strategiskt viktiga områden, infrastruktur, bostadsförsörjning samt strategisk lokalplanering av kommunens verksamhetslokaler.

Det är kommunstyrelsens uppgift att beställa och säkerställa genomförandet av planprogram och detaljplaneläggning av strategiskt viktiga områden som är utpekade i tillväxtprogrammet.

Finansiering av planprogram och detaljplaner kopplade till tillväxtprogrammet

För att möjliggöra finansieringen av framtagande av planprogram och detaljplaneläggning kommer kommunen använda sig av tomtförsäljningarnas överskott. Dessa medel ska användas för löpande stadsplanering.

Kommunen bör ha en resultatnivå som uppgår till minst fyra procent av skatter och bidrag för att kunna genomföra tillväxtprogrammet utan att försätta kommunen i en sämre finansiell situation.

Den övergripande finansieringen av tillväxtprogrammet ska möjliggöras genom en effektiv exploateringsverksamhet där markförsäljning

delvis ska kunna finansiera investeringar i bland annat infrastruktur. I takt med att respektive område utvecklas och färdigställs kommer det ställa krav på ett effektivt exploateringsarbete för att finansieringsplanen ska vara hållbar.

I dagsläget finns det grova uppskattningar om storleken på kommande investeringar. När utredningar, lokaliseringsplaner och planprogram för genomförande av tillväxtprogrammet är framtagna, kommer en detaljerad kalkyl för respektive investeringsobjekt att kunna tas fram.



Postadress. Alingsås kommun, 441 81 Alingsås
Besöksadress: Rådhuset, Stora torget
Tel: 0322-61 60 00, Fax: 0322-61 67 30
www.alingsas.se