

Start-PM

Stadsskogen - etapp 5

Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2026-05-11
Diarienummer: 2025.295 KS

Projektbeskrivning

Innehåll och omfattning

Syfte och mål

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra en hållbar utveckling av området avseende bostäder, kommunal service, infrastruktur, samt att möjliggöra för en utveckling och förädling av naturmarken inom planområdet med avseende på rekreation och naturvärden.

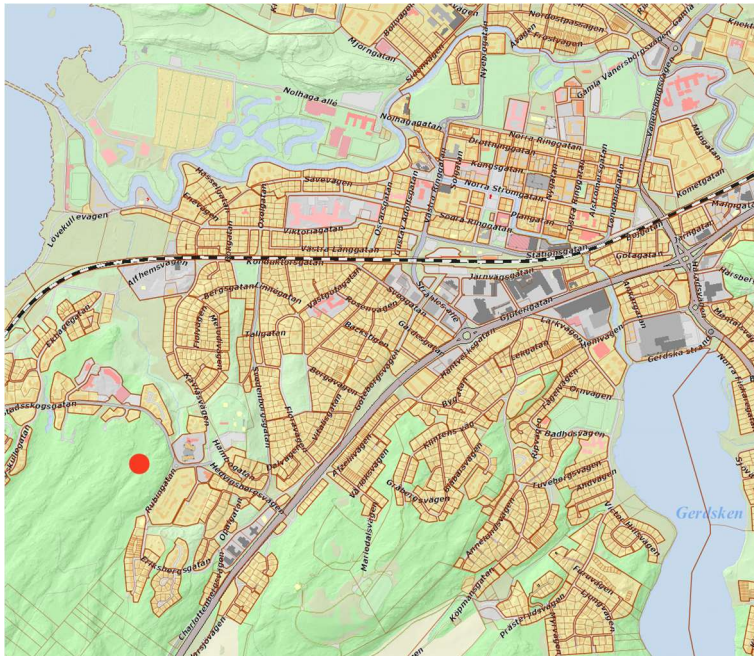
Exploateringsprojektets effektmål är enligt följande:

- Bidra till Alingsås kommuns behov av bostäder i allmänhet.
- Bidra till Alingsås kommuns behov av småhus i synnerhet och fylla stadsdelens behov av småhus runt 100 kvm BOA.
- Bidra till Alingsås kommuns behov av mindre lägenheter under 45 kvm och större lägenheter över 80 kvm.
- Säkerställa god stadsutveckling inom stadsdelen genom blandade bostadstyper och upplåtelseformer.
- Säkerställa ett eventuellt framtida behov av en ny skola.
- Bidra till kommunens utbyggnad av LSS-boenden.
- Bidra till kommunens utbyggnad av SÄBO.
- Bidra till goda livsvillkor i Stadsskogen genom att bygga ut infrastruktur av hög kvalitet och god utformning.
- Förädling och tillvaratagande av existerande kvaliteter i området, i form av natur och rekreation.

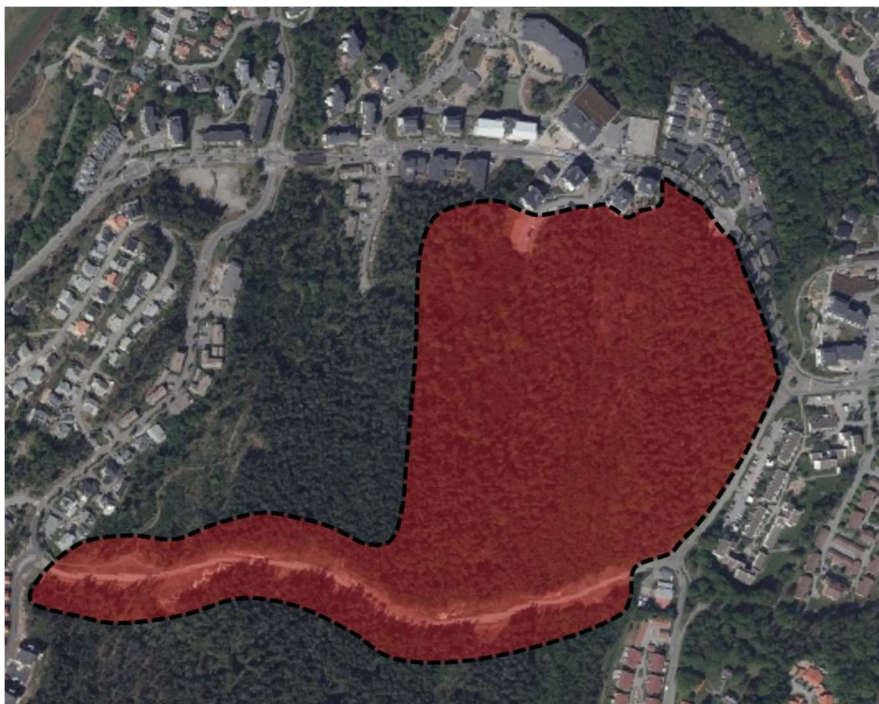
Exploateringsprojektets projektmål är enligt följande:

- Planlägga ny kvartersmark för ändamålet bostäder i allmänhet och småhus i synnerhet.
- Möjliggöra för cirka 200 nya bostäder med den ungefärliga fördelningen: 30% lägenheter (över 80 kvm och under 45 kvm), 70% småhus (runt 100 kvm).
- Säkerställa blandad upplåtelseform inom området med den ungefärliga fördelningen: 30% hyresrätt, 35% äganderätt, 35% bostadsrätt.
- Att genom flexibel planläggning säkerställa möjligheten till utbyggnaden av en ny skola.
- Utredda möjligheterna till nya LSS-boenden i området
- Utredda möjligheterna till nya SÄBO i området.
- Säkerställa ett positivt exploateringsnetto på minst 17 000 000 kr.
- Antagen detaljplan senast Q4, 2029.
- Färdig utbyggnad av allmän plats senast Q2, 2031.

Geografisk avgränsning



Karta 1 – projektets lokalisering i relation till Alingsås



Karta 2 – projektets ungefärliga geografiska avgränsning

Process och genomförande

Projektmodell och delprojekt

Exploateringsenheten ansvarar för exploateringsprojektets framdrift och att leda projektet enligt projektmodellen för MEX-projekt (mark- och exploateringsprojekt). Projektmodellen har tagits fram för att i projektform strukturera och hålla ihop kommunens arbete vid framtagande av ny detaljplan där allmän platsmark (gator, GC-vägar, parker mm) behöver byggas ut och eventuell kommunal mark ska tilldelas. Under projektets gång kommer flera av kommunens enheter att behöva tillhandahålla resurser till projektet.

Planenheten kommer att få i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Det är det första av tre delprojekt som startas. Detaljplanen syftar till att tillförskapa ny markanvändning inom området för att möjliggöra för cirka 200 nya bostäder i Stadsskogen. I arbetet med att ta fram en detaljplan kommer resurser i form av bland annat landskapsarkitekt och trafikplanerare från stadsmiljöavdelningen att behövas.

Exploateringsenheten ansvarar för det andra delprojektet - marktilldelning. Planering av markanvisningstävlingar sker parallellt med detaljplanearbetet, tävlingarna förväntas ske efter att detaljplanen har antagits. Markanvisningsprocessen blir en viktig del i att se till att arkitektoniska kvaliteter tas till vara på ett tillfredställande sätt. Tanken är att aktören som kommunen väljer att gå vidare med i markanvisningsprocessen kommer förvärva kvartersmarken och genomföra byggnationen i området.

Det tredje delprojektet - utbyggnad, kommer att utföras av projektenheten som kommer leda arbetet med att projektera och bygga ut allmänna anläggningar. Till viss del påbörjas investeringsprojektet genom att påbörja arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenad parallellt med detaljplanearbetet. De allmänna anläggningarna kommer sedan att lämnas över till kommunens driftorganisation.

Arkitektonisk kvalitet

För att uppnå arkitektonisk kvalitet i området ska utvecklingen ske med utgångspunkt i den vägledning som finns gällande stadsplan för Alingsås samt utifrån det förberedande arbete som tagits fram specifikt för Stadsskogen etapp 5.

Vägledningarna i stadsplanen för trädgårdsstaden ska användas för områdets form och struktur. Arkitekturen och gestaltningen av området ska tydligt kunna härledas till Alingsås särdrag, som återfinns i stadens befintliga trädgårdsstadsområden. Här ger dokumentet Principer för Stadsskogens gestaltning ytterligare vägledning för det specifika projektområdet.

Tidplan

I det här tidiga skedet är det inte möjligt att ge en tydlig tidplan. Nedanstående tidsplan är en uppskattning baserad på genomsnittliga tider för de olika processdelarna och kan komma att ändras allteftersom projektet fortlöper.

- Beställd detaljplan förväntas antas under Q4, 2029.
- Markanvisningsprocessen förväntas pågå parallellt med framtagandet av detaljplanen. Markanvisningstävling beräknas kunna ske som tidigast efter antagen detaljplan Q4, 2029.
- Markförsäljning sker efter att detaljplanen har fått laga kraft och markanvisade aktörer har uppfyllt de villkor som ställs vid markanvisningen.
- Utbyggnation av allmänna anläggningar förväntas starta 2030 och pågå under 12 månader och därefter lämnas de över till kommunens driftorganisation.
- Överlämning av allmänna anläggningar till driftorganisationen sker troligen under 2031.

Projektrisker

| Risk Inkl. riskbeskrivning | Påverkan Tid, Ekonomi, Kvalitet | Riskbedömning Sannolikhet Konsekvens | Riskklasificering Grön (1-5), Gul (6-12), Röd (13-25) | Riskmitigering Tänkbara åtgärder |
|--|--|--|---|--|
| <u>Arkeologi</u> Risk för långdragna och dyra arkeologi-utredningar för de fornfynd som gjorts på platsen. | Tid och ekonomi | Sannolikhet: 4 Konsekvens: 3 | 12 | Påbörja utredningsarbetet tidigt. För en tidig dialog med Lst. Undvik platser med fynd om möjligt |
| <u>Artskydd</u> Risk för påverkan av skyddsvärda arter vid utbyggnad av området. | Tid | Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 | 6 | Påbörja utredningsarbetet tidigt. Undersök frågan om skydds/-kompensationsåtgärder |
| <u>Naturvärden</u> Risk för intressekonflikt mellan kommande bebyggelse och existerande naturvärden. | Tid och Kvalitet | Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 | 9 | Låt befintlig kunskap om existerande värden ligga till grund för kommande bebyggelse. Säkerställ noggranna avvägningar |
| <u>Buller</u> | Ekonomi | Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 | 6 | Lyft frågan till styrgrupp för att reda ut ansvarsfrågan |

| | | | | |
|---|------------------|---------------------------------|----|---|
| Risk för att ökat kumulativt buller i Alingsås behöver hanteras inom det enskilda projektet | | | | |
| <u>Kapacitetsbrist, E20 korsningen</u> Risk för att ökad exploatering i Stadsskogen samt kringliggande områden leder till behovet av nya, dyra infrastruktur-investeringar. | Ekonomi | Sannolikhet: 3 Konsekvens: 4 | 12 | Lyft frågan till styrgrupp för att reda ut ansvarsfrågan. Medvetandegör och följ upp risken löpande. |
| <u>Dagvatten – Rubinen</u> Kvarteret Rubinen som ligger öster om planområdet kan ligga i risk vid ökade dagvattenflöden från Stadsskogen | Ekonomi | Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 | 9 | Bygg vidare på redan existerande modelleringar. Lyft frågan till styrgrupp för att reda ut vad som faller under projektets ansvar |
| <u>Geoteknik</u> Beroende på utformning av den kommande stadsdelen kan det bli aktuellt att genomföra kompletterande geotekniska utredningar | Tid och Kvalitet | Sannolikhet: 2 Konsekvens: 2 | 4 | Vid behov: genomför kompletterande geotekniska undersökningar som får ligga till grund för kommande vägval |
| <u>Fel eller undermålig projektleverans</u> På grund av otydliga eller bristande projekt- och effektmål, alternativt bristfällig samordning med angränsande projekt, riskerar projektet att | Kvalitet | Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 | 6 | Säkerställ tydliga och väl förankrade projekt- och effektmål i det kommande projektdirektivet. Upprätta och bibehåll regelbunden kommunikation med övriga, angränsande, projekt gällande tidplan, effekter |

| | | | | |
|--|-------------------|---------------------------------|---|---|
| leverera fel effekter och i fel tid | | | | och projektöverskridande frågor (trafik, buller, dagvatten?). |
| <u>Ej flexibel planläggning av de norra projekt-området</u> Planläggning av de norra delarna av projektområdet är gränssättande för resterande delar gällande vilken av de två åsryggarna som ska exploateras. | Kvalitet | Sannolikhet: 1 Konsekvens: 3 | 5 | Ta fram en genomtänkt strategi för planarbetet. Ta hänsyn till övriga delar av projektområdet vid planläggning av de norra delarna. Säkerställ flexibilitet tills nödvändiga inriktningsbeslut har fattats. |
| <u>Fyllnadsmassor</u> Fyllnadsmassor som uppstår vid utbyggnad av området måste tas om hand, antingen inom eller utanför projektet (massbalans). | Ekonomi, Kvalitet | Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 | 6 | Ta med frågan inför uppstart av delprojekt Allmän plats. För en dialog kring behovet i stadens övriga projekt. Samarbeta med kommande exploitör kring effektivt nyttjande av massorna. |

Kommunikation

Framtagandet av kommunikationsplan och kommunikationsmaterial ska göras gemensamt i projektgruppen för att ge alla i projektgruppen samma information om vad som förmedlas externt. Det är huvudprojektledarens ansvar att detta genomförs.

Särskilda kommunikationsinsatser kommer också att göras i samband med att större beslut tas som påverkar allmänheten inför byggstart. Det kan vara beslut om att detaljplan går på samråd eller ska antas, kommande markanvisningstävlingar, inför att allmän platsmark ska byggas ut mm. Kommunikationsinsatser under markanvisningsskedet görs tillsammans med byggherren. Insatser som kan komma att göras är att sätta upp skyltar på plats, intervjuer i lokalmedia och information på hemsidan.

Ekonomisk bedömning

Projektkalkyl

En exploateringskalkyl har tagits fram för att beskriva de kostnader och intäkter som väntas uppstå av projektet. Kostnader och intäkter kommer belasta kommunstyrelsens budget med undantag för VA-investeringar som belastar tekniska nämndens budget. VA-investeringarna regleras mot abonnentkollektivet.

Projektets kostnader består främst av kostnader för framtagande av detaljplan, för utbyggnad av allmänna anläggningar, kostnader för intern personal samt vissa administrativa kostnader så som lantmäteri- och försäljningskostnader. Projektet finansieras av intäkter från markförsäljning och skattemedel.

I detta skede av projektet är kostnads- och intäktsuppskattningen väldigt osäker och kommer med stor sannolikhet att ändras i takt med projektets genomförande. Eventuella justeringar i projektets budget kommer att ske och beslutas årsvis inom respektive års budgetberedning.

Projektets estimerade ekonomiska nyckeltal:

| <u>Nyckeltal</u> | <u>(tkr)</u> | <u>Belastande budget</u> |
|---|---------------|--------------------------|
| Driftkostnader inom projektet exkl. detaljplan | 2 000 000 kr | KS |
| Detaljplan (driftkostnad) | 3 500 000 kr | KS |
| Investeringsutgifter | 43 500 000 kr | KS |
| Investering VA | 18 000 000 kr | TEN |
| Intäkter | 66 000 000 kr | KS |
| Årliga driftkostnader efter projektets avslut | 365 000 kr | TEN |

Exploateringskalkylen visar att kommunens kostnader exkl. VA investeringar förväntas understiga kommunens intäkter i exploateringsprojektet.

Mark- och exploateringschef kan enligt delegationsordningen avsätta investeringsmedel för och ta beslut om upphandling av förfrågningsunderlag (för upphandling av entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar) inom enhetens årliga budgetram för investeringsmedel. För resterande del av investeringsutgifterna kommer att beslutas genom

ett genomförandebeslut i samband med att detaljplanen antas. Genomförandebeslutet kommer att tas i kommunfullmäktige.


Efter att projektet har avslutats kommer kommunens driftorganisation ta över drift- och underhållsansvar för de anläggningar som byggs som en del av projektet. Den uppskattade ökade driftkostnader för Tekniska nämnden förväntas bli 365 000 kr/år. Dessa utgifter består bland annat av underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt naturmark. Vid projektering kommer de allmänna anläggningar som ska uppföras inom projektet anpassas för att hålla nere framtida driftkostnader.

Ekonomiska risker

Nedanstående tabell är en sammanställning av projektets övergripande ekonomiska förutsättningar (exklusive kostnader för detaljplanen) och presenterar flertalet scenarion.

Tabellen visar på ett spann för ett exploateringsnetto för hela projektet mellan en förlust på 13 500 000 kr (–) och en vinst på 37 000 000 kr (+). Då det bedöms som osannolikt att utbyggnaden av allmän plats kommer uppgå till hela 59 500 000 kr (kan jämföras med etapp 4 som uppskattas kosta runt 43 000 000 kr) samtidigt som försäljningsintäkterna blir såpass låga som 46 000 000 kr (kan jämföras med etapp 4 som uppskattas inbringa runt 51 000 000 kr), ska varken den låga uppskattningen eller den höga ses som sannolik. Verkligheten ligger troligen någonstans i mitten, runt 20 500 000 kr i ett positivt exploateringsnetto för hela projektet Stadsskogen – etapp 5.

Sammanställning - etapp 5

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| | Låg (46 000 000) | Medel (66 000 000) | Hög (75 500 000) |
| Anläggningskostnader | | | |
| Låg (38 500 000) | 7 500 000 kr | 27 500 000 kr | 37 000 000 kr |
| Medel (45 500 000) | 500 000 kr | 20 500 000 kr | 30 000 000 kr |
| Hög (59 500 000) | - 13 500 000 kr | 6 500 000 kr | 16 000 000 kr |
| |  Byggrättsvärde | | |

Det finns marginaler i projektet och den ekonomiska genomförbarheten bedöms som god. Det finns dessutom flertalet möjligheter att stoppa eller pausa projektet innan eventuella förgäveskostnader blir allt för höga. Slutsatsen av ovanstående är att den ekonomiska risken, utifrån nuvarande kunskapsläge, bedöms som godtagbar.