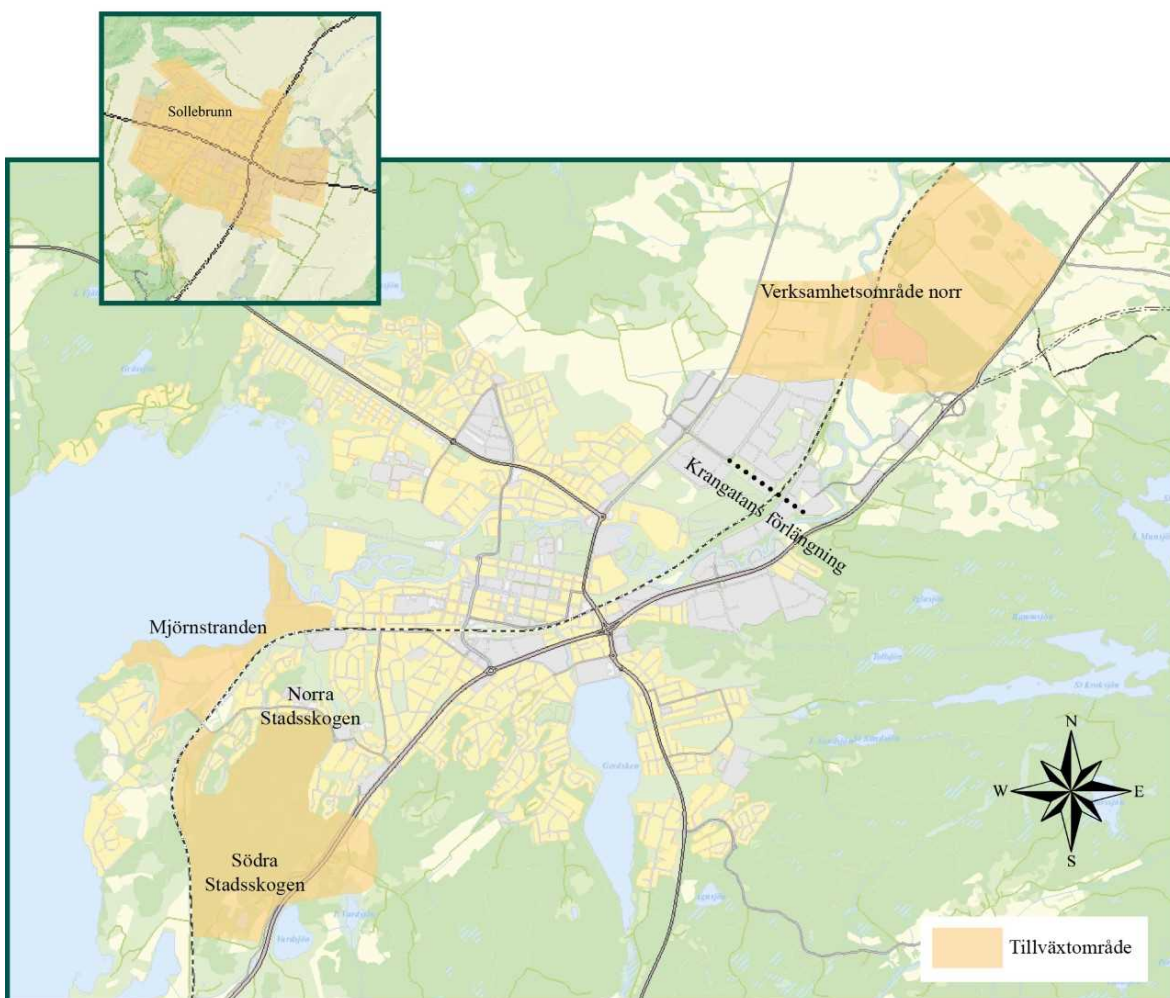


Tillväxtprogram för Alingsås kommun, 2021-2030



Inledning

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. En väl genomtänkt utbyggnadsstrategi utgör ett viktigt bidrag till att möta den befolkningstillväxt som Alingsås kommun står inför och underlättar dialogen med de aktörer som bidrar till stadens utveckling.

Som ett led i det strategiska arbetet pågår bland annat arbete med ett antal större planprogram för nya tillväxtområden samt framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för staden Alingsås. Planerna ska beskriva hur sambanden mellan nya och befintliga områden kan stärkas och peka ut kommunens långsiktiga framtidsbild för stadens fysiska miljöer. Planerna ska fungera som medel för att skapa en sammanhållen stad och visualisera en högre konkretiseringsgrad än den kommuntäckande översiktsplanen.

Tillväxtprogrammet kompletterar kommunens översiktliga planering och redogör för hur ny bebyggelse kan knytas till den befintliga strukturen.

Tillväxtprogrammet utgör underlag till kommunens budget för kommande år och 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 sådana. 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 viljetrytningen. 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 tillgodose 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 kommer att vara nödvändigt att arbeta både internt och externt, för att klara av efterfrågan på tillväxt i form av fler bostäder, skolor, sporthallar, 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 ger möjligheter. För att uppnå målet om att bygga minst 1 000 nya bostäder den kommande tioårsperioden behöver Alingsås kommun driva både större och mindre stadsutvecklingsprojekt. Alingsås kommun har goda förutsättningar att förtäta staden inom dess befintliga bebyggelsestruktur. Huvudstrategin ska vara att låta staden växa inifrån och ut, med kvalitet. Denna strategi har både ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar. Genom förtätning och omvandling skapas en sammanhållen och tät stad med levande miljöer som bidrar till ökad trygghet och integration. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas i högre grad och viktiga kopplingar och korta avstånd mellan målpunkter bidrar till förändrade rörelsemönster till förmån för kollektivtrafik och gång- och cykel. Förtätning bör därför koncentreras till områden med en naturlig koppling till stadskärnan och stationsområdet, vilket även främjar näringsliv och arbetspendling. Förtätning av staden innebär oftast relativt små projekt och i regel inte vare sig kommunala investeringar eller intäkter, därför är dessa inte

upptagna i tillväxtprogrammet.

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 ska exploateras.

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 kommunen lyckas med att genomföra tillväxtplanerna måste ett effektivare arbetssätt tillämpas inom hela samhällsbyggnadsprocessen. Det kan ske på flera olika sätt, inte minst genom samarbete med marknadens olika aktörer.

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

Utveckling inom tillväxtprogrammets tioårsperiod (2021-2030)

Nedan beskrivs vilka områden Alingsås kommun planerar att utveckla inom tillväxtprogrammets tioårsperiod. Beskrivningen kompletteras med en karta på tilltänkta tillväxtområden. Huvudstrategin är att genom investeringar i goda infrastrukturen, 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.

Stadsskogen

Norra Stadsskogen

Norra Stadsskogen är ett boendeområde sedan ett femtontal år. Stadsdelen är högt belägen öster om sjön Mjörn i den sydvästra delen av Alingsås tätort. I området har man utsikter över det omgivande sjö- och skogslandskapet eller över den nya bebyggelsen med moderna uttryck. Området ligger inom nära avstånd till Mjörnstranden med möjligheter till bad och båtliv och Alingsås centrum med småstadens utbud.

Visionen för utbyggnaden av området har varit "stad i skog", där en blandad bostadsbebyggelse, offentliga lokaler och infrastrukturen i området anpassas till det kuperade landskapet. Ambitionen

har varit att placera bostadsbebyggelsen på höjdryggar och i sluttningar i området. I området finns hyres- och bostadsrätter, radhus, parhus och villor. Genom stadsdelen sträcker sig Stadsskogsgatan som är en genomfartsgata som förbinder området väster ut med Lövekulleområdet och Mjörnstranden och öster ut ansluter den till gator mot stadskärnan och E20.

Norra Stadsskogen är en stadsdel under pågående utveckling och byggnation ett flertal år framöver. Tillsammans med de näraliggande tillväxtområdena Mjörnstranden och Södra Stadsskogen utgör de en helhet med betydande potential för framtida boende, verksamheter och rekreation i Alingsås tätort.

Målbilden för etapp 4 är cirka 150-200 bostäder av blandad bebyggelse. Detaljplaneläggning pågår för etapp 4 i Norra Stadsskogen. Samråd för detaljplanen planeras till början av 2021. Målsättningen är att anta detaljplanen under slutet av 2021.

Etapp 5 är den sista etappen i Norra Stadsskogen. Grundläggande planutredningar sker samtidigt för etapp 4-5. Målbilden för etapp 5 är ca 200-250 bostäder av blandad bebyggelse samt verksamhetslokaler för privat och offentlig service. Målsättningen är att anta detaljplanen under 2023.

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 för att skapa en stadsdel på naturens villkor.

Varierade upplåtelseformer för bostäder eftersträvas för att skapa en god social hållbarhet. Här planeras lokaler för kommunal service, lek, idrott, samt naturområden för rekreation. I bottenvåningar, samt i delar av området som är mindre lämpade för bostäder, studeras möjlighet till verksamhetslokaler för att skapa en levande stadsdel samt för att utnyttja ytorna effektivt.

Den övergripande trafikstrukturen ska fungera inom området och samtidigt kopplas samman med närliggande 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. "Mellersta Stadsskogsgatan" planeras att byggas ut i samband med Etapp 4 i Norra Stadsskogen, därefter Bryngeskogsvägen och i framtiden en ny förbindelse under E20 mot Vardsjöområdet.

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 inrymma cirka 500-600 bostäder på kommunal mark.

Ett samrådsförslag för planprogram förväntas kunna presenteras i början av 2021 och planprogrammet förväntas antas under vår/sommar 2021.

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 betydelse av att föra dialog med medborgare.

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.

Målsättningen är att ett samrådsförslag ska kunna presenteras under 2021 och programmet förväntas kunna antas 2022. På grund av planarbetets komplexitet kan tidplanen behöva skjutas ytterligare något framåt.

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 utreda behovet av Norra länken och en eventuell lokalisering.

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. Vilka 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. Krangatans förlängning kommer också att ha betydelse för området.

Målsättningen är att ett samrådsförslag ska kunna presenteras under början 2021 och antas

samma år.

Sollebrunn

Sollebrunn ska vara en attraktiv tätort med bostäder för alla faser i livet och med goda förutsättningar för människor att kunna arbeta, mötas och driva företag. Trafiksäkerheten ska höjas i de delar som kommunen förfogar över, med särskilt fokus på fotgängare och cyklister. De offentliga rummen ska upplevas som trivsamma och främja möten mellan människor.

Ett planprogram pågår vars syfte är att utreda möjligheterna för utbyggnad av bostäder och verksamheter i tätorten. Syftet är också att ge förslag på utveckling av de offentliga miljöerna för ökad trivsel. Planprogrammet ska fungera som underlag, stöd och vägledning inför kommande detaljplanering. I översiktsplanen är marken inom programområdet utpekad som bostäder, verksamhetsmark, natur och jordbruksmark.

Enligt tidplanen förväntas planprogrammet för Sollebrunn vara klart våren 2021. Detaljpaneläggning förväntas påbörjas hösten 2020 och pågå fram till årsskiftet 2021/2022, därefter bedöms genomförandet påbörjas år 2022.

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 tillkommande områden. 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 2021 och byggnation bedöms preliminärt kunna ske under 2023.

Ansvar för planprogram och detaljplaner kopplade till

tillväxtprogrammet

Kommunfullmäktige beslutade under hösten 2017 att kommunstyrelsen ansvarar 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 övergripande 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 ansvar att säkerställa framtagande och genomförande av planprogram och detaljpaneläggning 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 detaljpaneläggning 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 att 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.