

Start-PM

Västra Sörhaga och Skaveryd

Beslutande instans: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2021-xx-xx

Diarienummer: XX

Bakgrund

Delar av Mjörnstranden har under åren varit föremål för olika förslag till utveckling i form av planprogram, detaljplaner och projektidéer. I tillväxtprogrammet för 2019–2021 pekades Mjörnstranden ut som ett utvecklingsområde och ett uppdrag kring att ta ett nytt helhetsgrepp för Mjörnstranden formades. Ett nytt planprogram togs fram och beslutades den 15 juni 2022 av kommunfullmäktige. Målbilden för planprogrammet för Mjörnstranden, är att utvecklingen ska knyta platsen närmare staden och med tiden låta platsen definieras som ett attraktivt sjö- och centrumnära område. Inom ramen för planprogrammet finns ett gestaltungsprogram, som syftar till att förverkliga kommunens Vision 2040. Planprogrammet och tillhörande handlingar kommer att utgöra underlag i planläggning, projektering av allmänna anläggningar, samt i samband med framtida markförsäljningar.

Utvecklingen av Mjörnstranden har i en utbyggnadsstrategi delats upp i etapper. Västra Sörhaga och Skaveryd är två av tre etapper. De två etapperna beställs samtidigt och framtas parallellt enligt planprioritering för 2023–2024. De olika områdenas förutsättningar är också en bidragande faktor till ett parallellt framtagande.

Geografisk avgränsning

Västra Sörhaga

Området, Västra Sörhaga gränsar till befintligt bostadsområde, Sörhaga i öst och sträcker sig hela vägen ut till Mjörn i väst. I nordligt väderstreck avgränsar Lövekullevägen, samt en mindre bit på norra sidan Säveån. I söder avgränsas området av västra stambanan. Nedan inklipta kartskiss är preliminär.



Figur 1

Skaveryd

Området, Skaveryd delas i två delar av Lövekullevägen. Norr om Lövekullevägen begränsas området till att inkludera en mindre bebyggelse intill skogsdungen, samt åkermark mot Fritidsvägen/Lövekullevägen. Söder om Lövekullevägen begränsas området av järnvägen, Västra stambanan och befintlig bostadsbebyggelse i nordostlig riktning. Nedan inklippta kartskiss är preliminär.



Figur 2

Syfte, uppdrag och mål

Projektets mål är följande:

- Anta en detaljplan för omvandling av Västra Sörhaga enligt planprogram med tillhörande gestaltningsprogram samt stadsplan.
- Anta en detaljplan för omvandling av Skaveryd enligt planprogram med tillhörande gestaltningsprogram samt stadsplan.

Syftet är att förädla och utveckla den projektidé som formats i framtagandet av planprogrammet.

Exploateringsenheten ger planeraren i uppdrag att ta fram en detaljplan för vardera område enligt figur 1 och 2. Uppdraget ska också utgå från att detaljplanernas kostnader ska redovisa ett balanserat resultat, i relation till hela Mjörnstrandens utveckling.

Arkitektonisk kvalitet

Den arkitektoniska idén ska förädlas och utvecklas i linje med stadsplan för Alingsås stad samt beslutat planprogram med tillhörande handlingar. Vägledningarna i stadsplanen för kvarters- och 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 kvarters- och trädgårdsstadsområden.

Process och genomförande

Två detaljplaner tas fram för området enligt figur 1 och 2. Detaljplanerna möjliggör för en ny markanvändning inom de två områdena, vilket är en förutsättning för att utveckla områdena.

Efter planens antagande ska planerna genomföras, genom att allmänna anläggningar byggs ut och kommunen säljer kvartersmark för bebyggelse till de aktörer som ska genomföra byggnation i områdena. För att säkerställa kvalitet och genomförande enligt en förädlad projektidé vid antagen detaljplan kommer kvartersmark för bebyggelse att säljas genom markanvisning. En plan för försäljning av mark samt utbyggnad av allmän platsmark ska tas fram under projektets gång.

Ekonomisk bedömning

Exploateringskalkyler för genomförande av hela Mjörnstranden enligt planprogrammet är framtagna. Bedömningen, ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv, är att utvecklingen av ytan väntas bära sig självt genom försäljning av bostadsmark. Kalkylerna påverkas av detaljplanens bestämmelser kring byggrätt (höjd och byggnadsyta), utbredning av gatumark, parkmark och övriga åtgärder som krävs för byggnation inom området.

Enligt nuvarande marknadsläge ska framtagna byggrätt för bostäder inte understiga 36 000 kvm BTA(bruttoarea) inom figur 1. Inom figur 2 ska framtagna byggrätt för bostäder inte understiga 34 000 kvm BTA(bruttoarea). Många olika faktorer såsom marknadsläge, gestaltungs krav och omvärldspåverkan, påverkar kostnads- och intäktsbedömningen. Uppskattad byggrätt ska därför ses som en nulägesbild av vad som krävs för att detaljplanen och genomförandet ska redovisa ett ekonomiskt resultat i balans för hela Mjörnstrandens omvandling.

Tidsplan

Beställda detaljplaner förväntas antas mellan årsskiftet 2025/26 (tidsplanen är en uppskattning och baseras på en genomsnittlig detaljplaneprocess).