

Start-PM

Östra Ängabo NV

Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2024-XX-XX
Diarienummer: 2024.183 KS

Bakgrund

Exploateringsprojektet Östra Ängabo NV syftar till att ta fram ett nytt trädgårdsstadskvarter med 12–20 bostäder i radhus- och parhusform. Exploateringsprojektet är ett led i att säkerställa nybyggnation av fler småhus i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet och Småhusplan Alingsås stad.

Kommunledningskontoret har genomfört ett förberedande arbete för att tidigt identifiera knäckfrågor, utvecklingsrisker samt ekonomiska förutsättningar för exploateringsprojektet. Som en följd av det arbetet bedömdes naturvärdena i området vara en projektrisk och därmed genomfördes en naturvärdesinventering under sommaren 2024.

En central del i projektet är markanvisningen med syfte att hitta rätt aktör med förmåga att möta de krav som kommer att ställas. Utifrån bedömning av marknadsläget möjliggör en projektomfattning med 12–20 bostäder för en större målgrupp av aktörer med förmåga att genomföra projektet.

Sammanfattningsvis så består exploateringsprojektet Östra Ängabo NV av tre delprojekt som är detaljplan, markanvisning och utbyggnation. Detaljplaneprojektet blir det första att startas upp följt av markanvisning och till sist utbyggnation, som båda påbörjas under detaljplaneprojektet gång.

Geografisk avgränsning

Berört område ligger till största del inom den kommunägda fastigheten Ängabo 2:7. Området är beläget längs Sundbergsvägen, på höjden precis bakom Ängabo Vårdcentral. Utöver närheten till Vårdcentralen så ligger Ängabo skola i området precis nedanför och i anslutning till området finns stigar till Hjortmarka naturreservat och dess friluftsleder.



Figur 1. Översiktlig kartbild med området markerat med röd cirkel.



Figur 2. Preliminär kartskiss över utvecklingsområde Östra Ängabo NV.

Syfte och mål

Syftet med exploateringsprojektet är att tillskapa kvartersmark för småhus med nödvändiga allmänna anläggningar.

Exploateringsprojektets mål är enligt följande:

- Ta fram en detaljplan som möjliggör småhusbebyggelse. Med fokus på fler bostäder av rätt storlek och upplåtelseform i linje med kommunens Bostadsförsörjningsprogram, för att tillgodose det allmänna intresset av fler bostäder enligt PBL 2 kap. 3§.
- Genomföra en markanvisningsprocess för att identifiera och välja aktörer som ska uppföra den framtida byggnationen i linje med områdets arkitektoniska idé och målbild.
- Projektera och utföra allmänna anläggningar såsom utbyggnation av vägar.
- Göra kontinuerliga kommunikationsinsatser för att hålla allmänheten informerad kring projektets och delprojektens genomförande.

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 Östra Ängabo NV.

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.

Process och genomförande

Exploateringsenheten har uppdraget att driva exploateringsprojektet Östra Ängabo NV. Under exploateringsprojektets gång kommer flera av kommunens enheter att tilldelas uppdrag att genomföra delprojekt tillhörande exploateringsprojektet.

När exploateringsprojektet startas upp kommer planenheten att få i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Det är det första av tre delprojekt som startas upp. Detaljplanen syftar till att tillförsäkra ny markanvändning inom området för att möjliggöra småhusbebyggelse.

Exploateringsenheten ansvarar för det andra delprojektet som är markanvisningen som löper parallellt med detaljplanearbetet. 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 att projektera och leda arbetet med att bygga ut allmänna anläggningar. Till viss del påbörjas deras arbete parallellt med detaljplanearbetet.

De allmänna anläggningarna kommer sedan att lämnas över till kommunens driftorganisation.

En mer detaljerad plan för detaljplanearbetet, markanvisningsprocessen, markförsäljningen och slutligen utbyggnationen av allmän plats med tillkommande överlämning till driftorganisationen kommer att arbetas fram under exploateringsprojektets gång.

Ekonomisk bedömning

En exploateringskalkyl har tagits fram för att beskriva de kostnader och intäkter som väntas uppstå under projektets gång. Exploateringskalkylen visar att kommunens intäkter förväntas överstiga kommunens kostnader i exploateringsprojektet, om än med liten marginal.

Uppskattade kostnader förväntas hamna mellan ca 7,5-9 miljoner kronor och uppskattade intäkter mellan ca 7,5-10 miljoner kronor. Projektets framdrift och större avvägningar och beslut kommer att förankras på berörd nivå vid givna tillfällen under projektets fortlöpande. Det innefattar bland annat uppdateringar av de ekonomiska förutsättningarna när kalkylerna fördjupas och uppdateras.

Utifrån de uppskattade intäkterna och kostnaderna skulle det ekonomiska utfallet av exploateringsprojektet kunna bli både en mindre förlust eller en mindre vinst. Bland annat beroende på hur förutsättningarna, som tydligare utreds i planarbetet, föranleder att kommunen behöver justera mängden byggrätt som planen möjliggör. Med utgångspunkt i idéstudien är en total bruttoarea om minst 2300 kvadratmeter BTA vad som är nödvändigt för att exploateringsprojektet ska bära sig självt. Uppskattad byggrätt får ses som en nulägesuppskattning för vad som krävs för ett balanserat resultat av detaljplanens genomförande. Det kommer därmed krävas avvägningar under arbetets gång för att bedöma om förändringar skett och revidering krävs. Det blir således även en fråga om en avvägning utifrån bland annat arkitektoniska värden samt naturvärden på platsen. Marknadsläge, kommunens gestaltungs krav, ändrade byggkostnader och omvärlden i stort påverkar också

förväntade kostnader och intäkter och kan föranleda revidering av ursprungligt förslag.

Vid genomfört projekt så uppkommer driftskostnader för kommunens driftsorganisation för att underhålla de allmänna anläggningarna samt ökade investerings- och driftskostnader för VA. För tillkommande gator och gångvägar förväntas teknisk service få årliga driftskostnader om ca 50 000 kronor. Parkenheten förväntas få årliga driftskostnader om ca 30 000 kr under de tre första åren, därefter förväntas en årlig driftskostnad om ca 15 000 kronor.

Tidsplan

Nedanstående tidsplan är en uppskattning baserad på genomsnittliga tider för de olika processdelarna. Mer detaljerade tidplaner kommer arbetas fram för varje del av exploateringsprojektet.

- Beställd detaljplan förväntas antas under 2027.
- Markanvisningsprocessen förväntas pågå parallellt med framtagandet av detaljplanen.
- Markförsäljning sker i samband med detaljplanens antagande.
- Utbyggnation av allmänna anläggningar förväntas pågå under 2027/2028 och därefter lämnas de över till kommunens driftsorganisation.
- Färdigställande av allmänna anläggningar sker troligen under 2029/2030 i samband med färdigställande inom blivande kvartersmark.