



Protokoll

Tid och plats

2025-09-18, kl. 13.15-19.45 i Samhällsbyggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset

Ajournering: 14.45-15.00, 16.40-16.45, 17.50-17.55, 19.25-19.35

Paragrafer

§§ 152-171

Beslutande

Ledamöter

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande
Bengt Bohlin (S), förste vice ordförande
Sanne Nordqvist (S)
Maj-Britt Eckerström (C)
Lars Boström (V)
Hans Thornander (KD)
Jan Nilsson (SD)

Tjänstgörande ersättare

Andreas Tammjärvi (M), tjänstgör för Lars-Gunnar Comén (M)
Madicken Eliasson (SD), tjänstgör för Kristian Silbvers (SD)

Övriga närvarande

Ersättare

Edvin Hadziavdic Österberg (S) §§ 152-165, exklusive beslut
Sofia Ström (S)
Mosa Roshanghias (MP)
Tommy Josefsson (V), exklusive beslut
Lars Gustaf Andersson (M) §§ 152-165, exklusive beslut

Tjänstepersoner

Jonas Ward, samhällsbyggnadschef
Linus Lindelöf, nämndsekreterare
Sara Wingren, chef för ekonomifunktionen
Michaela Kleman, plan- och bygglovschef
Paulina Bredberg, enhetschef för plan
Niklas Lund, enhetschef för bygglov
Elin Hegg, enhetschef för plan- och bygglovsadministrationen
Richard Mattsson, stadsarkitekt
Fredrik Hjelm, stadsantikvarie
Kim Wölper, samhällsplanerare §§ 152-154
Matilda Landén, miljöstrateg §§ 152-154
Dragana Stefanovska, bygglovsarkitekt §§ 155-156
Peter Peterson, byggnadsinspektör § 157
Linda Brenden, byggnadsinspektör § 158
Jeanette Pettersson Ek, bygglovsarkitekt § 165



Justering och anslag

Justeringen sker digitalt 2025-09-23. Protokollet anslås på kommunens digitala anslagstavla under perioden 2025-09-24 – 2025-10-16.

Underskrifter

Ordförande

Morgan Hjalmarsson – *Digital signering*

Justeringsperson

Jan Nilsson – *Digital signering*

Digitala signaturer finns på protokollets sista sida i den version som förvaras hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inledning

Sammanträdet inleds med studiebesök på kvarteret Nötskrikan.

Därefter presenterar sig nyanställda på Samhällsbyggnadsförvaltningen för nämnden.



§ 152

Upprop och fastställande av beslutande ledamöter

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Upprop genomförs och beslutande ledamöter fastställs.



§ 153

Val av justeringsperson

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Jan Nilsson utses att tillsammans med mötesordförande justera protokollet och Bengt Bohlin utses till dennes ersättare. Justeringen sker digitalt 2025-09-23.



§ 154

Fastställande av föredragningslista

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan enligt förslag.



§ 155

Planbesked för Tullen, Andromeda 6 och 7

Ärendenummer: BN 2025-000610

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge positivt planbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Plankostnadsavtal ska upprättas.

Ärendebeskrivning

Inga tidigare beslut har tagits.

Tidplan för när arbetet med detaljplanen kan påbörjas tar Samhällsbyggnadsnämnden ställning i arbetet med produktionsplan.

Gällande detaljplan

Området är idag inte planlagt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget innebär att flera befintliga hus ersätts med tre stycken flerbostadshus i ett redan bebyggt område. Det innebär att flera nya och därmed tillgänglighetsanpassade bostäder skapas i ett område där majoriteten av bostäderna är byggda under 1950-talet.

Exploateringsgraden bör minskas för att förslaget ska samspela väl med omgivningen. Avstånd till grannfastigheten Andromeda 9 behöver ses över och ökas. Förslagets höjd och omfattning behöver studeras i ett framtida planarbete. Solstudier kommer behöva göras. På platsen finns flera träd som behöver tas hänsyn till och helst spara almen och tallarna om möjligt.

Aktuella fastigheter bedöms i övrigt som attraktiva och lämpliga att på sikt pröva för bostäder. Men för att säkerställa markens lämplighet behöver geoteknik, markmiljö och dagvatten utredas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till bostäder på platsen.

Förslaget överensstämmer med Borås Stads gällande översiktsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer i nuläget att följande planeringsunderlag antas krävas under detaljplanarbetet:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Markmiljöutredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens preliminära bedömning är att planarbete kan inledas 2027/2028 och antas 2029/2030, när en ny produktionsplan är beslutad meddelas den som ansökt om detaljplan om uppdraget är prioriterat nästkommande år eller inte. Varje höst tas



beslut i Samhällsbyggnadsnämnden gällande nästkommande års produktionsplan. Det finns ett flertal projekt som inte är påbörjade och när en ny produktionsplan tas fram så görs en avvägning gällande vilka projekt som ska inledas nästkommande år.

Beslutsunderlag

| Handling | Datum | Notering |
|-----------------------|------------|----------|
| Illustration | 2025-08-20 | |
| Ansökan om planbesked | 2025-08-20 | |
| Presentation | 2025-08-20 | |

Avgift

Planbesked, normal åtgärd: 25 timmar 32 125kr.

Faktura för planbesked skickas separat till sökande.

Beslutet skickas till:

Beslutskopia

Sökande planbesked



§ 156

Detaljplan för Parkstaden, Parkstaden 1:1 (Almås Plats)

Ärendenummer: BN 2020-000297

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och lämna den till Kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer

Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag att återremittera ärendet.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2020-01-20 i beslut § 21 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Parkstaden 1:1 för bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-03-26 i beslut § 88 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-17 i beslut § 82 att fastställa föreslagen inriktning för det fortsatta planarbetet.

2024-05-29 beslutade planchefen i beslut § PL 2024-000925 via delegation att sända planen på samråd. Samrådet pågick under tiden den 3 juni 2024 – den 12 juli 2024. Inkomna synpunkter sammanställdes i en samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-05-15 i beslut § 91 att detaljplanen godkänns för granskning.

Granskningstiden pågick under tiden den 22 maj – den 12 juni 2025. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett utlåtande.

Beslutsunderlag

| Handling | Datum | Notering |
|----------------------|------------|----------|
| Plankarta | 2025-09-02 | |
| Granskningsutlåtande | 2025-09-02 | |
| Planbeskrivning | 2025-09-02 | |

Yrkanden under sammanträdet

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) yrkar att godkänna detaljplanen och lämna den till Kommunfullmäktige för antagande.

Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna yrkar att återremittera ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen för kompletterande förändringar, där maximalt antal våningar ska uppgå till 6 styck samt att avsnittet kring kompensatoriska åtgärder för ianspråktagandet utav del av Sinnenas park ska utvecklas.



Beslutsgång

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) ställer först förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att besluta om ärendet på sammanträdet och finner att nämnden beslutar att ärendet ska avgöras på sammanträdet.

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) ställer därefter förslaget att godkänna detaljplanen och lämna den till Kommunfullmäktige för antagande och finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.

Beslutet skickas till:

Beslutskopia

Kommunstyrelsen



§ 163

Allmänhetens frågestund

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

En person besöker allmänhetens frågestund för att ställa frågor om pågående tillsynsärende.



§ 164

Rapport och frågor från ledamöterna

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande, informerar om att presidiet hade uppdragsdialog med Kommunstyrelsen den 2 september.

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande, informerar om att han och Bengt Bohlin (S), förste vice ordförande, tillsammans med tjänstepersoner från förvaltningen träffade Bosnäs samfällighetsförening den 3 september angående nämndens beslut om Funningevägen.

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande, informerar om att presidiet träffade Stadsrevisionen den 11 september.

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande, informerar om dagens studiebesök på kvarteret Nötskrikan och nämnden reflekterar över projektet.



§ 165

Information från förvaltningen

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Jonas Ward, samhällsbyggnadschef, informerar om tillförordnaden och chefsrekryteringar framåt efter att avdelningscheferna för mark och exploatering och strategisk samhällsplanering slutar i början av oktober.

Jeanette Pettersson Ek, bygglovsarkitekt, och Richard Mattsson, stadsarkitekt, informerar om ett bygglovsärende gällande fasader mot riksväg 40.

Fredrik Hjelm, stadsantikvarie, informerar om förslag till ombyggnad av Caroli församlingshem där bygglovsärendet kommer lyftas till nämnden för beslut.

Richard Mattsson, stadsarkitekt, informerar om konstnärlig utsmyckning på häktet.

Paulina Bredberg, enhetschef för plan, informerar om avslaget överklagande angående hastighetsänkning väg 42 i detaljplan för Sölebo.

Paulina Bredberg, enhetschef för plan, informerar om detaljplan Ramnås 5 och 6 med flera där privat exploatör dragit sig ur.

Richard Mattsson, stadsarkitekt, informerar och laborerar med hjälp av en stadsmodell om stationsområdets kommande utformning i samband med ny järnväg mellan Borås och Göteborg.



§ 166

Remiss: Riktlinjer för Borås Stads styrning och ledning

Ärendenummer: 2025-95

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka remiss gällande Riktlinjer för Borås Stads styrning och ledning.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har tagit fram förslag på Riktlinjer för styrning och ledning. Riktlinjerna ersätter det styrdokument som tidigare kallades ”Borås Stads styr- och ledningssystem”. Syftet med revideringen är att förenkla och förtydliga innehållet i nuvarande styrdokument.

Förändringar som gjorts:

- ”Borås Stads styr- och ledningssystem” har ändrat namn till ”Riktlinjer för Borås Stads styrning och ledning”.
- ”Budget” har ändrat namn till ”Årsplan och budget”.
- Analysdag har ändrat namn till ”Förplanering utifrån trend- och omvärldsanalys”
- Budget och planeringsdagar har tillkommit i årshjulet för Borås Stads planeringsprocess.
- Matrisen med Kommunfullmäktiges fokusområden (12-fältaren) har tagits bort och styckar inte längre upp fokusen.
- Kommunfullmäktiges fokusområden kvarstår men kompletteras med inriktningar till varje fokusområde. Dock regleras inte antalet fokusområden och inriktningar genom ”Riktlinjer för styrning och ledning”.
- Kommunfullmäktiges fokusområden är inte längre valbara, de gäller för nämnder och bolag, det som åligger respektive nämnds och bolags ansvar utifrån grunduppdragen.
- Kommunstyrelsens beslut om ekonomisk ram och förutsättningar har tidigare lagts till maj.
- Nämndernas leverans av planeringsunderlag har tidigare lagts till juni.
- Avsnittet gällande intern kontroll har tagits bort, det finns beskrivet i ”Regler för intern kontroll”.
- Medborgarbudget har tagits bort.

Förtydliganden har gjorts under följande rubriker:

- Styrprinciper
- Borås Stads uppdrag
- Styrning av det kommunala uppdraget
- Borås Stads planeringsprocess



- Borås Stads uppföljningsprocess

Nämnden tillstyrker remissen men har följande kommentar kring innehållet:

- Borttagandet av matrisen med Kommunfullmäktiges fokusområden väcker frågor om genom vilket styrdokument fokusområdena fortsatt beslutas eller kan förändras, samt vilka de aktuella fokusområdena faktiskt är.
- Kommunfullmäktiges fokusområden har kompletterats med inriktningar, men vilka inriktningarna är framgår inte i riktlinjerna. Det saknas även information om hur de beslutas, fördelas och följs upp.
- Det är oklart vad det i praktiken innebär att fokusområdena inte längre är valbara samtidigt som man menar att riktlinjerna inte reglerar antalet fokusområden. Tidigare kunde nämnder fokusera på de mest relevanta områdena utifrån sina verksamheter, vilket gav utrymme för fördjupning och prioritering. Om det nya förslaget innebär att alla nämnder och bolag nu ska förhålla sig till samtliga fokusområden kan det bli alltför omfattande och riskera att urvattna prioriteringarna. Nämnden anser därför att respektive nämnd bör fokusera på ett fåtal fokusområden.

Beslutsunderlag

Missiv

Remissversion - Riktlinjer för Borås Stads styrning och ledning

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



§ 167

Budgetuppföljning tertial 2 2025

Ärendenummer: 2025-138

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetuppföljningen för Tertial 2 2025 och att översända densamma till Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

De senaste årens djupa lågkonjunktur har sannolikt bottnat och förväntas vändas till tillväxt under kommande år. Bygg- och fastighetsbranschen har drabbats allra hårdast av lågkonjunkturen och kommer sannolikt släpa efter den generella konjunkturförbättringen. Hittills under 2025 har efterfrågan på och intäkterna från de mer konjunktürkänsliga delarna av verksamheten, det vill säga bygglov, mätning och kartering, legat något under 2024 års nivå.

Samtidigt är efterfrågan på detaljplanering stor från såväl privata aktörer som kommunen själv. Antalet givna planuppdrag som väntar på planstart är stort och många exploatörer påtalar aktivt sin vilja att påbörja detaljplanearbete för sina respektive projekt.

Därutöver fortsätter arbetet med att stärka Borås Stads strategiska framförhållning avseende bland annat trafikplanering, åtgärdsvalsstudier avseende skyfall och höga flöden, identifiering av nya verksamhetsmarksområden utöver dem som pekats ut i översiktsplanen, handelsstruktur och hur gällande utbyggnadsstrategi står sig i relation till reviderad befolkningsprognos.

Prioriteringen av strategiska uppdrag, stora projekt, planprogram och detaljplaner som arbetas med under år 2025 gjordes i Produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen. Arbetet med Produktionsplan 2026 har påbörjats som en del av budgetprocessen.

Avseende genomförandeskedet och utbyggnaden av allmän plats konstaterar nämnden att Tekniska nämnden inte fick den resursförstärkning 2025 som båda nämnderna påtalade behov av för en förtydligad och förstärkt kapacitet att bygga ut allmän plats. Framdriften för flertalet detaljplaner är för tillfället påverkad av denna brist på teknisk genomförandekompetens.

Dialog pågår om att utifrån dessa förutsättningar ändå hitta bra samverkansformer och få de mest prioriterade projekten genomförda. Under tertial 1 har Samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen slutit en överenskommelse om internköp avseende resursförstärkning av teknisk genomförandekompetens.

Ekonomi

Resultatet för Samhällsbyggnadsnämnden per augusti är +9 516 tkr.



Intäkter

Intäkterna ligger knappt 6 000 tkr under budget.

Den främsta avvikelser återfinns på planenheten som fakturerat Kommunstyrelsen för utfört planarbete på kommunal mark med 4 900 tkr (-3 100 tkr mot budget). På planenheten återfinns också budgeterade intäkter för statsbidrag för detaljplaner för småhus som kommer ansökas om under nästkommande år istället vilket ger en avvikelse om 700 tkr för perioden; dessutom syns en negativ avvikelse om 1 600 tkr för planavgifter i bygglov.

För de mer konjunkturförliga verksamheterna inom bygglov och geodata ligger intäkterna sammantaget i linje med budget.

Kostnader

Kostnaderna understiger budgeterade medel med knappt 15 000 tkr

Personalkostnaderna ligger cirka 2 700 tkr lägre än budget vilket främst beror på att förvaltningen inte ersatt uppkomna sjukskrivningar och föräldraledigheter. Rekryteringar för att ersätta vakanser pågår.

Kostnader för material och tjänster ligger 12 200 tkr lägre än budget. Tjänstekostnaderna är låga då flera avdelningar hittills inte köpt tjänster i budgeterad omfattning. Flertalet utredningar är beställda och kommer kostnadsföras under hösten.

Prognos

Samhällsbyggnadsnämndens prognosticerade resultat är +4 600 tkr inklusive -1 500 tkr som är en avvikelse för projekt Sanering Viskan vilken föreslås undantas i bokslutet. För egen verksamhet uppvisar därmed Samhällsbyggnadsnämnden ett positivt resultat om +6 100 tkr.

Intäkter

Intäkter prognosticeras totalt för nämnden att landa drygt 7 300 tkr lägre än budget.

Ett intäktstapp prognosticeras på bygglovsenheten till hösten då ny lagstiftning träder i kraft med fler lovbefriade åtgärder.

För Geodataavdelningen noteras en minskning av intäkter för kartavtal gentemot koncernbolag i prognosen om drygt 700 tkr. Dialog pågår om nya avtal från 2026.

För planenheten prognosticeras intäkterna bli lägre på helår med cirka 6 500 tkr, delvis beroende på att arbetet med detaljplanen för 27/41:an har dragit ut på tiden. I ytterligare några detaljplaner syns en viss försening som minskar intäkterna för 2025. Planarbete på kommunal mark beräknas landa 2 000 tkr lägre än budget. I totalen återspeglas att planenheten har sänkta prognosintäkter för statsbidrag om 1 000 tkr samt minskning med 2 500 tkr för planavgifter i bygglov.

Kostnader

Personalkostnader totalt prognosticeras bli drygt 2 500 tkr lägre än budgeterat. Flera föräldraledigheter och sjukskrivningar ersätts inte vilket medför ekonomiskt överskott. Några vakanser finns i dagsläget och rekrytering pågår.

För utredningskostnader på avdelningarna Strategisk samhällsplanering (bland annat trafik), Mark och exploatering (förstudier allmän plats, järnväg samt verksamhetsmark) samt Miljö och klimat (skyfall, höga flöden, miljö kvalitetsnormer vatten) prognosticeras att dessa medel inte fullt ut



kommer gå åt under året, även om hösten förväntas bli kostnadstung. Konsultutredningar för planarbete beräknas till 7 000 tkr lägre än budgeterat.

För projektet Sanering Viskan syns prognosticerade nettokostnader om cirka 1 500 tkr. Dessa kostnader avser dels förlängning av projektet som nu saknar statsbidragsfinansiering samt även advokatkostnader för den kommande ansvarsutredningen.

Nämnden har fått godkänt att använda 1 500 tkr av det ackumulerade resultatet för digitaliseringskostnader av engångskaraktär. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att hela summan om 1 500 tkr kommer att behöva ianspråkta.

Beslutsunderlag

Tertial 2 2025 Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



§ 168

Uppföljning tertial 2 plan och bygglov 2025

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Michaela Kleman, plan- och bygglovschef, ger en uppföljning av plan och bygglov för tertial 2.



§ 169

Anmälan av delegationsbeslut

Ärendenummer: 2025-140

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsbeslut.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutsrätt i enlighet med nämndens delegationsordning. Där framgår det även vilka delegationsbeslut som ska redovisas till nämnden. Redovisningen innebär inte att nämnden omprövar eller fastställer delegationsbesluten. Däremot får nämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett ärende av den som fått delegationsrätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Beslutsunderlag

Delegationslista B (bygglov och förhandsbesked) 2025-08-01 – 2025-08-31

Delegationslista BI (startbesked och ingripanden) 2025-08-01 – 2025-08-31

Delegationslista SB (slutbesked) 2025-08-01 – 2025-08-31

Delegationslista STD (strandskyddsärenden) 2025-08-01 – 2025-08-31

Delegationslista PL (planärenden) 2025-08-01 – 2025-08-31

Delegationsbeslut personal



§ 171

Meddelanden

Ärendenummer: 2025-136

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av inkomna skrivelser.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har mottagit följande skrivelser:

- Representationskommittén - §95 Protokollsutdrag från sammanträde 250819 gällande beslut gällande alkoholserving vid 25 års gratifikation
- Kommunfullmäktiges beslut - Delårsrapport januari - april 2025 – nämnderna
- Delårsrapport januari-april 2025
- Kommunstyrelsens beslut - Återrapportering av uppdrag gällande synpunktshantering