



Produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen 2025

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna version 2 av Produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen 2025, med föreslagna förändringar.

Sammanfattning

Produktionsplanen för samhällsbyggnadsprocessen 2025 utgör den politiska prioriteringen av strategiska projekt och samhällsbyggnadsprojekt under nästkommande år och är en sammanvägd bedömning av måluppfyllelse i form av politiskt antagna mål, behov för Borås Stads utveckling och tillgängliga resurser inom de förvaltningar som arbetar i samhällsbyggnadsprocessen.

Kommunstyrelsen, i egenskap av markägare och exploatör av kommunal mark, beställer och finansierar de detaljplaner och planprogram som behövs för att realisera samhällsbyggnadsprojekt på kommunal mark av Samhällsbyggnadsnämnden. Denna beställning sker genom produktionsplanen. Dessutom ansvarar Kommunstyrelsen för majoriteten av de strategiska uppdrag som stakar ut riktningen och skapar förutsättningar för framdrift i samhällsbyggnadsprocessen, med grund i översiktsplanen. Vilka som ska prioriteras under 2025 finns också angivna i produktionsplanen

Flera av de pågående projekten, till exempel planering av ny verksamhetsmark, har ett stort behov av både ekonomiska och personella resurser. Inför 2025 har prioriteringen därför ~~främst~~ varit att bibehålla framdrift i de projekt som redan pågår, samtidigt som utrymme säkras för angelägna kommunala behov. Dessutom ska ett politiskt inriktningsbeslut kring Viared Östra prioriteras och ~~därefter ska arbetet med detaljplanen~~ för Viared Östra ska ~~påbörjas~~ **snarast**. ~~balanseras in i produktionsplanen så fort som möjligt~~. Möjligheten ser Kommunstyrelsen finns under de två tomma rader som finns angivna produktionsplanen 2025.

Kommunstyrelsen fattade 2024-06-17 beslut om version 1 av produktionsplanen 2025, där beställningen av detaljplaner på kommunal mark beräknades kosta totalt cirka 15,5 miljoner kronor. Efter Kommunfullmäktiges beslut om budget beslutar nu Kommunstyrelsen om version 2 av

produktionsplanen utifrån de ekonomiska förutsättningar samhällsbyggnadsprocessen fått i budgeten.

Inför 2025 har Kommunstyrelsen tilldelats 12 miljoner för detaljplanearbete på kommunal mark. ~~I version 2 av produktionsplanen väljer därför Kommunstyrelsen att omhänderta detta omprioriteringsbehov genom att senarelägga starten av arbetet med detaljplanen för Viared Östra.~~ Ett politiskt inriktningsbeslut kring Viared Östra ska ~~fortsatt~~ prioriteras ~~och därefter ska detaljplan för Viared Östra balanseras in i produktionsplanen så fort som möjligt.~~ Möjligheten ser Kommunstyrelsen finns under de två tomma rader som finns angivna i Produktionsplanen 2025. Vidare avser Kommunstyrelsen att pausa detaljplanearbetet för Myrås 1:1, Flädergatan.

~~Kommunstyrelsen bedömer att den föreslagna produktionsplanen till övervägande delar är bra. Två viktiga prioriteringar missas dock i förslaget. Det handlar dels om att skapa möjligheter för hotelletableringar i Borås, samt att ge förutsättningar för ytterligare villatomter i kommunen. Kommunstyrelsen beslutar därför om följande förändringar i förslaget till produktionsplan:~~

~~Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats, Getängen, Getängen 23 med flera, Haléns, samt Parkstaden, Ramnås 5 med flera utgår ur prioriterade detaljplaner under 2025 i produktionsplanen.~~

~~Centrum, Vitsippan 1 med flera, Sandared 1:89 samt Källbäckstryd, del av Källbäckstryd 1:366, Brämhults Torg läggs till i prioriterade detaljplaner. Därutöver ska Sölebo 2:1 planläggas för villatomter och prioriteras under 2025 i produktionsplanen.~~

~~Kommunstyrelsen anser även att inriktningen för detaljplan Norra Sjöbo, Torpa-Sjöbo 2:1, Långestenslyckan ska revideras där syftet med detaljplanen i stället ska prioritera en- och tvåbostadshus samt radhus och en lägre exploateringsgrad för att harmonisera med kringliggande bebyggelse invid området del av Sjöbo (kv Musslingen).~~

Ärendet i sin helhet

Produktionsplanen utgör den politiska prioriteringen av strategiska projekt och samhällsbyggnadsprojekt under 2025 och är en sammanvägd bedömning av måluppfyllelse i form av politiskt antagna mål, behov för Borås Stads utveckling och tillgängliga resurser inom de förvaltningar som arbetar i samhällsbyggnadsprocessen. Produktionsplanen som Kommunstyrelsen beslutar om innefattar Kommunstyrelsens prioriterade strategiska projekt och kommunala samhällsbyggnadsprojekt, i planeringsfas, som kommunen avser starta upp eller fortsätta arbeta med under 2025 inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen.

Syftet med att ta fram en produktionsplan är att skapa transparens och tydlighet, både internt och externt, kring vilka projekt som är politiskt prioriterade. Produktionsplanen är, tillsammans med budget, ett av de mest centrala dokumenten för resursfördelning och resursplanering. Projekten listade i detta dokument ligger under Kommunstyrelsens ansvar, men är i stor grad beroende av aktörer från andra nämnder och bolag. Produktionsplanen är därför framtagen tillsammans med tjänstepersoner från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lokalförsörjningsförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Fritids- och folkhälsoförvaltningen, Stadsledningskansliet, Miljöförvaltningen samt Borås Energi och Miljö AB.

Kommunens roll som exploatör

Kommunstyrelsen, genom Mark- och exploateringsavdelningen på Samhällsbyggnadsförvaltningen, har en central roll i samhällsbyggnadsprocessen i egenskap av markägare och exploatör av kommunal mark. Kommunstyrelsen behöver därför ta ställning till vilka samhällsbyggnadsprojekt kommunen vill driva i egen regi under kommande år. Både i syfte att tillgodose välfärdens behov och i syfte att utveckla marken för att sedan sälja vidare för verksamheter eller bostäder. Det handlar om att prioritera de ekonomiska och personella resurser som finns tillgängliga i samhällsbyggnadsprocessen, men också att planera för i vilka syften den kommunala marken ska användas. Kommunstyrelsen ansvarar också för majoriteten av de strategiska projekt som stakar ut riktningen och skapar förutsättningar för framdrift i samhällsbyggnadsprocessen, med grund i översiktsplanen.

Kommunstyrelsen finansierar detaljplaner i kommunal regi

Kommunstyrelsen beställer och finansierar de detaljplaner och planprogram som behövs för att realisera samhällsbyggnadsprojekt på kommunal mark av Samhällsbyggnadsnämnden. Denna beställning sker genom produktionsplanen. I de projekt som är på både privat och kommunal mark tecknas plankostnadsavtal med den privata exploatören för att reglera hur stor andel av plankostnaden exploatören ska stå för.

Kommunstyrelsen, genom Mark- och exploateringsavdelningen, reglerar hur och när uppföljning av och dialog om ekonomi och verksamhet ska ske. Återrapportering till Kommunstyrelsen om projektens framdrift och ekonomi görs i samband med tertialuppföljningar.

Kostnaden för planarbete utgör en mindre del av den totala ekonomin för ett samhällsbyggnadsprojekt från idé till genomförande. Under planeringsskedet kan det tillkomma kostnader för förstudier och utredningar som exploatören bekostar. Då den ekonomiska ramen för Mark- och exploateringsavdelningen ligger under Samhällsbyggnadsnämnden framgår dessa kostnader i Samhällsbyggnadsnämndens planeringsunderlag. För att projektet ska kunna genomföras krävs sedan medel för investering och fortsatt drift. Detta framgår i investeringsbudgeten och i respektive nämnds budgetunderlag. När marken väl

är planlagd får kommunen intäkter bland annat från markförsäljningar och genom planavgifter i samband med bygglov.

En produktionsplan anpassad efter budget

Arbetet med framtagande av produktionsplanen har i år tidigare lagts för att vara i linje med kommunens budgetarbete. Genom att ta fram en första version av produktionsplanen tidigare på året kan produktionsplanen utgöra underlag för budgetarbetet.

Kommunstyrelsen fattade 2024-06-17 beslut om version 1 av produktionsplanen. Där framgick att de detaljplaner på kommunal mark som Kommunstyrelsen beställde inför 2025 beräknades kosta totalt cirka 15,5 miljoner kronor. I Samhällsbyggnadsnämndens planeringsunderlag för 2025 framgick även att Mark- och exploateringsavdelningen såg behov av medel för utredningar och förstudier för att kunna fullgöra produktionsplanen.

Inför 2025 har Kommunstyrelsen tilldelats 12 miljoner för detaljplanearbete på kommunal mark och Samhällsbyggnadsnämnden har tilldelats de medel som Mark- och exploateringsavdelningen såg behov av för utredningar och förstudier. Efter Kommunfullmäktiges beslut om budget beslutar nu Kommunstyrelsen om version 2 av produktionsplanen, utifrån de ekonomiska förutsättningar samhällsbyggnadsprocessen fått i budgeten.

Prioriteringar inför 2025

Många av de redan pågående projekten, till exempel planering av ny verksamhetsmark, har ett stort behov av både ekonomiska och personella resurser. Inför 2025 har prioriteringen därför främst varit att bibehålla framdrift i de projekt som redan pågår, samtidigt som utrymme säkras för angelägna kommunala behov.

Produktionsplanen innehåller utrymme för två nya detaljplaner på kommunal mark. Det handlar om att möjliggöra för ännu inte givna planuppdrag på kommunal mark som kommer inkomma under 2025, till exempel utifrån behoven som framgår i lokalresursplanen eller andra justeringar.

Då en överenskommelse om järnvägen Borås-Göteborg nu har nåtts kommer arbetet med järnvägen gå in i en aktiv samrådsprocess under 2025. Omfattningen av projektet Stadsutveckling i järnvägsstråket behöver därför utökas. Detta hanteras i ett separat beslut. Dock omfattar denna produktionsplan kostnaderna för framtagande av de två planprogram som krävs för att möjliggöra Ny järnväg.

~~I version 2 av produktionsplanen väljer därför Kommunstyrelsen att omhänderta detta omprioriteringsbehov genom att senarelägga starten av arbetet med detaljplanen för Viared Östra. Det strategiska projektet "Framtida~~

näringsliv och handel” behöver slutföras för att vara underlag till ett politiskt inriktningsbeslut kring bland annat Viared Östra. **Arbetet med detaljplanen ska** prioriteras och balanseras in i produktionsplanen så fort som möjligt. Utöver den prioritering som finns kring detaljplanen på 500 000 kr ser Kommunstyrelsen att möjligheten finns under de två tomma rader som finns angivna i Produktionsplanen 2025. Vidare avser Kommunstyrelsen att pausa detaljplanearbetet för Myrås 1:1, Flädergatan.

Kommunstyrelsen bedömer att den föreslagna produktionsplanen till övervägande delar är bra. Två viktiga prioriteringar missas dock i förslaget. Det handlar dels om att skapa möjligheter för hotelletableringar i Borås, samt att ge förutsättningar för ytterligare villatomter i kommunen. Kommunstyrelsen beslutar därför om följande förändringar i förslaget till produktionsplan:

Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats, Getängen, Getängen 23 med flera, Haléns, samt Parkstaden, Ramnås 5 med flera utgår ur prioriterade detaljplaner under 2025 i produktionsplanen.

Centrum, Vitsippan 1 med flera, Sandared 1:89 samt Källbäckeryd, del av Källbäckeryd 1:366, Brämhults Torg läggs till i prioriterade detaljplaner. Därutöver ska Sölebo 2:1 planläggas för villatomter och prioriteras under 2025 i produktionsplanen.

Kommunstyrelsen anser även att inriktningen för detaljplan Norra Sjöbo, Torpa-Sjöbo 2:1, Långestenslyckan ska revideras där syftet med detaljplanen i stället ska prioritera en- och tvåbostadshus samt radhus och en lägre exploateringsgrad för att harmonisera med kringliggande bebyggelse invid området del av Sjöbo (kv Musslingen).

Med dessa åtgärder har Kommunstyrelsen omhändertagit det omprioriteringsbehov som Kommunfullmäktiges budget 2025 innebär.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut om version 1 av produktionsplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-19 om sin version 1 av produktionsplanen. I sin roll som planmyndighet beslutar Samhällsbyggnadsnämnden om prioritering av detaljplaner både på kommunal och privat mark, med utgångspunkt i Kommunstyrelsens beställning av detaljplaner på kommunal mark. I Samhällsbyggnadsnämndens beslut framgår även vilka av detaljplanerna på privat mark som kommer sändas till Kommunstyrelsen för yttrande vid samråd och granskning. Detta görs om detaljplanen innebär påverkan på Kommunstyrelsens ansvarsområde, det vill säga innebär stora strategiska frågor eller större kommunala investeringar.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att inför 2025 finns det utrymme att starta ytterligare tre detaljplaner på privat mark. Nämnden har dock beslutat att avvakta med att specificera dessa detaljplaner för att möjliggöra att kapacitet

istället avsätts för att hantera järnvägens behov. Om järnvägens resursbehov så tillåter kommer dessa privata detaljplaner specificeras och startas upp av Samhällsbyggnadsnämnden under 2025.

Kommunstyrelsen noterar Samhällsbyggnadsnämndens beslut och ser positivt på nämndens flexibilitet att avvakta med att specificera detaljplanerna.

Vidare har Samhällsbyggnadsnämnden i version 1 prioriterat framtagande av ett planprogram för Norra Centrum. Kommunstyrelsen framför att det ska framgå i den slutgiltiga versionen att Kommunstyrelsen ska stå som remisspart för detta uppdrag.

Beslutsunderlag

1. Kommunstyrelsens produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen version 2, upprättad 2024-11-21
2. Samhällsbyggnadsnämndens produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen version 1 2024-09-24
3. Kommunstyrelsens beslut om produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen version 1, Kommunstyrelsen beslut 2024-06-17 § 227

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden

Andreas Exner (SD)

Anette Carlsson (M)

Hans Thornander(KD)

Björn Qvarnström (SD)

Marie Jöreteg (M)

Magnus Sjödahl (KD)