

Yttrande över Verksamhetsplan för detaljplanering 2022

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker remissförslaget under förutsättning att **Kommunstyrelsens synpunkter beaktas.**

Sammanfattning

Efterfrågan av detaljplaner överstiger vad som är möjligt att tillgodose under året. Det är därför viktigt att göra rätt prioriteringar.

Samhällsservice, nya verksamhetsområden och trafikåtgärder är viktigt för att uppnå en attraktiv stad. Utrymmet i verksamhetsplanen är begränsat vilket har lett till prioriteringar även av kommunens egna intressen.

Utbyggnad av Simarenan vid Alideberg föranleder att ett Planprogram för området vid Alideberg behöver tas fram, där helhetssynen för området tydliggörs. Det innebär att ett planprogram för detta område måste prioriteras redan under 2022 i verksamhetsplanen.

Det behövs även prioriteras villatomter i större utsträckning, varvid varför Sjömarken, Råveskalla 1:39 med flera, samt Svengärde, Laggarebo 1:1 bör lyftas in i prioriterade planer. Vidare anser Kommunstyrelsen att de bör finnas utrymme i verksamhetsplanen för att inrymma planarbete till följd av den inventering av lämpliga områden för kommunala och privata villaområden som Kommunstyrelsen initierat.

Det innebär att Planprogram området längs Yxhammarsgatan, Hässleholmen (Reven 1 och 6), Hulta (Femman 43), samt Parkstaden (del av Parkstaden 1:1 Almås plats) inte kan prioriteras i verksamhetsplanen för 2022.

Kommunstyrelsen kommer att arbeta med ett antal strategiska planeringsprojekt under året.

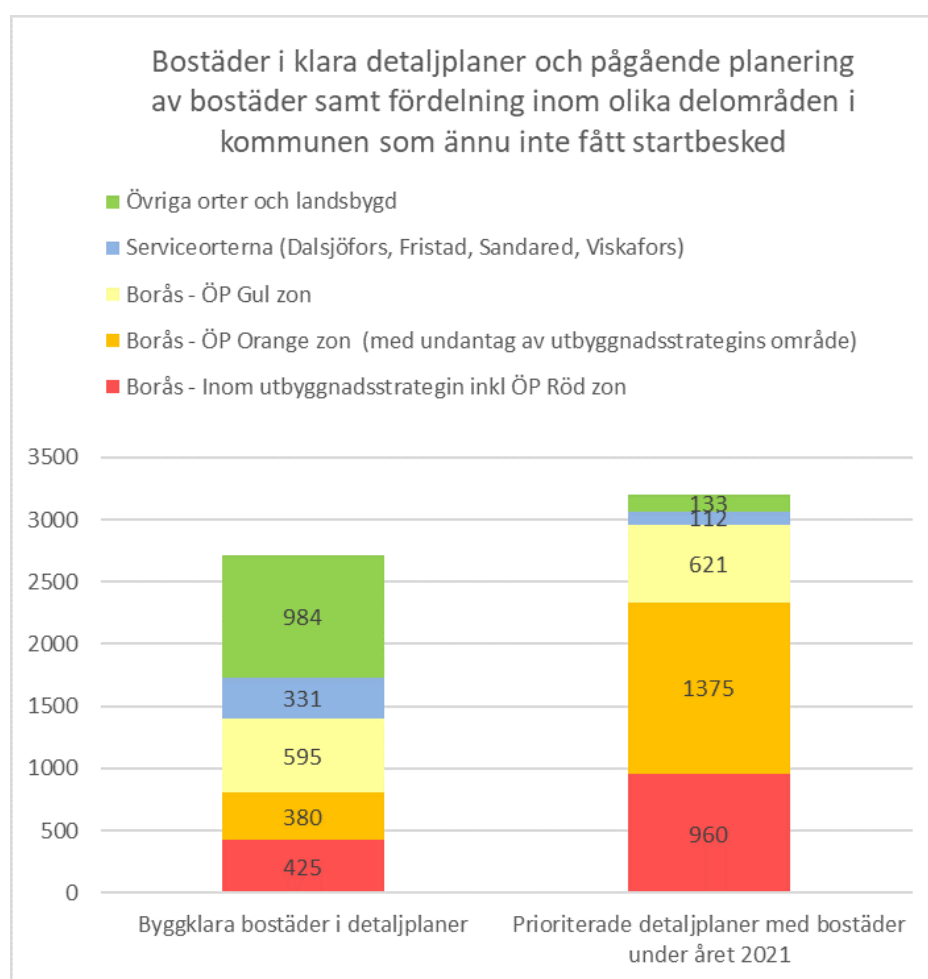
Ärendet i sin helhet

Bakgrund

Upprättande av nya och ändring av gällande detaljplaner är ett viktigt instrument för att tillgodose förfrågningar av detaljplaner för bostäder, arbetsplatser, kommunal service och miljöåtgärder i en växande kommun. Ett aktivt plan- och genomförandearbete från staden och byggherrarna bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft.

Som en summering av planläget kan Kommunstyrelsen konstatera att såväl antalet antagna detaljplaner som antalet bostäder som kan byggas i och med dessa detaljplaner ökat under de senaste åren. Genom detta ambitiösa arbete finns det många byggrätter för bostäder där exploatörer kan förverkliga nya bostäder.

Enligt Borås Stads handlingsplan för Bostadsbyggande (bifogad) redovisas att det 2021 finns cirka 2700 bostäder som kan byggas omgående och att ytterligare 3250 bostäder finns i planproduktion. **Dock är tillgången till villatomter fortsatt begränsat.** Under 2021 har några påbörjat byggnation men ytterligare detaljplaner som antagits har också tillkommit. Planberedskapen för bostäder bedöms som god. Handlingsplanen uppdateras av Kommunstyrelsen årligen och utgår från verksamhetsplanen i sin redovisning.



Sammanfattande tabell från Handlingsplan för bostadsbyggande 2021-2025.

Antalet bostäder som byggts i kommunen har under flera år legat på ca 500 bostäder per år, men under 2020 var det ca 1000 bostäder som påbörjades, vilket är väldigt positivt. Samhällsbyggnadsnämndens målvärde för antagna bostäder i detaljplaner är betydligt högre än så vilket leder till att banken varje år byggs på ytterligare.

Ungefär 60 villor byggs årligen med stöd av förhandsbesked på tomter som ligger utanför detaljplanelagt område, företrädesvis i mindre orter och på

landsbygden. Dessa syns inte lika tydligt i kommunens sammanställningar, men utgör en betydande del av kommunens bostadsbyggande. **Kommunens arbete med att bereda möjlighet för villabebyggelse kan dock inte förtas eller bortprioriteras till följd av antalet förhandsbesked. Kommunstyrelsen anser därför att villatomter i planarbetet ska prioriteras.**

Även byggrätter för förskolor bedöms som god i dagsläget men planeringen för fler elevplatser i skolor behöver ta fart under några år framöver.

Flera detaljplaner för verksamheter pågår i strategiska lägen, vilket ger möjlighet till expansion av befintliga företag och etableringar av nya.

Med en växande befolkning och ett starkt näringsliv kommer behovet att detaljplaner för infrastruktur att öka. Detta gäller för såväl vägar och gator som för järnvägen. Detaljplanearbete för ny järnväg bedöms inledas under 2023.

Prioriteringar av bostadsplaner enligt översiktsplanen

En ny översiktsplan antogs i april 2018 vilket ska utgöra en bra grund att stå på inför de prioriteringar som görs. Planen utgår från att vi ska bli 30 000 fler boråsare. Det innebär att ca 15 000 bostäder behöver byggas. För att kunna planera för en fungerande infrastruktur, möjliggöra alternativa färdstätt för så många som möjligt samt tillhandahålla kommunal service är det viktigt att alla arbetar utifrån översiktsplanen.

Dessutom om det fokuseras på vissa områden och projekt, ökar sannolikt efterfrågan och genomförbarheten för dessa projekt. Ett alltför stort antal detaljplaneruppdrag och utglesning kan innebära att efterfrågan och genomförbarheten blir sämre för vissa projekt.

Kommunstyrelsen har i tidigare yttranden sagt att nedanstående fördelningsprincip bör vara styrande i kommande verksamhetsplaner för detaljplanering, för att översiktsplanens intentioner tydligt ska implementeras.



För att närma sig denna fördelningsprincip bör Samhällsbyggnadsnämnden inför nästa års verksamhetsplan ytterligare utveckla modellen som prioriteringsverktyg. Med fördel kan verksamhetsplanen upplägg göras om utifrån kategorier för att tydligare kunna diskutera prioriteringar inom varje kategori.

Kommunstyrelsen ser mycket positivt på att förslaget som är på remiss i år har fått en tydligare beskrivning för att underlätta kopplingen till såväl Översiktsplanen, Utbyggnadsstrategin som Riktlinjer för bostadsförsörjning än tidigare år. Utformningen av verksamhetsplanen har också gjorts om för att få en bättre överblick och tydligare koppling till övriga styrdokument. Det innebär att exploitörer lättare kan få inblick i kommande års prioriteringsgrunder.

Detaljplaneläggning är tidskrävande och det innebär att det kommer ta ett antal år innan översiktsplanens tankegångar helt avspeglas i verksamhetsplanen, vilket Kommunstyrelsen har full förståelse för.

Årets utfall av bostadsplaner är redovisade i nedanstående diagram.



Fördelningsprincipen har ännu inte fått genomslagskraft, men kan delvis förklaras med många planprojekt har pågått under flera år. Däremot behöver röd zon + utbyggnadsstrategin och serviceorterna öka ytterligare för att nå ÖPs intentioner. Något som Kommunstyrelsen önskar förbättras inför nästa år prioritering.

Kommunstyrelsen skulle även vilja se fler projekt för bostäder som är attraktiva bostäder riktade för äldre (ex trygghetsbostäder, marknära små bostäder etc). Statistik i Borås Stads Riktlinjer för bostadsförsörjning, del 3, visar bl.a bostadsformer för personer som är 65 år och äldre, visar på att efterfrågan kommer att öka påtagligt framöver för den här typen av bostäder. Detta skulle även generera ökade förutsättningar för en snabbare generationsväxling i villasegmentet i kommunen till nytta för barnfamiljer.

Synpunkter på Remissförslaget

Detaljplaner - Bostadsplaner

Tillkommande detaljplaner för bostadsbyggnation följer inte prioriteringen enligt översiktsplanen utifrån lokalisering. Dock har några av dem andra viktiga delar som finns stöd för i översiktsplanen, så som att de ligger i urbana stråk eller syfte att minska segregation. Ett av uppdragen har tidigare varit prioriterat och efter byte av exploatör är denna nu redo att fortsätta.

Ny järnväg påverkar framförallt planer söder om riksväg 40. I Regementsområdet har järnvägskorridorer gjort det svårt att bedriva aktivt planeringsarbete, men Kommunstyrelsen hoppas på att kunna få preciseringar under våren 2022 som innebär att planering kan komma igång inom någon del av regementsområdet.

Detaljplaner - Kommunal service

Samhällsservice är viktigt för att uppnå en attraktiv stad. Stadsledningskansliet och Lokalförsörjningsförvaltningen har varit med och framfört synpunkter under arbetets gång och i stora drag fått gehör för våra synpunkter. Utrymmet i verksamhetsplanen är begränsat vilket har lett till prioriteringar av kommunens egna intressen. Kommunstyrelsen kan konstatera att det i kommande verksamhetsplaner kommer finnas ett fortsatt högt tryck på den här typen av detaljplaner.

Det finns två opreciserade planuppdrag (skola + LSS-bostäder) där lokaliseringen ännu inte är bestämd. Kommunstyrelsen kommer att ge uppdrag för dessa så fort lokalisering är klar.

Utbyggnad av Simarenan vid Alideberg föranleder att ett planprogram för området vid Alideberg behöver tas fram, där helhetssynen för området tydliggörs. Det innebär att ett planprogram för detta område måste prioriteras redan under 2022 i verksamhetsplanen. Uppdrag ges av Kommunstyrelsen i separat ärende i början av 2022.

Det innebär att Planprogram området längs Yxhammarsgatan inte får plats i verksamhetsplanen för 2022.

Detaljplaner - Verksamheter

Utrymmet i verksamhetsplanen är begränsat vilket har lett till prioriteringar för kommunens egna intressen för näringslivets möjlighet att utvecklas. Kommunstyrelsen kan konstatera att det i kommande verksamhetsplaner kommer finnas ett fortsatt högt tryck på den här typen av detaljplaner.

Verksamhetsområden är en viktig del för att kunna frigöra mer mark för bostadsbyggnation och mer personalintensiva verksamheter i mer centrala delar av staden. Dessa skapar förutsättningar för såväl nya företag som flytt av befintliga företag som behöver utöka alternativt hitta lämpligare lokalisering utifrån sin verksamhet.

Förberedande arbete för verksamhetsområden återfinns även bland ”strategiska planeringsprojekt” där Kommunstyrelsen ansvarar för att Samhällbyggnadsförvaltningen ska kunna bedriva effektivt planarbete.

Strategiska planeringsprojekt

I årets verksamhetsplan listas ett antal strategiska planeringsprojekt som är viktiga för att komma vidare i detaljplanläggningen. Kommunstyrelsen väljer att bara kommentera de som Kommunstyrelsen har ansvar för.

Förarbete nya verksamhetsområden inkl förarbete för nytt verksamhetsområde öster om Boråstorpet

Ett flertal planuppdrag finns med i verksamhetsplanen 2022 och ytterligare områden kommer att prioriteras längre fram. Kommunstyrelsen arbetar med att göra förberedande arbete för att detaljplanearbete snabbt och effektivt.

Inventering av lämpliga områden för kommunal och privata villatomter

Arbete med att hitta lämpliga områden för marknära bostäder är en del av den löpande verksamheten. Stadsledningskansliet har även ett sådant budgetuppdrag. Löpande verksamhet är inte nödvändigt att lista i denna verksamhetsplan.

Projekt Göteborg-Borås – ny järnväg

Detta projekt har högsta prioritet inom Stadsledningskansliet och är den i särklass viktigaste översiktliga frågan för Boråsregionens långsiktiga utveckling. Trafikverkets utredning om ny järnvägssträckning pågår och det är ännu inte klarlagt när definitivt beslut om sträckning kan avgöras. Kommunstyrelsen yttrade sig över samråd 3 sommaren 2021. Granskning kommer ske i början av 2022. Under första halvan av 2022 förväntas vi veta vilken korridor som blir aktuell. Arbete med hur Stationsområdet ska utvecklas har påbörjats inom Borås Stad. Stadsledningskansliet verkar för att denna process sker så skyndsamt som möjligt.

Stadsledningskansliet har tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen en ständig dialog med Trafikverket för att pröva möjligheten för planarbeten som påverkas av utredningsområdet.

Inför kommande verksamhetsplaner vill Kommunstyrelsen förbereda Samhällsbyggnadsnämnden på att det kan komma ett flertal detaljplaner till följd av järnvägen som då omgående behöver prioriteras. Dessa detaljplaner måste vara klara innan utbyggnaden kan påbörjas, vilket ställer stora krav på kommunens planering. Bemanningsfrågan och budgetmedel behöver lösas inför att detta arbete drar igång.

Strategier för utvecklingen av kommunens serviceorter

Formerna kring detta arbete är satta och arbetet fortskrider. Medborgarenkäter inledde arbetet för att få en lokal förankring redan i inledningsskedet. Remisshandlingar är under framtagande. Målet är att arbetet ska slutföras för samtliga serviceorter sommaren 2022.

Omvandling av Gässlösa

Formerna för hur arbetet med en omvandlad stadsdel ska bedrivas studeras nu med hjälp av erfarenheter från andra städer. Medel för att börja bedriva

planering av Gässlösa är avsatt i budget och arbetet kommer att startas upp under 2022.

Trafikplan för Borås Stad

Arbetet pågår med Trafikplanen. Remissförslag bedöms färdigställas under första kvartalet 2022.

Övrigt

Det förekommer att mindre detaljplaner som inte finns namngivna i verksamhetsplanen tas fram vid sidan av. Exempelvis planer som kan vara bra projekt för praktikanter. Planerna kräver dock arbete av andra förvaltningar. Dessa planer behöver redovisas på ett sådant sätt att förvaltningarna kan få en tydlig överblick över det arbetet, för att kunna prioritera resurser mm. Detta behöver dock inte nödvändigtvis ske i verksamhetsplanen.

Antalet planbeskedsansökningar som kommer in till kommunen är många varje år. Det innebär att det behövs en mer restriktiv hållning till att bevilja dessa för att inte öka antalet detaljplaner som inte kan prioriteras. Detta förhållningssätt gäller för så väl Kommunstyrelsen som för Samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen är medveten om att planförfrågningar i serviceorter inte har varit speciellt hög. Kommunstyrelsens arbete i dessa orter bör leda till att öka inströmningen av planförfrågningar alternativt öppna upp för planering på kommunal mark. Detta arbete pågår.

När planuppdrag avslutas/avbryts vill Kommunstyrelsen ha information om detta för att själva kunna avsluta ärenden och arkivera material.

Kommunstyrelsen tillstyrker remissförslaget under förutsättning **att Kommunstyrelsens synpunkter beaktas.**

Beslutsunderlag

1. Missiv, 2020-10-19
2. Verksamhetsplan för detaljplanering 2022, 2020-10-19

Beslutet expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

För Sverigedemokraterna,

Andreas Exner (SD)
Kommunalråd

Kristian Silbvers (SD)
Ledamot, kommunstyrelsen