



Protokoll

Tid och plats

2026-08-19, kl. 13.15-17.10 i Samhällsbyggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset

Ajournering: 14.30-14.45, 16.00-16.05, 16.25-16.45

Paragrafer

§§ 144-168

Beslutande

Ledamöter

Morgan Hjalmarsson (L), ordförande

Bengt Bohlin (S), förste vice ordförande

Lars-Gunnar Comén (M), andre vice ordförande

Sanne Nordqvist (S)

Maj-Britt Eckerström (C)

Lars Boström (V)

Hans Thornander (KD), tjänstgör inte på grund av jäv §§ 155-156

Kristian Silbvers (SD)

Jan Nilsson (SD)

Tjänstgörande ersättare

Lars Gustaf Andersson (M) tjänstgör för Hans Thornander (KD) §§ 155-156

Övriga närvarande

Ersättare

Edvin Hadziavdic Österberg (S)

Sofia Ström (S)

Helena Thorell (C)

Mosa Roshanghias (MP)

Tommy Josefsson (V), exklusive beslut

Lars Gustaf Andersson (M) §§ 144-154, 157-168

Andreas Tammjärvi (M)

Madicken Eliasson (SD)

Tjänstepersoner

Sara Wingren, tf. förvaltningschef

Linus Lindelöf, nämndsekreterare

Michaela Kleman, plan- och bygglovschef

Niklas Lund, enhetschef för bygglov

Elin Hegg, enhetschef för plan- och bygglovsadministrationen

Richard Mattsson, stadsarkitekt

Fredrik Hjelm, stadsantikvarie

Pia Arttonen, HR-chef

Carolina Carlsson, verksamhetsutvecklare

Sandra Velagic Jansson, strategisk samhällsplanerare §§ 144-149

Ida Silberberg, HR-specialist §§ 144-161

Matilda Claesson, byggnadsinspektör §§ 144-158



Anton Löberg, planarkitekt § 147
Petter Rydsjö, planarkitekt § 148
Robin Enqvist, planarkitekt § 149
Jeanette Pettersson-Ek, bygglovsarkitekt § 153
Simon Fredriksson, byggnadsinspektör §§ 156-157

Justering och anslag

Justeringen sker digitalt 2026-08-24. Protokollet anslås på kommunens digitala anslagstavla under perioden 2026-08-25 – 2026-09-16.

Underskrifter

Ordförande

Morgan Hjalmarsson – *Digital signering*

Justeringsperson

Lars-Gunnar Comén – *Digital signering*

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

Inledning

Sammanträdet inleds med att nyanställda på Samhällsbyggnadsförvaltningen presenterar sig för nämnden.



§ 144

Upprop och fastställande av beslutande ledamöter

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Upprop genomförs och beslutande ledamöter fastställs.



§ 145

Val av justeringsperson

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Lars-Gunnar Comén utses att tillsammans med mötesordförande justera protokollet och Bengt Bohlin utses till dennes ersättare. Justeringen sker digitalt 2026-08-24.



§ 146

Fastställande av föredragningslista

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan enligt förslag.



§ 147

Detaljplan för Källbäckstryd, del av Källbäckstryd 1:366 med flera (Brämhults torg)

Ärendenummer: BN 2020-000992

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föreslagen inriktning för det fortsatta planarbetet.

Reservation

Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen gav 2020-04-27 i beslut § 171 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att planlägga del av Källbäckstryd 1:366 för bebyggelse. Begäran grundar sig på att Borås Pastorat inkom med en markanvisningsansökan för fastigheten Källbäckstryd 1:366 i Brämhult. De vill uppföra ett flerbostadshus med cirka 30 trygghetsbostäder, upplåtelseform hyresrätt, i anslutning till sitt församlingshem. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-25 § 220 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Planarbetet ska dels möjliggöra för trygghetsbostäder och även ta ett större grepp kring Brämhults torg kopplat till in- och utfarter, gatustruktur, trafiklösningar, parkeringsytor, torg, bostäder, parker, livsmedelsbutik samt placering av återvinningsstation. Detta större grepp kommer att påverka utformning och innehåll av ny bebyggelse samt rummet kring denna. Det är också önskvärt att möjliggöra verksamhets- och centrumändamål i bottenvåningar för att skapa ett mer levande torg.

Planuppdraget togs med i verksamhetsplanen för detaljplanering 2021.

Förslag till inriktningsbeslut var uppe för beslut hos Samhällsbyggnadsnämnden 2022-03-17. Nämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att inriktningen för planarbetet ska möjliggöra en utbyggnad av befintlig affärsverksamhet. Planarbetet pausades efter detta.

Området är cirka 14 700 m². Inom området finns ett torg, en park med en lekplats, ett församlingshem, en livsmedelsbutik, en återvinningsstation, vägar och parkeringsplatser. Området är kuperat. Delar av fastigheten Källbäckstryd 1:366 utgör ungefär 90 % av planområdet och ägs av Borås Stad. Borås Pastorat äger Källbäckstryd 1:362 och ICA Fastigheter AB äger Källbäckstryd 1:321. Livsmedelsbutiken arrenderar mark av Borås Stad för parkeringsplatser.

Styrdokument som utgör huvudsaklig grund för inriktningen

Borås Översiktsplan, 2018

De övergripande strategierna Koncentrerat och sammanbundet, Tätt och mixat, Mer mötesplatser och målpunkter, Grönt och blått runt om samt Bygg för mer buss, cykel och gång är viktiga för denna detaljplan.

Förklaring till inriktning

Under planarbetets gång har det uppstått konfliktpunkter gentemot planuppdragets inriktning. Konfliktpunkterna handlar om att å ena sidan, enligt styrdokument och befintligt uppdrag, skapa ett mer levande torg, bevara parken och möjliggöra trygghetsbostäder, och å andra sidan att göra en större utbyggnad av befintlig butik inklusive större parkeringsytor i butiksnivå.



Området runt Brämhults torg är litet och det är inte möjligt att skapa rum för samtliga intressen som finns, varför en avvägning mellan intressena behövs. Inriktningen ska utgöra grund för avvägningar i detaljplanearbetet. Inriktningen ska vara tydlig och underlätta för fortsatt arbete för respektive part. Den utgår ifrån tidigare utfört arbete, politiska beslut och styrdokument.

I tidigare utfört arbete har en gemensam målbild för området tagits fram inom ramen för en workshop med berörda förvaltningar. Målbilden har justerats utefter önskemål från fastighetsägare inom området.

Målbild för Brämhults torg

Området är ett centrum för Brämhult. Det är en välkomnande mötesplats, med ett vackert och använt torg där det både är möjligt att vara social och utföra ärenden. Det är tryggt och genomtänkt utformat och binder ihop området. Grönska från parken spiller ut över området och skapar ihop med spännande dagvattenlösningar en grönare miljö.

Det är smidigt att ta sig genom området under en promenad eller cykeltur. Både personer som vill stanna till, slå sig ner eller utföra ärenden befolkar platsen. Runt torget finns en matbutik som tillgodoser Brämhults invånares behov samt sidoverksamheter, som food trucks, torgförsäljning och en lokalkrog. Församlingen och bostäderna har en god samverkan. Församlingen är en öppen mötesplats för besökare och tillsammans skapar verksamheterna och bostäderna trygghet, liv och rörelse till Brämhults torg.

Trafiklösningen prioriterar dem som befinner sig på platsen en längre tid. Bilen kan användas för att ta sig till området, men trafiklösningen är utformad så att de bästa ytorna ges till torget och fotgängare. Lösningen skapar ett smidigt möte mellan besökare, boende i området och den som snabbt vill utföra ärenden. De olika verksamheterna runt torget har smidiga lösningar för leveranser och sina besökare.

Återuppstart höst 2026

Inför återuppstart av planarbetet har ansökan om markanvisning inkommit från Ica där många av målbildens frågor tas hänsyn till. Parken bevaras i stort och bra förslag finns på att ersätta funktioner. Parkering och trafiklösningar tas bra hänsyn till. Vissa av lösningarna som presenteras i ansökan krockar dock med det tidigare inriktningsbeslutet varför dom föreslås revideras för att bli mer kärnfulla och inte kollidera för mycket med förslaget.

Tidigare lista på inriktningar:

- Med hänsyn till övriga punkter i denna inriktning prioriteras i första hand trygghetsbostäder, sedan utbyggnad av butiksyta, sedan torg.
- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra trygghetsbostäder.
- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhets butiksyta. Butiken ska samspela med befintliga och tillkommande byggnader och miljöer i området. För att göra det bör utbyggnaden understiga 650 m².
- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra en offentlig mötesplats för Brämhult.
- Planarbetet ska sträva efter att effektivisera parkeringsytorna i området, vilket innebär att parkeringsbehovet ska lösas inom befintliga parkeringsytor, på redan hårdgjorda ytor och/eller integrerad i ny bebyggelse.
- Planarbetet ska möjliggöra för centrumverksamhet i bottenplan runt platsbildningen.
- Planarbetet ska syfta till att parken i huvudsak bevaras. Dock kan planarbetet studera möjlighet till att mindre kantytor kan tas i anspråk. En förutsättning för detta är att ett ianspråktagande skapar mervärde för parken. Parken är en viktig



rumslighet till stadsbilden i området, då den planerades i ett sammanhang ihop med kringliggande bebyggelse. Den tillför både ekologiska och sociala värden till närområdet som är svåra att ersätta. Parken ska därför i stort bevaras, men kan naggas i kanterna om det ger mervärden.

- I första hand exploateras redan hårdgjorda ytor.
- Planarbetet ska studera möjlighet till utbyggnad av livsmedelsbutiken. Dock ska en utbyggnad inte ske på bekostnad av tillskapande av platsbildning eller övriga punkter i denna inriktning.

Inriktning

- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhets butiksyta.
- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra bostäder.
- Planarbetet ska syfta till att möjliggöra en offentlig mötesplats för Brämhult.
- Planarbetet ska sträva efter att effektivisera parkeringsytorna i området, vilket innebär att parkeringsbehovet ska lösas inom befintliga parkeringsytor, på redan hårdgjorda ytor och/eller integrerad i ny bebyggelse.
- Planarbetet ska möjliggöra för centrumverksamhet i bottenplan runt platsbildningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2026-08-10

Presentation, 2026-08-10

Yrkanden under sammanträdet

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) yrkar att fastställa föreslagen inriktning för det fortsatta planarbetet.

Sverigedemokraterna yrkar på eget alternativt förslag att fastställa nedanstående inriktning för det fortsatta planarbetet. Numreringen nedan anger prioriteringsordning. Vid konflikt mellan punkterna har punkt med lägre nummer företräde.

1. Utökad butiksyta. Planarbetet ska möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhets butiksyta. En modern och utökad livsmedelsbutik är en förutsättning för torgets långsiktiga attraktivitet. Utbyggnaden ska samspela med befintliga byggnader och miljöer i området och så långt möjligt utformas utan att torgets eller parkens funktion tas i anspråk.
2. Gestaltning och trygghet. Ny bebyggelse och torgets utformning ska i sin helhet ge ett harmoniskt, välkomnande och trygghetsskapande intryck. Gestaltningen ska ta hänsyn till lokal byggnadstradition samt omgivande bebyggelses skala och höjd, med god belysning och överblickbara siktlinjer som förebygger otrygghet och nedskräpning.
3. Tillgänglighet. Torget och livsmedelsbutiken ska vara lättillgängliga för bil-, cykel- och gångtrafikanter. Gång- och cykelstråk genom området ska vara sammanhängande, tydliga och trygga.
4. Parkeringsyta. Dagens parkeringsarrangemang är trångt och svårt att använda, vilket skapar onödiga trafikrisker. Minst dagens antal parkeringsplatser ska rymmas inom planområdet. Ny parkeringsyta ska utformas med separerade gång- och körytor, färre och tydligare in- och utfarter samt egen angöring för butikens leveranser, och backningsrörelser över gångstråk



- ska undvikas. Parkeringsbehovet ska i första hand lösas inom befintliga parkeringsytor, på redan hårdgjorda ytor och/eller integrerat i ny bebyggelse.
5. Torg och mötesplats. Planarbetet ska syfta till att möjliggöra en offentlig mötesplats för Brämhult. Torget ska utgöra områdets kärna, med sittplatser och utrymme för torghandel och sidoverksamheter.
 6. Grön- och lekyta. Parken ska i huvudsak bevaras; mindre kantytter kan tas i anspråk endast om det skapar tydligt mervärde för parken och närområdet. En lekyta som bjuder in barnfamiljer att vistas på platsen ska säkerställas och befintliga uppvuxna träd bevaras i möjligaste mån. Ny exploatering ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor.
 7. Bostäder. Bostäder välkomnas inom planområdet, under förutsättning att de inte tillkommer på bekostnad av områdets funktion och kvaliteter. Bostadsbebyggelsen ska underordnas torgets och parkens funktion, begränsas till två till tre våningar och inte ta parkmark i anspråk.
 8. Återvinningsstation. Planarbetet ska pröva en placering av återvinningsstationen som motverkar nedskräpning och otrygghet och som inte belastar torget eller parken.

Sverigedemokraternas motivering:

Planarbetet är ett tillfälle för Brämhultsborna att få ett attraktivare torg och en större, modern matbutik. Butiksubbyggnaden prioriteras därför högst: en livskraftig livsmedelsbutik är motorn i ett levande stadsdelstorg, och det var nämndens vilja att ge butiken utvecklingsmöjligheter som låg till grund för den reviderade inriktningen. Samtidigt ska utbyggnaden ske med kvalitet – god gestaltning, trygghet och tillgänglighet är inte motstående intressen utan förutsättningar för att helheten ska bli attraktiv. Förvaltningen konstaterar att samtliga intressen inte ryms inom planområdet och att en avvägning därför behövs. Inriktningsbeslutet är nämndens tillfälle att göra den avvägningen. Den föreslagna inriktningen anger vad som ska möjliggöras men inte vad som ska värnas, varför punkter om torg, park, gestaltning och trygghet återinförs. Även en prioriteringsordning återinförs, eftersom avvägningen mellan intressena annars görs i planarbetet i stället för av nämnden. Parken planerades i ett sammanhang med omgivande bebyggelse och tillför ekologiska och sociala värden som är svåra att ersätta. Den ska därför i huvudsak bevaras. Nya bostadsmöjligheter ska utredas och möjliggöras, under förutsättning att de inte tillkommer på bekostnad av områdets funktion och kvaliteter.

Beslutsgång

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.



§ 148

Detaljplan för Parkstaden, Ramnås 5 med flera

Ärendenummer: BN 2020-000161

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna information om samråd och att lägga den till handlingarna.

Reservation

Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för Sverigedemokraternas förslag.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2019-12-09 i beslut § 528 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Parkstaden, Ramnås 5 med flera.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-02-27 i beslut § 2020-65 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Planområdet omfattar efter beslut i SBN 2024-01-17 även Ramnås 4.

Planarbete pågår och detaljplanen kommer att skickas på samråd under hösten.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder med inslag av centrumverksamhet inom Ramnås 5 och 6, samt att förse den befintliga villan på Ramnås 4 med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget innebär att tre flerbostadshus med cirka 55 lägenheter kan byggas utmed Ramnåsgatan och Särлагatan, med entréer samt lokaler som möjliggör centrumverksamhet i gatuplanet. Parkering möjliggörs i garage under byggnaderna.

I dagsläget utgörs Ramnås 5 och 6 av ett grönområde med ett flertal särskilt skyddsvärda träd. Ett antal särskilt skyddsvärda träd kommer att behöva tas ner till följd av exploateringen. Träden på de inre delarna av fastigheten skyddas i planen.

Beslutsunderlag

Datum, Handlingar och Noteringar

2026-07-03, Tjänsteskrivelse

2026-08-19, Presentation

Yrkanden under sammanträdet

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) yrkar att godkänna information om samråd och att lägga den till handlingarna.

Sverigedemokraterna yrkar att godkänna informationen och lägga den till handlingarna, samt att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att omarbeta planförslaget inför samråd i enlighet med nedanstående direktiv.



1. Antal och skala. Antalet byggnader begränsas till två flerbostadshus. Byggnadernas volym, höjd och takform ska ansluta till Parkstadens karaktärsbebyggelse och till villan på Ramnås 4.
2. Arkitektonisk utformning. Byggnadernas arkitektur ska utformas i den stil som präglar Parkstadens karaktärsbyggnader, så att bebyggelsen blir en naturlig utbyggnad av Parkstaden. Entréer och lokaler i gatuplan mot Ramnåsgatan behålls.
3. Trädgårdsrum och skyddsvärda träd. Byggnaderna förses med generösa trädgårdsrum. Placering och volym ska prövas så att fler av de särskilt skyddsvärda träden kan bevaras än i nuvarande förslag.
4. Bevarande av Ramnås 4. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna för villan på Ramnås 4 kvarstår enligt förvaltningens förslag.

Sverigedemokraternas motivering:

Planområdet gränsar till Parkstaden, vars karaktärsbebyggelse — däribland villan på Ramnås 4 som förvaltningen föreslår skydds- och varsamhetsbestämmelser för — utgör områdets främsta kvalitet. Nuvarande förslag med tre flerbostadshus i fem till sju våningar ansluter i skala och uttryck till bebyggelsen i Norrby snarare än till Parkstaden. En sådan utbyggnad riskerar att förlänga ett områdes karaktär som staden samtidigt arbetar med att lyfta, i stället för att stärka Parkstaden. Två flerbostadshus i Parkstadens skala och arkitektur, med generösa trädgårdsrum, ger ett attraktivt tillskott som stärker områdets identitet. Lägre exploatering innebär samtidigt att fler av de sexton särskilt skyddsvärda träden inom grönområdet — som i naturvärdesinventeringen bedömts ha påtagligt naturvärde — kan bevaras, i stället för att cirka nio fälls enligt nuvarande förslag. Eftersom Borås Stad äger marken har kommunen full rådighet att ställa dessa krav utan förhandling med extern exploatör. Sverigedemokraterna vill i sammanhanget framhålla till Kommunstyrelsen, inför kommande markanvisning, värdet av upplåtelseformer som ger boende långsiktig förankring, vilket bidrar till trygghet och stabilitet i ett område som från 2026 ingår i avgränsningen för särskilt utsatt område.

Kristdemokraterna yrkar bifall till Sverigedemokraternas förslag.

Beslutsgång

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag. Omröstning begärs.

Omröstning

Ordförande Morgan Hjalmarssons (L) förslag besvaras med Ja och Sverigedemokraternas förslag besvaras med Nej.

Omröstningen utfaller med 6 Ja och 3 Nej.

Ja: Bengt Bohlin (S), Maj-Britt Eckerström (C), Lars-Gunnar Comén (M), Sanne Nordqvist (S), Lars Boström (V), Morgan Hjalmarsson (L)

Nej: Kristian Silbvers (SD), Hans Thornander (KD), Jan Nilsson (SD)

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.



§ 149

Detaljplan, Viared, del av Viared 13:1, Trafikplats Boråstorpet påfarten

Ärendenummer: BN 2026-000557

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Ärendebeskrivning

Kommunens arbete med att genomföra detaljplanen för Viared, del av Viared 13:1, Trafikplats Boråstorpet pågår. Under arbetets gång att det uppdagats att det är ogynnsamma markförhållanden i anslutning till Trafikverkets vägområde och man kan inte utesluta att det kan vara liknande ogynnsamma markförhållanden inom Trafikverkets vägområde där påfartsrampen är planerad att anläggas. Marktekniska undersökningar har beställts av Trafikverket för att klargöra förutsättningarna.

Bedömningen är att det planerade trafikförslaget kan komma att behöva justeras, med påföljden att detaljplanen kan komma att behöva ändras, alternativt upphävas, inom den del som påverkas av väganläggningen. Uppdraget ges innan behovet har konstaterats för att skapa framförhållning och förutsättningar för god resursplanering.

Kommunstyrelsen beslutade 2026-05-21 på delegation att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra, alternativt upphäva, del av detaljplan för Viared, Viared 13:1 med flera, Trafikplats Boråstorpet.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan P1354, som fick laga kraft 2025-10-24. Syftet med planen var att möjliggöra ett halvt trafikmot samt två industritomter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till att möjliggöra påfarten om det framkommer att en detaljplaneändring eller ett upphävande är nödvändigt.

Förslaget överensstämmer med Borås Stads gällande översiktsplan.

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

- Den pågående geotekniska utredningen från Trafikverket
- Eventuellt ny vägprojektering

Samhällsbyggnadsförvaltningens preliminära bedömning är att planarbete kan inledas 2027 och bedöms kunna hanteras på kortare tid än normalt då inga utredningar bedöms behövas och att ändringen i princip saknar sakägare vilket bör innebära att planläggning kan ske med begränsat standardförfarande.



Beslutsunderlag

Datum, Handlingar och Noteringar

2026-06-09, Tjänsteskrivelse

2026-05-22, Beslut från kommunstyrelsen, Delegationsbeslut

2026-06-09, Presentation

Beslutet skickas till:

Beslutskopia: Kommunstyrelsen



§ 159

Allmänhetens frågestund

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ingen allmänhet besöker dagens frågestund.



§ 160

Rapport och frågor från ledamöterna

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ingen rapport eller frågor från ledamöterna.



§ 161

Information från förvaltningen

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Elin Hegg, enhetschef för plan- och bygglovsadministrationen, informerar om Detaljplan för Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera, där Mark- och miljödomstolen upphävt beslutet om antagande. Mark- och miljödomstolens beslut kommer inte att överklagas.



§ 162

Risikanalys 2027

Ärendenummer: 2026-136

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Riskanalys 2027 och översända densamma till Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Nämnden ansvarar för den interna kontrollen inom respektive verksamhetsområde, att upprätta en organisation för sin interna kontroll och anta regler och anvisningar för denna. Att löpande följa upp det interna kontrollsystemet inom sitt verksamhetsområde samt att redovisa resultatet av den interna kontrollen till Kommunstyrelsen.

Intern kontroll kan övergripande definieras som en process där såväl de förtroendevalda, ledningen och övriga professioner samverkar i syfte att uppnå följande mål:

- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer med mera

Den interna kontrollen syftar även till att ta fram förslag till förbättringar och förändringar av verksamheten.

Beslutsunderlag

Risikanalys 2027 Samhällsbyggnadsnämnden

Regler och anvisningar för intern kontroll

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



§ 163

Intern kontrollplan 2027

Ärendenummer: 2026-137

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna intern kontrollplan 2027 och översända densamma till Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Varje nämnd och bolag ska löpande följa upp det interna kontrollsystemet inom sitt verksamhetsområde, och varje år anta en plan för denna uppföljning. Planen ska baseras på en riskanalys av rutiner och processer.

Fyra av nämndens identifierade risker följs upp i den interna kontrollplanen.

Beslutsunderlag

Intern kontrollplan 2027 Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



§ 164

Budget 2027 – Planeringsunderlag

Ärendenummer: 2026-134

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Budget 2027 – Planeringsunderlag med tillägg av detaljplaner för Gånghester 36:3, Hällered 1:46, Trucken 1 och att översända densamma till Kommunstyrelsen.

Samt beslutar att ansöka om utökat kommunbidrag motsvarande 3 500 tkr: 1 200 tkr för utökad tillsyn utifrån PBL; 1 700 tkr för fortsatt arbete med ansvarsutredning för projektet Sanering Viskan samt 600 tkr för fortsatt arbete med strategisk skyfallsplanering/höga flöden. Utöver detta beslutar nämnden även att ansöka om att få använda del av sitt ackumulerade resultat avseende engångssatsningar inom digitalisering motsvarande 1 800 tkr.

Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderaterna och Kristdemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Ärendebeskrivning

Prognoserna för bostadsbyggandet inför 2027 pekar överlag på en tydlig men kontrollerad återhämtning efter de senaste årens djupa svacka. Det är framför allt småhus och bostadsrätter som förväntas driva på ökningen under 2027, medan hyresrättsbyggandet spås ligga kvar på mer blygsamma nivåer eller till och med backa något. För Borås del innebär det en försiktigt optimistisk marknad där framför allt det privata ägda boendet får draghjälp av de lägre räntorna.

Samhällsbyggnadsnämnden räknar därför med att efterfrågan på och intäkterna från de mer konjunkturkänsliga delarna av verksamheten, det vill säga bygglov, mätning och kartering, under nästa år kommer att ligga i nivå med 2026. 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.

Borås Stad arbetar med flera stora och komplexa projekt. Ett flertal projekt avseende verksamhetsmark är i gång varav tre stora, nya områden för verksamheter planeras: Ellipsen, Viared Östra samt ett nytt verksamhetsområde längs väg 27/41. Samtidigt går arbetet med ny järnväg Borås-Göteborg in i ett intensivt skede av detaljplanering, förhandlingar och järnvägsplanering tillsammans med Trafikverket. Även större projekt med bostäder arbetas med så som Pulsenområdet, Viskaholm och Getängen och därtill påbörjas arbetet med Gässlösa i form av strukturskiss under 2026.

Inriktningen inför 2027 är främst att bibehålla framdrift i de redan pågående projekten, med särskilt fokus på verksamhetsmark och järnväg. Under 2027 väntas arbetet med järn-vägen övergå till detaljplaneskede med uppskattningsvis sju detaljplaner utmed stråket.

Nämnden avser fortsätta att stärka arbetet med projektstyrning, verksamhetsutveckling och ekonomistyrning mot bakgrund av de pågående projektens komplexitet, storlek och numerär. Bland annat kommer chefernas organisatoriska förutsättningar att genomlysas och arbetssätten kring produktionsplanering, projektmodell och exploateringsprocessen att vidareutvecklas.



Prioriteringen av strategiska projekt, stora projekt, planprogram och detaljplaner som arbetas med under år 2027 görs i Produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen, som nämnden beslutar om i januari 2027.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är viktigt att verksamheter i Borås får möjlighet att fortsätta att expandera inom sin befintliga fastighet. Äldre detaljplaner sätter ofta stopp för denna möjlighet. Vi har tre ansökningar om nya detaljplaner som ska tillföras Produktionsplanen för 2027:

Gånghester, Gånghester 36:3

Hällered 1:46

Viared, Trucken 1

Beslutsunderlag

Planeringsunderlag 2027 Samhällsbyggnadsnämnden

Produktionsplan för samhällsbyggnadsprocessen 2027, version 1

Protokoll MBL §19 2026-06-16

Protokoll MBL §11 2026-06-23

Yrkanden under sammanträdet

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) yrkar att godkänna Budget 2027 – Planeringsunderlag med tillägg av detaljplaner för Gånghester 36:3, Hällered 1:46, Trucken 1 och att översända densamma till Kommunstyrelsen, samt att ansöka om utökat kommunbidrag motsvarande 3 500 tkr: 1 200 tkr för utökad tillsyn utifrån PBL; 1 700 tkr för fortsatt arbete med ansvarsutredning för projektet Sanering Viskan samt 600 tkr för fortsatt arbete med strategisk skyfallsplanering/höga flöden, samt även att ansöka om att få använda del av sitt ackumulerade resultat avseende engångssatsningar inom digitalisering motsvarande 1 800 tkr.

Beslutsgång

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) finner att det inte finns några andra yrkanden och att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet har tagit del av planeringsunderlaget inför budget 2027, men med hänvisning till vår egen budgetprocess, där vi föreslår en egen fördelning av kommunbidrag, avstår vi från att delta i beslutet.



Protokollsanteckning Sverigedemokraterna:

Sverigedemokraterna lägger ett eget förslag till budget för Borås Stad, med andra prioriteringar och ekonomiska ramar än de som ligger till grund för föreliggande förslag. Nämndens budgetframställan för 2027 utgår från de planeringsförutsättningar som Kommunstyrelsen angett. Då dessa förutsättningar skiljer sig från Sverigedemokraternas budgetförslag väljer vi att inte delta i beslutet. Vårt ställningstagande för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet och ekonomi framgår av Sverigedemokraternas budget för Borås Stad, som behandlas i Kommunfullmäktige.

Protokollsanteckning Moderaterna:

Moderaterna avstår från att delta i beslutet med hänvisning till eget budgetförslag i Kommunfullmäktige.

Protokollsanteckning Kristdemokraterna:

Kristdemokraterna presenterar ett eget budgetförslag för Borås Stad som utgår från andra prioriteringar och ekonomiska ramar än det förslag som nu ligger till grund. Nämndens budgetframställan för 2027 bygger på de planeringsförutsättningar som Kommunstyrelsen har fastställt. Eftersom dessa förutsättningar avviker från Kristdemokraternas budgetförslag väljer vi att avstå från att delta i beslutet. Vårt ställningstagande gällande Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet och ekonomi framgår av Kristdemokraternas budget för Borås Stad, vilken behandlas i Kommunfullmäktige.



§ 165

Taxa för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet 2027

Ärendenummer: 2026-138

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till revidering av taxa och översända till Kommunfullmäktige i form av bilaga till budget 2027.

Reservation

Sverigedemokraterna reserverar sig till förmån för eget förslag att återremittera ärendet.

Ärendebeskrivning

Taxa omfattar avgifter för lov- och anmälningsärenden, avgifter för planbesked, områdesbestämmelser och detalplaner, kart- och mätverksamhet, geodata, individuell mätning och debitering samt strandskydd. En taxa är i behov av en regelbunden översyn för att säkerställa att den är korrekt och rättssäker. Årligen gör Samhällsbyggnadsförvaltningen en översyn av taxan och ser om den behöver revideras alternativt att nämnden kan besluta om en indexuppräknings.

Taxan för 2027 har reviderats och behöver därför tas upp till Kommunfullmäktige för nytt beslut. De största ändringarna i taxan är att anpassningar till de senaste ändringarna i plan- och bygglagen (pbl). Då ändringen av pbl inte var beslutat av riksdagen förra året när taxan skulle gå upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden gjordes de tillägg och justeringar som då var kända inför 2026 års taxa. Nu har resterande delar av taxan anpassats.

Taxan har även bytt namn från Samhällsbyggnadsnämndens taxa till Taxa detaljplanering, bygglov och geodata. Namnändringen har genomförts med anledning av kommande organisationsförändringar där fler avdelningar och taxor kommer att ingå i Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet.

Från och med 2026 har geodataavdelningen själva debitera för sina kart- och mättjänster. En översyn av avgifter för att förenkla och förtydliga taxan är gjord inför årets revidering.

För detaljplanering, strandskydd och IMD har inga ändringar gjorts i taxan.

Utöver de ändringar som beskriv har vissa mindre ändringar och språkliga justeringar genomförts.

Handläggningskostnaden per timme

Den framräknade handläggningskostnaden per timme har justerats enligt siffror i Samhällsbyggnadsnämndens planeringsunderlag. Kostnaden utgörs av kommunens genomsnittliga kostnad i kronor per år för en handläggare inom avdelningen/myndighetsområdet.

Handläggningskostnaden per timme är framräknad till:

Planenheten 1425 kr/h

Bygglovenheten 1350 kr/h

Geodataavdelningen 1335 kr/h

Handläggningskostnaden per timme för planenheten är avrundad från 1426 kr/ h. Ekonomiskt ger avrundningen inte någon betydande effekt.



Beslutsunderlag

Förslag till 2027 Taxa detaljplanering, bygglov och geodata

Förslag till 2027 Taxa detaljplanering, bygglov och geodata_spårbar

2027 Beräkningsunderlag - Geodata, Handläggningskostnad

2027 Beräkningsunderlag - Plan, Handläggningskostnad

2027 Beräkningsunderlag - Bygglov, Handläggningskostnad

2027 Uträkning taxetabeller och tiduträkningar, bygglov

2027 Uträkning taxetabeller och tiduträkningar, bygglov_spårbar

2027 Uträkning taxetabeller geodata

Yrkanden under sammanträdet

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) yrkar att godkänna förslag till revidering av taxa och översända till Kommunfullmäktige i form av bilaga till budget 2027.

Sverigedemokraterna yrkar att återremittera ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen med uppdrag att till nämndens sammanträde i september 2026 komplettera beslutsunderlaget med:

1. en detaljerad redovisning av förvaltningens gemensamma kostnader om 50,2 miljoner kronor, särskilt posten arbetsledning och administration (26,4 miljoner kronor) med angivande av antal tjänster, samt posten tillfälligt inhyrd personal (4,2 miljoner kronor) med angivande av var i verksamheten kostnaden uppstår, huruvida de inhyrdas arbete utgör handläggning och i så fall varför deras arbetstid inte ingår i kalkylens debiterbara timmar trots att kostnaden ingår i kostnadsbasen,
2. en redovisning av vilket underlag som finns för kalkylens antaganden om frånvaro (450 timmar per handläggare och år) och handläggningsandel (60 procent av arbetad tid). Frånvaron ska ersättas med faktiska uppgifter om semesteruttag och sjukfrånvaro från personal- och lönesystemet, i enlighet med beräkningsmallens egen anvisning. Om uppmätt tidredovisning för handläggningsandelen saknas ska en plan redovisas för hur faktisk belägningsgrad ska mätas och ligga till grund för 2028 års taxa,
3. en redovisning av grunden för fördelningen av nämndens kostnader mellan de tre beräkningsunderlagen (786 800 kronor i vardera plan- och bygglovskalkylen samt 196 700 kronor i geodatakalkylen, totalt 1 770 300 kronor), hur summan förhåller sig till nämndens faktiska budget, samt vilken andel av nämndens verksamhet som avser avgiftsfinansierad myndighetsutövning respektive skattefinansierad verksamhet,
4. en jämförelse av handläggningskostnaden per timme med minst fem jämförbara kommuner.

Sverigedemokraternas motivering:

Sverigedemokraterna står bakom självkostnadsprincipen: den som söker lov ska bära kommunens kostnad för handläggningen, inte skattebetalarna. Men självkostnadsprincipen förutsätter att kostnaden är verklig och effektiv. Det underlag nämnden fått visar motsatsen.

Handläggningskostnaden för planerheten uppgår till 1 425 kronor per timme. Bakom siffran ligger en kalkyl där varje handläggare antas utföra 930 debiterbara timmar av 2 000 bruttotimmar per år – en belägningsgrad om 46,5 procent. Andelen handläggningstid, 60 procent av arbetad tid, är inte



uppmätt utan en schablon hämtad ur SKR:s mall. Borås Stad vet med andra ord inte hur mycket av arbetstiden som faktiskt läggs på handläggning, men låter antagandet ligga till grund för de avgifter som medborgare och företag ska betala. Även frånvaron om 450 timmar per handläggare och år är en schablon – raderna för semester, sjukdom och övrig frånvaro står tomma i samtliga tre beräkningsunderlag, trots att mallens egen anvisning är att uppgifterna ska hämtas från personal- och lönekontoret, och trots att sjukfrånvaron redovisas årligen i stadens årsredovisning. Av kalkylens tre centrala parametrar är därmed två antagna och endast lönekostnaden faktisk. Varje procentenhet högre faktisk beläggning motsvarar en sänkning av timpriset med omkring 20 kronor. Till lönekostnaden om 808 524 kronor per handläggare läggs gemensamma kostnader om 465 146 kronor – ett påslag om 57 procent. Förvaltningens samlade gemensamma kostnader uppgår till 50,2 miljoner kronor för 108 årsarbetskrafter. Över hälften, 26,4 miljoner kronor, utgörs av arbetsledning och administration, motsvarande cirka 245 000 kronor per handläggare och år. Därtill bokförs 4,2 miljoner kronor för tillfälligt inhyrd personal som gemensam kostnad, vilket höjer timpriset för samtliga ärendetyper. Inget företag med en beläggningsgrad under hälften av arbetstiden och en sådan andel lednings- och administrationskostnader skulle överleva på en marknad – men inom avgiftsfinansierad myndighetsutövning skickas notan vidare till den som söker bygglov.

Kalkylen innehåller därutöver två strukturella fel. Kostnaden för inhyrd personal ingår i kalkylens kostnadsbas, men de timmar dessa personer producerar ingår inte i kalkylens debiterbara timmar kostnad utan motsvarande kapacitet ger per definition ett för högt timpris, och om inhyrningen täcker vakanser vars tjänster samtidigt kvarstår i kalkylen betalar avgiftskollektivet för samma tjänst två gånger. Vidare har nämndens kostnader lagts som myndighetsspecifika kostnader i stället för gemensamma – 786 800 kronor i vardera plan- och bygglovskalkylen samt 196 700 kronor i geodatakalkylen, totalt 1 770 300 kronor – trots att nämnden är gemensam för hela förvaltningen, utan att grunden för fördelningen redovisas och utan att det framgår hur summan förhåller sig till nämndens faktiska budget. En betydande del av nämndens verksamhet ska dessutom enligt tjänsteskrivelsen vara skattefinansierad. Avgiftsbetalarna riskerar därmed att belastas med kostnader för verksamhet som inte utgör handläggning av deras ärenden – i strid med självkostnadsprincipens innebörd att avgiften inte får överstiga kostnaden för den aktuella myndighetsutövningen. Underlaget innehåller ingen jämförelse med andra kommuner, inget effektiviseringskrav och ingen analys av kostnadsutvecklingen. Nämnden föreslås därmed fastställa avgiftshöjningar utan att kunna bedöma om självkostnaden är rimlig. Att begära ett fullständigt underlag innan avgifterna höjs är ett minimikrav gentemot dem som ska betala.

Beslutsgång

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

Omröstning

Ordförande Morgan Hjalmarssons (L) förslag att ärendet ska avgöras på sammanträdet besvaras med Ja och Sverigedemokraternas förslag att återremittera ärendet besvaras med Nej.

Omröstningen utfaller med 5 Ja och 2 Nej, 2 Avstår.

Ja: Bengt Bohlin (S), Maj-Britt Eckerström (C), Sanne Nordqvist (S), Lars Boström (V), Morgan Hjalmarsson (L)



Nej: Kristian Silbvers (SD), Jan Nilsson (SD)

Avstår: Hans Thornander (KD), Lars-Gunnar Comén (M)

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.

Beslutsgång

Sverigedemokraterna avstår därefter från att delta i huvudbeslutet.

Ordförande Morgan Hjalmarsson (L) finner då att det inte finns några andra yrkanden och att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag att godkänna förslag till revidering av taxa och översända till Kommunfullmäktige i form av bilaga till budget 2027.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning Kristdemokraterna:

Kristdemokraterna avsåg under sammanträdet att inkomma med en protokollsanteckning, vid justering av protokollet har dock ingen inkommit.



§ 166

Anmälan av delegationsbeslut

Ärendenummer: 2026-139

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) 2026-06-01 – 2026-06-30

Delegationslista BI (startbesked och ingripanden) 2026-06-01 – 2026-06-30

Delegationslista SB (slutbesked) 2026-06-01 – 2026-06-30

Delegationslista STD (strandskyddsärenden) 2026-06-01 – 2026-06-30

Delegationslista PL (planärenden) 2026-06-01 – 2026-06-30

Delegationslista B (bygglov och förhandsbesked) 2026-07-01 – 2026-07-31

Delegationslista BI (startbesked och ingripanden) 2026-07-01 – 2026-07-31

Delegationslista SB (slutbesked) 2026-07-01 – 2026-07-31

Delegationslista STD (strandskyddsärenden) 2026-07-01 – 2026-07-31

Delegationslista PL (planärenden) 2026-07-01 – 2026-07-31

Delegationsbeslut adresser 2026 L9 - L19

Delegationsbeslut personal



§ 168

Meddelanden

Ärendenummer: 2026-133

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av inkomna skrivelser.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har mottagit följande skrivelser:

- Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-17 § 95 - Svar på motion av Marie Jöreteg (M) och Martin Nilsson (M): Löneutbetalning den 25:e till kommunens anställda
- Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-17 § 87 - Personalekonomisk redovisning 2025
- Personalekonomisk redovisning 2025
- Protokoll från förvaltningens samverkansgrupp, FSG, 2026-06-16
- Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-06-15 § 209 - Budget 2027 - ekonomiska ramar
- Borås Stad, Ekonomiska ramar 2027
- Protokollsutdrag Lokalförsörjningsnämnden 2026-06-16 § 60 - Lokalresursplan 2027-2035, planperiod 2027-2031
- Lokalresursplan 2027-2035 (planperiod 2027-2031)
- Protokoll från förvaltningens samverkansgrupp, FSG, 2026-05-20