|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Borås Stad | **SKRIVELSE** | Sida1(2) |
| Datum2021-08-23 | Instans**Kommunstyrelsen**Dnr KS 2021-00414 3.1.1.2 |
|  |  |
|  |

# ALTERNATIVT FÖRSLAG

# Yttrade över planbesked för kvarteret Fjolner 21, (Polishuset)

## Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen uppmanar Samhällsbyggnadsnämnden pröva att ändra detaljplan för kv Fjolner 21 för att tillåta nya användningar och tillbyggnad i kvarteret. En bedömning av vilken användning som är lämplig i kvarteret Fjolner 21 ~~samt gestaltningen av kvarteret~~ får utredas i kommande planarbete och bör ske med hänsyn till övrig~~a~~ bebyggelse~~förändringar~~ i närheten.

Kommunstyrelsen uppmanar Samhällsbyggnadsnämnden att i kommande planarbete studera gestaltningen av kvarteret. Kommunstyrelsen bedömer att det är ett centralt kvarter som idag inte ger upphov till goda upplevelsemässiga värden och som inte är anpassat till omgivningen. Höga krav på gestaltningen av fastigheterna bör ställas. Likaså bör byggnadshöjder och förtätningsgrad övervägas.

Planavtal ska upprättas med exploatören som också ska betala alla nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanen.

[Beslutets innebörd ska framgå i klartext och vara utformat som om nämnden redan hade fattat beslutet. Syftet är att texten ska kunna flyttas över direkt till protokollet.

Beslutet ska kunna förstås separat utan att behöva läsas tillsammans med bilagor och därför får formuleringar såsom ”nämnden beslutar i enlighet med föreliggande förslag”, ”avge skrivelse enligt förslag” inte användas. Beslutet får skrivas i punkt-form om det blir tydligare i ett sådant format.

Under denna rubrik anger du även eventuella reservationer i de fall ärendet expedieras internt. Lägg till en ny rubrik med formatet Rubrik 1 och skriv; Reservation ]

## Sammanfattning

Stadsplanen för kvarteret Fjolner 21 är från 1963 och fastigheten inrymmer idag polishus och häkte. Dessa verksamheter kommer inom några år att flytta.

Exploatören söker planbesked för att förändra kvarteret med flera tänkbara användningar: bostäder, studentbostäder, kontor, äldreboende, handel, hotell, café/restaurang, matvarubutik eller konstcenter. Vidare utveckling av lämplig användning avses ske med marknadsundersökningar för alternativa funktioner samt i samråd med kommunen. Bottenvåningarna med inglasningar och entréer mot Sandgärdsgatan, Yxhammarsgatan och en förändrad verksamhet mot Kungsleden är förslag för att öppna upp kvarteren.

Exploatören har ambitionen att bevara så mycket som möjligt av den befintliga strukturen, förädla och förtäta. För att uppnå en bra exploatering och skapa användbara fastigheter vill exploatören bygga på befintliga byggnader mot Sandgärdsgatan med minst två våningar och göra en nybyggnation på norra halvan av fastigheten, där det idag är häkte. Exploatören anser att kvarteret klarar en högre bebyggelse på cirka 20 våningar mot Kungsleden. Det finns idag ett parkeringsgarage under fastigheten, denna parkeringslösning är tänkt att användas även vid utveckling och exploatering av kvarteret och vid behov utökas. Utmed Yxhammarsgatan och Sandgärdgatan kan inbjudande förplatser och kanske en mindre torgyta skapas.

**Synpunkter**

Förslaget stämmer överens med Borås Stads Översiktsplan från 2018 och Utbyggnadsstrategin. Gestaltningsförslaget enligt planbeskedsanökan kommer att behöva arbetas om. ~~Förtätning på platsen~~ Graden av förtätning behöver studeras vidare och ska ta hänsyn till sin omgivning och respektera höjder och omkringliggande bebyggelse.

Många funktioner är lämpliga på platsen och det är positivt att möjliggöra centrumverksamhet i bottenvåning. Känsliga användningar så som förskola och grundskola är troligtvis olämpliga inom fastigheten utifrån platsens buller- och luftförhållanden, samt för att det saknas utrymme för skolgård. Skola, i form av högre utbildning är dock lämpligt, särskilt med tanke på närheten till campus.

Det är bra att skapa en mer öppen och välkomnande utformning, ~~både~~ utmed Kungsgatan, Yxhammarsgatan och Sandgärdsgatan. Utmed Yxhammarsgatan är det även viktigt att bevara den gröna upplevelsen som finns idag. Den alléstruktur som finns längs gatan ska bevaras.

Luft, buller, risk, markmiljö, solstudie och parkering bör utredas i planarbetet.

Sammantaget bör positivt planbesked ges. Det finns flera positiva planbesked givna i denna del av centrum så en bedömning av vilken användning som är lämplig här. I kommande planarbete bör hänsyn tas till att kvarteret ska bidra med bättre estetiska värden än befintlig bebyggelse i kvarteret gör idag. Gestaltningen av kvarteret bör ske med hänsyn även till övriga förändringar i närheten

Polisverksamheten flyttar framåt 2025 och detaljplanen behöver inte prioriteras än, men bör prioriteras i god tid inför flytt.

[Under denna rubrik beskrivs ärendet i sin helhet, hur ärendet initierats, vad som hänt hittills samt man kommit fram till och varför. Det är här själva utredningen av ärendet sker. Dela gärna upp en längre text i stycken och använd informativa underrubriker

I de fall ärendet kan beskrivas på högst en halv A4-sida kan rubriken Sammanfattning användas istället och man ersätter rubriken ”Sammanfattning” med Ärendet i sin helhet.

För att få en allsidig belysning av ett ärende kan nedanstående checklista användas:

* Omvärld, forskning, evidens?
* Statistik, uppföljning och analys?
* Lagstiftning, myndigheters förskrifter, praxis, rättssäkerhet?
* Vision 2025, andra styrdokument, tidigare beslut?
* Konsekvenser avseende ekonomi, organisation, miljö och brukare/medborgare?
* Samråd och dialog med intressenter i ärendet, t ex. medborgare, andra myndigheter eller förvaltningar i kommunen, berörda organisationer, pensionärsråd?]

## Beslutsunderlag

1. Ansökan om planbesked för kvarteret Fjolner 21, (Polishuset). BN 2021-872, 2021-04-17 2

[Här anges de handlingar som ska skickas med till nämnden. Handlingarna ska vara daterade och uppställda i den ordning som handlingarna ska ligga när de skickas till nämnden.]

[Under denna rubrik anges när ärendet har samverkats med de fackliga organisationerna. Är det ingen samverkan tar du bort rubriken]

## Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

[Under denna rubrik anger handläggaren vilka som ska ta del av beslutet. Ange även e-postadress/postadress.

Ska beslutet inte expedieras ange då: ”Ingen expediering”]

**Allianspartierna i Borås

Kristdemokraterna Moderaterna**

Niklas Arvidsson Annette Carlson