ALTERNATIVT FÖRSLAG

Samrådsyttrande över detaljplan för Centrum, Morfeus 5 och 7

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget med vissa omarbetningar.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett högre bostadshus på 19-24 våningar alternativt fem våningar eller lägre. Kommunstyrelsen avstyrker alternativet om 19-24 våningar och tillstyrker alternativet om fem våningar eller lägre. Syftet är vidare att skapa nya lokalytor i centrum och mer liv på Knalletorget. För att ansluta bättre till Stadsbron och för att förhindra översvämningar ska torgets södra del höjas.

Förslaget ligger i kantzonen av kvartersstaden och Knalletorget är en viktig plats som entré in till stadskärnan från resecentum. Det är därför mycket viktigt att den arkitektoniska kvaliteten på föreslagen byggnad är hög. En ny byggnad i detta läge anses vara lämpligt utifrån kommunens visioner och översiktsplan, då det bland annat bidrar till att nå stadens mål om fler boende i centrum samt en blandad stad. I nuläget finns det behov av en centralt belägen förskola, något som kommer bli än mer angeläget i och med planförslaget.

Planområdet angörs med bil från Lilla Brogatan och det kommer finnas korttidsparkering utanför byggnaden. Då planområdet är för litet för att inrymma parkeringsplatser kommer dessa att lösas med parkeringsköp. I nuläget pågår ett arbete med att reda ut fördelningen av kostnader för trafikåtgärder kopplade till exploateringar i västra centrum. Detaljplanen bör inte gå ut på granskning innan detta arbete är klart.

Det bör tillkomma bestämmelser i planförslaget om att bostäder inte tillåts i markplan samt att 3D-fastighetsbildning för utskjutande balkonger möjliggörs. Vidare bör de ytor för uteserveringar som i nuvarande förslag ligger på kvartersmark istället ligga på allmän platsmark.

Ärendet i sin helhet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett högre bostadshus på 19-24 våningar alternativt fem våningar eller lägre på den obyggda ytan öster om Knalletorget. En byggnad på 19-24 våningar skulle innebära ett tillskott på drygt

120 lägenheter i centrum och kommer kraftigt förändra rutnätsstaden Borås. Syftet är vidare att skapa nya lokalytor i centrum och mer liv på Knalletorget. Det är inte lämpligt att genomföra så pass stora förändringar utan att ha producerat ett program för stadskärnan där dess utveckling, beaktat de kulturhistoriska aspekterna av Borås Stad och dess framtid, noggrant förankrats hos invånarna och politiken.

För att ansluta bättre till Stadsbron och för att förhindra översvämningar ska torgets södra del höjas. Vid ett 100-års flöde skulle Knalletorget och den obebyggda ytan på Morfeus i dagsläget svämma över med upp till en halvmeters djup. Enligt MSBs kartering skulle föreslagen höjning av torget göra att byggnaden klarar sig från både ett 100- och 200-årsflöde och det skulle även bli möjligt att evakuera delar av centrum via Stadsbron vid ett beräknat högsta flöde.

En ny byggnad i detta läge anses vara lämpligt utifrån kommunens visioner och översiktsplan, då det bland annat bidrar till att nå stadens mål om fler boende i centrum samt en blandad stad. Vidare skulle ett tillskott ~~på drygt 100 nya lägenheter~~ stärka efterfrågan på kommersiell och offentlig service i centrum vilket är positivt. Inom en kilometer från planområdet finns offentlig service i form av fem förskolor och flera skolor. Det finns dock redan idag behov av en centralt belägen förskola, något som kommer bli än mer angeläget i och med planförslaget.

Förslaget ligger i kantzonen av kvartersstaden och möter besökare som rör sig mot centrum västerifrån. Knalletorget är en viktig plats som entré in till stadskärnan från resecentum och den arkitektoniska kvaliteten på föreslagen byggnad ska därför vara hög.

Planområdet angörs med bil från Lilla Brogatan och det kommer finnas korttidsparkering utanför byggnaden. Då planområdet är för litet för att inrymma parkeringsplatser kommer dessa att lösas på kommunens parkeringsplatser med parkeringsköp. Detta innebär att exploatören betalar en summa för det parkeringsbehov som planen skapar. Dessa pengar blir sedan öronmärkta för byggnation av parkeringshus i centrala lägen.

I nuläget pågår ett arbete med att reda ut fördelningen av kostnader för trafikåtgärder kopplade till exploateringar i västra centrum. De trafikåtgärder som behövs i anslutning till Brodalsmotet kommer medföra stora kostnader och hur åtgärderna ska finansieras är ännu inte beslutat. Sannolikt kommer flera exploateringsprojekt, inklusive Morfeus, behöva bidra ekonomiskt. Detaljplanen bör därför inte gå ut på granskning innan detta arbete är klart.

I planbeskrivningen står det att den föreslagna byggnadens bottenvåning ska vara öppen med stora glaspartier och kommer innehålla lokaler så som restaurang eller liknande. Detta säkerställs dock inte i nuvarande planförslag. Bostäder i markplan bedöms inte vara lämpligt i detta läge då det är viktigt att torget och ytan kring föreslagen byggnad inte upplevs vara privat. Det bör därför tillkomma en bestämmelse i planförslaget om att bostäder inte tillåts i

markplan. För att säkerställa att ytor för uteserveringar fortsatt tillgängliggörs för allmänheten bör dessa ytor ligga på allmän platsmark. Vidare bör det tillkomma en planbestämmelse i plankartan som möjliggör 3D-fastighetsbildning för utskjutande balkonger.

Beslutsunderlag

1. Inbjudan till samråd Morfeus, 2020-05-15
2. Planbeskrivning, 2020-05-15
3. Plankarta, 2020-05-15

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

För Sverigedemokraterna,

Andreas Exner (SD)
Kommunalråd

Kristian Silbvers (SD)
Ledamot, Kommunstyrelsen