



ALTERNATIVT FÖRSLAG

Yttrande över ändring av detaljplan för Simonsland 14, Viskastrandsgatan 1 (kv Tystnaden)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar följande synpunkter på planbesked för Simonsland 14. Då genomförandetid gäller och exploateringsavtalet kan behöva revideras, så ska detaljplanen i så fall antas i kommunfullmäktige. Ändrad trafikbelastning och parkeringsbehov vid ändrad användning kan leda till att tidigare beslutade trafiklösningar behöver studeras på nytt.

Områdets viktiga bebyggelse- och kulturhistoriska värden behöver fortsatt beaktas.

Sammanfattning

Exploatören ansöker om att ändra den gällande detaljplan och ta bort bestämmelsen som reglerar att minst 65 % av en byggnad ska vara hotell. Man vill istället utveckla fastigheten mot kontor och undervisningslokaler för högskolan. Planansökan avser endast ändrad markanvändning och innebär inte någon förändring i bebyggelsens övriga struktur.

Gällande detaljplan P1289 fick laga kraft 2020 och har genomförandetid till 2030-02-26. Kommunen har därmed tagit nyligen ställning till platsens utveckling. I och med att genomförandetiden är kvar kan det uppstå en situation om planskada och ändring av exploateringsavtal. En eventuell ändring av detaljplanen kan därför behöva antas i kommunfullmäktige.

Vid en planändring behöver flera frågor beaktas. Bland annat så har området viktiga bebyggelse- och kulturhistoriska värden. Dessa behöver fortsättningsvis beaktas och bevaras vid vidare utveckling av området, även vid borttagning av bestämmelsen om att minst 65% av en byggnad ska vara hotell.

Nya trafikberäkningar och lösningar för parkeringar behöver göras eftersom de är beräknade utifrån hotell, med låg trafikbelastning och parkeringsbehov. En stor del av hotellgästerna beräknades använda kollektivtrafiken. Om området istället används av studenter och anställda så kan det innebära ändrade trafikförutsättningar och parkeringsbehov. Ändrad trafikbelastning och

parkeringsbehov kan leda till att beslutade trafiklösningar inte kan genomföras i enlighet med upprättat exploateringsavtal. (Avtalet reglerar in- och utfart från Norrby Långgata, ombyggnation av Viskastrandsgatan samt finansiering av dessa åtgärder.)

Sedan detaljplanen antogs har det uppdagats att det finns översvämningsproblematik på platsen. En översiktlig översvämningsutredning som studerar lösningar uppströms behöver tas fram före planläggning.

Beslutsunderlag

1. Planbeskedsansökan, 2023-05-31

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

Kerstin Hermansson
Kommunalråd

Magnus Blombergsson
Avdelningschef för Strategisk
samhällsplanering

För Kristdemokraterna, Moderaterna och Sverigedemokraterna

Niklas Arvidsson, Annette Carlsson och Andreas Exner