

**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 övriga bebyggelseförändringar i närheten.

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

**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 Sandgårdsgatan, 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 Sandgårdsgatan 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 Sandgårdsgatan kan inbjudande förplatser och kanske en mindre torgyta skapas.

**Synpunkter**

Förslaget stämmer **till viss del** överens med Borås Stads Översiktsplan från 2018 och Utbyggnadsstrategin. Gestaltungsförslaget enligt planbeskedsanökan

kommer att behöva arbetas om. Förtätning på platsen ska ta hänsyn till sin omgivning och respektera höjder och omkringliggande bebyggelse.

**Kommunstyrelsen anser att exploatörens förslag om en byggnation på 20 våningar i anslutning till kungsleden är olämpligt och bör begränsas till 5-7 våningar för att i större utsträckning harmoniera med 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 Yxhammarsgatan och Sandgårdsgatan. 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 och 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.

## **Beslutsunderlag**

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

## **Beslutet expedieras till**

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

För Sverigedemokraterna,

Andreas Exner (SD)  
Kommunalråd

Kristian Silbvers (SD)  
Ledamot, Kommunstyrelsen