



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Didi Carlson | Samhällsplanerare
0734-64 71 18 | diddi.carlson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Olsfors Örlid 1:2, 1:161, 1:162 och 1:164, Tallgränd

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag för de kommunalt ägda fastigheterna Örlid 1:2, 1:161, 1:162 och 1:164.

Ärendet

Inom utredningsuppdraget om förtätningsprojekt på kommunalägd mark SBN2020/193 har även outnyttjade bygggrätter studerats. Bollebygds kommun växer och en ny översiktsplan är snart klar för antagning. Syftet med uppdraget var att hitta kommunalägd mark som kunde exploateras. Inom uppdraget fann samhällsbyggnadsförvaltningen bland annat outnyttjade bygggrätter i Olsfors. Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att öka och ändra formen på bygggrätterna genom en detaljplaneändring. Förvaltningen bedömer det möjligt för 6-15 bostäder beroende på val av villa/parhus/radhus.

Byggnadsplanen är från år 1966. För fastigheterna Örlid 1:161, 1:162 och 1:164 anges planbestämmelsen BSII som innebär 'område för bostadsändamål, sammanbyggda hus i två våningar'. Tanken i byggnadsplanen var att detta skulle bli radhus. I högra nedre hörnet på fastigheten Örlid 1:164 finns planbestämmelsen u som innebär 'mark, tillgänglig för underjordiska ledningar'. Byggnadsplanen anger också prickmark, mark som inte får bebyggas, på resterande yta inom de tre fastigheterna. Angöring till Örlid 1:161 och 1:162 är tänkt att ske via Ekgränd och angöring till Örlid 1:164 är tänkt att ske via Tallgränd enligt byggnadsplanen. Med byggnadsplan reglerades bebyggelse utanför staden. Byggnadsplaner antogs enligt 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanelag. Här svarade fastighetsägarna själva för genomförandet av planen och fick tillgodose gemensamma behov som exempelvis vägar och gemensamma grönytor. Trots att det anges enskilt huvudmannaskap i byggnadslagen, sköter kommunen idag grönytan mellan (Örlid 1:2).

Fastigheterna är inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och förbindelsepunkt från tomtgräns finns inom 20 meter. Det är cirka 500 meter till busshållplats som avgår en gång i timmen till Bollebygd. Det finns gång- och cykelväg utmed Gesebolsvägen. En ändring av detaljplan skulle möjliggöra för utökad bygggrätt inom användningen bostäder. Kommunen kan med fördel efter detaljplanen fått laga kraft lägga ut tomterna för försäljning. Detaljplanen är av enkel karaktär och kan hanteras som en "praktikantplan" i mån av tid. Förslagsvis tas detaljplanen med i planprioriteringen för år 2022 men med låg prioritering.

Ekonomiska förutsättningar

Kostnad för att förlänga vägen Ekgränd med 3 meter i vägbredd samt cirka 5 meter bredd i kurvan vid Örlid 1:70 och utbyggnad av VA beräknas ligga inom cirka 1,45 miljoner kronor. Då är det inräknat med avröjning i slänten norr om vägen. Inga utredningar bedöms krävas i detaljplanearbetet. Svårigheten ligger i att bebygga tomterna med en tillgänglig väganslutning. Vid försäljning kan värdering av mark tillkomma. Troligtvis krävs inga större utredningar eller kostnader för detaljplanen. Det kan behövas en enkel trafikutredning och geoteknisk utredning.

Barnkonsekvensanalys

Det är inom villaområde med många barnfamiljer och med närhet till förskola och grundskola. Att utöka med fler bostäder anses positivt. Barn i närheten som leker i skogen kan påverkas negativt men detta bedöms som ringa konsekvenser.

Bedömning

Goda möjligheter för förtätning med bostäder centralt i Olsfors genom att nyttja befintliga bygggrätter i stadsplanen. Området är kuperat men bedöms vara byggtekniskt möjligt. Genom att sälja tomterna på markanvisningstävling blir det tydligare vilket intresse på marknaden det finns. Om det visar sig att det inte finns något marknadsintresse via markanvisningstävlingen anser förvaltningen att man i andra hand gör en dubbel markanvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för Olsfors Örlid 1:2, 1:161, 1:162 och 1:164, Tallgränd (SBN2021/171-2)

Karta föreslaget planområde Tallgränd (SBN2021/171-1)

Rapport Utredning om förtättningsprojekt på kommunägd mark, daterat 2021-10-28 (SBN2020/193-7)

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-10-12 § 211. Utredning om förtättningsprojekt på kommunalägd mark – förslag till uppdrag (SBN2020/193-6)

Skickas till

Kommunstyrelsen (beslutsärende)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Didi Carlson

Förvaltningschef

Samhällsplanerare