



BOLLEBYGDS
KOMMUN

Svar till KSAU

Undersökning för annan användning av byggnad
på Örlid 1:62

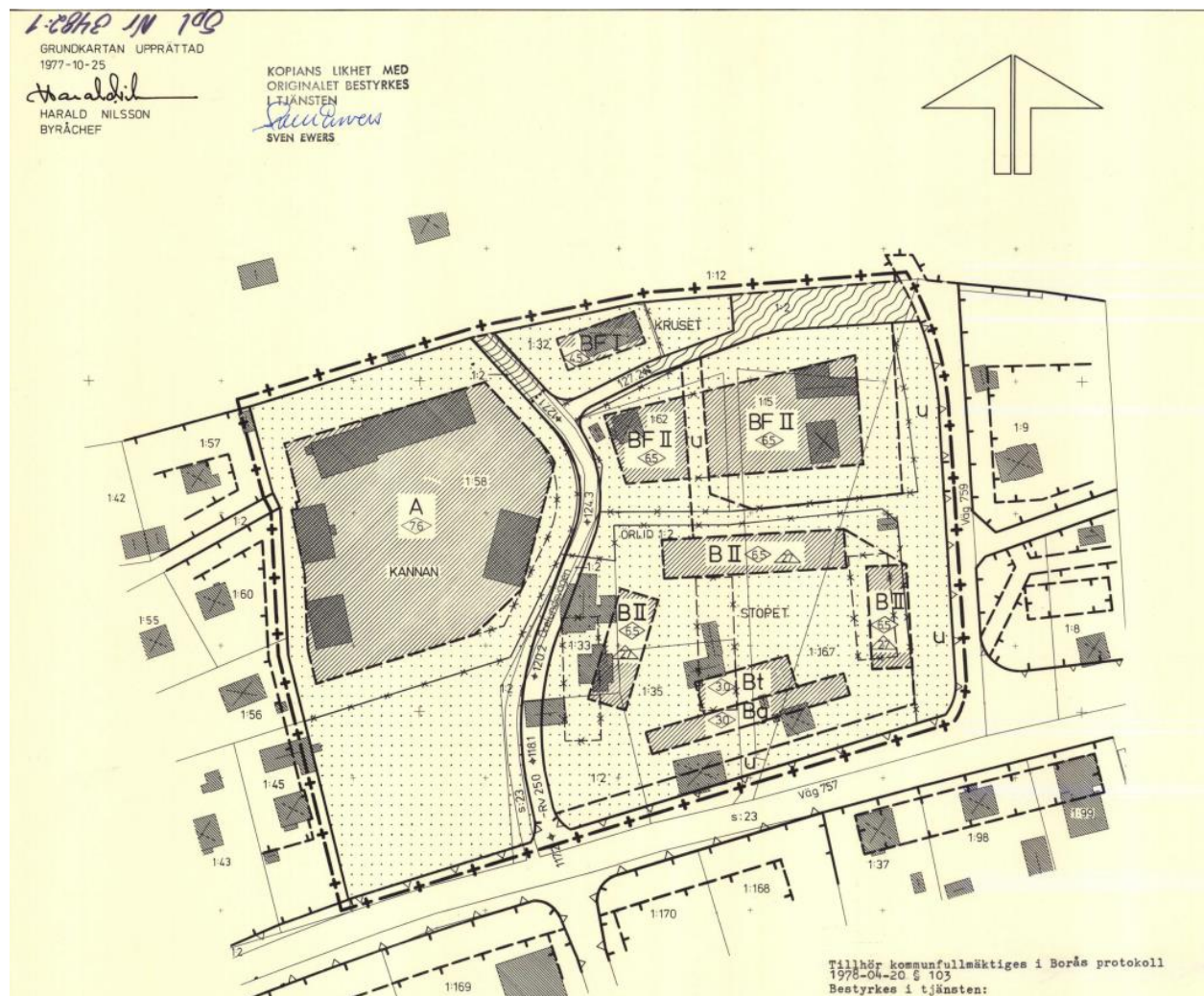
Upprättad av Plan-och exploateringsavdelningen

2024-05-20

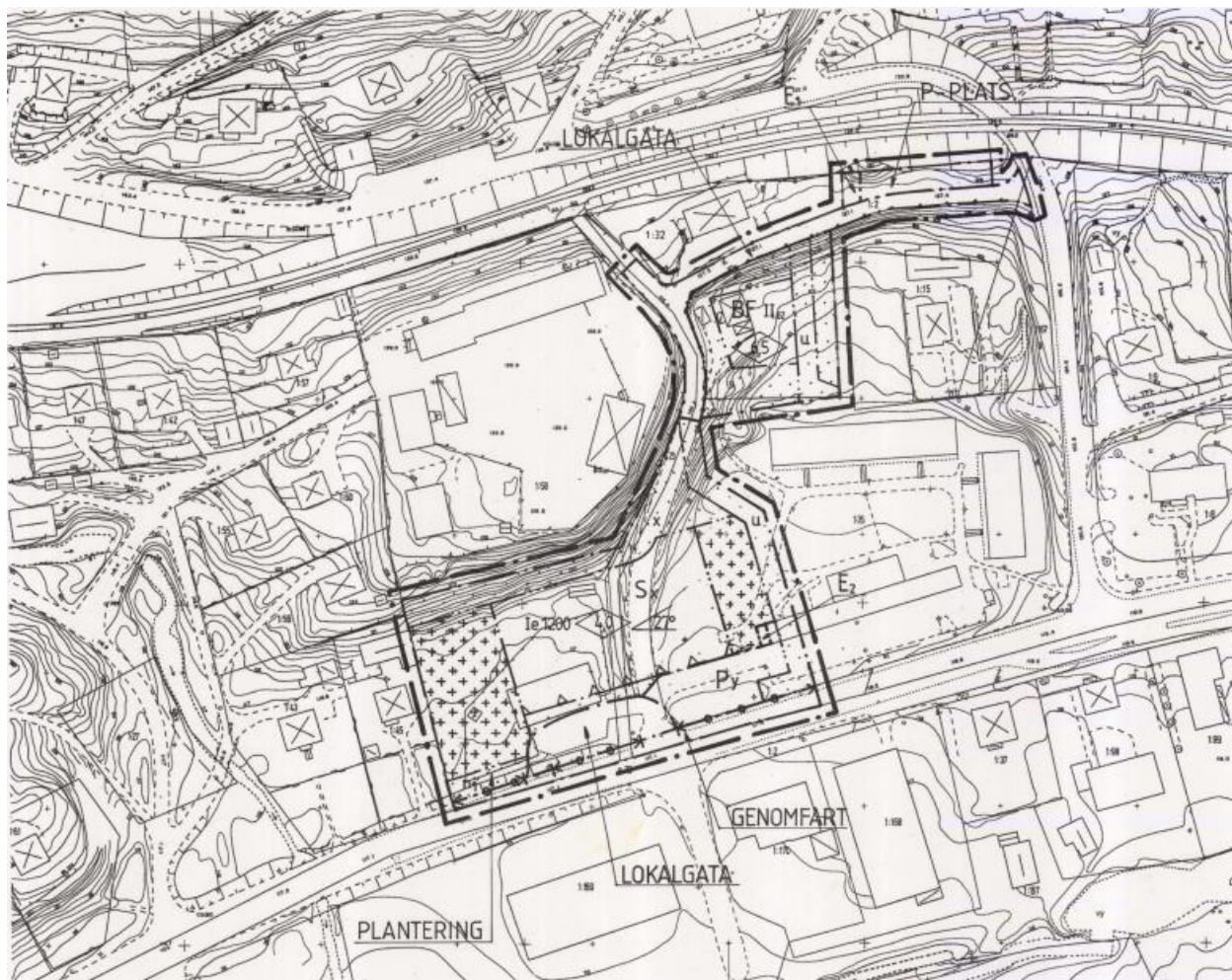
1. Syfte

Syfte med detta dokument är att se över möjligheterna för annan användning inom gällande detaljplan och inom befintlig byggnad för Skolvägen 4 på fastigheten Örlid 1:62. Möjligheten att använda byggnaden som bibliotek efterfrågades särskilt av politiker vid kommunstyrelsens arbetsutskott den 8:e maj 2024.

2. Detaljplanens syfte



Urklipp från ursprungliga detaljplanen Stadsplan del av Örlid 1:167 m.fl. .



Urklipp från gällande detaljplan Örlid 1:58 m.fl.

Gällande detaljplan Örlid 1:58 m.fl. upprättades 2000 och innehåller friliggande bostäder och utbyggnad av Örelundskolan, nuvarande Söråns förskola. Fastigheten Örlid 1:62 (Skolvägen 4) ingår i detaljplanen eftersom fastighetsgränserna berördes när detaljplanen Örlid 1:58 m.fl. upprättades. Den ursprungliga detaljplanen, stadsplan del av Örlid 1:167 m.fl. upprättades 1977. Fastigheten Örlid 1:62 som tidigare hade egenskapsbestämmelsen allmänt ändamål fick då användningen bostad. Syftet med detaljplanen var då att tillskapa bostäder. Gällande detaljplan syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny skolbyggnad och att skapa bättre utemiljö och nya tillfarter med anslutande parkeringar för skolans personal. Även om den gällande detaljplanens syfte är skola så är det ursprungliga syftet för egenskapsytan på Örlid 1:62 bostad vilket innebär att detta är det syfte som den delen av detaljplanen bör verka för.

2.1 Möjligheter med gällande detaljplan

Egenskapsytan på Örlid 1:62 tillåter friliggande bostäder (BF) med två våningar (II) och en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter (6,5). Byggrätten är cirka 500 m². Inom fastigheten finns ett friliggande bostadshus med en area om 93 m² som uppfördes på 70-talet.

Detaljplanen upprättades 2000 och därför ska bestämmelser för bostäder ses såsom dåvarande förklaring av beteckningen löd, vilket blir den förklaring som gällde åren 1996–2001. För

bestämmelsen gäller att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsboendestäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Boendeservice eller områdeskomplement kan ibland prövas som mindre avvikelse om de har ringa omfattning. Boendeservice kan t.ex. gälla butiker, hantverk, daghem eller fritidshem.

3. Avvikelse, ändrad användning eller ändring av detaljplan

Vid avvikelse, ändrad användning eller ändring av detaljplan gäller att huvudsyftet med detaljplanen uppnås. Om en avvikelse är godtagbar eller inte kräver en samlad lämplighetsbedömning i det enskilda bygglovsärendet, både när det gäller åtgärdens lämplighet och i vilken utsträckning den kan anses rymmas inom planens syfte. Godtagbara avvikelser ska enbart ha en så begränsad påverkan att en planändring inte behövs.

Om en bostad (beteckning B) ska bli bibliotek (vilket ingår i beteckningen C, centrum) räknas detta som en väsentlig ändring och ändringen är därför bygglovspliktig. Bygglovshandläggare behöver alltså utreda om byggnaden lämpar sig för den nya användningen och ställa de krav som krävs för användningen centrum (C). Den ändrade lokalen eller byggnaden utvärderas efter dagens krav och behöver anpassas efter dessa inom viss rimlighet. När privata lokaler ska bli offentliga ställs ofta krav på ventilation och tillgänglighet.

Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen och processen följer samma steg som vid framtagandet av en ny detaljplan.

4. Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att Örlid 1:62, Skolvägen 4 med byggnad är lämpad att användas för det nuvarande syftet, bostadsändamål. Detta eftersom syftet med den delen av detaljplanen är bostäder och att avvikelse, ändrad användning eller ändring av detaljplan därför inte kommer att godtas vid en bygglovsprocess. Vidare bör det nämnas att vid ändring av användning ställs byggnadstekniska krav på byggnaden utifrån dagens byggnormer och tillgänglighetskrav. En ändrad användning skulle därför medföra omfattande anpassningsbehov för att klara dagens krav gällande exempelvis ventilation och tillgänglighet.