

# Inventering av möjlig kommunal mark för bostadsbyggande i Olsfors och Töllsjö

Upprättad av Plan- och exploateringsenheten

Kommunstyrelseförvaltningen 2025-01-30

KS2025/25



Kommunstyrelseförvaltningen fick 2025-01-28 i uppdrag att ta fram en inventering av möjlig kommunal mark för bostadsbyggande i Olsfors och Töllsjö.

Kommunstyrelseförvaltningen har i huvudsak tittat på kommunalägd mark, men har i vissa fall även inkluderat mindre områden av privatägd mark. Inventeringen har gjorts genom att studera gällande strategiska dokument och gällande detaljplaner samt de utredningar och lokaliseringsstudier som redan gjorts för respektive område.

## Inventering Olsfors

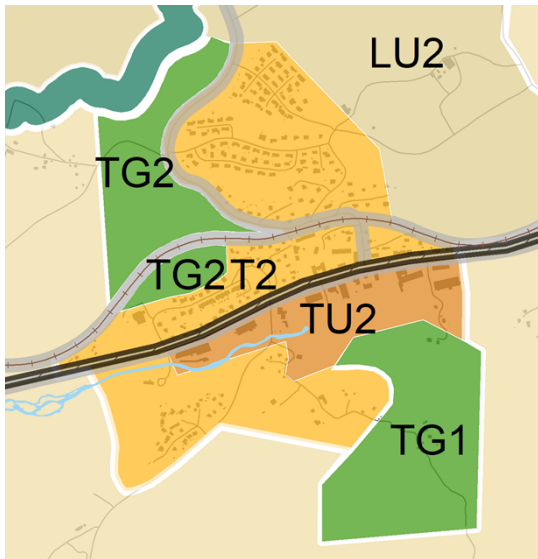
### Översiktsplanen

Befintlig bostadsbebyggelse är främst lokaliserad till norra delen av tätorten. Översiktsplanen föreslår två utvecklingsstrategier för Olsfors: (T2) förtätning inom befintligt nät med cirka 100 bostäder och (TU2) omvandling av industrimark till bostäder och handel.

I utvecklingsstrategi T2 föreslås att huvuddelen av de nya bostäderna lokaliseras till de norra delarna av orten där det redan finns ett väl utbyggt vägnät. Det kan även finnas möjligheter till förtätning i Lövaslätt söderut. Inom det befintliga bebyggelseområdet bedöms cirka 100 bostäder kunna byggas.

I utvecklingsstrategi TU2 föreslås att den centrala delen av industriområdet i Olsfors, längs väg 1757, omvandlas till handel och bostäder. Industriområdet ger

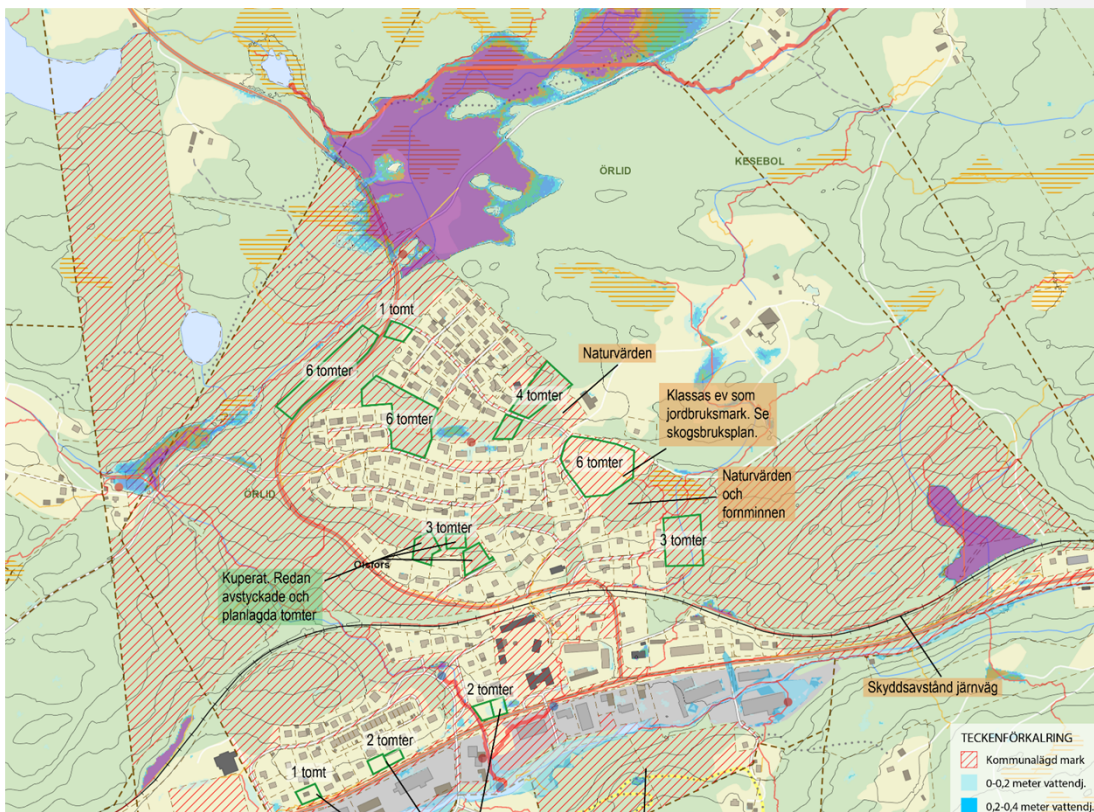
ett enformigt intryck och orten skulle tillföras många kvaliteter om de centrala delarna kunde göras mer levande. Det finns dock flera aspekter som måste undersökas vidare, bland annat förekomst av markföroreningar och bullernivåer från väg 1757.



**Karta 1.** Översiktsplanens föreslagna utveckling i Olsfors.

## Förslag på mark att utveckla i Olsfors

På karta 2 nedan pekats möjliga lokaliseringar av bostäder ut i grönt. Rutor i grönt beskriver möjligheter eller ger allmän info om en plats förutsättningar. Rutor i orange beskriver utmaningar i området.



De allra flesta av de potentiella tomter som identifieras vid inventeringen är lokaliserade i tätortens norra del, vilket är i linje med gällande översiktsplan. Därtill har även fem tomter kunnat identifieras längs med Boråsvägen där en planändring skulle kunna möjliggöra för att dessa styckas av från nuvarande fastigheter.

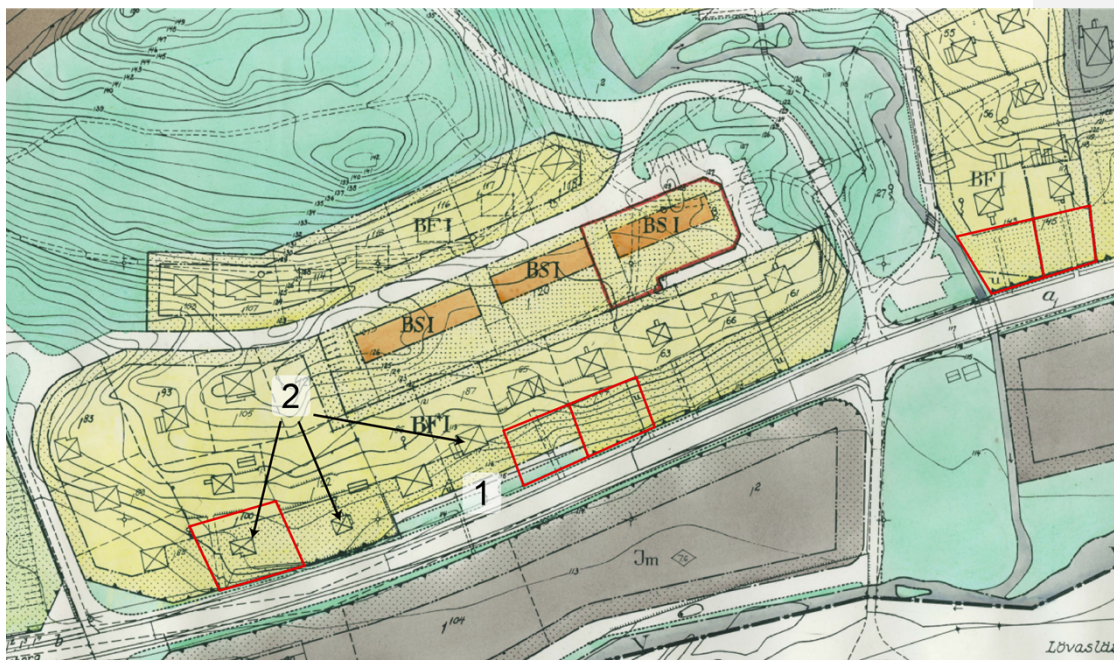
Att göra en detaljplaneändring för att möjliggöra avstyckning längs med Boråsvägen är den planändring som antas vara minst kostsam. Då kommunen inte äger marken här skulle planändringen dock inte generera några inkomster. Övriga lokaliseringar, bortsett från de tre tomter som redan är planlagda och avstyckade, kommer antagligen kräva att helt nya detaljplaner tas fram. Detta

innebär en mer kostsam process än vid ändring av detaljplan, eftersom det ställer krav på att fler utredningar tas fram.

Ändring av detaljplanen längs Boråsvägen har dock ett par andra fördelar, mer än att det möjliggör avstyckning. På karta 3 är möjliga tomter längs Boråsvägen utpekade i rött.

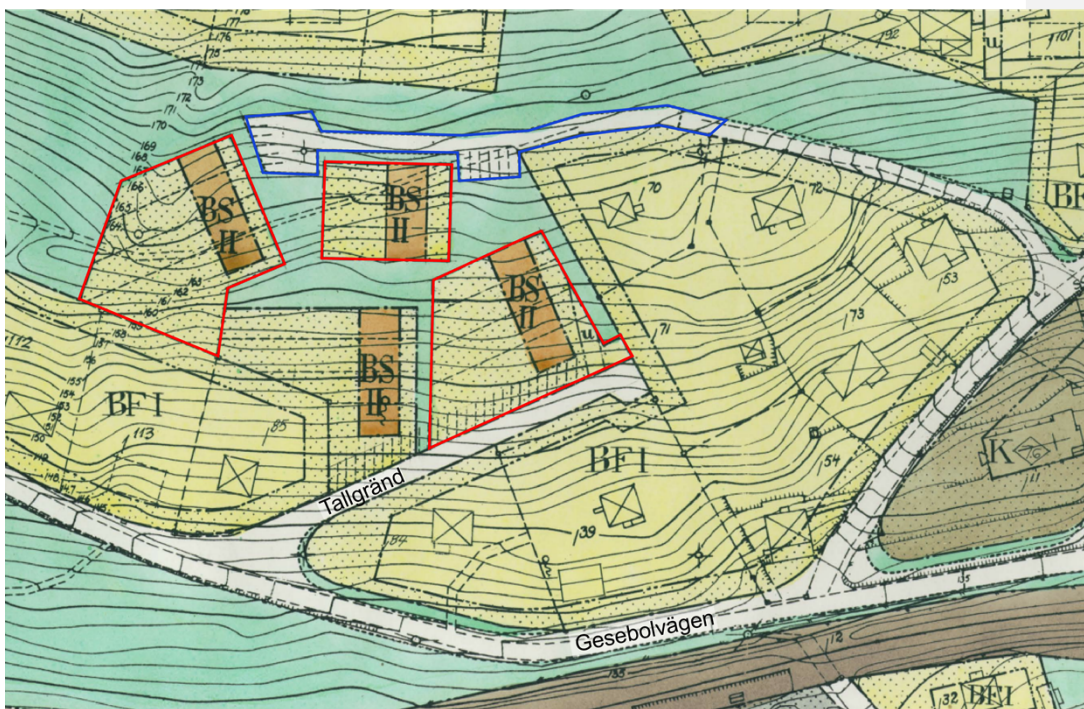
Där en 1:a är placerad längs med Boråsvägen, pekar detaljplanen ut allmän platsmark på mark som i realiteten används som trädgård idag. Vid en planändring kan denna mark göras om till kvartsmark, då det inte är lämpligt att kommunen står som ägare för mark som används för privat bruk.

2:an pekar ut tre byggnader som idag är planstridiga, då de redan när planen antogs var placerade på prickmark. Därmed kan inga bygglov utfärdas för eventuella renoveringar eller utbyggnader av dessa hus, och de får heller inte byggas upp igen vid exempelvis en brand.



Karta 3, Ett urklipp från gällande detaljplan (byggnadsplan) för Olsfors tätort.

Vad gäller de tomter som sedan tidigare är planlagda och avstyckade är det främst en av de tre tomterna som är aktuella. Fastigheten närmast Tallgränd har potential att byggas ut då det redan finns existerande infrastruktur på platsen. Gatan markerad i blått på karta 4 är däremot aldrig utbyggd, och därmed har de två andra fastigheterna ingen tillgänglig infrastruktur. Detta kombinerat med förhållandevis stark kupering bidrar till förutsättningar som bidrar till kostnader och i förlängningen försvårar försäljning.



**Karta 4.** Planlagda och avstyckade tomter är markerade i rött. Vägen markerad i blått har aldrig byggts ut.

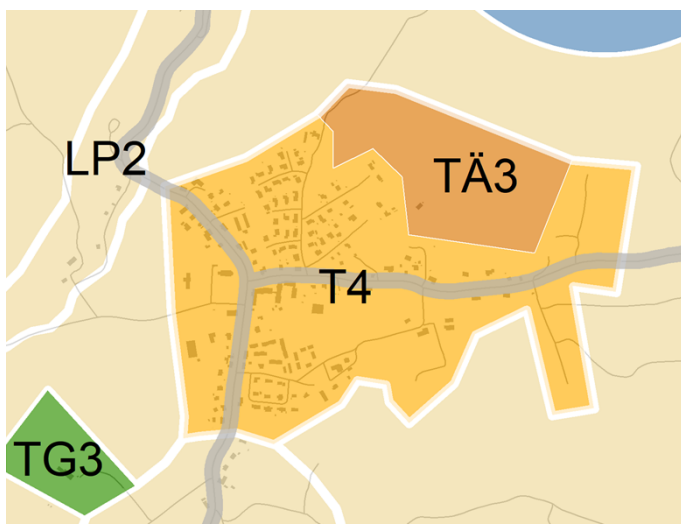
## Inventering i Töllsjö

### Översiktsplanen

Bostadsbyggelsen i Töllsjö är centrerad kring korsningen Bollebygdsvägen-Horssaredsvägen, där skola, mataffär och kyrka är lokaliserad. I gällande översiktsplan bedöms det finnas möjlighet till ny bebyggelse inom nuvarande tätort (T4) om cirka 50 bostäder, där det redan finns ett utbyggt vägnät. Här finns

ett vattenskyddsområde som begränsar användningen något, nya bostäder kan dock tillkomma. I norra delen av samhället föreslås ett utbyggnadsområde (TÄ3) som kan anslutas till det befintliga vägnätet och rymma runt 25 bostäder.

**Kommentar [EE1]:** Visste inte att detta fanns, har mejlat BoM för att fråga vad detta innebär i praktiken för bostadsbyggande.

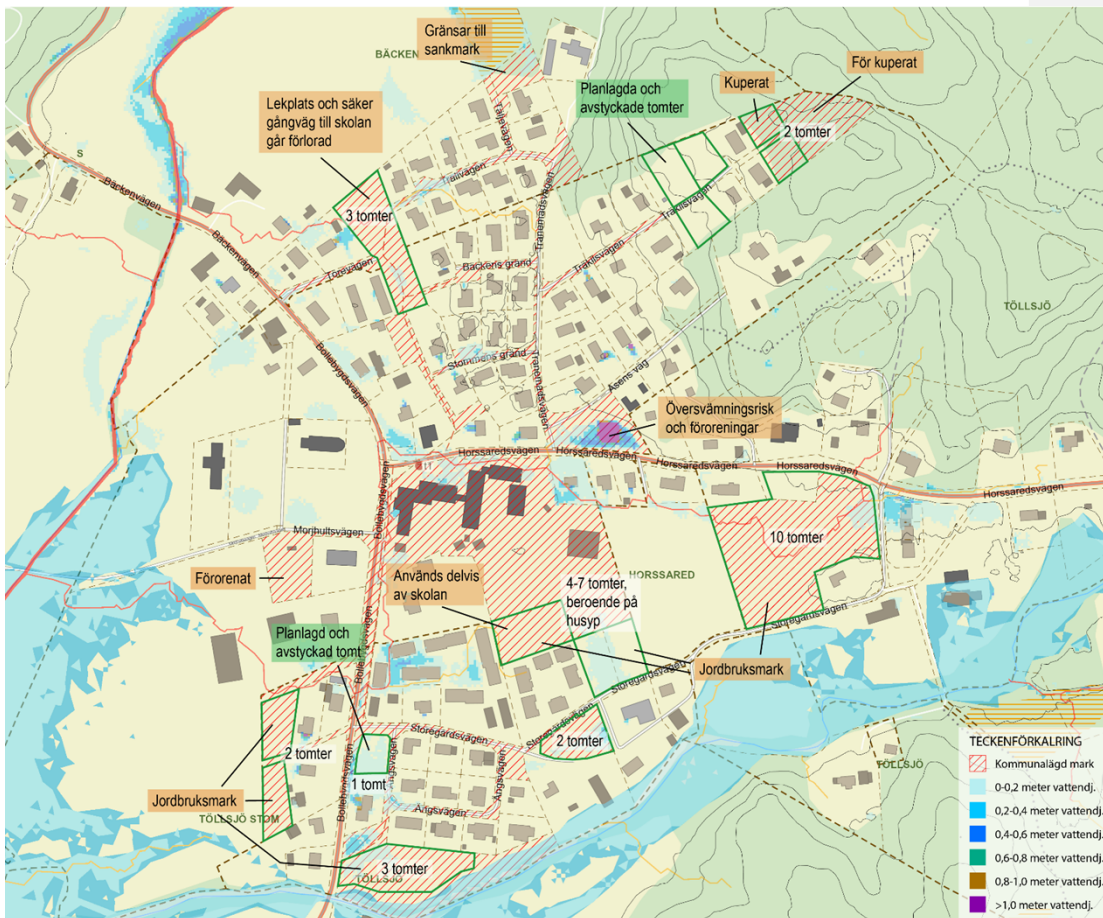


Karta 5. Översiktsplanens föreslagna utveckling i Töllsjö.



## Förslag på mark att utveckla i Töllsjö

På karta 6 nedan pekats möjliga lokaliseringar av bostäder ut i grönt. Rutor i grönt beskriver möjligheter eller ger allmän info om en plats förutsättningar. Rutor i orange beskriver utmaningar i området.



Karta 6. Möjliga lokaliseringar av nya tomter i Töllsjö samt vissa försvårande förutsättningar.

De potentiella tomter som identifierats vid inventering av Töllsjö är utspridda runt om i tätorten. Samtliga är i enlighet med översiktsplanens föreslagna utveckling.

En stor andel av de utpekade tomterna är på mark som skulle kunna klassas som "brukningsbar jordbruksmark", vilket innebär att den skyddas från förändrad markanvändning genom lag. I vissa fall kan byggnation ändå tillåtas, men det som kan konstateras är att ytterligare en utredning måste bekostas som en del av detaljplaneprocessen samt att det finns risk att planen i slutändan inte antas.

Tre tomter är utpekade i nordvästra delen av tätorten, men här finns idag lekplats och gångbana där barnen på ett säkert sätt kan ta sig till skolan. Dessa värden riskerar att gå förlorade vid en eventuell byggnation.

De fyra tomter som sedan tidigare är planlagda och avstyckade möjliggör för bostadsbyggnation i Töllsjö. Att dessa ännu inte bebyggs tyder dock på att efterfrågan på tomter i området är begränsat. De två tomter i nordöstra delen av Töllsjö skulle kunna realiserar, men om tomter på samma gata ännu inte bebyggs finns risk att inte heller dessa säljs efter planläggning. Därtill krävs ett platsbesök för att säkerställa att tomterna inte är alltför kuperade innan beslut fattas i frågan.

## Slutsatser

De båda tätorterna har olika utmaningar när det kommer till bostadsbyggande. I Olsfors försvåras nybyggnation av det kuperade landskapet och sedan tidigare identifierade naturvärden. I Töllsjö utgörs istället mycket av den utpekade marken av jordbruksmark. Byggnation på jordbruksmark kräver att lokaliseringsutredning genomförs, och det går inte att på förhand säga säkert att byggnation av jordbruksmarken är juridiskt möjligt.

Trots detta finns det en förhållandevis stor mängd platser där nya bostäder skulle kunna placeras runt om i såväl Olsfors som Töllsjö. Det som dock försvårar

byggnation är allra främst den ekonomiska aspekten, då försäljning i de allra flesta fallen förutsätter att ändring av gällande detaljplan eller ny detaljplan. Detta bedöms vara mer kostsamt än vad en försäljning av tomter skulle generera i vinst.

En ändring av gällande detaljplan i Olsfors längs med Boråsvägen skulle vara förmånligt för de boende och kan potentiellt resultera i fler tomter genom avstyckning, men då kommunen inte äger marken skulle detta inte generera några intäkter alls.

Den sedan tidigare planlagda, kommunalägda fastigheten längs med Tallgränd skulle kunna gå ut för försäljning. Fastigheten är ganska kuperad, men bedöms ändå möjlig att bygga på.