

<i>Bedömningsgrund</i>	1 (Fjällastorp)	2 (Högalund)
------------------------	-----------------	--------------

1. Samhällsplanering: Prioriteringsnivå 2

Översiktsplan 2022:	TÄ1: centrum	T1: centrum
Detaljplan:	Nej	Delvis inkluderad i stadsplan från 1979: natur

2. Grön infrastruktur: Prioriteringsnivå 2

Natur- och kulturvärden:	<ul style="list-style-type: none"> • Delvis inkluderad i kulturmiljö. • Värdefullt odlingslandskap enligt naturvårdsprogram. • Fridlysta fågelarter och fladdermöss. • Fornlämning 	<ul style="list-style-type: none"> • Högt värde för bullerreglering och luftrening. • Påtagligt naturvärde
--------------------------	--	--

3. Markens förutsättningar: Prioriteringsnivå 2

Area:	31 000 kvm	7 000 kvm
Nuvarande markanvändning:	Brukningsbar jordbruksmark	Grönområde
Topografi:	Böljande	Böljande
Kända markföroreningar:	Nej	Nej
Jordarter:	Postglacial finsand	Isälvssediment

Risk för skred och ras:	Delvis inom aktsamhetsområde för skredrisk. Geoteknisk undersökning från 2016 säger att 1-2 våningar går bra, därefter krävs ny utredning.	Geoteknisk undersökning från 2017 visar på erforderlig totalstabilitet vid byggnation av flerbostadshus på 6 våningar.
-------------------------	--	--

4. Teknisk infrastruktur: Prioriteringsnivå 2

Anslutning till befintligt vägnät:	Transporter behöver ej passera genom tätort.	Transporter behöver passera genom tätort.
Anslutning till befintligt VA:	Kommer byggas ut inom snar framtid	Ja

5. Hållbart resande och trafik: Prioriteringsnivå 2

Gångavstånd till kollektivtrafik:	700 m	900 m
-----------------------------------	-------	-------

6. Tillgänglighet och trygghet: Prioriteringsnivå 2

Gångavstånd service:	1400 m	800 m
----------------------	--------	-------

7. Störningar och risker: Prioriteringsnivå 2

Strandsskydd:	Nej	Nej
Riskavstånd:	Nej	Nej
Översvämningsrisk:	Ett större avrinningsstråk (>20 ha) går genom området som bland annat passerar genom ett "instängt område" inom området, där upp till 0-0,2 m kan samlas vid högavatten flöden. Mer än 1 m kan ansamlas mellan område 1 och Kullavägen.	Nej
Buller:	Delvis inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP	Låga

8. Genomförande och ekonomi: Prioriteringsnivå 1

Markägare:	Kommunägd	Kommunägd
------------	-----------	-----------

Samordningsmöjligheter med förskola/skola:	Placering vid framtida förskola skapar förutsättningar för samordningsvinster.	Nej
Antal boende som ryms:	130 nya boenden i två plan upptar mindre än 1/3 av området	110 boenden i två plan
Utredningsbehov:	<ul style="list-style-type: none"> • Markmiljö • Vattenflöden • Fladdermöss • Buller 	<ul style="list-style-type: none"> • Markmiljö • Naturmiljö • Fornlämning
Tidsdrivande och/eller kostnadsdrivande faktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Hantering av höga vattenflöden 	<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Eventuell hantering av skredrisk • Utredning fornlämning
Placeringens påverkan på verksamhetens effektivitet	1	2
Kostnadsindikation per boendeplats:	2	3
Prioritering:	1	3

ELSE AV LOKALISERINGSLTERNATIV FÖR SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE

3 (Ekdalen)	4 (Sörgården)	5 (Lokes Väg)	6 (Rävaberget)	7 (Malmgården)
-------------	---------------	---------------	----------------	----------------

T1: centrum	T1: centrum	T1: centrum	T1: centrum	T1: centrum
Byggnadsplan från 1960: park	Detaljplaner från 1968 och 1979: park	Byggnadsplan 1968: Allmän plats, park. Tillfälligt bygglov (?)	Del av tre olika byggnadsplaner från 1964, 1968 och 1973: park/natur	Detaljplan 2015: Bostäder, centrum

<ul style="list-style-type: none"> • Påtagligt naturvärde. • Fladdermöss. • Högt värde för bullerreglering och luftrening. • Påtagligt värde för flödesreglering 	<ul style="list-style-type: none"> • Påtagligt naturvärde • Del av grönstråk • Påtaglig flödesreglering • Tydliga tecken på att området används för rekreation 	<ul style="list-style-type: none"> • Påtagligt naturvärde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Del av grönstråk. • Höga sociala värden. 	Inga naturvärden.
--	--	---	---	-------------------

6 700 kvm	10 000 kvm	8 700 kvm	8 100 kvm	4 300 kvm
Grönområde	Grönområde	Delvis bebyggt	Grönområde	Grusplan
Böljande	Flackt till böljande	Delvis kuperat	Ej kuperat	Ej kuperat
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Sand-grus samt isälvssediment.	Glacial lera och postglacial finsand	Postglacial finsand	Vittringsjord sand-grus.	Isälvssediment.

Delvis inom aktsamhetsområde för skredrisk. Geoteknisk undersökning från 2017 visar på delvis erforderlig totalstabilitet vid byggnation av flerbostadshus på 5-6 våningar. Strax väster om område 3 är det dock ökade risker för skred.	Inom aktsamhetsområde för skredrisk. Glacial lera kan bidra till ökade risker. Ingen geoteknisk undersökning gjord sedan tidigare.	Till stor del inom aktsamhetsområde för skredrisk. Ingen geoteknisk undersökning gjord sedan tidigare.	Ingen tidigare geoteknisk utredning. Inga tecken på hög skredrisk.	Geoteknisk undersökning från 2011 visar på erforderlig totalstabilitet vid byggnation av flerbostadshus på 3-4 våningar.
--	--	--	--	--

Transporter behöver ej passera genom tätort.	Transporter behöver passera genom tätort., och detta på delvis smala vägar. Angöring behöver ske längs med Sörgårdsstigen eller Tröskelvägen och därefter på nuvarande gångbana.	Transporter behöver passera genom tätort.	Transporter behöver passera genom tätort.	Transporter behöver passera genom tätort.
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

300 m	850 m	700m	500 m (till buss 110, 700 m till övrig kollektivtrafik)	150 m
-------	-------	------	---	-------

500 m	800 m	500 m	600 m	70 m
-------	-------	-------	-------	------

Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Riskbedömning från 2013 bedömer att avstånd till tankstation och farligt gods ej kräver skyddsåtgärder.
Flera avrinningsstråk rinner samman i område 3, till ett större (>20 ha) på väg mot Nolån.	Nej	Två mindre (1-20 ha) avrinningsstråk passerar genom området och leder ner till ett stort "instängt område" nordöst om område 4, som kan få över 1 meter vattendjup vid höga vattenflöden.	Två mindre (1-20 ha) avrinningsstråk passerar genom området.	"Instängt område" inom området, där upp till 0,8 m kan samlas vid skyfall.
Delvis inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP	Låga	Låga	Låga	Inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP

Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Fastighetsbolaget Bollebygd
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------------------

Nej	Nej	Placering vid befintlig förskola skapar förutsättningar för samordningsvinster.	Nej	Nej
100 boenden i två plan	130 nya boenden i två plan upptar drygt 4/5 av området	130 nya boenden i två plan upptar nästan hela området	130 nya boenden i två plan	60 boenden i två plan
<ul style="list-style-type: none"> • Markmiljö • Vattenflöden • Fladdermöss • Naturmiljö • Buller 	<ul style="list-style-type: none"> • Markmiljö • Naturmiljö • Trafik 	<ul style="list-style-type: none"> • Markmiljö • Naturmiljö • Vattenflöden 	<ul style="list-style-type: none"> • Vattenflöden 	
<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Eventuell hantering av skredrisk • Hantering höga vattenflöden 	<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Eventuell hantering av skredrisk • Gatunätsutbyggnad 	<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Hantering höga vattenflöden • Eventuell hantering av skredrisk 	<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan • Hantering höga vattenflöden 	<ul style="list-style-type: none"> • Ändring av detaljplan • Markköp • Mindre yta för framtida utbyggnader
1	2	2	2	2
3	3	3	2	2
3	3	3	2	3

8 (Björnskogsvallen)	9 (Töllsjö)	10 (Ölsfors)
T5: Utbyggnad av VA-när och vägnät krävs.	T4: upp till 50 bostäder	T2: upp till 100 bostäder
Byggnadsplan 1973: park, idrottsändamål och parkering	Nej	Västra kanten är utpekad som park, Övriga delar saknar detaljplan.
<ul style="list-style-type: none"> • Del av gröonstråk. • Höga sociala värden. 	Inga kända natur- eller kulturvärden	Höga naturvärden omger hela området.
31 500 kvm	12 800 kvm	7200 kvm
Idrottsplats, grönområde	Brukningsbar jordbruksmark	Gräsbeklädd yta, potentiellt brukningsbar jordbruksmark
Ej kuperat	Flackt	Böljande till kuperat
Nej	Nej	Nej
Vittringsjord sand-grus samt fyllning	Isälvsediment	Främst sandig morän, men även urberg

Ingen tidigare geoteknisk utredning. Inga tecken på hög skredrisk.	Inte inom aktsamhetsområde för skredrisk. Mycket flackt område, vilket generellt innebär låg risk för skred och ras.	Inte inom aktsamhetsområde för skredrisk. Förhållandevis flackt område med låg risk för översvämning, vilket generellt innebär låg risker för skred och ras.
Transporter behöver passera genom tätort., och delvis på mycket smala vägar.	Transporter behöver passera genom tätort.	Transporter behöver passera genom tätort.
Kommer ej byggas ut inom snar framtid	Ja	Ja
600 m (däremot 900 m till kollektivtrafik till Göteborg)	350 m till närtrafik	550 m till närtrafik

Ej fågelväg, ungefärlig gångsträcka

900 m	250 m till skola, 450 m till mataffär	550 m till skola, 9 km till närmaste mataffär	Mataffär, apotek
Nej	Nej	Nej	
Nej	Nej	Nej	
Nej	Ett mindre avrinningsstråk (<20 ha) går genom området och passerar genom ett "instängt område" där det inom lokaliseringsområdet kan samlas 0-0,2 m vid höga vattenflöden. Stora delar av området direkt söder om riskerar översvämmas vid 200-årsflöden.	Nej	
Delvis inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP	Delvis inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP	Hela området är inom utredningsområde för bulleranalys enligt ÖP	
Till allra största del ägd av Bollebygds sportklubb	Kommunalägd	Kommunalägd	

Teckenförklaring

Goda förutsättningar

Bristande förutsättningar

Sämre förutsättningar

INOMHUSMILJÖ SÄBO

<i>Antalet lägenheter/avdelning</i>	<i>9 st/avdelning</i>
Lägenhetsstorlek	35 kvm
Lokaler gemensamt för 1 avdeln.	130 kvm
Lokaler gemensamt för 2 avdeln.	43 kvm
Lokaler gemensamt för hela boendet	444 kvm
Kök till gemensam matsal	0,55 kvm/boende
Driftsutrymmen	
Kommunikation, innerväggar etc	25%
SUMMA BTA (bruttoarea)	
Antal personal	
Yta personalparkering	
Besöksparkering	
Utemiljö	
SUMMA TOTAL YTA (enplan)	

Två plan

Tre plan

Fyra plan

HEMSJUKVÅRD

Kontor, konferensrum toaletter etc	20 kvm/pers
Omklädningsrum	
Läkemedelsförråd	
SUMMA	

HEMTJÄNST

DAGLIG VERKSAMHET

Verksamheten

WC

60 boendeplatser är minsta möjliga för att boendet ska anses kostnadseffektivt

Nytt mindre boende baserat på funktionsprogram

	För 60 nya:	För 70 nya:
	6 avd.	7 avd.
	2100	2450
	780	910
	129	150,5
	444	444
	135	135
	897	1022,375
	4485	5112
	19	22
	475	550
	300	350
	1000	1120
	6260	7132

	4018	4576
	3270	3724
	2896	3298

	24 medarbetare
	480
	30
	6
	516

	400
--	-----

Idag:	Framtida:
-------	-----------

50,5

Utrymmet är alltför
framtiden behöver d

2,9 RWC behövs

För 80 nya: <i>8 avd.</i>	För 90 nya: <i>9 avd.</i>	För 100 nya: <i>10 avd.</i>	För 110 nya: <i>11 avd.</i>
2800	3150	3500	3850
1040	1170	1300	1430
172	193,5	215	236,5
444	444	444	444
			60,5
135	135	135	135
1147,75	1273,125	1398,5	1539
5739	6366	6993	7695
25	28	31	34
625	700	775	850
400	450	500	550
1280	1440	1600	1760
8044	8956	10153	10855

5174	5773	6371	7008
4218	4712	5206	5725
3740	4181	4623	5084

	1-2 personer/kontor 20 medarbetare idag, 2-3 nya kommer behövas
kvm	Har idag 250kvm, behöver snarare 400kvm Förläggs gärna på samma plats som hemsjukvård


litet, i
letta utÖkas

120 (113) boendeplatser tillräckligt för att ersätta Bollegården och möta behov i LRP 2034, 130 med viss marginal

Nytt större boende som ersätter Bollebo och möter behov från LRP

För 120 nya:	
	12 avd.
	4200
	1560
	258
	444
	66
	135
	1665,75
	8329
	37
	925
	600
	1920
	11774
	7609
	6221
	5527

För 130 nya:	För 140 nya:	För 150 nya:
<i>13 avd.</i>	<i>14 avd.</i>	<i>15 avd.</i>
4550	4900	5250
1690	1820	1950
279,5	301	322,5
444	444	444
71,5	77	82,5
135	135	135
1792,5	1919,25	2046
8963	9596	10230
40	43	46
1000	1075	1150
650	700	750
2080	2240	2400
12693	13611	14530
8211	8813	9415
6718	7214	7710
5971	6414	6858



Tillagningskök planeras för större boende. Siffror hämtade från Stockholm. I ett mindre boende räcker avdelningarnas egna kök

Siffran utgår från nuvarande personalstyrka, alltså 25 anställda för 81 lägenheter vid full bemanning
Just nu beräknas all personal ha en parkering, detta beror dock väldigt mycket på var säbo placeras
0,2 besöksparkeringar/boendeplats är ungefär vad de har idag
Satt 1000kvm som minimum, därutöver har dagens yta varit utgångspunkt och ökat beroende på antal boende

Kvm/person beroende på boendet storlek

60 pl.	75	kvm
90 pl.	71	kvm
120 pl.	69	kvm

Antal boendeplatser

	72 - antal platser på säbo idag
	9 - antal platser på korttid idag
	32 - minsta antal platser enligt LRP alt funktionsprogram
	Avrundning
	Marginal
Bollegården:	72 9
Nytt litet boende:	60
Nytt stort boende:	72 9 32 7 10

Totalt: 81
Totalt: 60
Totalt: 130

Siffror utgår från Sundbybergs beräkningar, men har reviderats något i samverkan med äldreomsorgen
Dessa ytor är uppdaterade 2024-06-05

Rumstyp
LÄGENHET
Bostadsrum
WC/dusch
SUMMA
LOKALER GEMENSAMMA FÖR EN AVDELNING
Vardagsrum
Matrum
Kök
Köksförråd
Sköljrum
Närförråd
Tvättstuga
Städrum
WC personal
Soprum
Förråd personalens arbetskläder
Lägenhetsförråd
SUMMA
LOKALER GEMENSAMMA FÖR TVÅ AVDELNINGAR
Sköterskerum, expedition
Dokumentationsrum
Pausrum
Rwc, personal
SUMMA
LOKALER GEMENSAMMA FÖR HELA ANLÄGGNINGEN
Entréhall
Kontorsrum
Kopiering
Läkemedelsrum

Samlingsrum
Kök till samlingsrum
Möbelförråd
Hjälpmedelsförråd
Krisförråd
Materialförråd för brukningsmateriell
Tränings-/utbildningslokal
Returförråd
Handikapp-WC
Omklädning D
Omklädning H
Wc i omkl.
Dusch i omkl.
Vilrum personal
Tvätt personalens kläder
Varuintag
Uppackning
Centralförråd
Säsongsförråd
Rullstolstvätt
Städcentral
Soprum
Lunchrum personal
Rwc personal
Avskedsrum och kylrum?
SUMMA
DRIFTUTRYMMEN
Fläktrum
Undercentral-vs
Elrum
Telerum
SUMMA
KOMMUNIKATION, KONSTRUKTION, SCHAKT
SUMMA

SUMMA FÖR HELA VERKSAMHETEN

Slå in antal avdelningar här:	6
-------------------------------	---

Övergripande funktion, samband	Antal	Area, m2	Summa
Boenderum			
Hygienutrymme med förvaringsenhet			
10 rum/avdelning		35	2100
Centralt i avdelning		35	
Öppet förhållande till vardagsrum		25	
Mottagningskök för en avdelningen		12	
Livsmedel med lång hållbarhet m.m. nära kök		4	
Spolrum, skölj och sterilisering. Centralt, undvik trafik nära matrum.		6	
Förråd hygienartiklar. Gärna flera små.		10	
Central placering, undvik trafik nära matrum		14	
lats för städvagn, utslagsback.		2,5	
Liten wc inne på avdelning.		1,5	
Källsortering samt mellanstation sopor.		5	
I anslutning till omklädningsrum		1,1	
		13,5	
Antal avdelningar		130	777,6
Placeras centralt mellan 2 avd.		10	
2 arbetsplatser plus arkivförråd		12	
Personalens fikarum, mötesrum.		16	
Rwc 2,2x2,2m nära pausrum		5	
Antal grupper om två avdelningar.		43	129
Huvudentré med vindfång vid behov		20	
Verksamhetschef och assistent.		16	
Kopiator/skrivare - avskiljbart placerad		3	
Nära central kommunikation		6	

Samlingsrum för upp till 40-50 pers. vid bord		80	
Kök i storlek som bostadskök		12	
Förråd för stolar och bord till samlingsrum.		12	
Måste inte vara i direkt anslutning till verksamheten		45	
Måste inte vara i direkt anslutning till verksamheten			
		10	
Skiljeväggar för att ha 3 rum vid utbildning		84	
		30	
Besökstoalett, 2,2x2,2 m		5	
24 personer skåpsbredd 400 mm		20	
12 personer skåpsbredd 400 mm		10	
1 standardtoalett, 1 rwc till omklädningsrum.		5	
Min 1 dusch i slutet rum, totalt antal enl. normkrav		2	
Placeras i lugnt läge nära wc		7	
Placeras nära eller i omklädningsrum		5	
Direkt utifrån nära hiss, avskilt från entré		5	
Direktkontakt med varumottagning		5	
Nära varuintag.		20	
Säsongsförvaring, trädgårdsförråd		20	
Vid huvudentré avskild från denna		5	
Städutrustning för gemensamma ytor		7	
Sorterade sopor, nedkast vid högre byggnad		25	
Med standardkök		25	
Nära lunchrum.		5	
Nära lämplig entré som ej är huvudentré			
		444	444
Storlek/placering i samråd med vvs-konsult		100	
Storlek/placering i samråd med vvs-konsult		25	
Storlek/placering i samråd med el-konsult		5	
Storlek/placering i samråd med el-konsult		5	
		135	135
Cirka 25% för kommunikation och innerväggar			896,4
			896

Endast inomhusytor beräknade, därefter tillkommer utemiljö, parkering etc			4482
--	--	--	------

Storlek på detta behöver ses över när storlek på boende är fastställt

Måste beräknas.