



**BOLLEBYGDS  
KOMMUN**

KS2025/50

2025-XX-XX



## Lokaliseringsutredning för särskilt boende för äldre i Bollebygd tätort

Upprättad av Plan- och exploateringsavdelningen,  
Kommunstyrelseförvaltningen

## **SAMMANFATTNING**

Som ett sätt att möta det ökade behovet av boendeplatser på särskilt boende för äldre, utreds olika lokaliseringsalternativ för att se vilken plats som är bäst lämpad för en sådan verksamhet. I denna utredning undersöks och jämförs tio olika platser, varav en i Töllsjö respektive Olsfors och övriga åtta i Bollebygd.

Efter att lokaliseringsalternativen har jämförts på en rad premisser har en sammanvägning gjorts, som har resulterat i att områdena har graderats baserat på lämplighet. Vad som kallas för lokaliseringsalternativ Fjällastorp klassas högst, medan lokaliseringsalternativ Rävaberget (vattentornskullen) samt Lokes Väg kommer näst på tur.

## Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrund .....	5
1.2	Uppdrag och syfte.....	5
1.3	Organisation.....	6
1.4	Begreppsförklaring.....	6
<b>2.</b>	<b>Verksamhetens behov .....</b>	<b>8</b>
2.1	Nuvarande lokaler .....	8
2.2	Antalet boendeplatser .....	8
2.3	Förbättringsbehov.....	10
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden och styrdokument.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vision Bollebygds kommun 2035.....	13
3.2	Bollebygds översiktsplan .....	13
3.1	Bostadsförsörjningsprogram.....	13
3.2	Befolkningsprognos .....	13
	Lokalresursplan för Bollebygds kommun 2025–2034.....	14
3.3	Avstånd till kollektivtrafik .....	15
<b>4.</b>	<b>Metod .....</b>	<b>17</b>

4.1 Avgränsning och urval .....	17
4.2 Bedömningskriterier .....	21
<b>5. Beskrivning av lokaliseringsalternativ.....</b>	<b>24</b>
5.1 Lokaliseringsalternativ 1, Fjällastorp .....	24
5.2 Lokaliseringsalternativ 2, Högalund .....	29
5.3 Lokaliseringsalternativ 3, Ekdalen .....	34
5.4 Lokaliseringsalternativ 4, Sörgården .....	38
5.5 Lokaliseringsalternativ 5, Lokes väg.....	43
5.6 Lokaliseringsalternativ 6, Rävaberget .....	46
5.7 Lokaliseringsalternativ 7, Malmgården .....	48
5.8 Lokaliseringsalternativ 8, Björnskogsvallen .....	51
5.9 Lokaliseringsalternativ 9, Töllsjö.....	53
5.1 Lokaliseringsalternativ 10, Olsfors.....	58
6. Områdesjämförelse .....	61
7. Slutsatser .....	64



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Kommunen är enligt socialtjänstlagen 5 kap. 5 § (2018:1724) skyldig att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre människor som behöver särskilt stöd. Frågan är särskilt viktig till följd av den ökande andelen äldre i kommunen.

Idag finns det sedan tidigare ett särskilt boende för äldre i kommunen, Bollegården. Detta boende ligger i Bollebygds tätort och fastigheten förvaltas av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder (Bollebo). Boendet består av tre huskroppar och rymmer totalt 81 boendeplatser. Dessa omfattas av ett somatiskt boende, ett demensboende och ett korttidsboende.

Det råder idag brist på platser sett till behov och efterfrågan, och enligt prognoser kommer behovet växa sig allt större. Det är därför viktigt att utöka antalet boendeplatser för äldre i behov av särskilt stöd. Enligt lokalresursplanen för 2025–2034 ser kommunen ett behov av att tillskapa minst 32 nya boendeplatser på ett särskilt boende, för att kunna möta den ökade efterfrågan. Siffran ska ses som ett absolut minimum och behovet förväntas öka ytterligare efter 2034, varför det är viktigt att titta på en långsiktig lösning för hur vi ska möta detta växande behov.

## 1.2 Uppdrag och syfte

2023-11-16 antog kommunfullmäktige mål och budget för 2024–2026. Därigenom fick dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en förstudie avseende ett nytt särskilt boende för äldre. För att uppnå detta uppdrag har plan- och exploateringsavdelningen sett över nuvarande verksamhetens ytbehov samt tagit fram en lokaliseringsutredning i syfte att ge politiken ett gediget underlag inför beslut om framtida placering av ett särskilt boende för äldre. Parallellt med detta arbete har socialförvaltningen tagit fram ett funktionsprogram för att på ett mer djupgående sätt beskriva verksamhetens behov sett till funktion och utformning.

Lokaliseringsutredningen tar ett bredare grepp kring frågan och preciserar inte på förhand hur många boendeplatser som bör byggas, utöver det minsta möjliga antal som fastlås i socialförvaltningens funktionsprogram. Därmed har politiken möjlighet att välja den lokalisering som de anser bäst lämpat utifrån deras viljeriktning och prioriteringar.

### **1.3 Organisation**

Arbetsgruppen utgörs av samhällsplanerare, plan- och exploateringschef, lokalresursstrateg, chef för socialförvaltningen, verksamhetschef för äldreomsorg samt två strategiska projektledare.

### **1.4 Begreppsförklaring**

I utredningen används ett antal begrepp som är hämtade från kommunens översvämningskartering från 2018. För att undvika repetitiva förklaringar, beskrivs dessa istället här. Det är fyra begrepp: 100-årsflöde, 200-årsflöde, ytligt avrinningsstråk och instängt område.

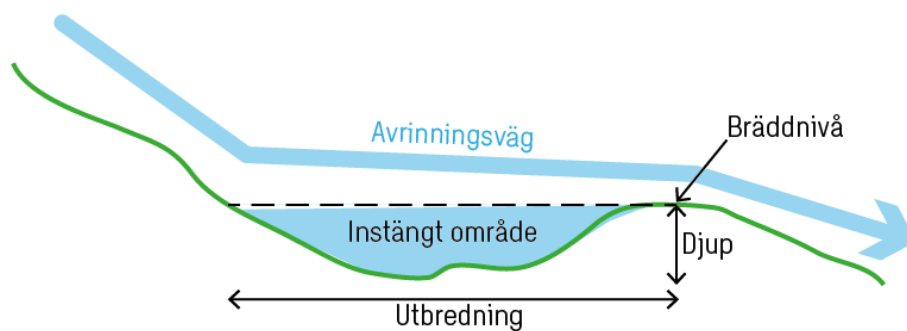
**100- och 200-årsflöde:** Regnmängderna varierar över året till följd av årstiderna, men de varierar även mellan åren. Statistiskt sett återkommer större skyfall med jämna mellanrum. Dessa går i cykler och ju större skyfall, desto mer sällan uppstår de. Exempelvis uppstår statistiskt sett ett större skyfall var femte år. Var tionde år (alltså varannan gång) är detta skyfall ännu större. Dessa skyfall benämns som 5-årsflöde och 10-årsflöde. Det finns även 50-, 100-, 200-årsflöde samt något som kallas för högsta flöde.

Till följd av klimatförändringarna håller dock dessa cykler på att förändras, där de olika cyklerna beräknas bli kortare och därmed kommer kraftiga skyfall uppstå allt oftare. För att förhindra att de som bor och verkar i ett samhälle samt att de fastigheterna som finns där ska komma till skada, utformar vi idag vårt samhälle för att kunna hantera både 100- och 200-årsflöde. Översvämningskarteringen visar hur hög vattennivån i Nolån och Sörån beräknas vara vid ett 100- eller 200-årsflöde.

**Ytligt avrinningsstråk:** När det regnar, oavsett om detta är ett "vanligt" regnoväder eller 200-årsregn, så uppstår vad som kallas för ytliga avrinningsstråk.

Dessa uppstår i sänkor och dalar, dit regnmängder från höjderna runtomkring samlas. Det ytliga avrinningsstråket rinner sedan vidare för att till sist nå vattendrag och sjöar. Vid stor nederbörd kan platserna där dessa avrinningstråk passerar bli mycket blöta, ibland bildar det ytliga avrinningsstråket till och med en tillfällig bäck. Dessa avrinningstråks storlek beskrivs med enheten hektar, vilket mäter hur stort avrinningsområde som det ytliga avrinningsstråket har.

**Instängt område:** Ett område där vattnet ansamlas på grund av landskapets utformning kallas här för instängt område. Dessa mäts i vattendjup, vilket alltså innebär hur djupt det ansamlade vattnet kan bli innan det "rinner över kanten" och fortsätter sin färd nedåt, se illustration nedan.



*Illustration 2. Visar ett exempel på hur ett instängt område kan uppstå i landskapet.*

## 2. Verksamhetens behov

### 2.1 Socialnämndens funktionsprogram

Socialnämnden har tagit fram ett funktionsprogram som syftar till att kartlägga verksamhetens behov. Funktionsprogrammet har utgjort ett viktigt underlag till denna lokaliseringsutredning, och flera av de antaganden som görs i utredningen är grundade på funktionsprogrammet. Funktionsprogrammet finns som bilaga till lokaliseringsutredningen, då benämnd som *Bilaga 2*.

### 2.2 Nuvarande lokaler

Bollegården byggdes under en tid med andra behov och standarder. Exempelvis har vårdbehovet förändrats, där vi idag har en större andel boende med demens eller andra psykiska besvär, jämfört med när Bollegården byggdes. Detta påverkar kvaliteten på den vård och omsorg som kan erbjudas på Bollegården idag.

Boendets utformning leder även till andra typer av brister för verksamheten idag. Då personalen har svårt att överblicka boendet krävs en högre bemanning än vad som egentligen vore nödvändigt, samtidigt som lägenhetsstorlekarna varierar till den grad att vissa anses undermåliga till följd av dess storlek medan andra är onödigt stora sett till det stora behovet av fler lägenheter. Både personalbehov och lägenhetsstorlek bidrar till ökade kostnader för boendet.

Sedan Bollegården byggdes har ett antal mindre renoveringar genomförts, som ett sätt att förbättra dess funktion och livslängd. Dessa har dock inte varit tillräckliga på lång sikt och ytterligare förbättringar krävs för att service och vård ska kunna skötas på ett effektivt och kvalitativt sätt.

I dagsläget finns det 81 lägenheter på Bollegården, där 8 lägenheter är korttidsplatser och 1 är växelvårdsplats. Lägenheterna på korttidsboendet ska kunna ha dubbel beläggning, i de fall det är absolut nödvändigt. Detta är inte en optimal lösning varken sett till de boendes trivsel eller risken för smittspridning. Det är dock ändå viktigt att ha den möjligheten.

### 2.3 Antalet boendeplatser

Lokaliseringsutredningen utgår från två olika utbyggnadsmöjligheter. Den första är att bygga ett boende med minst **60 boendeplatser**, då funktionsprogrammet

identifierar detta antal som ett minimum för att boendet ska kunna skötas på ett effektivt sätt. Därigenom möts även det utpekade behovet av nya boendeplatser som presenteras i lokalresursplanen, alltså minst 32 platser fram till 2034.

Det andra utbyggnadsalternativet är att bygga ett nytt särskilt boende som både ersätter nuvarande boendeplatser på Bollegården redan nu samt tillgodoser framtida behov. Genom att bygga ett större boende och därmed ersätta Bollegården, kan dagens standarder tillämpas på samtliga av kommunens boendeplatser, samtidigt som boendet kan bedrivas på ett mer kostnadseffektivt sätt. Ett sådant boende hade rymt **120 eller 130 boendeplatser**, beroende på hur stor marginal kommunen väljer att tillämpa. Byggnation av ett särskilt boende som rymmer både dagens och framtida boendeplatser innebär dock en mer omfattande investering, varför beslutet om vilket lösning som är att föredra främst kommer baseras på ekonomiska aspekter.

Även om kommunen i dagsläget inte väljer att ersätta Bollegården ses det dock som eftersträfvansvärt om lokaliseringen möjliggör för detta framöver, till följd av de många brister som Bollegårdens lokaler har idag. En optimal lokalisering, sett ur ett långsiktigt perspektiv, rymmer dessa 120 boenden samt har god marginal för ytterligare ökade behov. Om platsen som väljs för nytt särskilt boende inte är tillräckligt stor för att rymma samtliga 120 boendeplatser med marginal, riskerar Bollegården på lång sikt att behöva ersättas på en annan plats. Detta skulle leda till en mer ineffektiv verksamhet, något som inte anses eftersträfvansvärt.

Om ett boende byggs där fler boendeplatser tillkommer än vad som efterfrågas idag, förväntas dessa ändå inte stå tomma. "För många" boendeplatser kan hanteras på två sätt. Ett alternativ är att kommunen hyr ut lägenheter till grannkommuner, då många kommuner idag har stor brist på platser på särskilt boende för äldre. Ett annat alternativ är att en viss del av verksamheten på Bollegården flyttar över till det nya boendet, för att på så sätt ge mer plats åt hemsjukvården eller hemtjänsten, som idag har brist på lokaler. Lediga utrymmen på Bollegården skulle även kunna utnyttjas som seniorboende samt att utöka den dagliga verksamheten som idag har alltför små utrymmen.

När de olika lokaliseringalternativen jämförs i kapitel 5–7 presenteras hur många boendeplatser som antas rymmas inom varje område. Denna siffra utgår från att boendet byggs i två plan. Detta är en kompromiss då verksamheten egentligen efterfrågar ett plan, något som dock anses vara alltför kostsamt och ineffektivt sätt till markanvändningen. Hur många plan som i slutändan byggs kan utredas vidare under detaljplaneprocessen alternativt projekteringsfasen. I bilaga 1 kommer dels tabellen där de olika områdena jämförs presenteras, men här finns även en flik som visar hur ytkrävande olika antal boendeplatser är beroende på våningsantal. Detta avses öka förståelsen inför ett politiskt beslut ytterligare.

Funktionsprogrammet framhäver även att särskilda boenden är som mest effektiva med 10 boenden per avdelning, vilket därför kommer styra det exakta antalet platser som byggs.

## **2.4 Förbättringsbehov**

I dialog med bland annat förvaltnings-, verksamhets- och enhetschefer som är ansvariga för kommunens äldreomsorg har ett antal önskemål och krav uppkommit på ett framtida boende.

Genom forskning och goda idéer har många nya smarta lösningar tillkommit inom branschen, som bland annat ökar de boendes lokaliseringsförmåga och trygghet, minskar buller, förstärker sanitära rutiner, stöttar boende med synnedsättningar, med mera. Vissa av dessa går att införa genom renoveringar av nuvarande lokaler, men långt ifrån alla. Om kommunen väljer att bygga ut Bollegården skulle detta innebära att vi genom investeringar "låser fast oss" vid ett boende som inte är av önskvärd standard. Genom att istället lokalisera boendet på annan plats kan vi på lång sikt samla alla boendeplatser här. På så sätt kan vi i framtiden erbjuda de äldre invånarna i kommunen en boendemiljö som är av betydligt högre kvalitet än idag.

Från verksamhetens sida önskas att boendet byggs i ett plan, då detta kombinerat med en genomtänkt planlösning kan möjliggöra för personalen att få en god överblick över boendet. I dagsläget krävs fler personal under nattetid än som egentligen anses nödvändigt, just till följd av att de anställda inte har

möjlighet hålla uppsikt på ett bra sätt. Därmed anses ett färre antal våningsplan leda till lägre personalkostnader. Enplan möjliggör även för samtliga boende att själva kunna ta sig ut på den gemensamma gården, utan hjälp från personalen. Vissa lägenheter kan ha dörr direkt ut på gården, något som ökar trivseln för de boende.

Från förvaltningens sida ses dock enplan som en något ineffektiv lösning, då det både kräver stora markanspråk och i många fall en mer kostsam byggnation. Vid byggnation av ett särskilt boende i Herrljunga har de kompromissat genom att boendets administrativa delar samt förråd och dylikt som inte behöver vara i direkt anslutning till avdelningen, har placerats på plan två i största möjliga mån. Därigenom ges det plats åt så många lägenheter som möjligt i bottenplan. Ett förslag är därför att boendet byggs i just två våningar. Beroende på hur många våningar kommunen beslutar att bygga kan olika fastigheter anses vara mer eller mindre attraktiva.

Den utemiljö som erbjuds på Bollegården idag är i sig uppskattad och väl utnyttjad, men verksamheten ser ett stort behov av att ett nytt boende har en innergård. Detta beror på att vissa personer med demens tenderar att avvika, vilket kan innebära risker för den enskilda då den kan ha svårigheter att lokalisera sig och hitta tillbaka till boendet. Genom att ha en stängd innergård kan både säkerheten för de boende öka, samtidigt som personalen får möjlighet att lägga sin tid och sina resurser på annat. Även boendet i sin helhet behöver anpassas för demenssjuka.

Hemsjukvården är idag lokaliserat på Bollegården medan hemtjänsten har lokaler på Stationsvägen. Båda dessa verksamheter kommer behöva utökas i framtiden till följd av den förväntade ökningen av antalet äldre i kommunen. Hemsjukvården och hemtjänsten gör även ett mycket viktigt arbete för att möjliggöra äldres möjlighet till att bo hemma längre. Om dessa verksamheter i framtiden ges bättre förutsättningar kan detta alltså innebära stora ekonomiska vinster för kommunen, men även bidra till ökat välbefinnande för den äldre som får lov att bo hemma längre. Trots det särskilda boendets beroende av hemsjukvård och hemtjänst, är dessa verksamheter redan idag trångbodda, något som behöver åtgärdas. Viktigt

att notera är att hemsjukvården har 6 tjänstebilar och hemtjänsten har 20, något som behöver tas i beaktning vid en eventuell flytt. Enligt verksamheten är det en fördel om hemsjukvård och hemtjänst får sitta tillsammans. Dessa lokaler hade potentiellt kunnat möjliggöras i det nya särskilda boendet. Ett annat möjligt alternativ är att verksamheterna erbjuds fler lokaler på Bollegården, om en del av de boende flyttar till ett nytt särskilt boende på annan plats.

Om boendet placeras i direkt anslutning till befintlig eller framtida förskola behöver placering av entréer noga funderas igenom. Det är viktigt att blåljuspersonal kan anlända, med allt vad det innebär, utan att barnen på förskolan behöver se det. Detta skulle kunna lösas antingen genom att huvudentrén är vänd bort från förskolan, eller att det finns ytterligare en entré där blåljuspersonal kan anlända till. Liknande resonemang kan eventuellt vara aktuellt om boendet placeras i ett mycket centralt läge. Att ha mer än en entré ökar även trivsel för boende och besökare då sjuka eller avlidna inte behöver passera genom huvudentrén.

Behoven hos de boende varierar över tid och på senare år upptas allt fler platser av personer med någon form av kognitiv svikt eller demens. Utöver demensavdelningen upptas idag även 50% av den somatiska avdelningen av personer med kognitiv svikt. De förändrade behoven hos de boende påverkar kraven som ställs på lokalerna. Vid nybyggnation behöver mer flexibla lokaler byggas, då de boendes behov är svåra att förutspå, och fortsatta förändringar måste därför tas med i beräkningen.



### **3. Tidigare ställningstaganden och styrdokument**

#### **3.1 Vision Bollebygds kommun 2035**

Enligt planeringsstrategin som antogs 2024 är den tillväxttakt som presenteras i översiktsplanen inte aktuell. Istället ska tillväxttakten som presenteras i Bollebygds kommuns vision för 2035 tillämpas. År 2035 förväntas kommunen ha 12 000 invånare, vilket motsvarar en årlig ökning med 1,5%.

För att koppla an till den befolkningsökning som lyfts fram i visionen kan det även konstateras att gruppen äldre är den åldersgrupp som växer allra mest i Bollebygd. Därtill framhäver visionen även vikten av att kommunen ska erbjuda bostäder för alla, där man kan leva tryggt och säkert.

#### **3.2 Bollebygds översiktsplan**

Tidigt i arbetet med översiktsplanen genomfördes en medborgardialog inför samråd. Dialogen var en webbaserad enkät som publicerades på kommunens hemsida mellan mars och maj 2020.

Från enkäten uppmärksammas frågan kring äldreboende av kommunens invånare. Frågan lyfts däremot inte fram i någon större utsträckning i övriga delar av översiktsplanen. I utvecklingsinriktningen framhålls att kommunal service såsom förskola, skola och äldreboende måste säkerställas tidigt i planeringen, men något framtida behov påtalas ej.

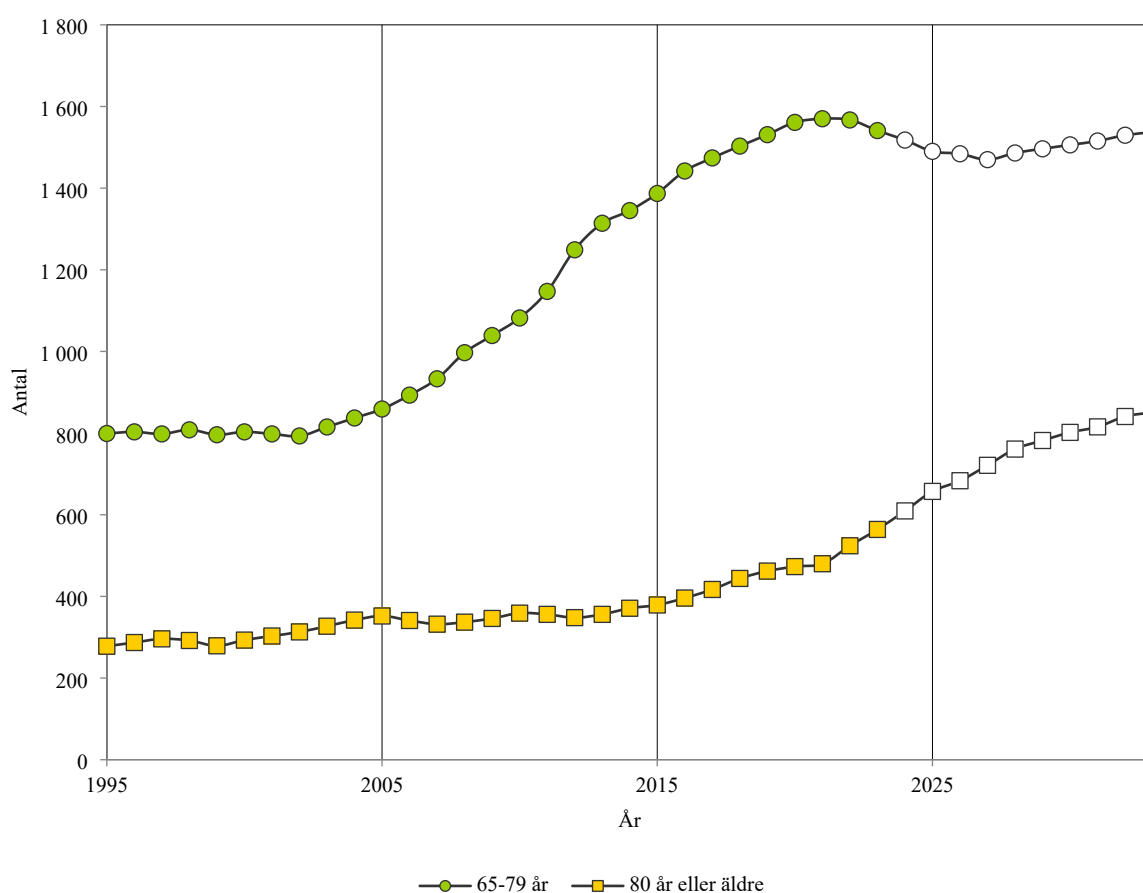
#### **3.1 Bostadsförsörjningsprogram**

Vilka grupper som är mest drabbade av bostadsbrist finns inga analyser på i Bollebygds kommun. Enligt bostadsförsörjningsprogrammet kan det dock antas att kommunen har liknande utveckling som övriga Sverige, alltså att unga, äldre och par som ska separera är de som har svårast att hitta lämpligt boende. I och med att andelen äldre förväntas öka kommer denna utmaning öka ytterligare för denna grupp.

#### **3.2 Befolkningsprognos**

Befolkningsprognosen i stort är beroende av antalet bostäder som tillkommer inom kommunen, vilket skapar viss osäkerhet. Gruppen äldre har dock en låg flyttbenägenhet, vilket gör att siffrorna som rör just denna grupp anses ha

förhållandevis hög säkerhet. Enligt befolkningsprognosen från 2024 förväntas gruppen äldre att fortsätta öka under en längre tid framöver. Orsaken är dels att den stora 40-talistgenerationen uppnått pensionsåldern fullt ut, dels att medellivslängden ökar och att de äldre lever längre än tidigare. Den närmaste framtiden medför främst en ökning i åldersgruppen 80 år eller äldre där 40-taliserna börjar träda in. Om 10 år förväntas antalet invånare över 80 år ha ökat med ungefär 300 personer. Den förväntade ökningen kan utläsas i tabell 1 nedan:



Tabell 1. Visar den förväntade befolkningsökningen för åldersgrupperna 65–79 och 80+.

### 3.3 Lokalesursplan för Bollebygds kommun 2025–2034

Lokalesursplanen för 2025–2034 ger en generell bild av kommunens behov av särskilt boende för äldre. Personer över 80 år beräknas öka med ungefär 50 procent fram till 2034, vilket förväntas generera ett ökat behov på minst 32 boendeplatser på särskilt boende för äldre.

Det framtida behovet av lägenheter i särskilt boende påverkas bland annat genom hur bostadsbeståndet i kommunen utvecklas i stort, samt bostadsåtgärder som ökar möjligheterna till kvarboende i det egna hemmet. En förutsättning för att en utbyggnad om 32 platser på särskilt boende ska vara tillräckligt är att någon form av trygghetsboende tillkommer. De 32 platser som behöver tillskapas bör inte ses som en definitiv utformning utan snarare som en lägstanivå. På längre än tio års sikt kommer behovet med stor sannolikhet öka - något som bör tas i beaktning när det beslutas hur stort boende som skall byggas och var det ska placeras.

Antal platser på särskilt boende behöver utökas i riket som stort, likaså i Bollebygd. Behovet av vård och omsorg varierar över tid och det är svårt att förutse exakt vilka insatser som behövs i framtiden, därför är en flexibel utformning att föredra vid utökningen av nya platser såväl som de befintliga. Det är inte kostnadseffektivt att bygga små boenden vilket är viktigt att ta med i beräkningarna inför utökningen av platser. Eftersom behovet av platser är så stort i hela riket är det sannolikt att kommunen kan hyra ut platser till andra kommuner vid överkapacitet av lokaler.

Likt vad som nämndes under rubrik *2.3 Förbättringsbehov*, lyfter även lokalresursplanen fram hemtjänstens och hemsjukvårdens behov av att utöka sin verksamhet. Kontorsplatser, personalutrymmen och förråd kommer därför behöva utökas allteftersom antalet äldre med behov av stöd ökar. Hemtjänsten och hemsjukvårdens lokaler kan med fördel placeras i nära anslutning, då de har ett tätt samarbete. Att ett sådant samarbete underlättas kan därför antas bli ekonomiskt fördelaktigt.

### **3.4 Avstånd till kollektivtrafik**

Även om de boende själva inte planeras åka kollektivt, ska kollektiva resor möjliggöras för boendets personal och besökare. En lokalisering som möjliggör för kollektiva resor, kan både bidra till minskade utsläpp men även öka boendets attraktivitet som arbetsgivare. I Sveriges Kommuner och Regioners "Handbok för attraktiv kollektivtrafik" beskrivs acceptabelt gångavstånd till hållplats för att människor ska nyttja kollektivtrafiken. I medelstora städer är fem minuter till hållplatsen vanligt vilket motsvarar ungefär 400 meters gångavstånd.

Gångavståndets betydelse varierar beroende på reslängd och typ av kollektivtrafik. I glesbebyggda områden kan längre avstånd än tätbebyggda områden accepteras, medan målpunkter som sjukhus och skolor kan kräva kortare gångavstånd.

Vanliga principer för avstånd till hållplats:

- Upp till 400 meter anses som standard
- 400 – 600 meter är möjligt vid svåra planeringsförutsättningar
- Mer än 600 meter kräver särskilda skäl och minskar andelen som väljer att gå och ökar istället cykelns betydelse för att ta sig till hållplatsen.

I Bollebygds tätort passerar tre bussar samt en tåglinje: buss 101, 110 och 611 samt Västtågen. Därigenom knyts tätorten samman med Göteborg, Borås samt andra tätorter i närområdet. Gångavstånden till kollektivtrafik blir i vissa fall längre än 600 meter, delvis till följd av bristen på gena gångstråk.

Vid en avvägning mellan olika alternativ är det viktigt att ha de lokala förhållandena i åtanke. Bollebygd är en glesbygd kommun med bristande kollektivtrafik. Om ett område har längre än 600 meter till närmaste hållplats talar detta emot, men samtidigt kan detta inte tillåtas vara en helt avgörande faktor då många aspekter måste vägas in för att hitta den plats som är bäst lämpad för dess ändamål. I det tidiga stadiet har områden längre bort än 600 meter exkluderats, dock ska det noteras att detta avser fågelvägen, medan den faktiska gångvägen kan bli betydligt längre i vissa fall. Detta är viktigt att uppmärksamma och är en av många faktorer som kommer vägas samman till en slutgiltig prioritering gällande områdena.

## 4. Metod

### 4.1 Avgränsning och urval

Som första steg i processen har åtta möjliga lokaliseringsalternativ identifierats. Detta har gjorts genom att endast inkludera områden inom en radie på 600 meter från närmaste busshållplats i Bollebygd tätort. Därefter har redan bebyggda områden, planerade bostadsområden, höga naturvärden, viktiga ekosystemtjänster samt områden med översvämningsrisk vid 200-årsregn exkluderats. Av den mark som då kvarstod har kommunalt ägd mark prioriterats, dock med ett undantag. Inom dessa identifierade områden har ytterligare en avgränsning gjorts, där de delar med bäst topografiska förutsättningar utpekats som möjliga områden.

När lokaliseringsstudien var färdigställd inkom förfrågan att även utreda lokaliseringar i Töllsjö och Olsfors. För att spara resurser begränsades utredningen till en lokalisering i respektive ort. Liknande urval som i Bollebygd tätort har genomförts, dock med något enklare urvalskartor. I Olsfors har en lokaliseringsstudie för förskola nyligen genomförts, vilket låg till grund för val av lokalisering där.

Detta har resulterat i totalt tio lokaliseringsalternativ som därefter har numrerats, namnsatts och analyserats utifrån fastslagna premisser. Samtliga av de alternativ som utretts i tidigare utredning från 2021 är även inkluderade här. Nedan följer en beskrivning av de analyserade områdenas lokalisering. För att ytterligare förtydliga finns de olika lokaliseringsalternativen att se på karta 1, 2 och 3.

**Lokaliseringsalternativ 1, Södra Fjällastorp:** Lokaliserat på sydöstra delen av fastigheten Flässjum 3:99, alltså strax sydväst om korsningen mellan Hindåsvägen och Kullavägen.

**Lokaliseringsalternativ 2, Högalund:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77, direkt söder om änden av Odens väg.

**Lokaliseringsalternativ 3, Ekdalen:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77, väster om bostadsområdet Ekdalen, norr om Göteborgsvägen.

**Lokaliseringsalternativ 4, Sörgården:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77 samt Erikstorp 1:4, nordväst om bostadsområdet Sörgården, längs med gångbanan som går mellan Odensgårdens förskola och Erikstorp.

**Lokaliseringsalternativ 5, Lokes Väg:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77, norr om Odensgårdens förskola där HVB-hemmet är beläget idag.

**Lokaliseringsalternativ 6, Rävaberget:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77, norr om Rävaberget, även känt som vattentornskullen.

**Lokaliseringsalternativ 7, Malmgården:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 1:7, alltså fastigheten mellan centrumhuset och Tingshuset.

**Lokaliseringsalternativ 8, Björnskogsvallen:** Lokaliserat på fastigheten Flässjum 12:77 samt Flässjum 1:59, vilket inkluderar idrottsområdet Björnskogsvallen samt intilliggande område.

**Lokaliseringsalternativ 9, Töllsjö:** Lokaliserat på fastigheten Töllsjö 1:70, strax öster om Töllsjöskolan längs med Horssaredsvägen.

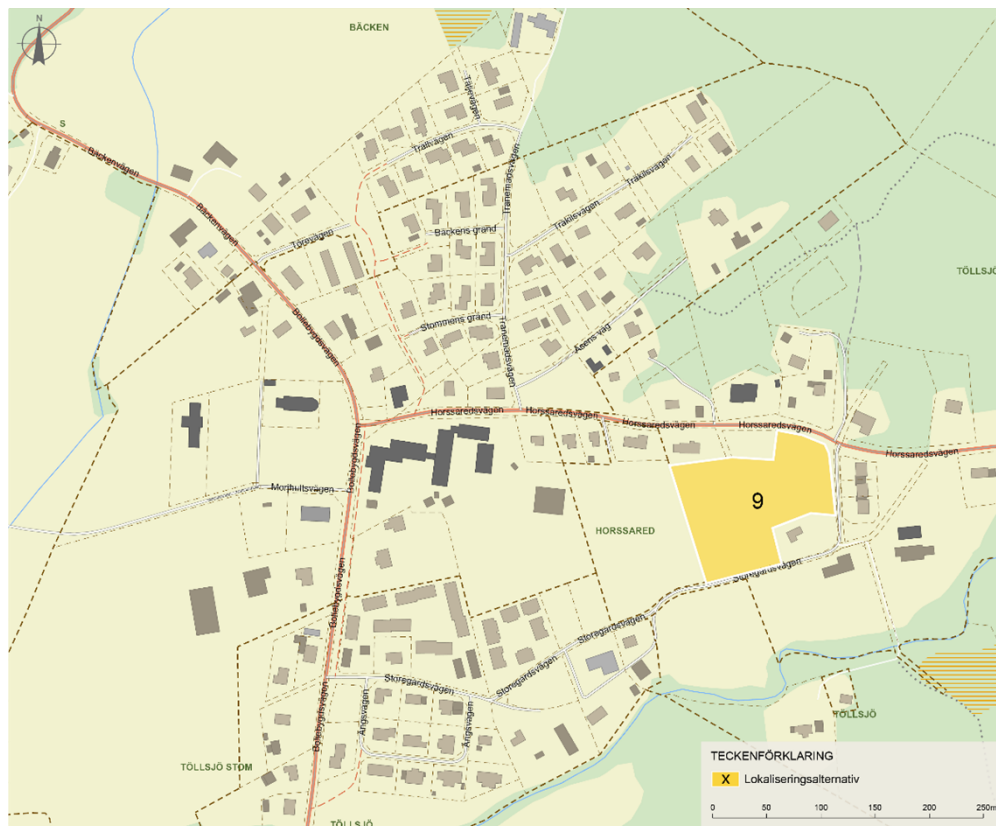
**Lokaliseringsalternativ 10, Olsfors:** Lokaliserat på östra delen av fastigheten Örlid 1:2, på den gräsbeklädda ytan vid ändan av Örelidsvägen.

Väster om område 4 finns ytterligare ett kommunägt område inom godkänt avstånd från busshållplats. Denna har på många sätt liknande förutsättningar som område 4. Då område 4 i slutändan gavs lämplighetsklassning 3 av 4, beslutades dock att området väster om inte skulle adderas. Övriga områden inom



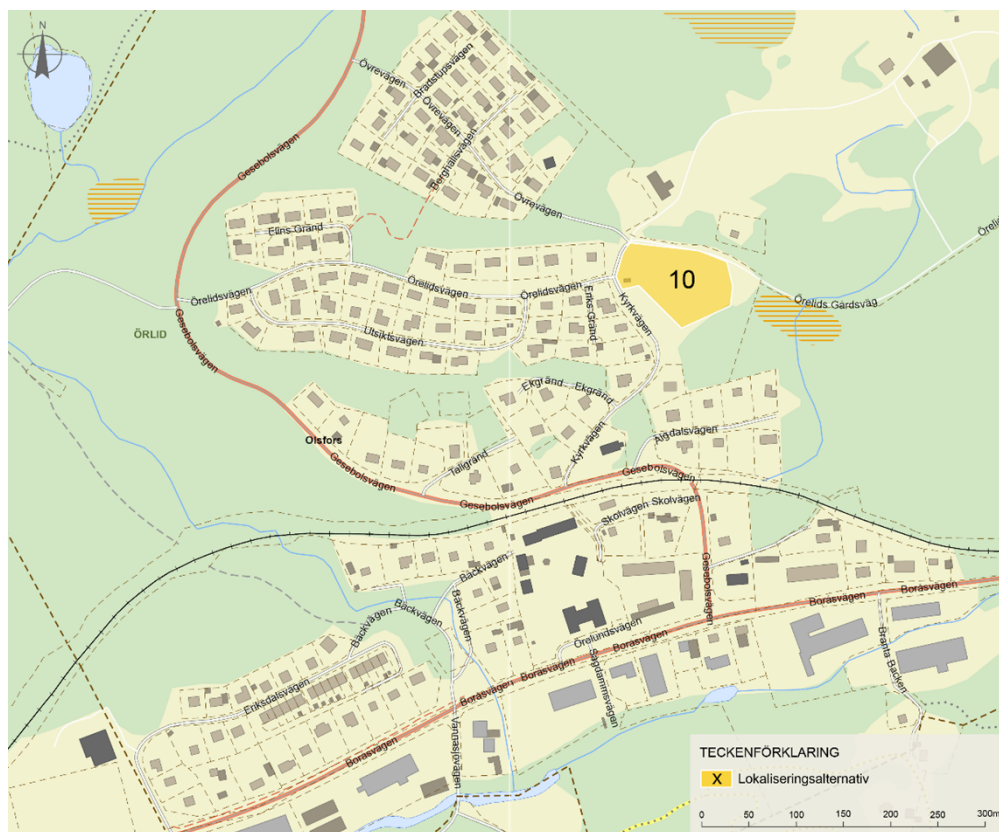
600 meter avstånd från Erikstorps busshållplats anses antingen vara alltför små, är ej kommunägda eller anses av andra skäl vara olämpliga för ändamålet.

Karta 1. Visar de åtta olika lokaliseringsalternativen i Bollebygd tätort. Dess lokalisering är beskrivet under rubriken Avgränsning och urval.



Karta 2. Visar det lokaliseringsalternativ som pekats ut i Töllsjö.





*Karta 3. Visar det lokaliseringsalternativ som pekats ut i Olsfors.*

## 4.2 Bedömningskriterier

Utvärderingen av olika alternativa lokaliseringar har utgått ifrån åtta olika kategorier med tillhörande huvudfrågor. Kategorierna baseras på kommunens planberedningsmall som används för att bedöma inkomna planbeskedsansökningar. Sju av de åtta kategorierna beskriver platsens kända förutsättningar och potentiella risker. Den åttonde kategorin beskriver hur övriga kategorier påverkar möjligheten till genomförande och projektets ekonomi. Denna kategori kommer vara viktigast vid bedömningen av vilket lokaliseringsalternativ som är mest lämpligt. För att förtydliga detta i tabellen benämns kategori 1–7 som prioriteringsnivå 2, medan kategori 8 tillhör prioriteringsnivå 1. Kategorierna i prioriteringsnivå 2 är dock fortfarande av stor vikt, då dessa i stor utsträckning påverkar utfallet i prioriteringsnivå 1. Exempelvis kan vissa förutsättningar som lyfts fram i prioriteringsnivå 2 bidra till ökade kostnader eller beskrivas som tidsdrivande faktorer, vilket gör att de får utslag i prioriteringsnivå 1. Därmed är alla kategorier viktiga och utgör tillsammans en helhet, även om prioriteringsnivå

1 i slutändan är det som väger tyngst när vi bedömer de olika förslagens lämplighet. Nedan listas de olika kategorierna och dess tillhörande huvudfrågor:

### **1. Samhällsplanering**

Huvudfråga: Vad anger relevanta planeringshandlingar gällande platsens förutsättningar och framtida utveckling?

### **2. Grön infrastruktur**

Huvudfråga: Vad anger övergripande naturvärdesinventeringar eller grönplaner för området?

### **3. Markens förutsättningar**

Huvudfråga: Hur ser markens förutsättningar ut när det gäller stabilitet, risker och tillgänglighet?

### **4. Teknisk infrastruktur**

Huvudfråga: Hur ser den tekniska infrastrukturen ut när det gäller ledningar och vägnät?

### **5. Hållbart resande och trafik**

Huvudfråga: Hur ser vägstrukturen ut och vilka möjligheter finns det för hållbart resande?

### **6. Tillgänglighet**

Huvudfråga: Vilken service finns i närheten?

### **7. Störningar och risker**

Huvudfråga: Vad säger övergripande riskutredningar och vilka andra typer av störningar kan identifieras?

### **8. Genomförande och ekonomi**

Huvudfråga: Vilka faktorer kan vara kostnads- och tidsdrivande? Vilka faktorer kan påverka positivt till den ekonomiska hållbarheten i projektet?

Prioriteringsnivå:	Kategori:
Prioriteringsnivå 2	1. Samhällsplanering
Prioriteringsnivå 2	2. Grön infrastruktur
Prioriteringsnivå 2	3. Markens förutsättningar
Prioriteringsnivå 2	4. Teknisk infrastruktur
Prioriteringsnivå 2	5. Hållbart resande och trafik
Prioriteringsnivå 2	6. Tillgänglighet
Prioriteringsnivå 2	7. Störningar och risker
Prioriteringsnivå 1	8. Genomförande och ekonomi

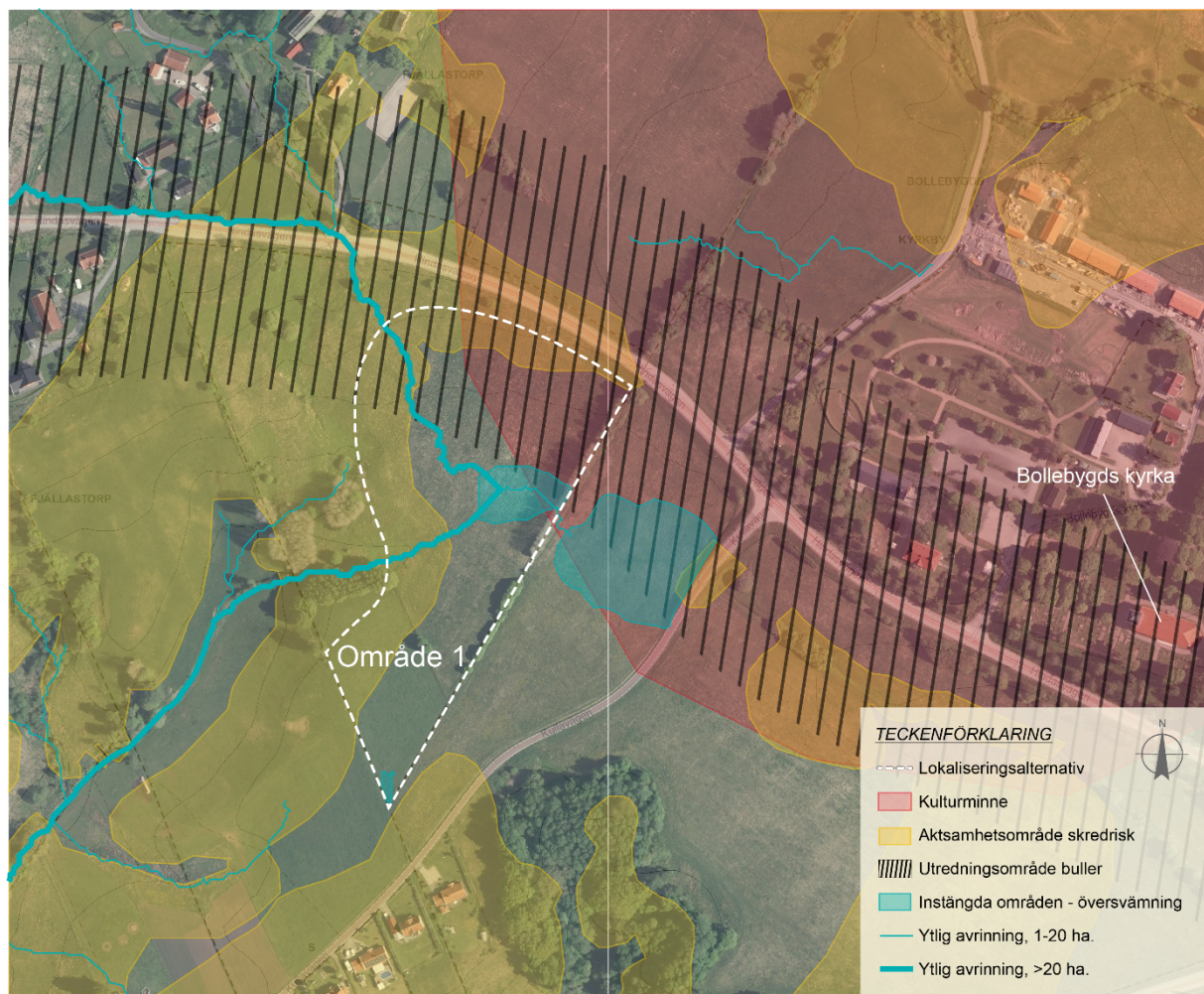
*Tabell 2. Tabellen upprepar de kategorier och prioriteringsnivåer som nämnts i detta kapitel. Tabellen syftar till att ge läsaren en bättre överblick.*

I nästkommande kapitel (kapitel 5) beskrivs respektive lokaliseringsalternativ. Rubriksättningen är här organiserad på ett sätt som avser göra innehållet lättläst. Prioriteringsordningen kommer därför appliceras först i kapitel 6, där samtliga lokaliseringsalternativ ställs mot varandra i Tabell 3. Som ett sätt att tillgänglighetsanpassa dokumentet kommer dock allt som framgår i Tabell 3 även framgå som flytande text i kapitel 5 samt i utredningens slutsatser i kapitel 7.

## **5. Beskrivning av lokaliseringsalternativ**

### **5.1 Lokaliseringsalternativ 1, Fjällastorp**

Kartan nedan visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 1, som hädanefter kommer refereras till som Södra Fjällastorp. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Här har ytan som kallas "instängt område" förenklats något för att göra kartan mer lättläst. På kartan framgår därför inte vattendjupet i de instängda områdena.



*Karta 2. Visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 1, Fjällastorp. Här framgår även var kulturminne, aktsamhetsområde för skredrisk, buller samt översvämningsrisk finns i närområdet.*

### **Platsens förutsättningar:**

Södra Fjällastorp är 31 000 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Flässjum 3:99, som ägs av kommunen. Inom området finns endast en viss topografisk lutning, medan det direkt väster om området sluttar förhållandevis brant utför.

Södra Fjällastorp är beläget på, och omgivet av, bruksbar jordbruksmark. Två större bostadsområden planeras i anslutning till området, där omkring 200 bostäder förväntas tillkomma. Det finns även ett politiskt uppdrag att planera för en förskola på samma fastighet som detta lokaliseringsalternativ är beläget på. Det är omkring 1400 meter till närmsta matbutik och vårdcentral, vilket minskar arbetsplatsens attraktivitet då personal inte kan promenera till centrum under

rasten för att exempelvis köpa lunch eller uträtta andra ärenden. Området har däremot närhet till Bollebygd kyrka, som med viss regelbundenhet arrangerar event som vänder sig till bland annat äldre.

Länsstyrelsen har pekat ut delar av Nolåns dalgång som kulturmiljö, vilket delvis inkluderar Södra Fjällastorp. I kommunens naturvårdsprogram pekas det även ut som värdefullt odlingslandskap. Området kan eventuellt även husera rödlistade fågelarter och fladdermöss, då detta finns registrerat i Artportalen.

### **Gällande och pågående planer:**

Det finns ingen gällande detaljplan inom området, något som behöver tas fram för att ett särskilt boende ska kunna anläggas här. Däremot pekas området ut i översiktsplanen som lämpligt för centrumändamål, vilket både inkluderar en större mängd bostäder samt kommunal service.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

På 700 meter gångavstånd från lokaliseringsområdet Södra Fjällastorp finns Bollebygdskolans busshållplats, där både linje 101 och 110 stannar. Med dessa bussar nås Göteborg, Erikstorp samt Borås. Då ett stort antal bostäder kommer tillkomma i närområdet kan det dock inte uteslutas att det i framtiden kan finnas underlag för att placera en ny busshållplats längs Hindåsvägen. Detta är dock inget som kan garanteras och därför inget som bör tas med i avvägningen.

Det planeras att anläggas en gång- och cykelbana längs med Hindåsvägens södra sida, vilket kommer möjliggöra för att personer som jobbar eller besöker det särskilda boendet kan ta sig dit utan bil. Gångbanan planeras att vara iordningställd innan ett särskilt boende väntas vara på plats. Det är utifrån dessa förutsättningar som gångsträckan beräknats till 700 meter. Detta uppnår dock inte det rekommenderade avståndet till kollektivtrafik enligt Sveriges Kommuner och Regioner, vilket kan försvåra rekrytering.

En fördel med Fjällastorp är att det är placerat i nära anslutning till Hindåsvägen. Detta innebär att leveranser, besökare och personal kan nå till boendet utan att det bidrar till ökade trafikflöden inne i tätorten. Det bidrar även till betydligt

mindre störningar under byggnationsfasen, både i form av just transporter, men även buller och vibrationer.

I dagsläget finns inget kommunalt vatten och avlopp, men detta planeras byggas ut i samband med att de nya bostadsområdena tillkommer. Detta innebär att när väl ett särskilt boende är på plats så är även VA-ledningarna det.

### **Potentiella risker:**

Området är delvis inom Sveriges Geologiska Instituts akksamhetsområde för skredrisk. Det finns en geoteknisk utredning från 2016, som genomfördes i samband med att detaljplanen på Prästgårdsgärdet påbörjades. En ny har tagits fram för Prästgårdsgärdet, som inte längre inkluderar lokaliseringsalternativ Fjällastorp, vilket antyder att en ny kommer krävas även här. Det konstateras dock i den ursprungliga utredningen att området har förhållandevis goda geotekniska förhållanden. Byggnader på 1–2 våningar kan plattgrundläggas på mark. Om fler våningar önskas eller om större förändringar av marknivån ska genomföras, krävs dock ytterligare utredningar. Sammanfattningsvis kommer en ny utredning krävas, men utifrån den kunskap vi har i dagsläget finns det inget som tyder på att de geotekniska förhållandena skulle förhindra en byggnation på platsen.

Norra delen av Södra Fjällastorp är inkluderat i översiktsplanens utredningsområde för bulleranalys. När de nya bostadsområdena byggs i närområdet förväntas dock hastighetsgränserna sänkas och bullernivåerna gå ner.

I kommunens översvämningskartering framgår det att det genom området passerar ett större ytligt avrinningsstråk, där det enligt rapporten kan rinna vattenmängder som ansamlats från ett område större än 20 hektar.

Avrinningsstråket passerar genom ett så kallat instängt område, där upp till 0,2 meter vatten samlas vid stora regnmängder. Mellan lokaliseringsalternativ Fjällastorp och Kullavägen finns ett motsvarande område, men här kan ett vattendjup på upp till 0,8 meter uppstå. Vid en eventuell exploatering behöver dagvattenhanteringen utredas.

## **Möjlighet till exploatering:**

Baserat på fastighetens förutsättningar kan en stor yta bebyggas. Detta innebär att området kan rymma ett särskilt boende för äldre för både dagens och framtidens boendeplatser, oavsett val av våningsantal. Om 130 boendeplatser i två våningar uppförs här, skulle ändå bara drygt en tredjedel av arealen i lokaliseringssalternativ Södra Fjällastorp utnyttjas.

Då ett politiskt beslut är fattat att placera en förskola på samma fastighet, kan detta ge positiva synergieffekter för såväl förskola som särskilt boende för äldre. Forskningen visar att samarbete mellan verksamheterna ger positiva effekter för både barn och äldre, samtidigt som ekonomiska fördelar uppkommer genom samnyttjande av tillagningskök och parkeringsytor. Om en förskola ska byggas på platsen behöver en ny detaljplan tas fram, vilket även skulle kunna inkludera det särskilda boendet utan att kostnaderna ökar avsevärt. Däremot är framtagandet av en detaljplan tidskrävande, vilket kommer påverka hur lång tid det kommer ta att få ett nytt boende på plats.

En annan faktor som kan komma att bli tids- och kostnadskrävande är hanteringen av dagvatten. Då området är stort utan någon bebyggelse i direkt anslutning finns det möjligheter att hantera dagvattnet genom att den schaktning som görs vid byggnation anpassas så att vattnet leds genom området på ett säkert sätt. Detta arbete kommer leda till ökade kostnader, men anses ändå vara inom rimliga ramar, delvis till följd av att man kan använda sig av massor som finns inom området. Att massor inte behöver fraktas dit eller bort innebär även mindre transporter till och från området, vilket minskar byggfasens störning på omgivningen.

Den främsta utmaningen med Fjällastorp är faktumet att det är lokaliserat på jordbruksmark. Jordbruksmark ska enligt lag endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. En utredning för jordbruksmarken i området färdigställdes i maj 2024, och länsstyrelsens gav inga kommentarer på denna i deras granskningsyttrande. Detta tolkas som att utredningen enligt länsstyrelsen är väl

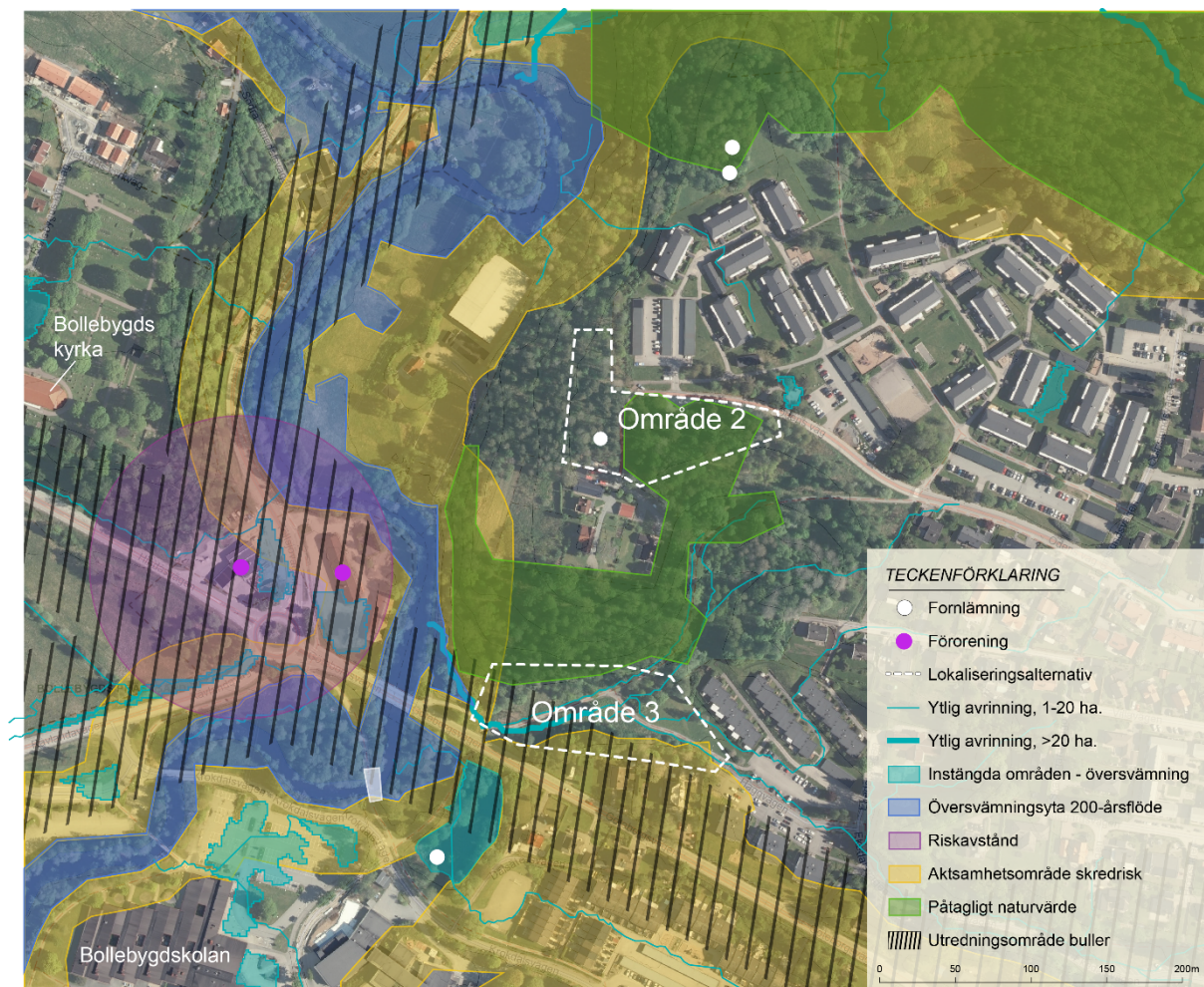


genomförd. Detta är dock ingen garanti för att den håller vid en potentiell juridisk prövning.

Andra utmaningar är avståndet till kollektivtrafik som försvårar för personal och besökare att välja hållbara transportmedel, men det riskerar även att minska möjligheterna till rekrytering av personal. Det finns även skyddade arter som registrerats på området, något som behöver utredas.

## **5.2 Lokaliseringsalternativ 2, Högalund**

Kartan nedan visar avgränsningen av området för både lokaliseringsalternativ 2 och 3, i följande text benämnda som Högalund och Ekdalen. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Ytan som visar översvämningsrisken har förenklats något för att göra kartan mer lättläst. På kartan särskiljs därför inte 100- och 200-årsregn.



*Karta 3. Visar avgränsningen för lokaliseringalternativ 2 (Högalund) och 3 (Ekdalen). Här framgår bland annat var aktsamhetsområde för skredrisk, påtagligt naturvärde samt översvämningsrisk finns i närområdet.*

### Platsens förutsättningar:

Lokaliseringalternativ Högalund är 7000 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Flässjum 12:77, som ägs av kommunen. Området är placerat i direkt anslutning till bostadsområdet Höga och har 800 meter gångavstånd till närmsta matbutik och vårdcentral. Platsen är i dagsläget skogsbeklädd, där ungefär hälften är utpekad som påtagligt naturvärde i *Grönplan för Bollebygd tätort*. Enligt grönplanens politiska riktlinjer ska kommunen visa hänsyn samt utveckla sådana områden i den mån det är möjligt. Centralt i området finns även en fornlämning i form av en stensättning. Fornlämningen registrerades 1984 och nuvarande status är okänd.

Utanför det utmärkta området sluttar landskapet förhållandevis brant utför i såväl sydlig som västlig riktning. Topografin är därmed en begränsande faktor vid byggnation, vilket är orsaken till den något limiterade ytan som pekas ut. Flera av de andra områdena som inkluderats i denna utredning har liknande utmaningar.

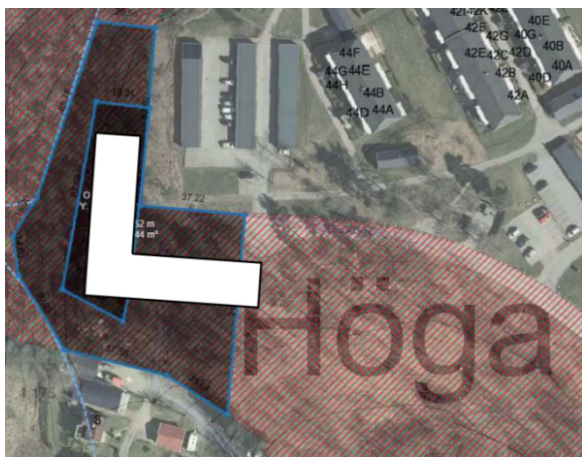
Genom den flackaste delen inom det utmarkerade området passerar en väg som används för angöring till fastigheterna Flässjum 4:175, 4:176 och 4:177. För att område Högalund ska kunna nyttjas för byggnation av särskilt boende krävs att en ny angöring till dessa fastigheter säkerställs. Detta begränsar möjligheten att utnyttja området till fullo, eftersom gata för angöring inte bör ges en alltför höglutning.

### **Gällande och pågående planer:**

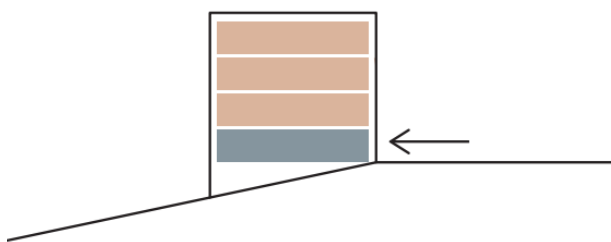
Västra delen av området är utpekad som natur i Stadsplanen för Bollebygd, från 1979. Övriga delar inkluderas inte i någon gällande detaljplan. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att ny detaljplan tas fram.

Området som helhet är däremot inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

Området har sedan tidigare utretts som möjlig lokalisering för särskilt boende för äldre. För just Högalund finns dock endast en enklare skiss i form av en L-formad byggnad på fyra våningar, se figur 1 och 2.



*Figur 1. Tidigare förslag på placering av särskilt boende på Högalund.*



*Figur 2. Tidigare förslag på våningsantal och placering av särskilt boende i förhållande till sluttning på Högalund.*

## Infrastruktur och hållbara transporter:

900 meter gångavstånd från Högalund finns en busshållplats, där både linje 101 och 110 stannar. Mellan Högalund och närmaste busshållplats finns en planskild gångbana. Gångavståndet är dock betydligt längre än vad som rekommenderas av Sveriges Kommuner och Regioner, något som riskerar att minska människors benägenhet att välja bussen. Det kan även ha negativa effekter på boendets möjlighet att rekrytera, då personal utan tillgång till bil eventuellt inte ser boendet som en möjlig arbetsplats på grund av sitt läge.

Högalund är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom centrum och bostadsområdet Höga. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrad luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

Bostadsområdet Höga är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att Högalund kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

## Potentiella risker:

Högalund är varken inom riskområde för översvämning eller inom skyddsavstånd från bensinstationen vid korsningen Hindåsvägen – Töllsjövägen. Området är inte heller inom utpekade aktsamhetsområde för skredrisk av Sveriges Geotekniska Institut. Det ska dock poängteras att dessa aktsamhetsområden inte är exakta och risker ska därför inte uteslutas. Det finns en geoteknisk undersökning från 2017, vilket alltså inkluderar såväl Högalund som Ekdalen. Utredningen utgår från en tidigare föreslagen bebyggelse som i Högalund utgörs av 7 flerbostadshus på 6 våningar vardera. Enligt utredningen är totalstabiliteten erforderlig för den föreslagna bebyggelsen. Det poängteras dock att det i samband med projektering krävs ytterligare stabilitetsutredning då det är av yttersta vikt att slätthutningarna modelleras så att det klarar att bära lasterna från husen. Om tyngre bebyggelse placeras längre väster ut än det som är föreslaget i den tidigare geotekniska undersökningen kan även detta påverka bedömningen. Även om det kommer krävas nya utredningar, kan alltså inga hinder för byggnation utläsas från den geotekniska utredningen från 2017.



Karta 4. Utsnitt från geoteknisk utredning från 2017 för området Högalund.

### **Möjlighet till exploatering:**

Högalund kan rymma upp till 110 boendeplatser i två plan. Därmed finns det goda möjligheter att tillgodose det nuvarande behovet och att i framtiden göra omfattande utbyggnader. Däremot kan inte samtliga platser på Bollegården ersättas samtidigt som framtida behov möts, om man vill hålla sig till två våningsplan. För byggnation av 130 boendeplatser skulle det istället krävas tre eller fyra våningsplan.



Den främsta utmaningen i Högalund är skredrisken, som främst bör beaktas i områdets västra kant, där det sluttar brant ner mot Nolån. Övriga delar har utretts genom tidigare geotekniska undersökningar, något som visat att beroende på storlek och placering av byggnaderna kan nödvändig stabilitet uppnås. Samtidigt är det just östra delarna av området som enligt kommunens grönplan har påtagliga naturvärden. Därtill måste angöring till fastigheterna Flässjum 4:175, 4:176 och 4:177 säkerställas, något som kan begränsa den byggbara ytan samt bidra till kostnader.

Högalund har även långt gångavstånd till både kollektivtrafik och centrum, något som kan komma att göra boendet till en mindre attraktiv arbetsplats och bidra till ökade störningar då transporter behöver passera genom tätorten.

Ett särskilt boende som lokaliseras här saknar möjlighet till samordning med närliggande förskola eller skola.

### **5.3 Lokaliseringsalternativ 3, Ekdalen**

#### **Platsens förutsättningar:**

Lokaliseringsalternativ Ekdalen är 6700 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Flässjum 12:77, som ägs av kommunen. Området är lokaliserat väster om bostadsområdet Ekdalen, nära Göteborgsvägen och har 500 meter gångavstånd till centrum. I dagsläget går en gång- och cykelbana genom området, vars dragning kan anpassas vid eventuell byggnation så att boende och besökare enkelt kan passera även i fortsättningen. Topografiskt är området förhållandevis flackt, med något större lutningar i norra delen av området. I övrigt utgörs området av gräsmatta och sly, men även ett glesare skogsparti i områdets norra kant. Detta skogsparti har påtagligt naturvärde, vilket enligt grönplanens politiska riktlinjer ska visas hänsyn till samt utvecklas i den mån det är möjligt.

#### **Gällande och pågående planer:**

Området är utpekad som natur i en detaljplan från 1960. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att ny detaljplan tas fram.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Ekdalen har 300 meter gångavstånd till närmaste busshållplats, där både linje 101 och 110 stannar. Med dessa bussar nås Göteborg, Erikstorp samt Borås. Gång- och cykelbana går genom en tunnel under Göteborgsvägen. Mjuka trafikanter behöver därför inte passera någon större trafikerad väg. Detta innebär att Ekdalen uppfyller Sveriges Kommuners och Regioners riktlinjer för avstånd till kollektivtrafik.

En fördel med Ekdalen är att det är placerat i nära anslutning till Hindåsvägen. Detta innebär att leveranser, besökare och personal kan nå boendet utan att det bidrar till ökade trafikflöden inne i tätorten. Det bidrar även delvis till mindre störningar under byggnationsfasen, då transporterna inte behöver passera några större bostadsområden. Däremot kommer bygget i sig placeras förhållandevis nära bostäder, vilket innebär störningar i form av buller och vibrationer.

Bostadsområdet Ekdalen är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att detta lokaliseringsalternativ kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

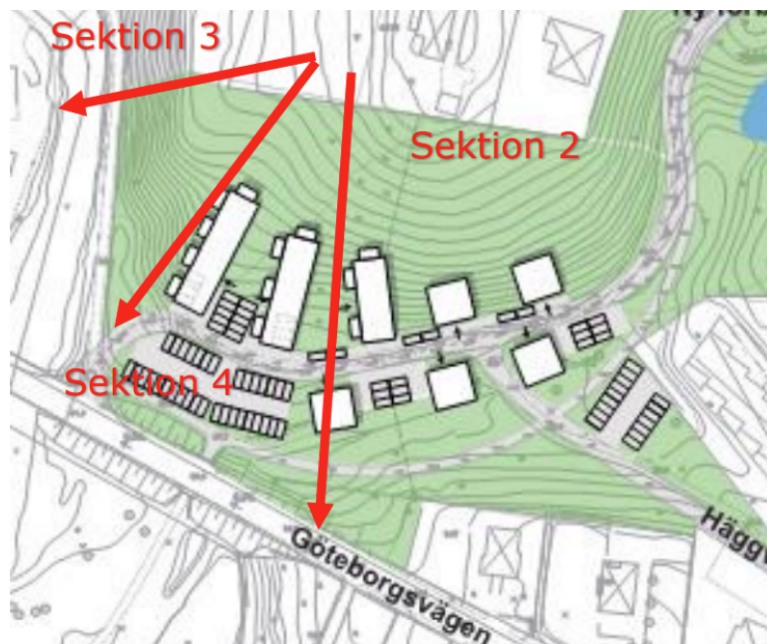
### **Potentiella risker:**

Områdets södra och västra kant är utpekad av SGI som aktsamhetsområde för skredrisk, till följd av dess närhet till Nolån samt platsens topografi. På grund av tidigare planer att bebygga området finns en geoteknisk utredning från 2017. I eller i direkt anslutning till lokaliseringsalternativ Ekdalen föreslogs 8 flerbostadshus, varav 5 byggnader på 5 våningar och 3 byggnader på 6 våningar. Denna bebyggelse låg till grund för den geotekniska utredningen.

Stabilitetsanalysen utgår från tre sektioner som ritats ut i området. Den sektion som på kartan är placerad längst öster ut (sektion 2) har enligt beräkningar en totalstabilitet som är erforderlig för befintliga förhållanden och föreslagen

bebyggelse. Sektion 4 som ligger strax väster om lokaliseringsalternativ Ekdalen och uppges ha en erforderlig för befintliga förhållanden, däremot inte för planerad bebyggelse. Sektion 3 som ligger ytterligare längre västerut, i sluttningen ner mot Nolån, har inte en erforderlig totalstabilitet för varken befintliga förhållanden eller för planerad bebyggelse. För att erforderlig stabilitet ska uppnås för sektion 3 och 4 behövs att släntens lutning flackas ut.

För byggnation av ett nytt särskilt boende behövs en ny utredning för att beräkna utifrån föreslagen byggnation, men denna utredning kan ändå ge en fingervisning. Störst risker verkar enligt denna utredning finnas i yttersta västra kanten eller utanför lokaliseringsalternativ Ekdalen, där området sluttar som mest. Övriga delar har baserat på denna utredning godtagbar stabilitet och området bör därför inte uteslutas. Genom att ha denna äldre utredning i beaktning tidigt i planeringsstadiet är det möjligt att åtgärder för att minska risken för skred inte behöver vara fullt så omfattande.



Karta 5. Utsnitt från geoteknisk utredning från 2017 för området Högalund.

Direkt väster om lokaliseringsalternativ Ekdalen finns risk för översvämning längs med Nolån vid 100-årsregn, enligt översvämningsskarteringen från 2018. Rakt genom område 3 går även en ytlig avrinningsväg som till stora delar uppgår till



>20 ha. Detta innebär att marken söder om gångbanan är delvis blötlagd vid höga vattenflöden. Detta är något som behöver tas i beaktning vid byggnation.

Ekdalen är inte inom skyddsavstånd från bensinstationen belägen i korsningen Töllsjövägen och Hindåsvägen. Däremot är stora delar inom utredningsområde för bulleranalys i den gällande översiktsplanen. Detta kan innebära att vissa åtgärder behöver vidtas för att minska bullernivåerna för de boende.

### **Möjlighet till exploatering:**

Om det särskilda boendet för äldre byggs i två plan kan området rymma upp till 99 boendeplatser. För byggnation av 130 boendeplatser skulle det däremot krävas att byggnaden uppfördes i fyra våningsplan. Området har i övrigt förhållandevis goda topografiska förhållanden, både sett till byggkostnader och utformning av boendets utemiljö. Med endast 300 meter gångavstånd till kollektivtrafik skulle boendet ha goda förutsättningar att möjliggöra för hållbara transporter och bidra till förbättrade rekryteringsmöjligheter. Området är även nära beläget två befintliga förskolor, vilket skulle kunna möjliggöra för vissa positiva samordningseffekter. Dessa effekter utgörs dock endast av möjlighet till samarbete mellan verksamheterna, mer praktiska samordningsmöjligheter i form av exempelvis delat tillagningskök är inte möjligt här.

Samtidigt finns större ytliga avrinningsstråk inom området, vilket leder till ökad översvämningrisk. Detta var något som uppmärksammades under platsbesök, där delar av området var blötlagt. Därtill finns även en viss skredrisk, både till följd av omkringliggande topografi och närheten till Nolån. Både översvämningrisken och skredrisken leder till ökade kostnader.

#### **5.4 Lokaliseringsalternativ 4, Sörgården**

Kartan nedan visar avgränsningen för området för lokaliseringsalternativ 4, härnåfter benämnd som Sörgården. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Här har ytan som kallas "instängt område" förenklats något för att göra kartan mer lättläst. På kartan framgår därför inte vattendjupet i de instängda områdena.



Karta 6. Visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 4, som i texten kallas Sörgården. Här framgår var aktsamhetsområde för skredrisk, jordarten glacial lera samt översvämningsrisk finns i närområdet.

## Platsens förutsättningar:

Lokaliseringsalternativ Sörgården är 10 600 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Erikstorp 1:4 samt Flässjum 12:77, som båda ägs av kommunen. Området är beläget nordväst om bostadsområdet Sörgården, längs med den gångbana som går från Odensgårdens förskola till Erikstorp. Härifrån är det ungefär 800 meter gångavstånd till service i form av bland annat matbutik eller vårdcentral.

Området består av ett förhållandevis flackt grönområde, med svag sluttning åt nordväst. Delar av området har påtagliga naturvärden och i grönplanen pekas området ut som ett grönt stråk. Grönområdet bär även tydliga tecken på att området används för rekreation, främst lek. Norr om området går en bäck som

längre väster ut ansluter till Nolån. Bäckens bör enligt länsstyrelsen inte inkluderas av strandskydd, men innebär däremot att eventuell påverkan på miljökvalitetsnormer måste utredas och potentiellt åtgärdas.

### **Gällande och pågående planer:**

Området inkluderas i två olika planer, en från 1968 och en från 1979. I båda planerna pekas området ut som park. För att bygga ett särskilt boende för äldre här krävs därför att en ny detaljplan tas fram.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Lokaliseringsalternativ Sörgården har 850 meter gångavstånd till busshållplatsen i Erikstorp, där buss 110 mot Borås avgår. Det är motsvarande avstånd till busstationen där både 110, 101, 611 samt Västtågen avgår. 850 meter överstiger SKRs rekommendationer för lämpligt gångavstånd till kollektivtrafik, vilket kan försvåra rekrytering till boendet.

Sörgården är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom bostadsområdet Erikstorp. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrad luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet. För att angöra till lokaliseringsalternativ Sörgården behöver trafiken ledas längs med Sörgårdsstigen eller Tröskelvägen, för att därefter utnyttja den vägdragning som idag är en gång- och cykelbana. Denna kommer därmed behöva breddas och eventuellt även förstärkas, för att klara större laster.

Intilliggande bostadsområde är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att Sörgården kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

### **Potentiella risker:**

Enligt översvämningskarteringen från 2018 finns ett större instängt område söder om lokaliseringsalternativ Sörgården, där vatten kan ansamlas vid höga vattenflöden med över 1 meter vattendjup. Från detta område finns ett större yttligt avrinningsstråk (>20 ha.) som går väster om området. Det finns därmed inga större risker för översvämnning inom området, men frågan är ändå något som behöver tas i beaktning vid planering då området angränsar till områden där stora mängder vatten kan passera.

Stora delar av området pekas däremot ut av Sveriges geotekniska institut som aktsamhetsområde för skredrisk. Detta styrks ytterligare av det faktum att ungefär hälften av området utgörs av glacial lera. Detta skulle potentiellt kunna leda till ökade kostnader vid byggnation. Att området är förhållandevis flackt är en fördel sett till risken för skred och ras, samtidigt som de stora vattenflödena i närområdet kan ses som en nackdel. Frågan behöver därmed utredas ytterligare inför en eventuell byggnation.

### **Möjlighet till exploatering:**

Lokaliseringsalternativ Sörgårdens storlek möjliggör för 130 boendeplatser i två plan, något som skulle utnyttja 85 procent av områdets areal. Området är inte i direkt anslutning till en skola eller förskola och placeringen bidrar därför inte till några samordningsmöjligheter.

En av de utmaningar som identifierats i området är den bristande väginfrastrukturen. Att leda in trafiken längs med Sörgårdsstigen skulle innebära en kortare vägsträcka. Sörgårdsstigen är dock mycket smal, för att sedan gå över i en gång- och cykelväg som inledningsvis består av en grusväg för att sedan gå över till en asfalterad vägbana. Tröskelvägen är istället bredare vilket ses som en stor fördel, men vägsträckningen till boendet bli samtidigt längre. Även Tröskelvägen går sedan över i en asfalterad gångbana. Oavsett val av väg

kommer gång- och cykelbanan behöva breddas och stärkas för att klara tyngre och mer omfattande trafik. Om trafiken leds längs Sörgårdsstigen behöver även denna gata göras om.

Ett sätt att korta ner vägdragningen är att från Tröskelvägen dra en ny väg över bäcken för att nå områdets nordvästra hörn. Detta skulle dock innebära ett större intrång på naturvärden samt ställa krav på att bäcken kulverteras. Att kulvertera bäcken klassas som vattenverksamhet, vilket måste godkännas av länsstyrelsen.

En annan utmaning är risken för skred och ras. Då ingen geoteknisk undersökning har gjorts i området tidigare är det svårt att fastställa hur stor risken är, men det finns vissa faktorer som talar för att detta är något som kan komma att medföra ökade kostnader under byggfasen. Utifrån de kunskaper vi har om området idag bör området inte uteslutas som alternativ till följd av dess geotekniska förutsättningar, även om det är viktigt att ha i åtanke att denna bedömning kan förändras om ny information tillkommer.

Sist bör även nämnas att vid platsbesök fanns tydliga tecken på att området utnyttjas för rekreation och lek. Det kan alltså finnas risk att höga sociala värden går förlorade vid exploatering av området. Det gröna stråket som passerar genom området behöver även säkerställas vid planering.



## 5.5 Lokaliseringsalternativ 5, Lokes väg

Kartan nedan visar avgränsningen för området för lokaliseringsalternativ 5–8, härnåter benämnda som Lokes Väg, Rävaberget, Malmgården och Björnskovsvallen. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut.



*Karta 7. Visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 5–8, alltså Lokes Väg, Rävaberget, Malmgården och Björnskovsvallen. Här framgår bland annat var akksamhetsområde för skredrisk, påtagligt naturvärde samt riskavstånd finns i närområdet.*

### Platsens förutsättningar:

Lokaliseringsalternativ Lokes Väg är 8700 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Flässjum 12:77, som ägs av kommunen. Området är beläget norr om förskolan Odengården och har 500 meter gångavstånd till service i form av

matbutik, apotek och vårdcentral. Delar av området bebyggdes genom tillfälligt bygglov i syfte att tillskapa ett HVB-hem för ensamkommande flyktingbarn. När byggnaden stod klar 2018 hade behovet av HVB-hem minskat och idag används byggnaden istället som anläggningsboende. Målet är att de boende ska flyttas till egna lägenheter under en ännu ej fastställd tidsperiod. Det tillfälliga bygglovet går dock ut i början av 2026 och socialförvaltningen har inga avsikter att ansöka om förlängt bygglov. Därmed anses denna yta utgöra en möjlig lokalisering för ett särskilt boende för äldre efter att nuvarande verksamhet har avvecklats.

Området sluttar i nordvästlig riktning. Västra delen av området utgörs även av ett skogsområde som har påtagligt naturvärde och som enligt grönplanen därför ska visas hänsyn till samt utvecklas i den mån det är möjligt. Genom området rinner en bäck, något som enligt länsstyrelsen inte bör inkluderas av strandskydd. Däremot är bäcken en faktor sett till hantering av vattenflöden samt miljö kvalitetsnormer.

### **Gällande och pågående planer:**

Området är utpekats som natur i en detaljplan från 1968. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att ny detaljplan tas fram.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Lokes Väg har 700 meter gångavstånd till närmaste kollektivtrafik, där både linje 101, 611 och 110 samt Västtågen stannar. Med dessa bussar och tåg nås Göteborg, Borås, Erikstorp samt flera orter i grannkommunen Härryda. 700 meter överstiger SKR:s rekommendationer för lämpligt gångavstånd till kollektivtrafik, vilket kan försvåra rekrytering.

Lokes Väg är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än



större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrade luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

Intilliggande bostadsområde är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att Lokes Väg kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

### **Potentiella risker:**

Enligt översvämningskarteringen från 2018 går två ytliga avrinningsstråk på 1–20 ha. genom området. En av dessa i form av en bäck norr om nuvarande HVB-hem. Båda leder ner till ett större instängt område utanför lokaliseringens avgränsning, som vid höga vattenflöden kan överstiga 1 meter i vattendjup. Avrinningsstråken kan leda till översvämningsrisker även inom området om detta inte hanteras tidigt i processen. Därtill bör nämnas att stora delar av lokaliseringens alternativ Lokes Väg enligt grönplanen bidrar med en påtaglig flödesreglering. Området som det ser ut idag minskar alltså risken för översvämningsrisker och renar delar av vattnet innan det rinner ut i Nolån. Genom byggnation kommer denna förmåga att minska eller helt upphöra.

Stora delar av området är utpekade av SGI som aktsamhetsområde för skredrisk. Ingen utredning har tidigare gjorts i området. Till följd av aktsamhetsområdet finns det ökad risk att vissa åtgärder kommer krävas för att möjliggöra byggnation, något som kan komma att höja projektets kostnader. Det bör dock poängteras att aktsamhetsområdet endast antyder att det *kan* finnas en skredrisk, det innebär alltså inte att det med säkerhet gör det. Hur stor risken är går alltså inte säga förrän en geoteknisk undersökning är genomförd.

### **Möjlighet till exploatering:**

Området möjliggör till följd av sin storlek för upp till 130 boendeplatser i två plan. Detta skulle dock innebära att området som helhet utnyttjas och det finns därmed ingen marginal kvar om man vill hålla sig till två våningsplan.

En utmaning inom området är att bäcken samt övriga ytliga avrinningsstråk, som pekas ut i översvämningskarteringen, bidrar till översvämningsrisk. Det kan potentiellt även finnas risk för skred, vilket behöver utredas och eventuellt även åtgärdas. Viss schaktning kommer även behövas till följd av områdets topografi, något som kan komma att kräva inköp av massor. Dessa förhållanden bidrar till ökade kostnader för byggnation inom området. Högre kostnader kan även tillkomma till följd av att projektet bör ta hänsyn till de utpekade naturvärdena.

Området är även nära beläget en befintlig förskola, vilket skulle kunna möjliggöra för positiva samordningseffekter. Dessa effekter utgörs dock endast av möjlighet till samarbete mellan verksamheterna, mer praktiska samordningsmöjligheter i form av exempelvis delat tillagningskök är inte möjligt här.

Avståndet till kollektivtrafik är av en distans som kan försvåra rekrytering till boendet.

## **5.6 Lokaliseringsalternativ 6, Rävaberget**

### **Platsens förutsättningar:**

Lokaliseringsalternativ Rävaberget är 8100 kvadratmeter och utgörs av en del av fastigheten Flässjum 12:77, som ägs av kommunen. Området är beläget norr om Rävaberget, även känt som vattentornskullen, där ett gångstråk idag passerar genom grönområdet. Vid byggnation kan detta gångstråk ledas om så att invånarna fortsatt kan passera genom området. Rävaberget har enligt grönplanen höga sociala värden samt utgör ett viktigt grönstråk för den biologiska mångfalden. Enligt grönplanen har även spillkråka registrerats på platsen. Detta behöver tas i beaktning om området bebyggs. I övrigt är området förhållandevis flackt och ligger beläget mellan två höjder.

Området har 600 meter till närmaste service i form av vårdcentral, matbutik och apotek.

### **Gällande och pågående planer:**

Området är inkluderat i tre olika gällande detaljplaner från 1964, 1968 respektive 1973. I samtliga av dessa planer är lokaliseringsalternativ Rävaberget utpekade som natur. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att ny detaljplan tas fram.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Från Rävaberget är det under 500 meter gångavstånd till en busshållplats där buss 110 mot Borås respektive Erikstorp avgår. Det är drygt 800 meter till tågstation och busshållplats där avgångar mot Göteborg, Borås och flera orter i Härryda kommun finns.

Rävaberget är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrade luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

Bostadsområdet i direkt anslutning till lokaliseringsalternativ Rävaberget är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att området kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

### **Potentiella risker:**

Genom området går ett ytligt avrinningsstråk på 1–20 ha., enligt översvämningskarteringen från 2018. Området är lokaliserat mellan två höjder och vid platsbesök var delar av området blötlagt, allra främst i östra delen. Genom området passerar även en bäck som sedan rinner ner i en dagvattenbrunn placerad i västra delen av området, nära korsningen mellan Frejas och Lokes väg. Dessa förhållanden innebär ökade kostnader vid en eventuell byggnation.

Området är i övrigt inte utpekade som aktsamhetsområde för skredrisk och är inte heller inom skyddsavstånd från störande verksamhet.

## **Möjlighet till exploatering:**

Området möjliggör till följd av sin storlek för upp till 130 boendeplatser i två plan, vilket innebär att Bollegårdens nuvarande boendeplatser samt kommande behov fram till 2034 kan tillgodoses här. För byggnation av fler boendeplatser för att möta ytterligare ökade behov, skulle det däremot krävas att ytterligare ett våningsplan tillkom på delar av byggnaden.

Det vatten som ansamlas vid höga flöden är de främsta utmaningarna med Rävaberget, som kan identifieras i detta stadie. Ett grönstråk passerar även genom området, något som kommer behöva hanteras vid en eventuell byggnation. Det är även långt gångavstånd till Bollebygd station, även om vissa bussar avgår inom 500 meter.

Området är även förhållandevis nära beläget en befintlig förskola, vilket skulle kunna möjliggöra för positiva samordningseffekter. Dessa effekter utgörs dock endast av möjlighet till samarbete mellan verksamheterna, mer praktiska samordningsmöjligheter i form av exempelvis delat tillagningskök är inte möjligt här.

## **5.7 Lokaliseringsalternativ 7, Malmgården**

### **Platsens förutsättningar:**

Lokaliseringsalternativ Malmgården är 4300 kvadratmeter och utgörs av fastigheten Flässjum 12:77, som ägs av Fastighetsbolaget Bollebygd M AB. Fastigheten är även känd som Malmgården och är belägen direkt väster om Tingshuset, alltså mycket centralt i Bollebygd tätort. Det är därför mindre än 100 meter till närmast matbutik, vårdcentral och andra servicefunktioner. I dagsläget finns inga funktioner på fastigheten. Fastigheten är nästan helt platt och delvis gruslagd, då den tidigare planerats att bebyggas. Projektet påbörjades dock inte som planerat och fastigheten har därför blivit stående.

### **Gällande och pågående planer:**

Enligt gällande detaljplan från 2015 tillåts bostäder och centrumverksamhet inom område 6. Tillåten byggnadshöjd varierar mellan 11 och 15,5 meter, medan tillåten nockhöjd varierar mellan 12,5 och 17 meter. För att särskilt boende för äldre ska tillåtas kan det komma att krävas en revidering av gällande detaljplan.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Området har strax under 200 meter till Bollebygds station där Västtågen samt buss 110, 101 och 611 avgår, vilket innebär att det uppfyller Sveriges Kommuner och Regioners riktlinjer för avstånd till kollektivtrafik.

Malmgården är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrad luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

Bollebygds centrala delar är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att Malmgården kommer kunna anslutas utan större omkostnader.

### **Potentiella risker:**

Ungefär hälften av fastigheten är i kommunens översvämningskartering utmarkerad som instängt område. Detta innebär att vatten med ett djup på upp till 0,8 meter kan ansamlas här vid höga flöden. Platsbesök genomfördes under en regnig period och flera av de andra lokaliseringalternativen var då blötlagda, dock inte Malmgården. Detta gör att plan- och exploateringsavdelningen ställer sig frågande till om fastigheten verkligen utgör ett instängt område. Platsen är även mycket flack, något som talar emot. Det är möjligt att området såg annorlunda ut när översvämningskarteringen genomfördes.

Söder om Malmgården finns idag en tankstation. Detta innebär vissa skyddsavstånd, men enligt Boverket beror avståndet på en rad olika variabler på platsen. Området är även inom skyddsavstånd från farligt gods på järnvägen. En riskbedömning genomfördes i samband med att gällande detaljplan togs fram. Det konstaterades då att inga skyddsåtgärder var nödvändiga. Om ny utredning krävs vid ändring av detaljplanen är ännu oklart.

Vid framtagandet av gällande detaljplan genomfördes en geoteknisk undersökning där det står att "Någon risk för skred och ras finns inte i undersökningsområdet. Stabiliteten bedöms således som tillfredsställande. [...] I området kan byggnader (upp till 3–4 våningar) grundläggas utan någon särskild grundförstärkning. [...] Vid högre byggnader alternativt betydande laster bör kompletterande undersökningar utföras för att bestämma jordens sättningsegenskaper." Den geotekniska undersökningen genomfördes 2011.

### **Möjlighet till exploatering:**

Malmgården är det minsta området som undersökts i denna lokaliseringsstudie. Området skulle kunna rymma 63 nya särskilda boendeplatser i två plan, vilket alltså möter det behov lokalresursplanen kartlagt idag med god marginal. Även om vi byggde i fyra plan skulle det dock inte vara möjligt att både ersätta Bollegården och möta framtidens behov på Malmgården. Om Bollegården på lång sikt ska ersättas kommer detta boende alltså behöva placeras på en annan plats, något som inte anses vara ekonomiskt hållbart.

Då kommunen inte äger marken kommer byggnation av särskilt boende för äldre här innebära en påtaglig inköpskostnad, förutsatt att nuvarande ägare vill sälja.

Ett särskilt boende som lokaliseras här saknar även möjlighet till samordning med närliggande förskola eller skola.

## **5.8 Lokaliseringsalternativ 8, Björnskogsvallen**

### **Platsens förutsättningar:**

Lokaliseringsalternativ Björnskogsvallen är 31 000 kvadratmeter och utgörs av två olika fastigheter: Flässjum 1:59 som ägs av Bollebygds sportklubb och en del av Flässjum 12:77 som ägs av kommunen. Området är beläget mellan bostadsområdet Idrottsplatsområdet och skogsområdet Björnskogen. Området utgörs idag mestadels som två fotbollsplaner, klubbhus för Bollebygds sportklubb samt parkeringsplats. Fotbollsplanerna är i sig platta, dock med viss nivåskillnad mellan planerna.

Det finns inga naturvärden utpekade i grönplanen, däremot finns stora sociala värden på platsen. Om byggnation sker på platsen kan det finnas ett behov av att ersätta dessa på annan plats.

Björnskogsvallen har 900 meter till service i form av matbutik, vårdcentral eller liknande.

### **Gällande och pågående planer:**

Området är utpekade som park eller plantering, idrottsändamål samt parkering i en detaljplan från 1973. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att ny detaljplan tas fram.

Området är även inkluderat i översiktsplanen, där det ingår i område T5. Vad detta innebär kommer dock diskuteras under rubriken *Infrastruktur och hållbara transporter*, då det främst är dessa ämnen som beskrivs i område T5.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Från Björnskogsvallen är det 600 meter gångavstånd till en busshållplats där buss 110 mot Borås respektive Erikstorp avgår. Det är däremot drygt 900 meter till tågstation och busshållplats där avgångar mot Göteborg, Borås och flera orter i Härryda kommun finns. 900 meter överstiger SKRs rekommendationer för lämpligt gångavstånd till kollektivtrafik.

Som nämndes under rubriken *Planeringsförutsättningar* tillhör Björnskogsvallen ett område som i översiktsplanen kallas T5. T5 beskrivs där enligt följande: "Trots det förhållandevis centrala läget har området problem med undermåliga VA-system och småskaliga vägar vilket begränsar möjligheterna att utveckla nya bostäder. Tillkommande bebyggelse i området förutsätter detaljplaneläggning, där gemensamma och långsiktiga lösningar för VA och infrastruktur fastställs." Därmed ställs det genom översiktsplanen krav på omfattande åtgärder vad gäller både vägar och VA-nätet för att ett särskilt boende för äldre ska kunna byggas här. Detta skulle innebära stora kostnader. Det finns heller inga planer på att bygga ut VA-nätet i detta område i närtid.

Björnskogsvallen är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrad luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

### **Potentiella risker:**

Det finns ingen rapporterad risk för översvämning på Björnskogsvallen. Inte heller är det inom riskavstånd från störande verksamhet eller inom aktsamhetsområde för skredrisk. En stor del av området är däremot inom utredningsområde för bulleranalys enligt gällande översiktsplan.

### **Möjlighet till exploatering:**

Björnskogsvallen är mycket stort men även flackt och det finns därför stora möjligheter att bygga ett särskilt boende för äldre, oavsett hur många platser kommunen väljer att bygga. Om 130 boendeplatser i två plan byggs, vilket skulle ersätta dagens platser samt uppfylla behoven de närmaste 10 åren med marginal, utnyttjas ändå mindre än en tredjedel av området. Det finns även få risker på platsen, vilket innebär att det är låg risk för oförutsedda kostnader.

Det som är hindrande för att kunna bygga det särskilda boendet här är dock att det i översiktsplanen är fastslaget att för att byggnation ska tillåtas här måste



både gator och VA-nät byggas ut. Detta skulle innebära mycket omfattande kostnader.

Marken ägs som tidigare nämnts i huvudsak av Bollebygds sportklubb. Då det i dagsläget bedrivs idrottsverksamhet på platsen förutsätter inköp av området att kommunen även kan erbjuda sportklubben ny mark, som även den behöver planläggas. Detta är ytterligare en mycket tids- och kostnadsdrivande faktor i projektet.

Det finns inga samordningsmöjligheter med närliggande eller framtida förskola eller skola i området.

## **5.9 Lokaliseringsalternativ 9, Töllsjö**

Kartan nedan visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 9, som härnäst kommer refereras till som Töllsjö. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Här har ytan som kallas "instängt område" samt "översvämningsyta" förenklats något för att göra kartan mer lättläst. På kartan framgår därför inte vattendjupet i de olika instängda områdena och 100- och 200-årsregn särskiljs ej.



*Karta 3. Visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 9, Töllsjö. Här framgår även var utredningsområde för buller samt översvämningsrisk finns i närområdet.*

### Platsens förutsättningar:

Lokaliseringsområde Töllsjö utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Töllsjö 1:70, som är på 12 800 kvadratmeter. Området är beläget öster om Töllsjöskolan längs med Horssaredsvägen, på ett område som idag används som jordbruksmark. Inga naturvärden, kulturvärden eller fornlämningar finns utpekade sedan tidigare. Mätt från där fastigheten angränsar till vägen är det 250 meter till skolan och 450 meter till den lokala matbutiken.

### Gällande och pågående planer:

Enligt översiktsplanen får upp till 50 nya bostäder tillkomma i Töllsjö, på de platser där vägnätet redan är utbyggt. Då både verksamheten och kommunens ekonomiska avdelning anser att kommunen på lång sikt bör sträva efter att åter

ha alla boendeplatser samlade, innebär detta att en sådan utveckling inte möjliggörs i gällande översiktsplan.

Det finns ingen detaljplan inom området och inte heller några pågående eller kommande planuppdrag i närområdet. Lokaliseringsalternativ Töllsjö skulle därför kräva att detaljplan togs fram.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Infarten till lokaliseringsalternativ Töllsjö kommer koppla an till en av Töllsjös större vägar, något som ses som fördelaktigt. Samtidigt innebär detta även att alla transporter under såväl byggfasen som när verksamheten bedrivs kommer passera genom tätorten. Byggnationen och transporterna under framför allt byggfasen kommer leda till ökade bullernivåer för de boende i området.

350 meter från lokaliseringsalternativ Töllsjö (mätt från fastighetsgräns längs med Horssaredsvägen) finns en busshållplats där närtrafik avgår till Bollebygd centrum. I det ursprungliga urvalet, innan områdena i Töllsjö och Olsfors tillkom, skulle närhet till en busshållplats där endast närtrafik avgår inte anses vara tillräckligt för att pekas ut som lämplig plats. Detta beror på att den bristfälliga kollektivtrafiken försvårar för såväl personal som besökare att nå boendet.

Det går ingen gång- och cykelbana längs med Horssaredsvägen. En möjlig lösning hade dock kunnat vara att möjliggöra för en passage i fastigheten Horssared 1:3 norra kant. På så sätt hade personal och besökare kunnat passera säkert till buss och affär. En sådan lösning förutsätter dock att en del av fastigheten köps in.

Kommunens VA-nät finns utbyggt i närområdet, vilket innebär att inga större omkostnader kommer tillkomma för att koppla på det särskilda boendet.

### **Potentiella risker:**

Det finns inga kända risker på platsen gällande skred och ras då inga tidigare geotekniska undersökningar genomförts på platsen. Till följd av områdets topografiska förhållanden anses dock risken vara liten. Det finns heller ingen information om förorenad mark eller behov av riskavstånd.

Genom området passerar ett ytligt avrinningsstråk på 1-20ha. Därtill finns även ett instängt område där vatten med ett djup på 0–0,2 meter kan ansamlas vid höga vattenflöden. Området direkt söder om lokaliseringsalternativ Töllsjö riskerar att översvämmas vid såväl 100- som 200-årsflöde. Både avrinningsstråk, instängda områden och 100- och 200-årsflöden är något som behöver tas hänsyn till, men de anses inte förhindra en byggnation.

Norra delen av området är utpekad i kommunens översiktsplan som utredningsområde för bulleranalys. Detta kan påverka placering av boendet samt att eventuella åtgärder behöver införas.

### **Möjlighet till exploatering:**

Lokaliseringsalternativ Töllsjö är stort och flackt och kan därför rymma ett särskilt boende för äldre, oavsett hur många platser kommunen väljer att bygga. Om 130 boendeplatser byggs i två plan, vilket skulle ersätta dagens platser samt uppfylla behoven de närmaste 10 åren med marginal, utnyttjas drygt två tredjedelar av området.

Två stora utmaningar kan identifieras i området. Den främsta utmaningen är kopplat till vad som i tabellen i nästkommande kapitel refereras till som ”placeringens påverkan på verksamhetens effektivitet”, där Töllsjö getts lägsta klassningen. Då liknande bedömning har gjorts av Olsfors kommer detta istället diskuteras i kapitlet *Slutsatser*, då samma resonemang ligger till grund för båda bedömningar.

Den andra utmaningen är att lokaliseringsalternativet är placerat på jordbruksmark, precis som lokaliseringsalternativ Fjällastorp. Jordbruksmark är skyddad enligt lag och för byggnation krävs därför att vissa premisser uppfylls. För att utreda om kommunen kan motivera byggnation på jordbruksmark krävs framtagande av en lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark. En sådan utredning är redan genomförd för Fjällastorp, däremot inte i Töllsjö. Att fortsätta utreda Töllsjö som placering av nytt särskilt boende för äldre innebär alltså en risk då vi inte med säkerhet vet om detta är ett alternativ. Till skillnad på Fjällastorp är byggnation på jordbruksmark i Töllsjö inte utpekad i

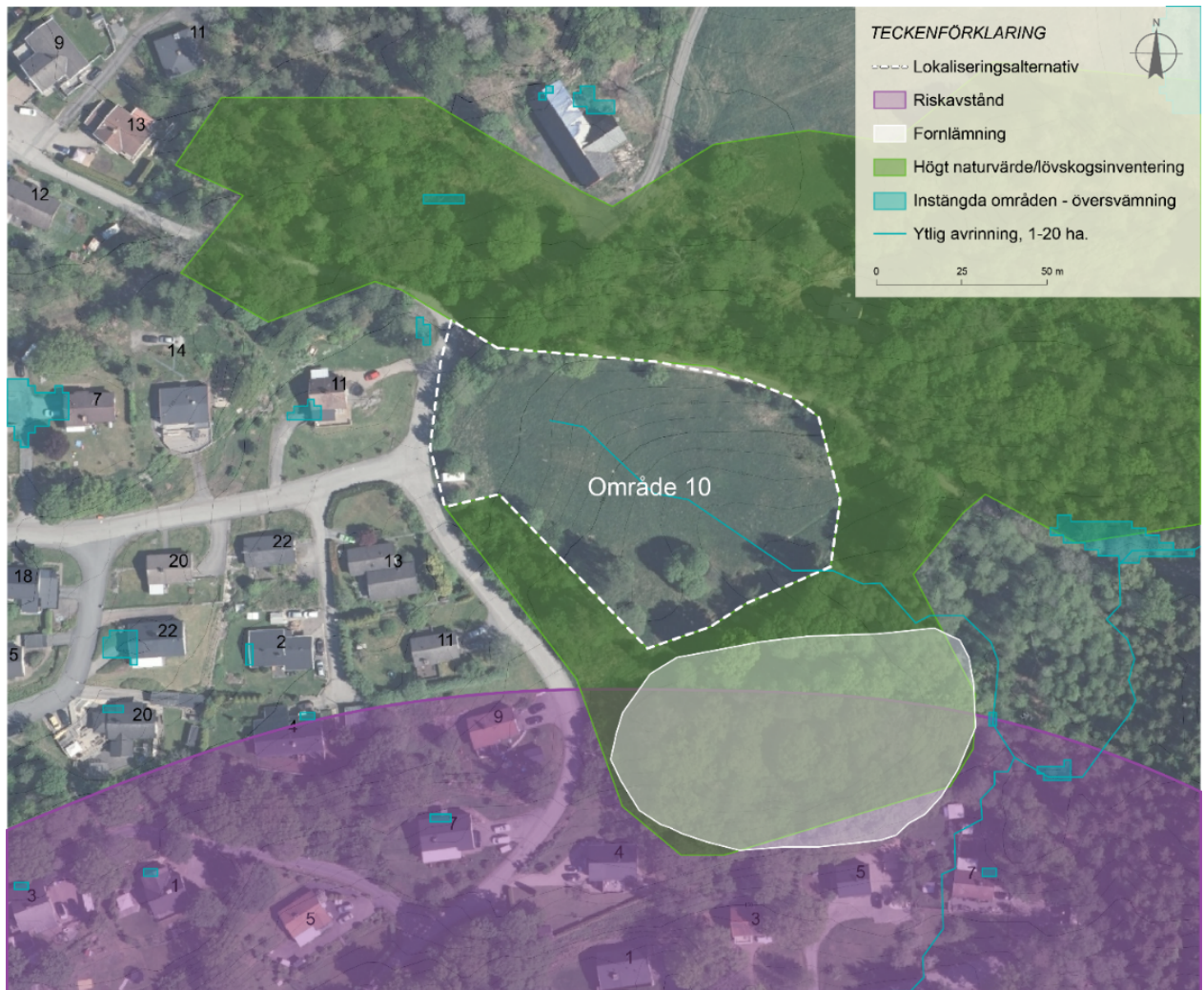
översiktsplanen, något som ofta minskar möjligheterna att tillåtas bygga på platsen.

Trots att området kan rymma många boendeplatser och har få identifierade fysiska risker, kan alltså området inte med säkerhet sägas utgöra ett bra alternativ för lokalisering. Detta styrks ytterligare i kapitlet *Slutsatser*.



## 5.1 Lokaliseringsalternativ 10, Olsfors

Kartan nedan visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 10, som härnäst kommer refereras till som Olsfors. Därtill visas även viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Här har ytan som kallas "instängt område" förenklats något för att göra kartan mer lättläst. På kartan framgår därför inte vattendjupet i de olika instängda områdena.



*Karta 4. Visar avgränsningen för lokaliseringsalternativ 10, Olsfors. Här framgår även var riskavstånd, fornlämning, höga naturvärden samt översvämningsrisk finns i närområdet.*

### Platsens förutsättningar:

Lokaliseringsområde Olsfors är lokaliserat på östra delen av fastigheten Örlid 1:2, alltså den gräsyta som finns på östra änden av Örelidsvägen.

Lokaliseringsalternativet Olsfors är 7200 kvadratmeter stort, ägs av kommunen och angränsar i väst till ett villaområde. Övrig mark som omger det utpekade

området utgörs av skog eller till viss del trädbeklädd mark. Detta är dels utpekade i kommunens naturvårdsplan för att ha "mycket höga naturvärden", dels i länsstyrelsens lövskogsinventering där samma område getts "naturvärde 3". Till följd av dessa naturvärden har lokaliseringens alternativets avgränsning anpassats, för att möjliggöra bevarandet av dessa.

Området är böljande till kuperat och har vad förvaltningen känner till inte används till jordbruksmark. Området är inte heller registrerat som betes- eller ängsmark i Jordbruksverkets databas TUVÅ. I gällande skogsbruksplan är däremot området utpekade som inäga, vilket antyder att marken kan klassas som jordbruksmark. Baserat på detta kan det vara så att det även här kommer krävas en lokaliseringens utredning för jordbruksmark.

Området har 550 meter till närmaste skola, däremot är det 9 kilometer till närmaste matbutik eller annan service. Detta riskerar att minska boendets attraktivitet som arbetsplats.

### **Gällande och pågående planer:**

I översiktsplanen möjliggörs för upp till 100 nya bostäder i Olsfors, varav huvuddelen av dessa föreslås i tätortens norra del. Placeringen av lokaliseringens alternativet är alltså i linje med var översiktsplanen föreslår att bebyggelsen bör placeras.

Lokaliseringens alternativ Olsfors saknar till största delen detaljplan, dock är dess västra kant utpekade som park i en detaljplan från 1969. Det skulle därför krävas att en detaljplan togs fram att möjliggöra att särskilt boende för äldre. Det finns inga andra pågående planuppdrag i närområdet.

### **Infrastruktur och hållbara transporter:**

Det utpekade området är lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrade luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet.

550 meter från lokaliseringsalternativ Olsfors finns en busshållplats där närtrafik avgår till Bollebygd centrum. I det ursprungliga urvalet, innan Töllsjö och Olsfors tillkom, skulle närhet till en busshållplats där endast närtrafik avgår inte anses vara tillräckligt för att pekas ut som lämplig plats. Detta beror på att den bristfälliga kollektivtrafiken försvårar för personal och besökare att nå boendet.

Området ligger i direkt anslutning till Örelidsvägen och Kyrkvägen, som båda anses tillräckligt små för att gång- och cykeltrafikanter kan dela på vägbanan med övriga fordon. Från Gesebolvägen finns däremot en gångbana som leder ner till Olsfors centrum.

Kommunens VA-nät finns utbyggt i närområdet, vilket innebär att inga större omkostnader kommer tillkomma för att koppla på det särskilda boendet.

### **Potentiella risker:**

Ett mindre ytligt avrinningsstråk (0,5-1ha) är utpekat inom området. I övrigt finns inga instängda områden eller risk för översvämning vid höga flöden. Det finns heller ingen förorenad mark som är känd sedan tidigare eller riskavstånd att förhålla sig till.

Det har inte genomförts några geotekniska undersökningar på platsen sedan tidigare. Området är dock inte utpekat som aktsamhetsområde för skredrisk av Sveriges Geotekniska Institut, inte heller är det kuperat kombinerat med stor översvämningrisk. Utifrån den information som vi har om området i dagsläget bedöms området inte ha någon omfattande risk för skred eller ras, dock behöver detta utredas ytterligare.

Vad som däremot inte syns på kartan är att hela området är inkluderat i översiktsplanens utredningsområde för bulleranalys, på grund av dess närhet till järnvägen. Detta innebär att det potentiellt kommer behövas vissa åtgärder eller anpassningar av boendet för att göra det lämpligt för dess avsedda användning.

### **Möjlighet till exploatering:**



På lokaliseringssalternativ Olsfors rymmer 110 särskilda boendeplatser i två plan. Detta skulle alltså täcka dagens behov med mycket god marginal, dock inte kunna ersätta både nuvarande platser på Bollegården och möta framtida behov, så länge vi håller oss till två plan.

I Olsfors kan tre huvudsakliga utmaningar identifieras. Den första och främsta är den som även nämndes för Töllsjö, nämligen placeringens påverkan på verksamhetens effektivitet. Som tidigare nämnts kommer detta diskuteras mer djupgående i kapitlet *Slutsatser*. Utöver detta kommer kostnader tillkomma till följd av topografin i området. Lutningen anses vara möjlig att bygga på, men en del anpassningar av marknivån är nödvändiga för att göra platsen lämplig för ett särskilt boende för äldre. En sådan anpassning kan komma att kräva att massor köps in, vilket ökar projektets kostnader.

Boendets attraktivitet som arbetsplats påverkas även av att det nästan är en mil till närmaste mataffär eller annan typ av service. Detta hindrar de anställda från att uträtta ärenden, köpa lunch eller dylikt under sin rast. Även det faktum att det endast är möjligt att nå området kollektivt genom närtrafik minskar områdets attraktivitet.

## 6. Områdesjämförelse

I detta kapitel presenteras samma förutsättningar som presenterats i föregående kapitel, men här i form av en tabell. Hela tabellen är alltför omfattande för att visas i detta dokument. Istället inkluderas här ett utsnitt från tabellen, medan tabellen i sin helhet finns i bilaga 1.

Tabellen avser att ge läsaren en överblick för att lättare kunna jämföra de olika lokaliseringssalternativen med varandra. I tabellen framgår även de olika kategorierna och prioriteringsnivåerna som nämndes i kapitel 4, som i slutändan kommer påverka bedömningen av vilket område som är bäst lämpat för ett särskilt boende för äldre. Utöver den information som finns presenterad i

föregående kapitel, görs här även en klassning av lokaliseringsalternativens lämplighet. Alternativen klassas då på en skala på 1–4, där 1 anses vara bäst lämpat. Flera områden kan alltså ges samma klassning. Denna klassning presenteras och förklaras även i kapitel 7. Utsnittet nedan visar resultatet som inkluderas i prioriteringsnivå 1 samt de olika lokaliseringsalternativens lämplighetsnivå.

I tabellen markeras de olika rutorna i grönt, gult och rött. Detta är ett sätt att ge en bättre överblick till den läsande, där de olika färgerna står för goda, bristande eller sämre förutsättningar.

Bedömningsgrund	1 (Fjällastorp)	2 (Högalund)	3 (Ekaldalen)	4 (Sörgården)	5 (Lokes Väg)	6 (Rävaberget)	7 (Malmgården)	8 (Björnskogsvallen)	9 (Töllsjö)	10 (Olsfors)
<b>8. Genomförande och ekonomi: Prioriteringsnivå 1</b>										
Markägare:	Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Kommunägd	Fastighetsbolaget Bollebygd	Till allra största del ägd av Bollebygds sportklubb	Kommunalägd	Kommunalägd
Samordningsmöjligheter med förskola/skola:	Placering vid framtida förskola skapar förutsättningar för samordningsvinster.	Nej	Nej	Nej	Placering vid befintlig förskola skapar förutsättningar för samordningsvinster.	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Antal boende som ryms:	130 nya boenden i två plan upptar mindre än 1/3 av området	110 boenden i två plan	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	130 nya boenden i två plan upptar mindre än 1/3 av området	130 nya boenden i två plan upptar 2/3 av området	110 boenden i två plan
Utredningsbehov:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmiljö</li> <li>• Vattenflöden</li> <li>• Fladdemöss</li> <li>• Buller</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmiljö</li> <li>• Naturmiljö</li> <li>• Fomlämning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmiljö</li> <li>• Vattenflöden</li> <li>• Fladdemöss</li> <li>• Naturmiljö</li> <li>• Buller</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmiljö</li> <li>• Naturmiljö</li> <li>• Trafik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmiljö</li> <li>• Naturmiljö</li> <li>• Vattenflöden</li> </ul>	• Vattenflöden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farligt gods jämväg</li> <li>• Riskavstånd tankstation</li> </ul>	• Trafik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buller</li> <li>• Vattenflöden</li> <li>• Jordbruksmark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buller</li> <li>• Eventuell jordbruksmark</li> </ul>
Tidsdrivande och/eller kostnadsdrivande faktorer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Hantering av höga vattenflöden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Eventuell hantering av skredrisk</li> <li>• Utredning fomlämning</li> <li>• Ny angöring för fastigheterna Flässjum 4:175-177</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Eventuell hantering av skredrisk</li> <li>• Hantering höga vattenflöden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Eventuell hantering av skredrisk</li> <li>• Gatunätsutbyggnad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Hantering höga vattenflöden</li> <li>• Eventuell hantering av skredrisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Hantering höga vattenflöden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ändring av detaljplan</li> <li>• Markköp</li> <li>• Mindre yta för framtida utbyggnader</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Planering av nytt fritidsområde i Rinna</li> <li>• Markköp</li> <li>• VA-nätsutbyggnad</li> <li>• Gatunätsutbyggnad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Jordbruksmark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplan</li> <li>• Utjämning av mark</li> <li>• Eventuell jordbruksmark</li> </ul>
Placeringens påverkan på verksamhetens effektivitet	1	2	1	2	2	2	2	2	3	3
Kostnadsindikation per boendeplats:	1	3	3	3	3	2	2	4	1	2
<b>Prioritering:</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Tabell 3. Urklipp ur tabellen i Bilaga 1, som visar de granskade faktorer som tillhör prioriteringsnivå 1 samt lokaliseringsalternativens bedömda lämplighetsnivå.

## 7. Slutsatser

Slutsatserna har som tidigare nämnts främst utgått från *prioriteringsnivå 1*, alltså kategorin *Genomförande och ekonomi*, men även *prioriteringsnivå 2* har varit vägledande för att nå fram till ett ställningstagande. Nedan diskuteras de olika lokaliseringalternativen kort, och dess bedömda lämplighet motiveras.

### Lokaliseringsalternativ Björnskogsvallen

Sett till *prioriteringsnivå 1*, alltså kategorin *Genomförande och ekonomi*, har lokaliseringalternativ Björnskogsvallen förhållanden som anses bidra till "sämre förutsättningar". Detta beror på flera anledningar. I översiktsplanen fastställs att en eventuell utbyggnad eller förtätning av området kräver att både kommunalt VA-nät och nuvarande gatunät byggs ut. Detta skulle innebära mycket stora kostnader. Bollebygds sportklubb som idag bedriver sin verksamhet här skulle även behöva erbjudas ny lämplig mark, något som ytterligare kan fördröja processen. Kommunen skulle även behöva köpa in marken då vi idag endast äger grönområdet i direkt anslutning till Björnskogsvallen. Därmed anses detta lokaliseringalternativ vara både kostnads- och tidsdrivande till följd av områdets förutsättningar. Lokaliseringsalternativets lämplighet har därför klassats som **nivå 4**, och är alltså ett av de områdena med sämst förutsättningar.

### Lokaliseringsalternativ Södra Fjällastorp

Lokaliseringsalternativ Södra Fjällastorp har stora möjligheter till framtida utbyggnader och möjliggör att på lång sikt även ersätta hela Bollegården med mycket god marginal. Det är även beslutat att ny förskola ska byggas på platsen, vilket skapar samordningsmöjligheter i form av gemensamma utrymmen och funktioner. Forskning visar att umgänge mellan barn och äldre bidrar positivt till deras hälsa, vilket även detta talar för ett samarbete mellan verksamheterna. En utmaning i området är det ytliga avrinningsstråket som passerar samt det instängda området som ökar översvämningsrisken. Området är dock så pass stort att detta skulle kunna hanteras inom området i samband med de markförändringar som är nödvändiga för byggnation. Översvämningsrisken bidrar alltså till ökade kostnader, men då vissa markförändringar ändå kommer krävas

kommer denna kostnad inte vara avgörande för beslut om lokalisering. Därför klassas Södra Fjällastorps lämplighet som **nivå 1**.

Lokaliseringsalternativ Södra Fjällastorp har dock ytterligare en utmaning; att det tar bruksbar jordbruksmark i anspråk. I juni 2024 färdigställdes en lokaliseringstudie för jordbruksmark som bland annat inkluderar lokaliseringalternativ Södra Fjällastorp. Detaljplanerna Prästgårdsgärdet och Fjällastorp har använt sig av samma lokaliseringstudie, men planerna har inte vunnit laga kraft ännu. Därmed har planerna inte kunnat överklagas, och vi kan därför inte med säkerhet säga hur utredningen kommer stå sig juridiskt. Dock har länsstyrelsen inte gett någon kritik gällande utredningens innehåll i deras granskningsyttrande, vilket talar för att den även kan tänkas hålla i domstol. Därmed kan även Södra Fjällastorp tänkas kunna bebyggas, trots att hela området utgörs av jordbruksmark.

### **Lokaliseringsalternativ Högalund och Ekdalen**

Lokaliseringsalternativ Högalund och Ekdalen har varit svårare att göra en gradering sinsemellan. Områdena varierar mellan 6700–7000 kvadratmeter, och rymmer därmed ungefär lika många boendeplatser. Höglund har ingen översvämningssituation och potentiellt mindre risk för skred och ras jämfört med Ekdalen. Samtidigt har Ekdalen ett mer attraktivt läge, där närhet till centrum och kollektivtrafik kan bidra positivt rekryteringsmöjligheterna jämfört med Högalund. Ekdalen är även placerat så att transporter till verksamheten samt vid byggnation inte bidrar till ökade trafikmängder i tätorten. Ekdalen kan därmed ses som ett mer attraktivt alternativ, samtidigt som Högalund kan komma att vara ett något billigare alternativ i jämförelse. De har därför båda getts lämplighetsklassning **nivå 3**.

### **Lokaliseringsalternativ Sörgården**

Lokaliseringsalternativ Sörgården har faktorer som både talar för och emot exploatering av området. Fördelen med Sörgården är att området rymmer 130 boendeplatser med viss marginal, det är förhållandevis flackt, utgörs inte av jordbruksmark och ligger på en trivsamt plats med låga bullernivåer. Nackdelarna som lyfts fram i utredningen är de kostnader som kan tillkomma till följd av en

potentiell skredrisk, ökade kostnader på grund av bristfällig väginfrastruktur samt att det finns rekreativa värden samt påtagliga naturvärden på platsen. Området ligger även allra längst in i ett bostadsområde vilket kommer öka trafiken och bullernivåerna, inte minst under byggnationstiden. Området har därför getts lämplighetsklassning **nivå 3**.

### **Lokaliseringsalternativ Malmgården**

Sett till lokaliseringsalternativ Malmgården utgör fastighetens storlek det främsta hindret. Även om de behov vi ser idag kan tillgodoses med god marginal på fastigheten, så möjliggör fastigheten inte för att i framtiden samla alla kommunens boendeplatser här. Den dagen Bollegården inte längre anses uppfylla de standarder som kommunen anser nödvändiga, kan detta alltså inte tillgodoses här. Den mest ekonomiskt hållbara lösningen är alltid att bygga ett samlat boende, något som detta lokaliseringsalternativ inte möjliggör för. Endast sett utifrån dagens behov är dock fastigheten ett bra alternativ, där markköpet utgör främsta kostnaden och utmaningen. Malmgårdens lämplighet har på grund av dess storlek ändå klassats som **nivå 3**, alltså samma klassning som områdena Högalund, Ekdalen och Lokes Väg.

### **Lokaliseringsalternativ Lokes Väg**

Lokaliseringsalternativ Lokes Väg möjliggör för upp till 130 boendeplatser i två plan, och kan därmed tillgodose behoven som utpekats i lokalresursplanen samt ersätta Bollegården med viss marginal. Detta upptar dock hela det utpekade området, vilket skapar viss begräsning vid framtida utbyggnad om kommunen vill hålla sig till två våningsplan. I övrigt står lokaliseringsalternativ Lokes Väg inför ett antal olika utmaningar. Området är bitvis kuperat och viss schaktning kommer krävas inför byggnation. Större delen av området är även inom Sveriges Geografiska Instituts aktsamhetsområde för skred och ras, vilket inte nödvändigtvis behöver innebära jättestora risker, men det är ändå något som behöver tas i beaktning. Det finns även viss översvämningsproblematik i området då flera avrinningsstråk på 1–20 ha. passerar. Däremot finns inga större instängda områden, vilket är positivt sett utifrån översvämningsrisken. En mindre del av lokaliseringsområde Lokes Väg är har även påtagligt naturvärde enligt

grönplanen. Ingen av dessa nämnda utmaningar antas vara av större omfattning, men tillsammans resulterar de ändå i att området i stort ges lämplighetsklassning **nivå 3**.

### **Lokaliseringsalternativ Rävaberget**

Lokaliseringsalternativ Rävaberget har getts lämplighetsklassning **nivå 2**. Även här finns risk för översvämning vid höga flöden, men då området är flackt och ingen skredrisk finns utpekad sedan tidigare, antas kostnaderna här ändå understiga de som kan förväntas i områdena Högalund, Ekdalen och Lokes Väg. Nackdelen med Rävaberget jämfört med Fjällastorp är att området rymmer färre boendeplatser. Det beräknas rymmas 130 boendeplatser, vilket motsvarar samtliga platser på Bollegården och de platser som beräknas behövas fram till 2034 med viss marginal. Om Bollegården avses att ersättas någon gång i framtiden, finns dock ingen större marginal för att tillgodose det ökade behovet som antas tillkomma efter år 2034, om man vill bygga i två plan.

### **Lokaliseringsalternativ Töllsjö och Olsfors**

Lokaliseringsalternativ Töllsjö är placerat på bruksbar jordbruksmark, och det kan inte uteslutas att detsamma gäller för Olsfors. Utöver att det lagstadgade skyddet av jordbruksmark kan bli en mycket tidsdrivande faktor i projektet, riskerar det även att resultera i att nedlagda resurser på planarbete och andra eventuella utredningar går förlorade om byggnation inte tillåts.

Töllsjö har däremot fördelen att vara mycket flackt, vilket kan bidra till en mer kostnadseffektiv byggnation. Här rymmer även 130 boendeplatser i två plan, till skillnad på Olsfors som endast ger plats åt 110 i två plan. Töllsjö har även fördelen att vara inom gångavstånd till matbutik. Samtidigt ligger Olsfors på 9 minuters köravstånd från Bollebygd centrum, Bollegården och hemtjänst, medan Töllsjö ligger på 17 minuters avstånd.

För de som i dagsläget bor i Olsfors och Töllsjö och i framtiden kommer flytta in på ett särskilt boende kan i många fall ett lokalt sådant vara mer attraktivt och inge en ökad trygghet. Samtidigt är behovet av platser på särskilt boende ofta stort och det är därför inte en garanti att de som är i behov av boende placeras

just i det i hemorten. Samtidigt kan invånare som i dag bor i Bollebygd tätort komma att placeras i Töllsjö eller Olsfors. Den ökade tryggheten som ett mer lokalt boende avser skapa är därmed inte en garanti.

Lokaliseringsalternativen i Töllsjö och Olsfors har alltså för- och nackdelar. När de däremot ställs i förhållande till lokaliseringsalternativ 1–8 framgår andra mer påfallande brister, som i tabellen benämns som "placeringens påverkan på verksamhetens effektivitet". Här har både Töllsjö och Olsfors getts klassning 3, alltså lägsta nivå. Detta är till följd av att verksamheten anser att placering av ett särskilt boende för äldre i någon av kommunens mindre orter riskerar att minska verksamhetens samordningsmöjligheter, effektivitet och attraktivitet.

En sådan placering innebär i många fall stora avstånd för både besökare och personal, något som ifrågasätts av verksamheten. De ser bland annat risker att en sådan placering skulle kunna leda till svårigheter vid rekrytering. Då det anses eftersträvaisvärt att på lång sikt placera alla kommunens särskilda boenden för äldre på en och samma plats innebär denna placering att kommunen i framtiden kan få svårigheter att rekrytera, inte bara till ett mindre boende, utan till det särskilda boende där samtliga av kommunens boendeplatser är belägna.

Om hemsjukvården och hemtjänsten däremot är kvar i Bollebygd tätort medan delar av eller hela det särskilda boendet placeras i Töllsjö eller Olsfors, ger även detta negativa konsekvenser för hemsjukvården och hemtjänsten. Ett exempel på detta är att hemsjukvården under dagtid delas upp för att ansvara för olika delar av äldreomsorgen. Under kvällar och helger arbetar däremot hemsjukvården med äldreomsorgen i sin helhet, vilket inkluderar det särskilda boendet för äldre. När detta placeras på långt avstånd från hemsjukvårdens kontor innebär detta en påtaglig ökning av reslängden. Detta innebär i praktiken att hemsjukvården hinner med färre besök.

Om det nya mindre boendet placeras i en annan ort medan det större kvarstår i Bollebygd tätort, innebär detta att boendenas samordningsmöjligheter minskar. Exempelvis minskar möjligheten att samarbeta vad gäller förvaringsmöjligheter,



personal och aktiviteter vilket i sin tur bidrar till ökade kostnader, utöver de kostnadsdrivande faktorer som redan nämnts ovan.

Socialförvaltningen har sedan tidigare utrett möjligheten att ha ett hemtjänstkontor i Töllesjö. Då verksamheten på det särskilda boendet och hemtjänsten till viss del skiljer sig åt, kan slutsatserna i denna utredning inte jämföras rakt av. Däremot finns det flera intressanta aspekter som är av relevans även för en eventuell etablering av ett särskilt boende i Töllesjö, men även Olsfors. Även här framhålls att placeringen kan komma att försvåra rekrytering av personal samt att det kommer generera ökade antal resor för att möjliggöra för samordningsmöjligheter i form av exempelvis mat från Bollegården, mediciner eller annat typ av material.

En ny aspekt som däremot lyfts fram i socialförvaltningens utredning är att kraven på kompetens ökar när en mindre enhet lokaliseras på en annan plats. "I nuvarande organisation kan viss personal utbildas särskilt i vissa avancerade vårdmoment eller delegeringar. I en mindre organisation där flexibiliteten saknas av att flytta personal dit deras kompetens behövs mest, kräver det att de totalt 5 personal som arbetar ska kunna täcka in samma bredd av kompetens som sina kollegor i Bollebygd." Detta resonemang är i hög grad relevant för en eventuell etablering av ett mindre särskilt boende i Töllesjö eller Olsfors. Detta riskerar alltså leda till såväl försämrad vård som arbetsvillkor på ett nytt mindre boende.

Sammanfattningsvis kan de *fysiska* förutsättningarna för byggnation i Töllesjö och Olsfors tävla med de områden som undersökts i Bollebygd tätorts centrala delar. Sett till de *geografiska* förutsättningarna i Töllesjö och Olsfors finns det däremot risk att verksamhetens behov inte kan tillgodoses i lika hög utsträckning i dessa orter. Detta kan komma att få konsekvenser för ekonomin, arbetsmiljön och inte minst brukarnas vård och trygghet. Både Töllesjö och Olsfors har därför getts lämplighetsklassning **nivå 4**.

För att sammanfatta informationen som angetts i kapitel 7 presenteras lokaliseringsalternativens lämplighetsklassning i tabellen nedan:

Lokaliseringsalternativ:	Lämplighetsklassning:
Lokaliseringsalternativ 1, Fjällastorp	Nivå 1
Lokaliseringsalternativ 2, Högalund	Nivå 3
Lokaliseringsalternativ 3, Ekdalen	Nivå 3
Lokaliseringsalternativ 4, Sörgården	Nivå 3
Lokaliseringsalternativ 5, Lokes Väg	Nivå 3
Lokaliseringsalternativ 6, Rävaberget	Nivå 2
Lokaliseringsalternativ 7, Malmgården	Nivå 3
Lokaliseringsalternativ 8, Björnskogsvallen	Nivå 4
Lokaliseringsalternativ 9, Töllsjö	Nivå 4
Lokaliseringsalternativ 10, Olsfors	Nivå 4

Tabell 4. Visar de olika lokaliseringsalternativens lämplighetsklassning.