



BOLLEBYGDS
KOMMUN

UTREDNINGSUPPDRAG GÄLLANDE NY GRUNDSKOLA I BOLLEBYGDS TÄTORT

Flässjum 1:13, Flässjum 3:135, Bollebygds Prästgård
1:1



Upprättat 2021-04-19
SBN2020/237
Beslutsunderlag

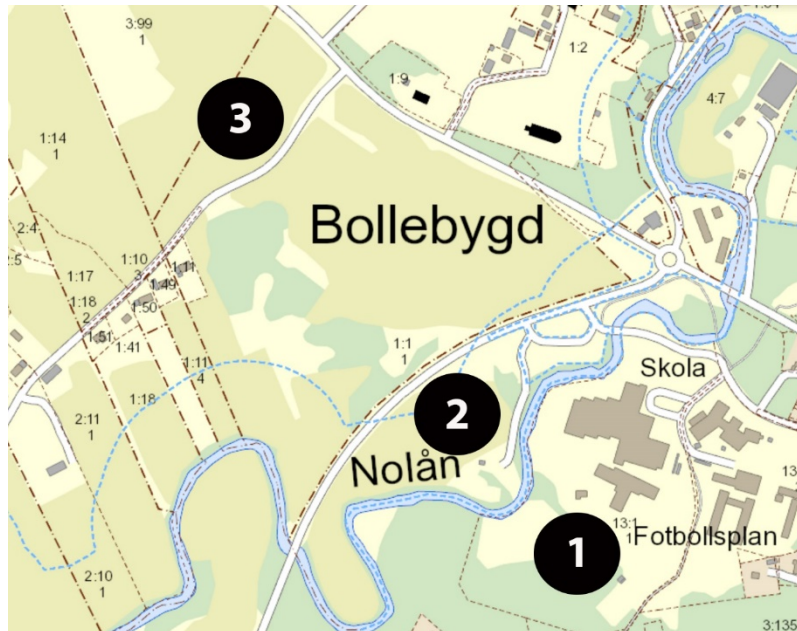
INLEDNING

Bollebygds kommun är i behov av lokaler för skolverksamhet. Kommunfullmäktige tilldelade medel till ny skola, förskola och idrottshall i 2018 års budget.

Inom förslag till *detaljplan för Bollebygds prästgårdsgård 1:1, Prästgårdsgärdet (DP Prästgårdsgärdet, SBN2015/613, område 3 i figur 1)* möjliggjordes skolverksamhet (Fjällastorpskolan) norr om Kullavägen. Fjällastorpskolan föreslås rymma förskola, högstadium och idrottshall. Detaljplaneförslaget ställdes ut för samråd hösten 2018. Nästa steg är granskning.

Sedan samrådsskedet har ny information och nya förutsättningar tillkommit, vilket föranleder samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att ompröva tidigare beslutad lokalisering innan detaljplaneförslaget arbetas om inför granskning. Detta PM omprövar lokaliseringen av skolverksamhet vid Kullavägen gentemot två andra platser inom Kullaområdet (område 1 och 2 i figur 1).

Geografisk avgränsning



Figur 1. Översikt över delar av Kullaområdet med skolområde 1, 2 och 3 markerade.

Fortsättningsvis beskrivs de tre lokaliseringalternativen som skolområde 1, 2 och 3.

Skolområde 1 (Flässjum 13:1)

Beläget öster om Nolån inom detaljplanelagt område för Bollebygdskolan.

Skolområde 2 (Flässjum 3:135)

Beläget väster om Nolån och sydost om Rävlandavägen. Ingen gällande detaljplan.

Skolområde 3 (Bollebygds prästgård 1:1)

Beläget nordväst om Kullavägen och söder om Hindåsvägen. Beslutat lokaliseringsområde för Fjällastorpskolan. Samråd ägde rum 2018.

Plankarta område 1

Plankarta (fig 2) visar stadsplanekartan (antagen 1978) som ligger till grund för Bollebygdskolan. Planen är fortfarande gällande och översättningsbar till dagens plan- och bygglag. Planbestämmelse A möjliggör allmänt ändamål, vilket omfattar bland annat skola. Vid framtagande av ny detaljplan är möjligheten att använda planbestämmelse A borttagen. Istället används planbestämmelse S.

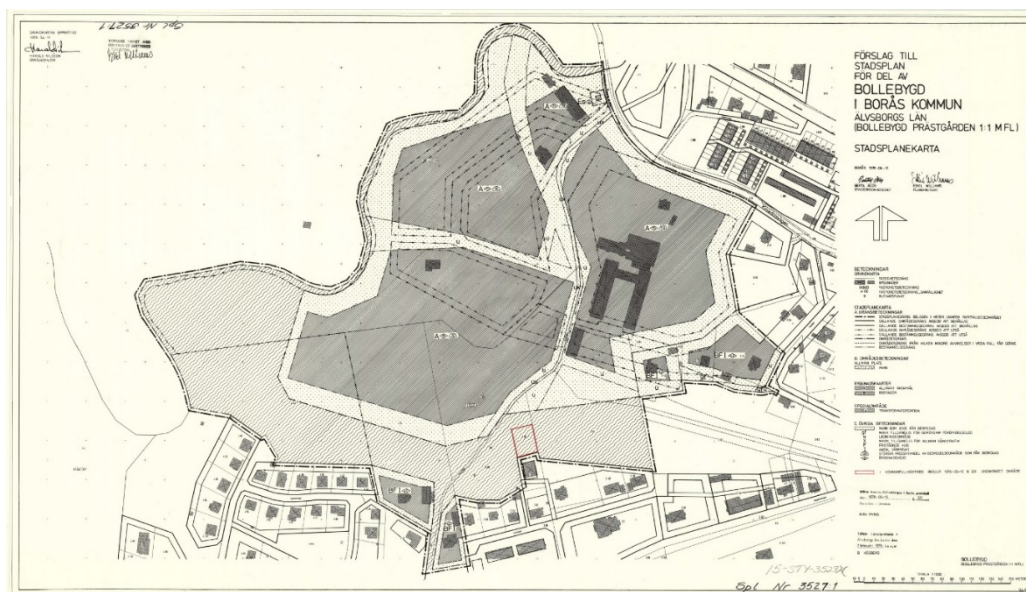


Fig 2. Plankarta för stadsplan 705

Befintlig situation område 2

Område 2 är inte planlagt med delvis ianspråktaget av grusytor och omfattas idag av strandskydd vilket gör att marken kommer vara svår att bebygga om det inte är för särskilt viktiga kommunala intressen till exempel skola.

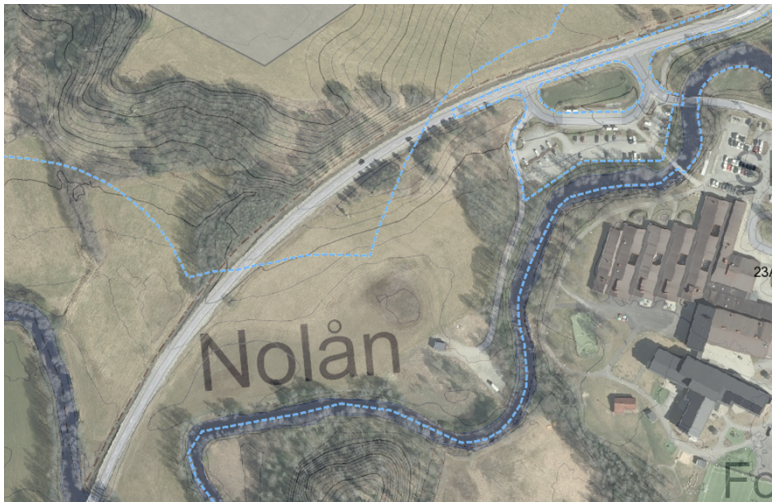


Fig 3. Skolorråde 2 Beläget väster om Nolån och sydost om Rävlandavägen.

Plankarta område 3

Plankartan (fig 3) visar DP Prästgårdsgärdet som var på samråd hösten 2018. Förslaget möjliggör förutom skolorråde 3 i huvudsak bostäder. Skolorrådet har planbestämmelse S och är rödfärgat.

Anspråkstagande av jordbruksmark och strandskyddat område ifrågasattes under samrådet. Detaljplaneförslagets hantering av trafikfrågor, finansiering och överordnade planeringsdokument anses i denna översyn av planeringsläget vara bristfällig.

Hantering av detaljplanen som helhet står utanför detta PM.

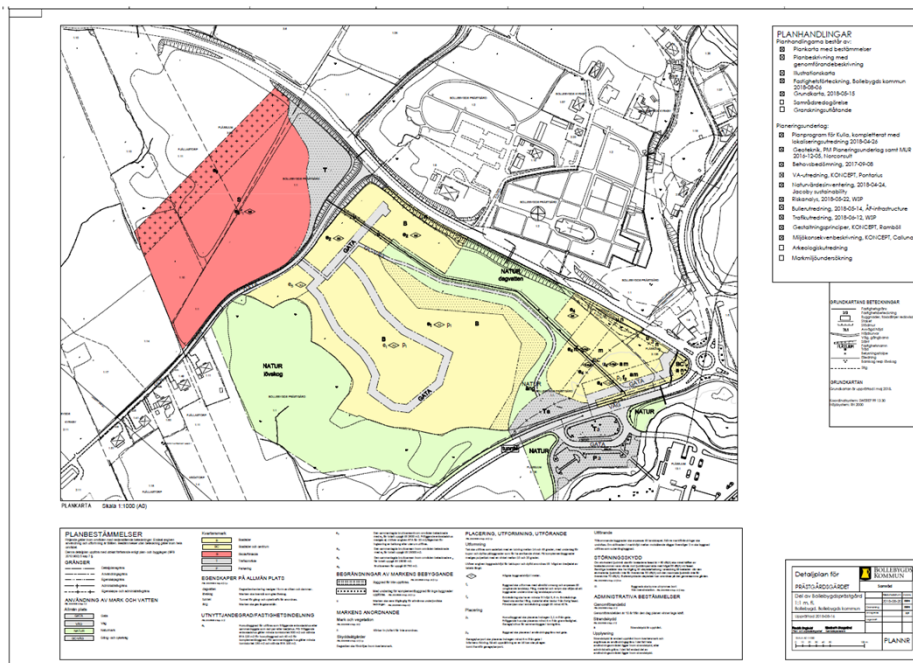


Fig 4. Plankarta DP Prästgårdsgärdet, inför samråd 2018.

Kommunala beslut

Översiktsplan 2002 (ÖP02).

Möjliggör för skolutbyggnad inom skolområde 1.

Utvecklingsplan BoHäm

Mellankommunalt planeringsunderlag för delar av Bollebygds, Härryda och Marks kommuner. Utgick från att en tågstation skulle lokaliseras i Bollebygd längs den nya järnvägen mellan Göteborg och Borås. Utvecklingsplanen avses att upphävas under 2021.

Planprogram Kulla

Översiktligt planeringsunderlag för Kullaområdet. Underlaget utgår från att tågstation i Bollebygd (Kråketorp) enligt utvecklingsplanen ovan skulle realiseras. Planprogrammet avses upphävas under 2021 och ersättas av ny översiktsplan.

DP Prästgårdsgärdet

Detaljplaneförslag utformat efter intentionerna i planprogrammet.

Ny översiktsplan (ÖP2022)

Ersätter nuvarande översiktsplan och flera andra översiktliga

planeringsdokument. Detta PM är utformat efter kommande utställningsförslag. Möjliggör skolutbyggnad inom skolområde 1, 2 och 3.

Utredningsuppdrag för ny grundskola i Bollebygds tätort

Kommunstyrelsen gav 2020-09-01 § 109 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att studera möjligheterna att lokalisera skollokaler och kommunal service på befintlig byggrätt på Flässjum 13:1, Flässjum 3:135 eller Bollebygds Prästgård 1:1 (skolområde 1-3). Utredningarna startar och återrapporteras till kommunstyrelsen snarast, förutsatt att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ianspråktagande av medel ur investeringsbudgeten för fastighet. Kommunstyrelsens beslut 2018-01-22, § 5, läggs vilande i avvaktan på vidare utredning. Utredningsuppdraget redovisas genom detta PM.

NULÄGESANALYS OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I nuläget finns ett planuppdrag med tillhörande planförslag som varit ute på samråd 2018 (DP Prästgårdgården) område 3.

I ställningstagandet vägs detaljplaneförslagets möjligheter och hinder inför nästa skede mot utveckling av skolområde 1 och att ta i anspråk ett område beläget sydöst om Rävlandavägen Område 2.

Hur planeringsunderlag förhåller sig sinsemellan

Ett planprogram för Kullaområdet godkändes av kommunfullmäktige 2018-04-26 (KS2017/229). Planprogrammets rekommendationer användes som planeringsförutsättningar i följande detaljplanering inom Kullaområdet, däribland DP Prästgårdgården. Planprogrammets rekommendationer saknar stöd i gällande översiktsplan (ÖP02). Skillnaden mellan vad samrådsförslaget gällande DP Prästgårdsgården vill möjliggöra och vad ÖP02 rekommenderar för området är stort. Planprogrammet kan inte ersätta översiktsplanens roll som planeringsunderlag eftersom flera viktiga aspekter inte tagits med i planprogrammet. Avsaknaden av översiktsplan väger således tyngre än rekommendationerna i planprogrammet. Planprogrammet togs fram när Sverigeförhandlingen och ny tågstation i Kråketorp fortfarande var aktuell. Tillsammans med Mark och Härryda togs Utvecklingsplan BoHäm fram 2014.

Inom ramen för pågående lokaliseringsutredning gällande ny järnväg mellan Göteborg och Borås återfinns ingen station i Bollebygds kommun, vilket skapar nya planeringsförutsättningar. För närvarande (2021-04-19) finns en ambition hos plan- och exploateringsenheten om att upphäva utvecklingsplanen under 2021. I samband med framtagande av ny ÖP kan detta samt andra planeringsdokument komma att behöva upphävas genom politiska beslut, då förutsättningarna idag inte är desamma.

Ställningstagande: Detaljplanen för Prästgårdsgärdet bör harmonisera bättre med övrigt planeringsunderlag för att stärka möjligheten till antagande. Ny översiktsplan (ÖP2022) förväntas bli antagen i slutet av 2021. Revidering av planprogrammet för Kulla inklusive antagandeprocess skulle innebära dubbelarbete samt minimal eller obefintlig tidsvinst. För att inte belasta kommun och exploatörer med onödiga kostnader har arbetet med ny översiktsplan getts företräde framför framtagande av nya planhandlingar för Prästgårdsgärdet. Planprogrammet för Kulla bör upphävas för att skapa tydliga planeringsförutsättningar.

Anspråkstagande av strandskyddad mark.

Skolområdena 1 och 2 berörs av strandskydd. Särskilda skäl finns för att planlägga viktiga kommunala funktioner t.ex. skolverksamhet på skolområde 1 och 2.

Ställningstagande: Om intrång ska göras i strandskyddade områden bör det vara för kommunala användningar av stor vikt. Då bör det även redogöras för varför andra platser inte går att använda i första hand samt att det bör finnas bättre planeringsunderlag som visar att viktiga gröna samband inte hotas.

Anspråkstagande av jordbruksmark.

Samrådsförslaget för detaljplanen Prästgårdsgärdet pekar ut bostäder och skola på mark som är klassad som jordbruksmark. Utpekandet skedde på 1970-talet och marken gavs tre poäng på en tiogradig skala. Jordbruksmark är en viktig resurs som bör skyddas mot ovarsam exploatering. Nolåns dalgång är utpekad som ett regionalt viktigt jordbruksområde som sträcker sig från norra delen av kommunen utmed Nolån hela vägen in i Härryda kommun. Lagstiftningen kring jordbruksmark har nyligen skärpts, vilket gör det svårare att planlägga och bevilja bygglov på jordbruksmark även om den inte aktivt brukas. Inget aktivt jordbruk sker i Kullaområdet. Flera synpunkter i jordbruksmarksfrågan utgår från ett kulturmiljöperspektiv där Kullaområdet utgör en stor del av Bollebygds identitet.

Ställningstagande: Kommande översiktsplan ger rekommendationer för området, vilka blir grundläggande för den fortsatta detaljplaneringen. I en integrerad landskapskaraktärsanalys (ILKA) från 2019 för delar av Nolåns dalgång beaktas landskapet från fler vinklar. Analysen ger stöd för varsam exploatering i området.

I dagsläget bedöms det att fler naturutredningar behöver genomföras för att säga om det går att bygga i skolområde 3. För skolområde 1 och 2 krävs också mer naturutredningar men då kopplat till strandskydd. Läs mer under rubriken utredningar som behövs i kommande arbete.

Trafik – trygghet, säkerhet, barriärskapande åtgärder och belastning på infrastrukturen.

Idag hämtas och lämnas skolelever i hög utsträckning med personbil. Byggnation enligt samrådsförslaget för skolområde 3 innebär att infrastrukturen i Kullaområdet belastas med fler transporterade kilometer per person, vilket kommer innebära ökad trängsel kring Gulf-rondellen och angöringsvägarna till/från Bollebygdskolan och Fjällastorpskolan. Hindåsvägen saknar idag avkörningsfiler gentemot Kullavägen, vilket kan föranleda ostadig trafikrytm.

De två grundskolorna förväntas ha elevutbyte sinsemellan, vilket skapar gångtrafik mellan enheterna. Vid lokalisering av grundskola vid Kullavägen (skolområde 3) krävs enligt beslut från Trafikverket planskild korsning mellan Rävlandavägen och enligt samrådsförslaget tilltänkt gång- och cykelbana strax väster om busshållplatsen. Platsens förutsättningar för en attraktiv planskild lösning är små. Lösningen som presenterades i detaljplanens samrådshandlingar saknar överblicksstödjande siktlinjer, vilket med största sannolikhet kommer upplevas otryggt.

Det saknas också beskrivningar i samrådshandlingen för vem som ska bekosta gångtunnel och den rondell som finns med i samrådsförslaget. Investeringar i tunnel och rondell behövs inte för byggnation i skolområde 1 och 2.

Ställningstagande: Skapande av säker och trygg trafikmiljö kräver svåra avvägningar och tydliga preciseringar. Säkerheten kring Rävlandavägen invid hållplatsområdet är idag god. Trevägs korsningen Rävlandavägen/Kroksdalsvägen, angöringsvägarna till/från busshållplatsen och den närliggande rondellen gör att motorfordon efterhåller den reglerade maxhastigheten (50 km/h). Att flytta gång- och cykelpassage från den i samrådet tilltänkta gång- och cykeltunneln till övergångsställe i samma plan i direkt anslutning till rondellen påverkar trafiksäkerheten för barn negativt men skapar en trygghetsskapande överblickbarhet. Sedan barnkonventionen ändrades till lag 2019 skall barnperspektivet beaktas i större omfattning vid planläggning.

Vid lokalisering av samtlig grundskoleverksamhet inom Kullaområdet till samma sida av Rävlandavägen kräver Trafikverket ingen planskild korsning. Samlas grundskoleverksamheten på södra sidan av Rävlandavägen stryks gång- och

cykeltunnel ur planläggningen. Gång- och cykeltunneln är en kommunal angelägenhet, vilket medför att kostnaden för eventuellt förverkligande belastar kommunen. Marken som tas i anspråk för tunnel kan nyttjas för andra ändamål.

Tidsplan

Inför samrådsskedet för DP Prästgårdsgärdet (skolområde 3) uppskattades antagande av detaljplanen under tredje kvartalet 2019.

Ställningstagande: Komplexiteten i projektet medger inga tidseffektiva genvägar. Inför kommande skeden (granskning och antagande) krävs omfattande omarbetningar av förslaget. Att se över detaljplaneförslagets huvudsakliga syften innan revidering påbörjas är önskvärt. Plan- och exploateringsenheten anser att en omprövning av skolans lokalisering är ett rimligt första steg.

Förvaltningen anser att planeringen av bostäderna bör fortgå efter kompletterande naturutredningar enligt riktlinjer från pågående ÖP med en varsam exploatering.

Ekonomi, Genomförande och Markägarfrågor

Samrådsförslaget innebär att kommunen utöver mark som redan köpts in även köper in mer mark från Göteborgs stift för att anlägga Fjällastorpskolan. Vid förläggning av skolan i skolområde 3 bör kommunen ta över väghållareskapet för del av Kullavägen. Om kommunen arbetar vidare med skolområde 3 så krävs utöver markköpet också stora investeringar i kommunala gator, framdragande av VA som kommunen inte behöver bekosta på samma sätt om skolan byggs i område 1 eller 2. I område 1 och 2 äger kommunen redan marken och infrastruktur som vägar och VA finns närmare. Sen kommer investeringar i gata och VA ändå behövas göras i område 1 men då kan en större del av dessa kostnader belasta bostadsprojekten som inte är kommunala.

Ställningstagande: Markytan ämnad för Fjällastorpskolan (skolområde 3) kan nyttjas för framtida förskola, övriga typer av skola (ej grundskola) eller t.ex. andra

kommunala boenden. Detaljplanen bör ta större hänsyn till att antal grundskolebarn i kommunen kan komma att minska under perioder. Övertagande av väghållarskap innebär lokala utvecklingsmöjligheter men är även kostnadsdrivande i form av underhåll och vinterväghållning. Plan- och exploateringsenheten föreslår att väghållarfrågan utreds ur ett kommunalt helhetsperspektiv.

ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

När kommunen bedömer olika bebyggelseförslag eller alternativa lokaliseringar övervägs kan inte alla frågor som övervägs väga lika tungt. Inför ett planuppdrag tittar plan- och exploateringsenheten på frågor i allt från markägoförhållandena, buller, arkeologi, strandskydd, hästallergener osv. Vissa av dessa utredningar är helt avgörande för om projektet går att genomföra medan andra går att lösa genom försiktighetsåtgärder som utreds i planen. Vilka som är de avgörande frågorna varierar från plats till plats. Till exempel kan geotekniken ibland vara en helt avgörande fråga för projektekonomi och ibland vara en av de mest viktiga frågorna.

Förvaltningens bedömning är att tidigare lokaliseringsbedömning inför planuppdraget för skolområde 3 inte tydligt visat vilka faktorer som i detta fall påverkar tidplan och ekonomi/genomförande. Det är bra att den lokaliseringsutredningen kommit fram till att skolan bör vara på Kulla men den borde ha studerat fler områden inom Kullaområdet. I detta fall behöver tidplan ekonomi och genomförande vägas tyngre än faktorer t.ex. storleken på det skolkluster som skapas eller kostnader för utredningar som görs i planskedet. Utredningarna för att göra en plan är mycket små i proportionerna till att bygga en skola t.ex. bygga ut och bekosta skötsel av nya vägar.

UTREDNINGAR SOM BEHÖVS I KOMMANDE ARBETE

I tabellen på nästa sida listas utredningar som bedöms behövas för alla tre områden men som inte är avgörande för val av område.

För alla tre områden behövs olika typer av trafikutredningar utredningarna behöver bland annat behandla trafikstringstal utbyggnad av gång- och cykelvägar, parkeringsöversyn samt en översyn över trafikrörelserna vid hämtning, lämning av barn samt leveranser till skolan. En översyn av detta bör göras oavsett val av område eftersom trafiksituationen kring skolan är ett vanligt förekommande klagomål från kommuninvånarna.

Utredning för hästallergener behövs inte för skolområde 1 och 2, den är inte svår att göra för skolområde 3 men på grund den lokaliseringen är närmre aktiva jordbruk kan kommunen behöva förhandla med och kompensera dem som håller djur i närheten av området.

Geoteknik behöver utredas för skolområde 1 och 2 och kan påverka byggskedet men om den beställs ihop med översvämning och skyfall kan gå det att få en bra bild av byggkostnader. Om skyfall och översvämning utredning beställs för skolområde 1 och 2 kan det också påverka hur kommunen ser på livslängden på befintlig bebyggelse då även den är nära Nolån. Här kan utredningarna leda till att kostandet i byggskedet uppmärksammas. Den typen av byggkostnader behövs förmodligen inte alls i skolområde 3. Dock behöver VA-utredningen kompletteras och göras om.

När det gäller buller behöver utredningarna som gjorts för samrådet i skolområde 3 göras om för att de bygger på trafikdata som inte är aktuell. Skolområde 1 och skolområde 2 är mer bullerutsatta än skolområde 3 men det går att utreda och skapa bra ljudmiljöer på de platserna också.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns för skolområde 3, men bättre underlag t.ex. när det gäller naturmiljö borde MKB inte behövas.

För skolområde 1 kommer strandskyddet att återinträda. Om byggnationen sker enligt gällande plan har den inte strandskydd. För förändringar i skolområde 1 eller om skolområde 2 nyttjas finns särskilda skäl att återöppna för byggnation särskild viktig kommunal angelägenhet, vilket en skola måste anses vara. Dock kan det vara lämpligt att någon form av kompensationsåtgärder görs.

Något som är mer positivt i skolområde 3 än i övriga områden är de arkitektoniska kvaliteterna, det finns större möjligheter för vackra utblickar i högt belägna områden, dock går det även att skapa vackra miljöer på skolområde 1 och 2. En annan fördel med område tre är att befintliga arkitektskisser kan användas rakt av, de kommer behöva bearbetas för skolområde 2 och 3. Dock är dessa summor små i förhållande till andra ekonomiska förutsättningar.

	Skolområde 1	Skolområde 2	Skolområde 3
Trafikutredning	Behövs	Behövs	Förmodligen göras om
Hästallergener	-	-	Behövs
Arkeologi	-	Behövs	Klar
Geoteknik och markmiljö	Behövs, ras och skredrisker	Behövs	Behöver ny sammanfattning
VA-dagvattenutredning	Behövs	Behövs	Förmodligen göras om
Översvämning skyfall	Behövs, befintlig skola är förmodligen översvämningshotad	Behövs	Behövs förmodligen inte
Buller	Buller går att lösa	Behövs utredning, men går att lösa	Förmodligen göras om, dock enkelt
MKB	-	-	Förmodligen göras om
Strandskyddsdispens	Kommer att återinträda men det finns särskilda skäl	Finns särskilda skäl, dock kan kompensation behövas vid Nolån.	Behövs inte
Arkitektur	Behövs	Behövs	Ritningar kan återanvändas
Gestaltningstekniska kvaliteter	Behöver utredas	Behöver utredas	Kan bli större i detta projekt
Bygglösning, utbyggnad, material mm. är ej medräknat	Bro, cykelvägar angöring?	Bro, cykelvägar angöring?	Angöring? Vägbygge trafikmatning, se rondell.

VIKTIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I tabellen nedan listas viktiga planeringsförutsättningar för alla tre områden de är avgörande för val av område för att de är planarbetets knäckfrågor. Markfrågan är en mycket viktig förutsättning där område 3 (Samrådsförslaget Fjällastorpskolan) fodrar att kommunen köper in mer mark, vilket kommunen blivit lovade av stiftet. Dock finns det stora möjligheter att bygga enligt befintlig plan på mark kommunen redan äger samt att i område 2 (Öster om Rävlandavägen) äger kommunen stora ytor som inte går att planlägga något annat än verksamhet som är viktiga kommunala angelägenheter på grund av strandskyddet. Det vill säga att den marken kan i framtiden användas för skolor eller t.ex. äldreboenden men förmodligen inte andra typer av verksamheter.

Alla områden har stöd i den översiktsplan kommunen arbetar med. För område 1 (befintlig planlagd skolgård) finns det en gällande detaljplan med stora ytor som det går att bygga på idag. Bedömningen utifrån planförutsättningar och utredningarna är att det går att bygga på marken för område 2 (Öster om Rävlandavägen) inom 2-5 år från när uppdraget att planlägga marken ges. Tidplanen för Område 3 (Samrådsförslaget Fjällastorpskolan) är samma som för område 2 men för skolområde 3 kommer det även krävas stora arbeten och stora investeringar i ledningar och annat som kommer göra att det tar längre tid innan bygget kan komma ingång. I område 3 finns också en större osäkerhet i tidplanen eftersom det förutsätter att en kompletterande naturutredning görs. Naturutredningen är en stor knäckfråga för att säga att det går att bygga i område 2 och 3. Det finns inget krav att göra en naturutredning för område 1, men det skulle vara värdefullt.

När det gäller kostnader för utbyggnad av VA och gata behövs utredningar som underlag för att kunna göra kalkyler. Det går inte beställa den typen av VA-utredningar innan ett planuppdrag. Erfarenhetsmässigt är betydligt billigare att bygga på område 1 och 2 då det är betydligt färre meter nya ledningar och gata som ska byggas då det i område 1 och 2 går att nyttja befintlig infrastruktur på ett helt annat sätt.

Kopplingar till kollektivtrafik är mycket viktig för kommunen som arbetsgivare och för möjligheten att jobba med hållbart resande. Där är kopplingen bättre i område 1 och 2 där det går att nyttja befintlig hållplats för buss 101. Det kommer vara längre till kollektivtrafik i område 3.

	Skolområde 1	Skolområde 2	Skolområde 3
Marksituationen	Kommunen äger marken, den är planlagd	Kommunen äger marken och kan inte använda den till något annat	Kommunen får köpa marken
Stämmer överens med ÖP2002	Ja	Nej	Nej
Stämmer överens med kommande ÖP	Ja	Ja	Ja
Tid när det går att bygga	Nu	Om cirka 2-5 år förutsatt att ingen överklagar.	Om cirka 2-5 år förutsatt att ingen överklagar. Krävs stora investeringar på marken innan skolan kan börja byggas. Mer arbeten innan byggnationen kan börja.
Naturkopplingsutredning	Behövs egentligen inte men borde göras med hänsyn till Nolån.	Behövs men går att göra mindre omfattande för kommunen	Behövs, om skolan är här går kostnader inte att skjuta till exploitörerna lika enkelt.
VA	Små investeringar	Medelstora investeringar.	Stora, går inte att skjuta lika mycket till exploitörerna.
Kommunala kostnader för utbyggnad gata	Krävs nya anslutningar, kanske broar?	Krävs nya anslutningar, kanske broar?	Stora, handlar också om inköp av vägar mm.
Kopplingar till kollektivtrafik	Mycket bra	Mycket bra	OK.

AVGÖRANDE INVESTERINGAR

Nedanstående punkter belyses inte vanligtvis i en lokaliseringsutredning då det inte direkt är förutsättningar för en plan, dock är det avgörande vilka övriga kostnader utöver byggkostnaderna som projektet för med sig. Kostnaderna berör främst fastighetsenheten då de förväntas finansiera det som byggprojekt för med sig.

För skolområde 1 och 2 kommer det förmodligen att behöver göras nya angöringar eller cykelvägar för att komma åt de nya markytorna. För skolområde 3 krävs kostnadsdrivande vägåtgärder (gång- och cykeltunnel under Rävlandavägen och cirkulationsplats vid Hindåsvägen/Kullavägen). Dessa vägåtgärder kommer inte krävas om skolområdet ligger samlat på samma sida Rävlandavägen (skolområde 1 och 2). I samrådshandlingen framgår inte tydligt hur de åtgärderna ska finansieras.

	Skolområde 1	Skolområde 2	Skolområde 3
Avgörande investeringar	Ny angöring, cykelvägar, bro?	Ny angöring, cykelvägar, bro?	5 miljoner rondell + 30 miljoner tunnel + kommunalt VA + nya vägar längre strecka. Angöring, cykelvägar?

Finns möjlighet att växa flexibelt? Organiskt för att fördela byggkostnader och inte ta hela investeringen på en gång?	Ja finns möjlighet att bygga idag	Behöver planläggas men kan kombineras med område 1	Kräver stora investeringar. Flexibla möjligheter finns ej stora punktinvesteringar för byggnationen som blir osäker
Flexibla lokalyta - växa och krympa inom lokalerna	Möjligheter finns	Möjligheter finns	Ger inte samma möjlighet att dela upp investeringar i flera delar.
Attraktiv arbetsplats - hållbart resande	Nära busshållplats	Nära busshållplats	Långt från busshållplats.
Barns rörelsefrihet - läge busshållplats	Synpunkter från ungdomsrådet ÖP	Nära busshållplats	Långt från busshållplats.
Skolområdets storlek och uppdelning	Ett samlat område (en enhet)	Två närliggande områden (en enhet)	Två separata områden (två sammankopplade enheter)

Både frågan om Flexibla möjligheter att växa och flexibla lokalytor handlar om att kunna bygga lite pö om pö utan att ta väldigt stora investeringar på samma gång. Om område 1 (befintlig planlagd skolgård) och område 2 (Öster om Rävlandavägen) väljs så kan t.ex. idrottshall byggas på platsen för område 2 och sedan kan fler lokaler byggas efter hand. Den typen av byggnation att bygga lite i taget går inte för område 3. Det går heller inte att låta de olika årskursernas lokaler vara flexibla in i varandra så att det går att nyttja mellan klasserna.

Både attraktiv arbetsplats med hållbart resande blir bättre med område 1+2 då det är större sannolikhet att kollektivtrafik nyttjas på de platserna.

Barnkonventionen har blivit lag och därmed borde barnens rörelsefrihet ses som en extra viktig mjuk fråga att bevaka. Det ger större rörelsefrihet för t.ex. de äldre barnen att sluta skolan nära där bussen till Göteborg går och det är större sannolikhet att de orkar cykla till skolan från övriga delar av Bollebygd.

När det gäller skolområdets storlek och uppdelning så finns det både fördelar och nackdelar med stora skolkuster. Förvaltningen bedömer att nackdelarna går att motverka genom intern sektionering för att skapa övergripbara enheter. Två helt separata enheter innebär två skolor som är lättare än ett stort skolområde att övergripa. Förskola och lågstadium bör i sådana fall samsas i Fjällastorpskolan. Två enheter kan innebära dubbla uppsättningar av speciallokaler, till exempel slöjd och bildsal, vilket driver upp kostnaderna för projektet. Fjällastorpskolans lokalisering kommer i bästa fall upplevas som en skola i tätortens utkant. Bli bostadsbebyggelsen försenad eller inte av över huvud taget riskerar skolan bli en ödslig enklav utan stark koppling med resten av tätorten.

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att utgångsalternativet för att på bästa sätt tillmötesgå lagstiftade krav, planeringsförutsättningar samt allmänna och enskilda intressen är att jobba efter ett geografiskt samlat planuppdrag som inkluderar skolområde 1 och 2. Förvaltningen anser därmed att samhällsbyggnadsnämnden bör föreslå kommunstyrelsen att ge nämnden ett nytt planuppdrag och för att utreda möjligheterna att planlägga skolan på fastigheterna Flässjum 13:1, Flässjum 3:135 m.fl. Med det förslaget säkerställs utbudet av grundskollokaler inom överskådlig tid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att skolområde 3 bättre lämpar sig för enbart förskoleverksamhet när bostadsplanerna för Prästgårdsgärdet och Fjällastorp är längre komna. Planbestämmelserna bör dock vara generösa och tillåta till exempelvis kontor eller kommunala boenden ifall barnkullarna minskar.

MEDVERKANDE

Detta PM är framtaget av Kristina Axelsson (plan-och exploateringschef) och Lars Carlsson (samhällsplanerare) tillsammans med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.