

LSS-BOENDE FÖR AUTISM

Fas 1: val av tomt till LSS-boende för vuxna med autism, Bollebygd Kommun

Förstudie 2021-09-09

Uppdragsgivare: Bollebygds kommun



Illustration från plankartan för Sockelvägen



Illustration från plankartan för Tyftet Olofs väg

LSS-BOENDE FÖR AUTISM

Fas 1: Val av tomt till LSS-boende för vuxna med autism, Bollebygds Kommun

Uppdragsnummer: 107 47 37
Status: Förstudie - Fas 1
Upprättat av: Isabel Melo och Kristine Gillespie
Granskat av: Josefina Eneroth

Projektets beställare: Bollebygds Kommun

Beställarens representant: Jennie Wessbo

Har du frågor?

Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg
Växelnummer: +46 141 80 00

Uppdragsledare Norconsult
Robert Dahlstrand
robert.dahlstrand@norconsult.com
+46 10 141 75 48

Landskapsarkitekt Norconsult
Kristine Gillespie
kristine.gillespie@norconsult.com
+46 10 141 61 91

Arkitekt Norconsult
Isabel Melo
isabel.melo@norconsult.com
+46 10 141 80 50

**Byggnadsingenjör, certifierad TIL
Norconsult**
Josefina Eneroth
josefina.eneroth@norconsult.com
+46 10 141 81 11

Geografisk placering



Stadskarta

©Lantmäteriet



Tomt 1

©Lantmäteriet



Tomt 2

©Lantmäteriet

FÖRUTSÄTTNINGAR

Introduktion till uppdraget

Bollebygds Kommun har två tomter avsedda för LSS-boende. Följande förstudie utreder vilken tomt som lämpar sig bäst för LSS-Boende för vuxna med autism.

De fastigheter som utreds är:

SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Detaljplan från 2019 medger en högsta nockhöjd i meter. Nockhöjden är reglerad till 8 meter för huvudbyggnaden och byggnadshöjden för komplementbyggnaden är 3 meter. Området får användas för bostäder, kontor, vård eller skola, men planens syfte är att tillåta bostäder i form av LSS-bostäder. Inom användningsområde för kvartermark är det tillåtet att bebygga 1640 m², vilket motsvarar 40 procent av fastighetsarean. Inom bestämmelsen för kvartermark finns u-område som tillsammans med prickad mark innebär att det möjliggörs för underjordiska ledningar samt att marken får inte bebyggas. Längs med Erikstorpsvägen är det utfartsförbud för ökad trafiksäkerhet.

TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Detaljplan från 2018 medger en högsta nockhöjd i meter. Nockhöjden är reglerad till 8,5 meter för huvudbyggnaden och byggnadshöjden för komplementbyggnaden är 3 meter. Området får användas för bostäder och vård, men planens syfte är att möjliggöra bostäder i form av LSS-bostäder. Inom användningsområde för kvartermark är det tillåtet att bebygga 665 m², vilket motsvarar 35 procent av fastighetsarean. Inom bestämmelsen för kvartermark finns u-område som tillsammans med prickad mark innebär att det möjliggörs för underjordiska ledningar samt att marken får inte bebyggas.

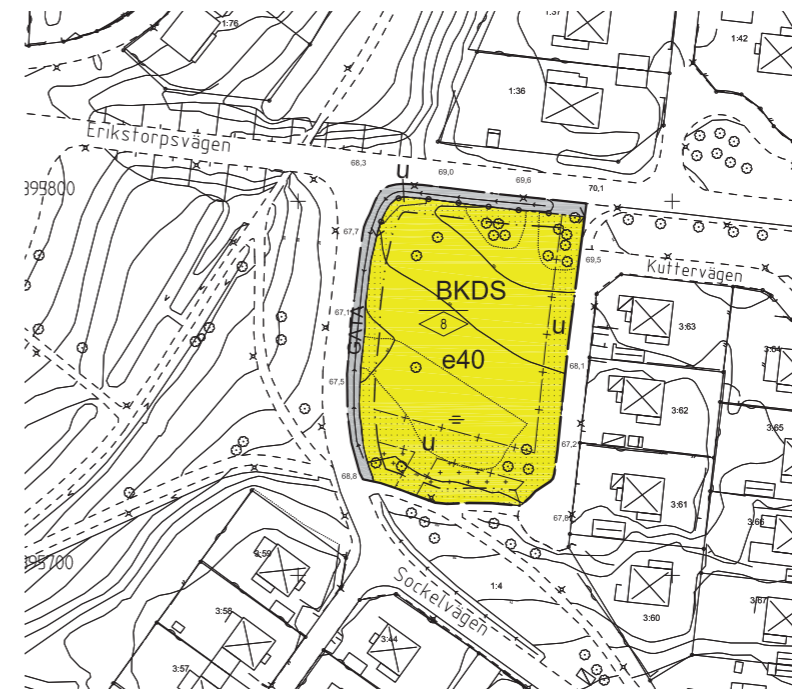


Illustration från plankartan för Sockelvägen

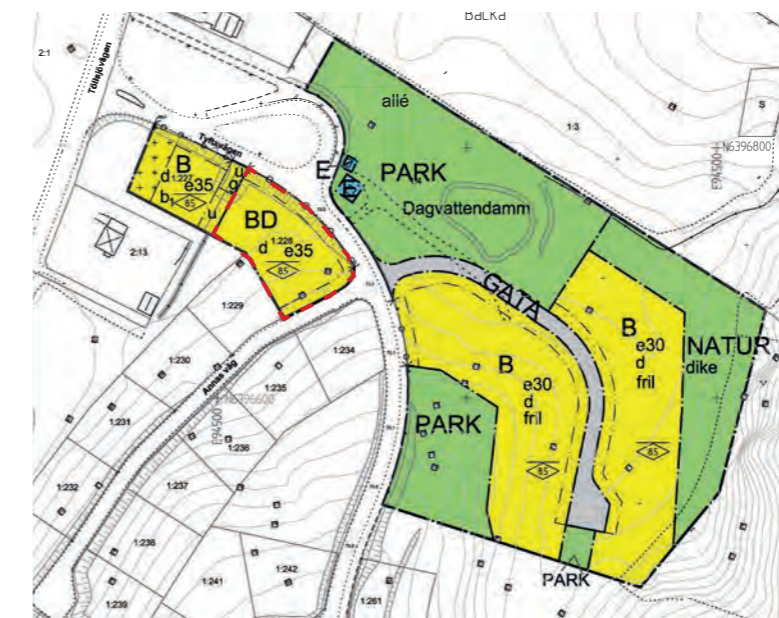


Illustration från plankartan för Tyftet Olofs väg

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Tomtens mark är relativt flack med högsta nivå vid Kuttervägen och lägsta nivå i sumpmarken. Markytans nivå faller även mot ett dike som finns längst Sockelvägen. Marken lutar ganska kraftigt från GC-vägen i söder mot sumpmarken. Största delen av tomten som är mest lämplig för byggnation består av en gräsyta. Mot norr vid Erikstorpsvägen och mot söder vid Sockelvägen kantas fastigheten av lövträd. Enligt planbeskrivningen för Sockelvägen, finns det VA-ledningar där marken upplevs som sank.



1. Vy från den västliga delen av tomten mot Kuttervägen.



2. Vy från Sockelvägen mot tomtens södra del

Bild från platsbesök



3. Vy från Kuttervägen mot Sockelvägen.

Bild från platsbesök



4. Vy mot Erikstorpsvägen.

Bild från platsbesök



Flygbild 1: Vypunkter

©Lantmäteriet

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4



Bilder från platsbesök



©Lantmäteriet



©Lantmäteriet

Omgivande bebyggelse

Området omges av bostäder uppförda på 1970-talet. Villorna är byggda i 1,5 plan och fasaderna är utförda med träpanel.

Infrastruktur

Planområdet ligger ca 1,2 kilometer från Bollebygds centrum och ca 1,4 kilometer från buss- och järnvägsstation. Busshållplats med busslinjer till Bollebygds centrum och Borås finns ca 400 m från tomten. Området omges av Erikstorpsvägen i norr, Sockelvägen i söder och väster samt Kuttervägen i öster. Parallellt, cirka 200 meter väster om fastigheten löper Töllsjövägen. I direkt anslutning till området finns gång- och cykelvägar som leder till centrum, buss- och järnvägsstation. För säkrare trafik inom området sker angöring via Sockelvägen eller Kuttervägen.

- Lokalgata/genomfartsväg
- GC-stråk
- Busshållplats

Grönstruktur

Stadsdelen Erikstorp kännetecknas av mycket grönska och insprängd natur. Tomtens stora öppna grönyta får inte underskattas och det är viktigt för de närboende att mycket av tomtens vegetation bibehålls vid exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4



©Lantmäteriet

Topografi

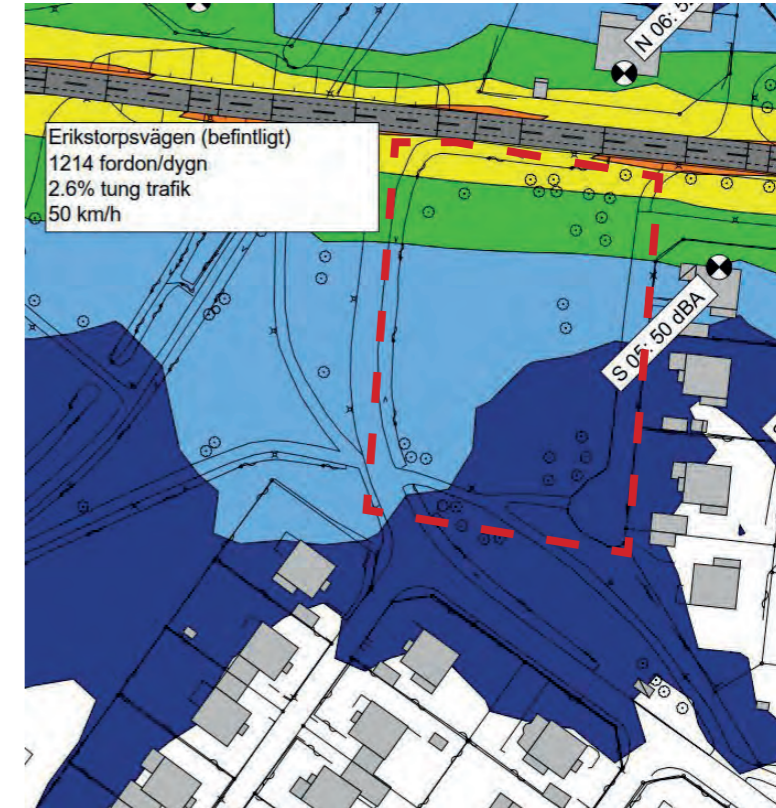
Markytans nivå varierar mellan +67 och +70, där de högsta nivåerna finns mot nordöstliga delen av tomten och de lägsta nivåerna finns mot de sydliga delarna i sumpmarken.



Bild från platsbesök

Geoteknik

Jordlagerföljden består av mulljord, sand och silt följt av lera, enligt geoteknisk undersökning år 2017 av Cowi AB. Eftersom det förekommer lera i jordlagerföljden rekommenderas sand i markytan för att behålla bärighet. Lättare byggnader upp till 2 våningar bedöms kunna grundläggas på platta.

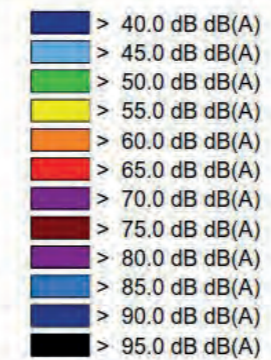


del av bullerkarta från WSPs bullerutredning år 2011

Buller

Enligt WSPs bullerutredning från 2011 ligger den dygnsekvivalenta bullernivån omkring 55 dBA närmast Erikstorpsvägen och 40-50 dBA för resterande yta.

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall



SAMMANFATTNING

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV
ERIKSTORP 1:4

Styrkor

- Tomten är relativt platt och total byggnadsarea passar bra för ett LSS-boende och möjliggör uteplatser, parkering och angöring på ett tillgängligt sätt.
- Insprängda skogspartier i närheten av tomten ger möjlighet till lugna promenader och motion.
- Bullernivån är hanterbar trots högre nivåer mot Erikstorpsvägen.
- Gång- och cykelvägar till centrum.
- Närheten till Bollebygds centrum.

Svagheter/

- Att högre bullernivåer finns på den byggbara delen av tomten.
- Att angöring inte kan ske från Erikstorpsvägen, där bullernivån är högst.

Möjligheter

- Att skapa fina uteplatser för boende.
- Att kunna placera en komplementbyggnad på tomten, som kan fungera som buller- och visuellt skydd.

Utmaningar

- Att skapa visuella skydd som inte upplevs som inlåsning

SLUTSATS

Tomtens svagheter och utmaningar är inte ett hinder för genomförande av ett LSS-boende för vuxna med autism på fastigheten. Buller runt om fastigheten måste dock studeras för en bättre placering av lägenheterna i byggnaden. Närheten till Bollebygds centrum, med tillgång till gång- och cykelvägar är positiva för både boende och personal. Med den större tillåten byggnadsytan jämfört med tomten i Tyftet Olofs väg är det lättare att bygga ett boende med bättre förutsättningar för autistiska boende. Närheten till skogsområde är viktig för att skapa ro och återhämtning för de boenden.



Bild från den västliga delen av Sockelvägen

Bild från platsbesök

FÖRUTSÄTTNINGAR

TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Markytans nivå varierar mellan +67 och +70, där de högsta nivåerna finns mot den sydöstliga delen av tomten och de lägsta nivåerna finns mot den nordvästliga delen. Uppfyllnaden på grantomten och gatunivåer har skapat en grop i mitten av tomten. Tomten uppfattas som sluttande, men en sank del i den lägsta delen. Marken i den nybebyggda tomten intill ser ut att vara bearbetade med uppfyllnader. Enligt planbeskrivningen är fyllnadsmöjligheter begränsade till 1 meter vid fastighetsgränser.



1. Vy vid tomtens norra del

Bild från platsbesök



Flygbild 2: Vypunkter

©Lantmäteriet



2. Vy vid tomtens östra del

Bild från platsbesök

FÖRUTSÄTTNINGAR

TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4



Bilder från platsbesök



©Lantmäteriet






©Lantmäteriet

Omgivande bebyggelse

Området ligger i angränsning till dalgången som bildar ett vackert kulturlandskap. Vid tomtens sydöstra delen finns det nybyggda villor uppförda i 2 plan med träfasader målade i ljusa kulörer. I väst längst Töllsjövägen finns det äldre bebyggelse uppförda i två våningar med trä och tegelfasader.

Infrastruktur

Tyftet, som angränsar bostadsområdet Erikstorp, ligger ca 2 kilometer från Bollebyggs centrum och ca 2,2 kilometer från buss- och järnvägsstation. Busshållplats med busslinjer till Bollebygds centrum och Borås finns ca 500 m från tomten, men busslinjen kan förlängas fram till planområdet. En ny busslinga finns utförd inom Tyftet i anslutning till Töllsjövägen. Gång och cykelvägar löper genom och från området som leder mot centrum och skola. Norrut från planområdet finns en anlagd gång- och cykelväg som sträcker sig längs med Töllsjövägen. Cykelvägen som slutar i höjd med en befintlig ridskola är planerad att byggas fram till Brandshed, där idrottsanläggning för fotboll finns.

-  Lokalgata/genomfartsväg
-  GC-stråk
-  Framtida busshållplats

Grönstruktur

Stort del av planområdet ligger på ett relativt stort område igenvuxen betesmark som inte brukades och togs i anspråk för bebyggelse. Grönytor finns kvar inom området och är viktiga för dagvattenfunktion, då de kan absorbera stora mängder vatten och fungera som ett naturfördröjningsmagasin vid nederbörd. Höjdsättning av gatan och de låga nivåerna i Tyftet Olofs väg dock säger emot den planerade funktionen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

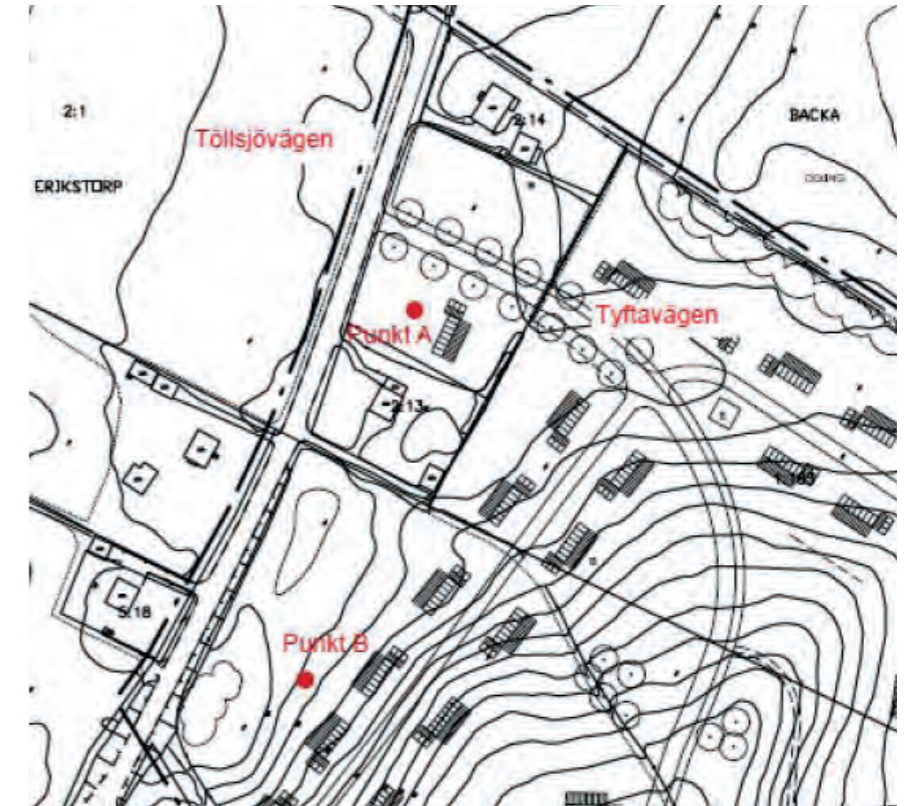
TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4



©Lantmäteriet



Bild från platsbesök



Kartan från planbeskrivningen med mättningspunkter för buller i området

Topografi

Markytans nivå varierar mellan +67 och +70, där de högsta nivåerna finns mot den sydöstra delen av tomten och de lägsta nivåerna finns mot den nordvästra delen med en grop i mitten av tomten.

Geoteknik

Ett teknisk undersökning för området utfördes av Tellstedt i Göteborg AB 2009. Enligt provtagningar så består marken av mulljord på översta lagret. Under följer ett mäktigt jordlager och under detta lager finns det lera. Under lerlagret följer ett mäktigt lager av morän. Resultatet visar god stabilitet för hela planområdet. Grundvattenytan låg under undersökning i det yttliga friktionsmaterialet ca 1 meter under markytan, men antas kan fluktueras med årstiderna.

Buller

En beräkning gjordes för de två mättningspunkter ovan. Beräkning har utförts med programmet Buller väg 8.6 från Trivector AB. Punkt A är placerad i planområdet ca 24 meter öster om Töllsjövägen. I punkt A blev ekvivalentnivån 53 dBA och maximalnivån 74 dBA med en medelhastighet på 50 km/h. Vid en hastighet på 70 km/h blir ekvivalentnivån 57 dBA och maximalnivån 76 dBA. Det innebär att bebyggelsen inom planområde 1 i anslutning av Tyftavägen och Töllsjövägen ligger under rekommenderad ekvivalentnivån vid 50 km/h men över rekommenderat riktvärde vid 70 km/h medan maxnivån ligger över det rekommenderade riktvärdet. Åtgärder kan komma att behövas i form av bulleråtgärder vid uteplats i anslutning av bostad osv.

SAMMANFATTNING

TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Styrkor

- Tomtens utsikt mot den vackra dalgång
- Tomtens närhet till skogen för både ro och aktivitet

Svagheter

- För nära Töllsjövägen
- Den vackra och öppna dalgång vid Töllsjövägen kan överbelasta personen med autism med för många intryck, vilket kan vara stressande.
- Tomtens närhet till grannarnas parkering/ uteplats kan vara ett problem.
- Tomtens närhet till kommande busshållplats
- Svårt att finna ro när tomten är så exponerat från alla sidor.
- Behov av både visuellt skydd och bullerskyddande åtgärder kan skapa en instängd känsla.
- Att ta sig till skogen är svårt.



Bild från östra delen av tomten

Möjligheter

- Det finns möjlighet att skapa ett LSS-boende på fastigheten för en annan målgrupp än autism, dock behövs det vidare utredning gällande antal boende. Detta är på grund av parkeringstal, höjdskillnader på tomten och begränsning på fyllnadsmöjligheter.

Utmaningar

- Bearbetning av marknivåer för tillgänglighet inkl. parkering och utemiljöer

SLUTSATS

Tomtens svagheter och utmaningar utgör ett hinder för genomförande av ett LSS-boende för vuxna med autism på fastigheten.