



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**



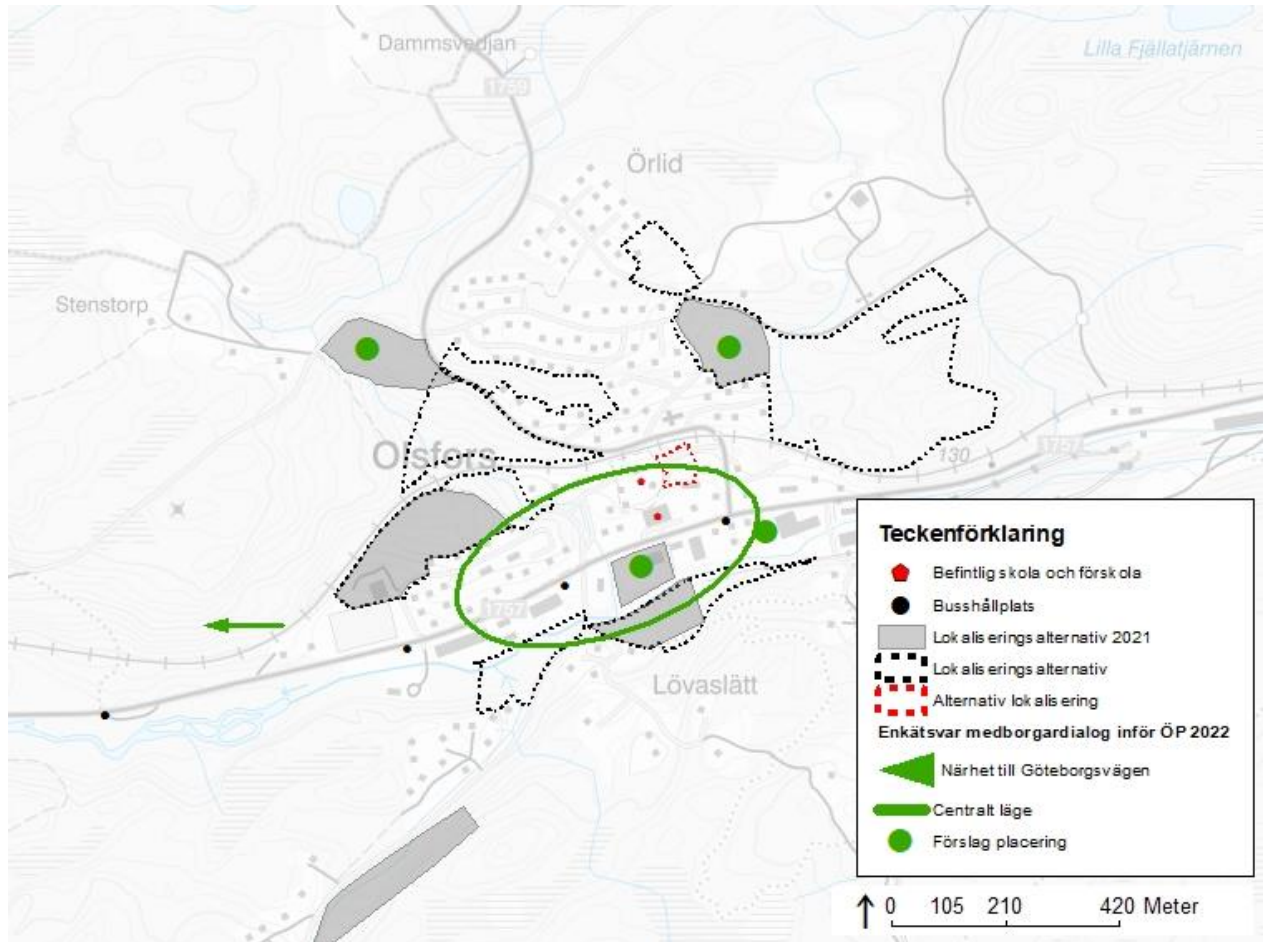
Alternativ lösning

Förskola och skola i Olsfors

Upprättad av Plan-och exploateringsenheten

2024-04-24

Lokaliseringsalternativ



På kartan visas den alternativa lösningen i förhållande till tidigare lokaliseringstuderingars lokaliseringsalternativ, medborgardialog, befintlig skola och förskola samt busshållplats.

Medborgardialogen var en webbaserad enkät som publicerades på kommunens hemsida mellan mars och maj 2020 som behandlade placering av en ny förskola i Olsfors där boende i Olsfors fick komma med förslag på placering. Medborgardialogen pekade ut sex olika förslag, varav fyra var specifika platser, en var ett centralt läge och en var närhet till Göteborgsvägen.

Lokaliseringsprinciper

1.1 Bedömningskriterier

Utvärderingen av olika alternativa lokaliseringar har skett utifrån flera parametrar, huvudsakligen utifrån 8 olika kategorier och huvudfrågor. Kategorierna baseras på kommunens planberedningsmall som används för att bedöma inkomna planbeskedsansökningar. De 8 kategorierna är baserat på 3 prioriteringsnivåer. Den första och grundläggande prioriteringsnivån (X) redogör för de övergripande förutsättningarna som samtliga alternativ måste förhålla sig till. Det ska poängteras att prioriteringsnivån inte är lägst i den bemärkelsen att den har mindre betydelse, utan mer att den är av en övergripande karaktär. Den andra prioriteringsnivån (II) redogör för de förutsättningar och risker som sannolikt kan hanteras byggt tekniskt eller med strategisk utbyggnad. Den högsta prioriteringsnivån (I) redogör för de viktigaste och mest avgörande kriterierna för ändamålet förskoleverksamhet.

Prioriteringsnivå	Rubrikordning	Kategori
X	1	Strategisk planering och styrdokument
X	2	Grön infrastruktur
II	3	Markens förutsättningar
II	4	Teknisk infrastruktur
I	5	Hållbart resande och trafik
I	6	Tillgänglighet
I	7	Störnings och utredningsbehov
I	8	Genomförande och ekonomi

1. Strategisk planering och styrdokument

Huvudfråga: Vad anger de övergripande strategiska dokumenten och styrdokumenterna om tätortens utveckling bland annat när det gäller bostäder och befolkningsutveckling?

2. Grön infrastruktur

Huvudfråga: Vad anger övergripande naturvärdesinventeringar, grönområdesplaner för tätorten?

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 risker?

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? Gångavstånd anses vara inom cirka 500 meter)

7. Störningar och utredningsbehov

Huvudfråga: Vad säger övergripande riskutredningar och är den tillämpbar? (buller och vibrationer, farligt gods, störande verksamheter, översvämning, etc.)

8. Genomförande och ekonomi

Huvudfråga: Hur ser det ut när det gäller ansvarsfördelning, avtal och ekonomiska kostnader?

Alternativ lösning

1.1.1 Platsens förutsättningar

Området består av två fastigheter alldeles intill befintligt skolområde. Idag består platsen av två fastigheter med villabebyggelse med två hus med stora åtgärdsbehov. Området ligger inom T2-sammanhållen bostadsbebyggelse. I norr är terrängen flack och i södra delen är den kuperad.

1.1.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Busshållplatsen Olsfors finns 180 meter norrut från områdesgränsen. Befintligt skolområde ligger alldeles intill.

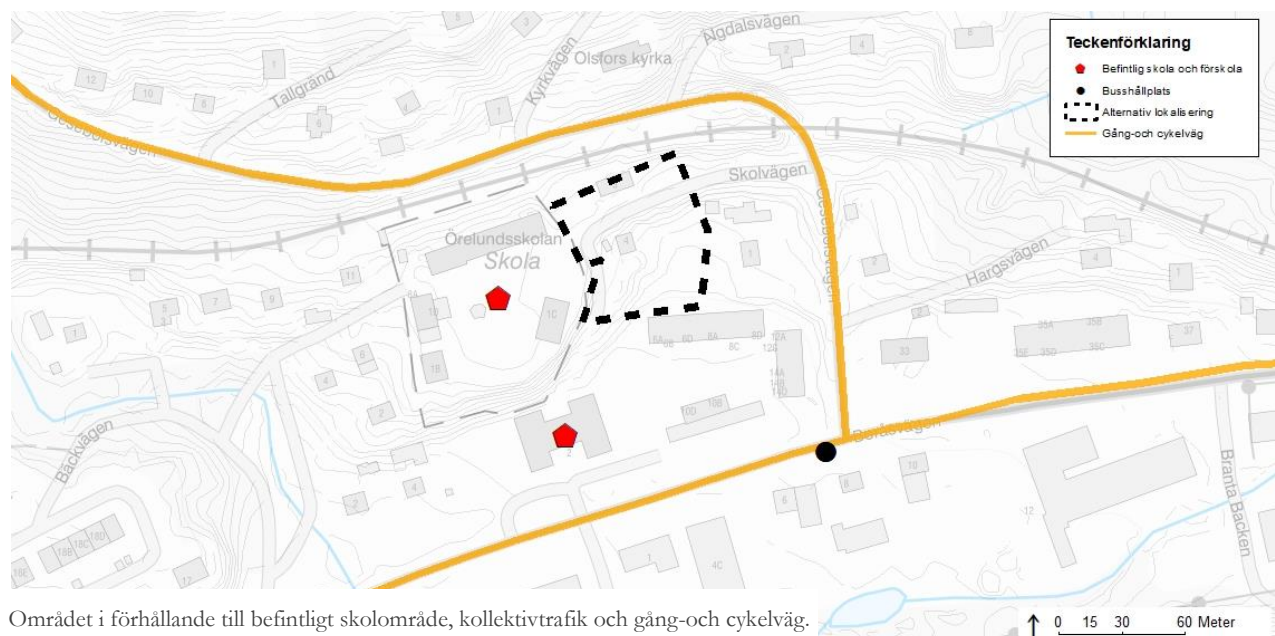
1.1.3 Infrastruktur

Gång-och cykelbana finns längsmed Boråsvägen och Gesebolsvägen, alldeles i närheten av områdesgränsen. Platsen är inom verksamhetsområde för kommunalt VA och dagvatten.

1.1.4 Möjlighet till exploatering

Området ligger inom riskavstånd för farligt gods järnväg. På den norra fastigheten är inte bebyggelse lämplig men parkering får anläggas. På den södra delen kan byggnader uppföras med vissa eventuella säkerhetsåtgärder. Dessa åtgärder utreds genom en riskanalys för farligt gods järnväg i detaljplaneskedet. Trafiken behöver också ses över i detaljplaneskedet.

Närheten till befintligt skolområde gör att stora samnyttjansvinster kan skapas. Detta scenario innebär en utökning av befintligt skolområde



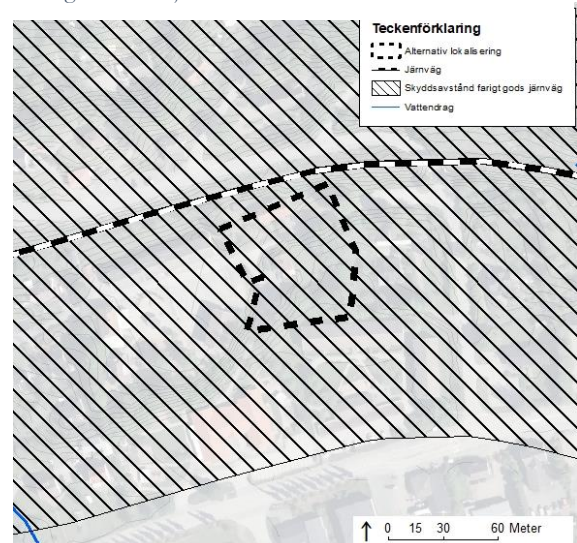
Området i förhållande till befintligt skolområde, kollektivtrafik och gång-och cykelväg.



VA och dagvatten.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

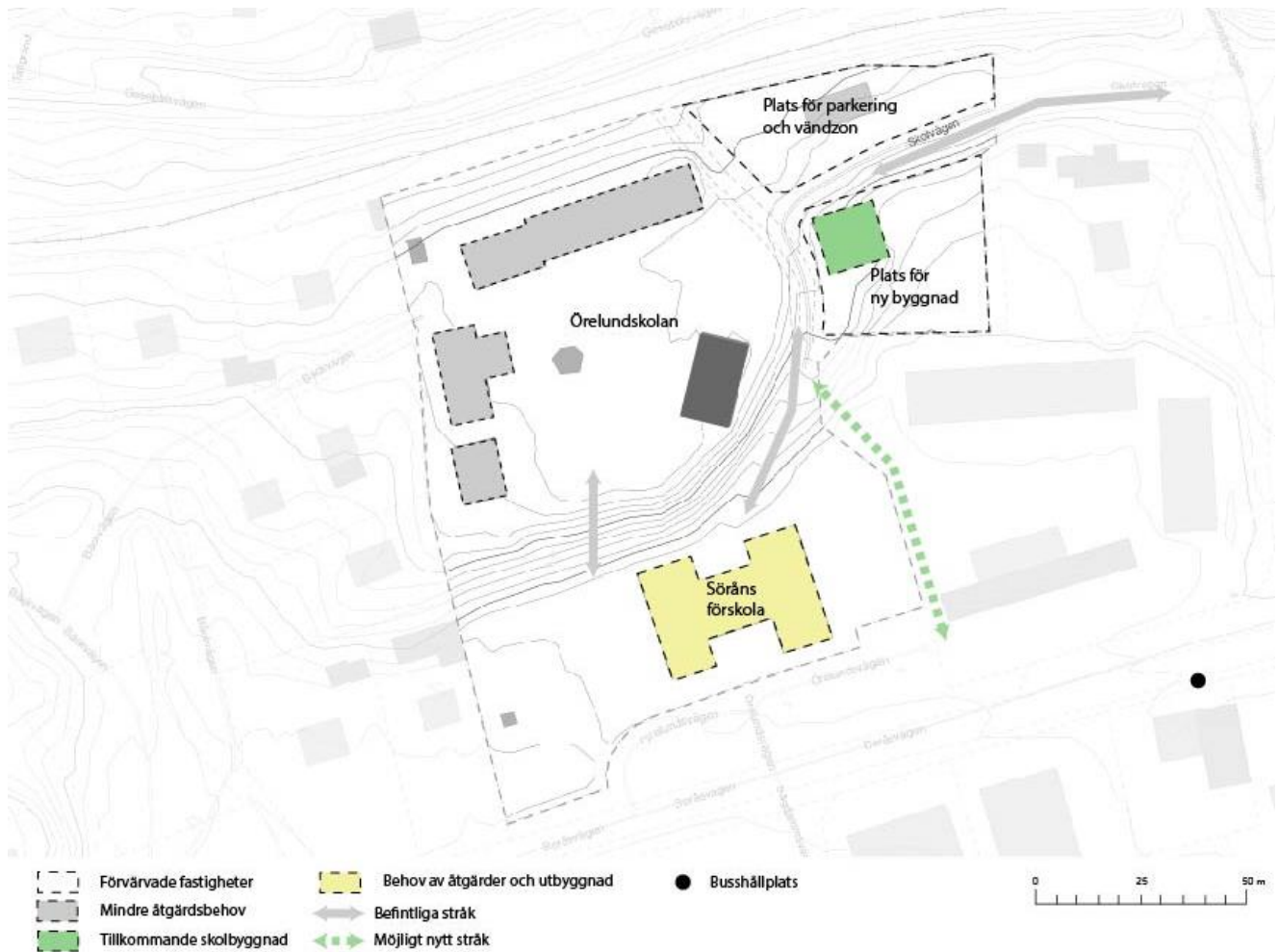


Förutsättningskarta

Bedömnings-grund	Alternativ lösning
1. Strategisk planering och styrdokument Prioriterings-nivå: X	
Översiktsplan 2022	T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse
Detaljplan	Detaljplan från 2000 och 1977. Anger bostäder 1-2 våningar.
2. Grön infrastruktur Prioriterings-nivå: X	
Natur- och kulturvärden	Inga kända värden
3. Markens förutsättningar Prioriterings-nivå: II	
Typ av mark	I anspråktaget, villabebyggelse
Topografi	Delvis kuperat
4. Teknisk infrastruktur Prioriterings-nivå: II	
Jordart, risk för ras eller skred?	Nej
Kända markföroreningar	Nej
5. Hållbart resande och trafik Prioriterings-nivå: I	
Anslutning till befintligt vägnät	Ja
Inom verksamhetsområde för VA?	Ja
6. Tillgänglighet och trygghet Prioriterings-nivå: I	
Närhet till kollektivtrafik	Cirka 180 meter
7. Störningar och utredningsbehov Prioriterings-nivå: I	
Närhet till befintlig skola och förskola.	0 meter.
8. Genomförande och ekonomi Prioriteringsnivå: I	
Strandskydd	Nej
Inom riskavstånd farligt gods?	Ja
Utredningsbehov	<ul style="list-style-type: none"> • Trafik • Riskutredning farligt gods järnväg • Buller- och vibrationsutredning järnväg • Dagvattenutredning
9. Målsättning, tidplan och prioritet Prioriterings-nivå: Y	
Markägande	Kommunalt
Yta	0,4 hektar varav cirka 0,15 kan bebyggas.
Fördyrande omständigheter	Rivning av befintliga byggnader

Tabell med den alternativa placeringens planeringsförutsättningar.

1.1.5 Situationsplan utökat skolområde

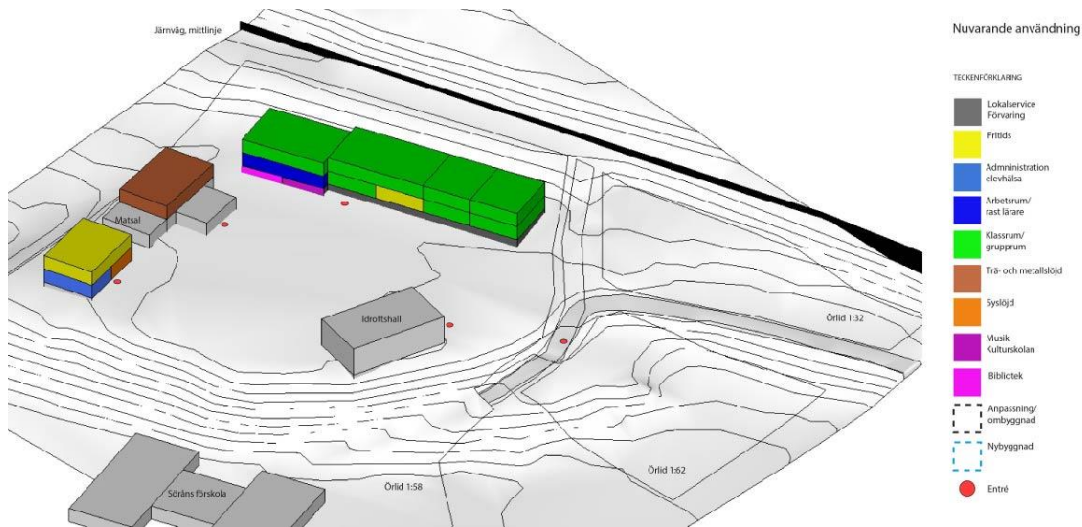


Möjlig utveckling av skolområde

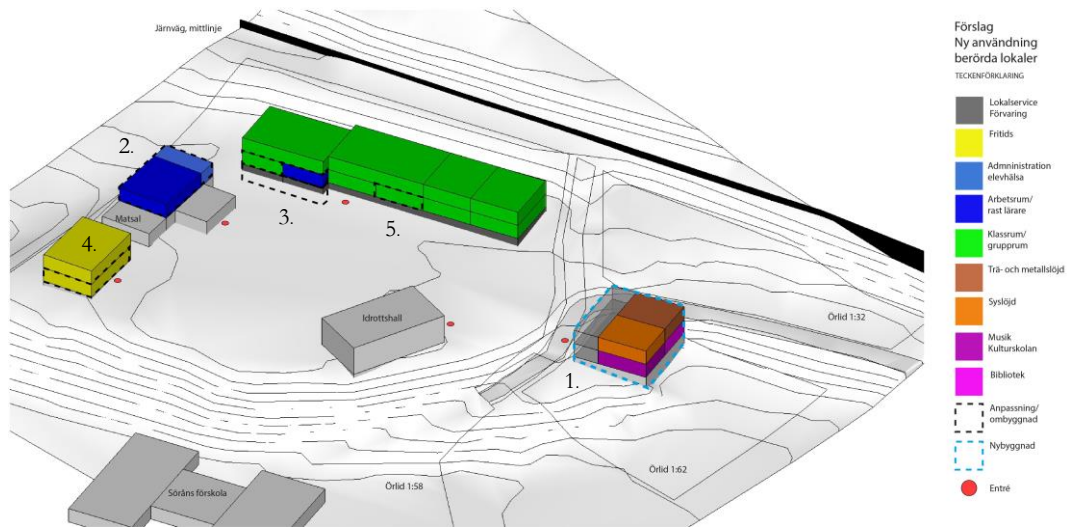
Bilden ovan visar vad en utveckling av befintligt skolområde kan innebära. Förvärvet av fastigheterna innebär att skolområdet kan utökas i öster. I föreslagen utveckling ingår att delar av Örelundskolans lokaler åtgärdas, att de nya fastigheterna ingår i den ny detaljplan för skola samt en mindre utbyggnad av Söråns förskola. På den norra fastigheten kan parkering och vändzon skapas och på den södra fastigheten kan en nybyggnation av skollokaler till Örelundskolan ske. Nytt stråk kan skapas från Boråsvägen till Örelundskolan för att stärka gång- och cykelstråken i området.

Söråns förskolan byggdes om 2012 för att kunna ta emot 80 barn. Verksamheten består av fyra avdelningar fördelad på sex hemvister. Söråns förskola har 814 kvadratmeter inomhusyta och ca 4800 kvadratmeter utomhusyta varav 3823 kvadratmeter är tillgänglig friyta. Beräknat på 80 barn är ytan 10,18 m² per barn inomhus och 48 m² per barn friyta utomhus. Boverkets rekommendation för friyta utomhus är 30-40 m² per förskolebarn. En mindre utbyggnad ses som möjlig då rekommendationerna ändå kommer att uppfyllas samtidigt som hela skolområdet kommer att utökas. Ett utökande av skolområdet ses som positivt för båda verksamheterna.

1.1.6 Exempel nybyggnation Örelundskolan



Nuvarande användning



Förslag möjlig användning och process för åtgärder

På första bilden ses hur skolans lokaler organiseras idag och den andra bilden visar hur användningen av lokalerna kan anpassas om en ny byggnad tillkommer. Nedan följer ett förslag om i vilken ordning åtgärderna kan ske.

1. Extern byggnad byggs, skolverksamheten påverkas inte
2. Träslöjd anpassas till skrivbordsplats för lärare och admin/elevehälsa
3. Lärarnas rastum anpassas och grupprum/mötesrum tillkommer
4. 1:a vån i Villan blir fritids
5. Tidigare fritidslokal byggs om till grupprum