



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**



Lokaliseringsutredning

Förskola i Olsfors

Upprättad av Plan-och exploateringsenheten

Kommunstyrelseförvaltningen

KS2023/183

Upprättad: 2024-04-29

SAMMANFATTNING

När detaljplanen Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt beslutades att lämnas vilande fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka andra lokaliseringsalternativ till grund för en ny detaljplan för förskola i Olsfors. Behovet utgår från att både Örelundskolan och Söråns förskola behövde utökade lokaler samt att en kommunal biblioteksfilial behövde tillskapas i Olsfors. Därför utreds en förskola om 6 avdelningar för 120 barn i Olsfors i denna utredning.

Uppdraget härstammar från tidigare lokalbehov som baserats på tidigare befolkningsprognoser som förväntade en stor ökning av barn i skol-och förskoleåldern. Lokalbehovet har dock ändrats eftersom de senaste befolkningsprognoserna förväntar en mindre expansiv utveckling.

Utredningen kommer fram till att lokaliseringsalternativ 3 och del av 5 är bäst lämpade för exploatering av förslaget baserat på fysiska förutsättningar och styrande kommunala och regionala dokument. Alternativ 3 ligger i kanten av befintlig bebyggelse med potential för förtätning, medan alternativ 5 har närhet till kollektivtrafik och skola. Andra områden har utmaningar som terrängförhållanden, översvämningrisk och föroreningspotential längs Sörån, vilket kan medföra dyra utrednings- och saneringskostnader. På grund av de svåra planeringsförutsättningarna finns det inte något alternativ som anses vara en god placering ur alla aspekter, utan alla platser medför sina kompromisser ur ett planeringsperspektiv.

Då förutsättningar har ändrats sedan uppdraget gavs presenteras en alternativ lösning där nuvarande lokalbehov löses genom nybyggnation på grannfastigheter till Örelundskolan samt mindre utbyggnad av Söråns förskola.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2
Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Ärendegång.....	4
1.3 Uppdrag och syfte.....	7
1.4 Lokalresursplan 2024-2033.....	7
1.5 Befintlig skola och förskola i Olsfors och behov.....	9
2. Tidigare ställningstaganden och styrdokument.....	11
2.1 Regionala ställningstaganden.....	11
2.2 Avstånd till kollektivtrafik	11
2.3 Översiktsplan 2022.....	12
2.4 Barnkonventionen	14
2.5 Friyta för förskola och skola	14
2.6 Lokaliseringsprinciper för förskolor och skolor	15
3. Lokaliseringsprövning	16
3.1 Bedömningskriterier.....	16
3.1 Avgränsning.....	17
3.2 Lokaliseringsalternativ 1 - Väster om Gesebolsvägen	18
3.3 Lokaliseringsalternativ 2 - Norr om Gesebolsvägen.....	20
3.4 Lokaliseringsalternativ 3 – Norr om Örevägen.....	22
3.5 Lokaliseringsalternativ 4 – Kyrkvägstomten	24
3.6 Lokaliseringsalternativ 5 – Erikdalstomten.....	26
3.7 Lokaliseringsalternativ 6 - Väster om Vannsjövägen.....	28
3.8 Lokaliseringsalternativ 7 – Omegatomten	30
4. Områdesjämförelse	32
5. Alternativ lösning	33
6. Slutsats	35

Inledning

1.1 Bakgrund

Bakgrunden till denna lokaliseringsutredning är lång och förutsättningar och befolkningsprognoser har skiftat under åren. I korthet kan nämnas att tidigare prognoser har förutsett fler barn i skol- och förskoleåldern. Utfallet har inte blivit såsom dessa prognoser förutsett och nya prognoser visar på en mindre expansiv utveckling. Samtidigt har det, redan innan en framtida befolkningsökning, funnits lokalbehov inom Örelundskolan som inte kunnat lösas inom de egna lokalerna. Förslaget om en ny förskola har därför i grunden även varit att Örelundskolan utökar sina lokaler med det som idag är Söråns förskola genom att förskolan flyttar till nybyggda lokaler.

2021 gavs planuppdraget om en ny förskola på Omegatomten i Olsfors. På platsen upptäcktes sedan förorenad mark. Uppdrag gavs om att ta fram denna lokaliseringsutredning och samtidigt pausades detaljplanarbetet på Omegatomten i avvaktan på vad denna utredning resulterar i.

1.2 Ärendegång

1.2.1 Lokalprogram för ny förskola och grundskola i Bollebygds kommun, upprättat 2017-10-09

Lokalprogrammet anger de behov som Bildnings- och omsorgsförvaltningen har identifierat för ny förskola och grundskola inom kommunen. Programmet gör sin bedömning utifrån befolkningsprognosen för 2017 - 2026 som förväntade en befolkningsökning med 3 % i kommunen och befolkningsökningen bedöms främst ske i Bollebygds tätort där man föreslår att en förskola om 8 avdelningar ska byggas. Örelundskolan och Söråns förskolas trångboddhet identifieras och förvaltningen föreslår att en förskola och skola i Olsfors bör startas upp som ett eget projekt och man ser två scenarion för Olsfors:

- Örelundskolan blir en F-3-skola då eleverna i årskurs 4 - 6 går inne i Bollebygd.
- Dagens lokaler för Söråns förskola tas i bruk för förskoleklass till årskurs 3. Årskurs 4 - 6 går då i dagens Örelundskolan. Här krävs en nybyggnation av en förskola med 6 - 8 avdelningar.

1.2.2 Bildnings- och omsorgsnämndens beslut 2017-11-27 § 113

BON2017/356 Lokalbehov för förskola och skola i Olsfors

Bildnings- och omsorgsnämnden beslutar att överlämna behovet av lokaler för förskola och skola i Olsfors till kommunstyrelsen för vidare behandling.

1.2.3 Kommunstyrelsens beslut 2018-01-22 § 6

KS2017/317 Lokalbehov för förskola och skola i Olsfors

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för att och omsorgsnämndens lokalbehov för förskola och skola i Olsfors.

1.2.4 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2019-02-11 § 43

SBN2019/19 Lokaliseringsutredning Olsfors

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras för en fördjupad och mer specificerad beskrivning av olika alternativ och kostnader.

1.2.5 Lokaliseringsutredning – Lokalisering och placering av kommunala verksamheter, upprättat 2019-08-23

Utredningen kom fram till att område C.) Väster om Gesebolsvägen var den bästa lokaliseringen. Område C benämns som Område 1: Skolskogstomten i denna lokaliseringsutredning.

Efter att ärendet återremitterats kompletterades lokaliseringsutredningen med Område G.) Bäckvägen på grund av dess närhet till befintligt skolområde. Området utvärderades men uppfyllde inte ytkraven.

Utredningen utgår från behoven presenterade i lokalprogrammet från 2017. Behovet anges vara en förskola om 150 barn fördelade på 8 avdelningar i Bollebygd tätort alternativt Olsfors.

1.2.6 Verksamhetsplan 2020, upprättat 2020-01-03

I investeringsbudgeten 2020 för Fastighetsenheten är projektet Förskola Olsfors inte kostnadsbedömt, förvaltningen behöver tillskriva nämnden förslag om att få ta i anspråkmedel ur respektive investeringsport.

1.2.7 Kommunstyrelsens beslut 2020-05-26 § 75

KS2019/222 Planprioritering för Bollebygds kommun

Kommunstyrelsen antar ärendet ”Utredningsuppdrag förskola Olsfors” som nummer 4 av 9 i planprioriteringen 2020.

1.2.8 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-09-14 § 187

SBN2020/177 Lokaliseringsutredning för förskola i Olsfors – ianspråktagande av medel Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att medel tas i anspråk från investeringspost ”fastighet” ur budgeten år 2020 för genomförande av den geotekniska- och markmiljöutredning som krävs för lokaliseringsutredningen för förskola i Olsfors. Men inga utredningar beställdes det året.

1.2.9 Lokaliseringsutredning – för en ny förskola i Olsfors, upprättad 2021-02-25

Utredningen kommer fram till att område 5: Omegatomten är den mest lämpliga platsen för en ny förskola i Olsfors.

Behovet som presenteras i utredningen är en förskola för 120 barn fördelat på 6 avdelningar vilket bygger de behov som lokalresursplanen 2020–2029 uttryckte.

1.2.10 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-03-15 §58

SBN2020/177-Lokaliseringsutredning för ny förskola i Olsfors (upphävande av beslut). Samhällsbyggnadsnämnden upphäver beslutet 2020-09-14 § 187 ”Lokaliseringsutredning för ny förskola i Olsfors - ianspråktagande av medel” då det inte längre är aktuellt att ta dessa medel i anspråk.

1.2.11 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-03-15 §59

SBN2021/61-Lokaliseringsutredning och förslag om uppdrag för detaljplan för ny förskola i Olsfors
Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig bakom lokaliseringsutredningen och föreslår kommunstyrelsen att lämna samhällsbyggnadsnämnden ett planuppdrag för ny förskola i Olsfors på Omegatomten och fastigheterna Örlid 1:2, Lövaslätt 1:1 samt Lövaslätt 1:12.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, förutsatt att kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden planuppdraget, att under 2021 ianspråkta ca 900 000 kronor ur investeringspost ”fastighet” för de utredningar som krävs vid framtagande av detaljplan för ny förskola i Olsfors.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbar justering av ärendet ska ske.

1.2.12 Kommunstyrelsen beslut 2021-05-25 §93

KS2021/99-Planuppdrag för ny förskola i Olsfors.

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden ett planuppdrag för ny förskola i Olsfors på Omegatomten och fastigheterna Örlid 1:2, Lövaslätt 1:1 samt Lövaslätt 1:12.

1.2.13 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-06-21 §138

SBN2021/135- §2 NB Namnsättning av detaljplan för ny förskola i Olsfors.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplan för ny förskola i Olsfors ges följande namn:
Detaljplan för Olsfors, Örlid 1:2 m.fl, Lövaslätt.

1.2.14 Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-05-23 §94

SBN2021/61- Detaljplan för Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att skicka detaljplan för Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt på samråd.

1.2.15 Kommunstyrelsens beslut 2022-08-30 §160

KS2022/141-Samråd för detaljplan Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt-samrådsyttrande till samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen har inget att erinra i samrådet för detaljplan Olsfors, Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt.

1.2.16 Kommunstyrelsens beslut 2023-08-29 § 137

KS2023/183 Ökade kostnader för ny förskola i Olsfors

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Lägga arbetet med detaljplan Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt vilande, i väntan på vad undersökningen av en alternativ plats ger för resultat.
- Ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att undersöka alternativa lokaliseringar i en lokaliseringsutredning.
- Notera den utökade kostnaden för nybyggnation av förskola i Olsfors från 40 till 68,5 mnkr, vilken hanteras i höstens budgetprocess och då får prioriteras mot övriga investeringsönskemål.

1.3 Uppdrag och syfte

Den 29 augusti 2023 (KS2023/183 §137) beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att undersöka alternativa lokaliseringar för en förskola i Olsfors i en lokaliseringsutredning. Arbetet med detaljplanen Örlid 1:2 m.fl. Lövaslätt beslutades samtidigt att lämnas vilande, i väntan på vad undersökningen av en alternativ plats skulle ge för resultat.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att hitta och redovisa den mest lämpliga platsen för en ny förskola i Olsfors. Förskolan bedöms vara en byggnad uppförd helst i två våningar med 6 avdelningar. Baserat på 12 kvm per barn ska byggnadens bruttoarea vara 1440 kvm, baserat på 40 kvm friyta per barn ska utomhusytan vara 4800 kvm. Detta avrundas till en sammanlagd area om 6500 kvm för förskolans område.

1.4 Lokalresursplan 2024-2033

Lokalresursplanering är viktig del i kommunens strategiska planering och syftar till att skapa en översikt över kommunens framtida lokalbehov. Befolkningsutvecklingen är den faktor som påverkar behovet av lokaler mest. Faktorer som utbud av service, valfrihet, organisering av verksamheter och lokalernas utformning spelar även en viktig roll. Att kunna förändra lokaler utefter ett förändrat lokalbehov hos verksamheter är en utmaning som är viktig och ofta svår i detta arbete. För att kommunen ska kunna skapa en tydlig framtidsutveckling är det viktigt att lokalresursplanen kopplas till andra kommunala dokument och riktlinjer, såsom kommunstyrelsens planprioritering samt kommunens bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan. Med den trendbaserade befolkningsprognosen som grund kan det konstateras att utbildningsnämndens generella lokalbehov i kommunen inte är lika akuta som tidigare lokalresursplan visade.

1.4.1 Befolkningsprognos

Lokalresursplan	Med stöd av befolkningsprognos, prognostidens årsintervall	Förväntat antal invånare i kommunen enligt prognostid	Förskolebarn, förväntad total skillnad under prognostid	Skolbarn, förväntad total skillnad under prognostid
Lokalresursplan 2019-2028	2019-2028	11 700 (år 2028)	+190	+280
Lokalresursplan 2020-2029	2020-2029	12 300 (år 2029)	+230	+270
Lokalresursplan 2021-2030	2020-2030	12 550 (år 2030)	+261	+290
Lokalresursplan 2022-2031	2021-2031	12 600 (år 2031)	+288	+304
Lokalresursplan 2024-2033	2022-2032	10 263 (år 2032)	+5	-66
Ny lokalresursplan (under arbete)	2024-2033	10 221 (år 2033)	-34	-82

Sammanställning av de senaste årens befolkningsprognoser presenterade i kommuns framtagna lokalresursplaner.

Lokaliseringsutredning för lokalisering och placering av kommunala verksamheter 2019 bygger på behovet från kommunens lokalprogram från 2017 och lokaliseringsutredning för förskola i Olsfors från 2021 (SBN2020/177) bygger på behov från lokalresursplanen för 2020–2029. Den då förväntade utvecklingen innebar att det skulle saknas platser i kommunens förskolor och skolor. Behovet bedömdes vara störst i Bollebygds tätort och i Olsfors. Lokalresursplanerna 2021–2030 och

2022–2032 antydde också på en ökning av antalet förskolebarn och skolbarn i kommunen. Lokalresursplanen för 2024-2033 behov grundar sig på befolkningsprognosen för 2022-2032 som visar på en mindre expansiv utveckling. Man bedömer att antalet barn i förskoleåldern ska öka med 5 barn och att antalet skolbarn ska minska med 66 barn till och med 2033. Som en konsekvens av att befolkningsprognosen för åldersgrupperna som Utbildningsnämnden bedriver sin verksamhet mot förändrats, har även lokalbehovet ändrats och behovet av skol- och förskoleplatser är inte lika stor som man tidigare har sett. Befolkningsprognosen för 2024–2033 visar en minskning med -34 barn i förskoleåldern och -82 barn i skolåldern.

Siffrorna som presenterats i lokalresursplanen är en trendbaserad befolkningsprognos vilket är en förväntad utveckling av befolkningen som bygger på antaganden utifrån de tre senaste årens utfall. Det innebär att siffrorna kan påverkas om det planerade bostadsbyggandet väsentligt över- eller understiger de senaste tre årens nivå. När byggnationer försenas dämpas befolkningsökningen, det påverkar framför allt invånare i åldrar som bildar familj och skaffar barn. Om den trendbaserade och den byggbaserade prognosen skiljer sig från varandra får kommunen en svår uppgift att balansera för det prognostiserade behovet med ett effektivt nyttjande av befintliga verksamhetslokaler. Därför behöver antalet platser i förskola och skola öka i takt med byggnationen i stället för att enbart förlita sig på den trendbaserade befolkningsprognosen.

Efter noggrann granskning har svagheter i den tidigare lokalresursplanen identifierats och åtgärdats för att framtida projekt stämmer bättre överens med prognoserna. Bristande kunskap om plan- och bygglagen har lett till att planeringen inte har stämt överens med utfallen. Kommunens lokalgrupp tar numera ytterligare hänsyn till plan- och byggregler när den nya behovslistan gjorts. Prioriteringsproblemen ska lösas med tydligare definitioner. Beslut måste stödjas av noggranna analyser för att undvika ekonomiska skador till följd av osäkra parametrar. Ytterligare en faktor som påverkar planeringen, men som inte är direkt länkad till den tidigare planen, som också bör tas hänsyn till - är det förändrade ränte- och byggkostnadsläget. Detta har resulterat i att projekt över lag kommer vara dyrare och innebära en ökad finansiell risk för kommunen.

1.4.2 Nyckeltal

Nyckeltal för yta per barn för nyproduktion av skollokaler är mellan 10 och 12 m² enligt ”Kapacitetsutredningar skollokaler” av Sveriges kommuner och regioner från 2019. De angivna nyckeltalen ska dock inte ses som riktlinjer eller rekommendationer eftersom det beror på vilka grundförutsättningar som finns hos verksamheten och dess lokaler. Ett exempel på grundförutsättningar kan vara timplan och schemaram. Inom kommunen uppgår lokalytan per förskolebarn cirka 11,3 m². På den totala lokalytan av kommunens förskolor tillgodoses behovet men ytan per förskolebarn skiljer sig mellan förskolorna. Vad gäller grundskolorna uppgår lokalytan till ca. 16,5 m²/elev. Det är högre än riktvärdet för nyproduktion men skiljer också mycket mellan skolorna.

1.5 Befintlig skola och förskola i Olsfors och behov

1.5.1 Örelundskolan

Örelundskolan är en F-6 skola i centrala Olsfors. Läsåret 2023/2024 är det 128 inskrivna barn på skolan. Skolan består av fem byggnader som har byggts i olika etapper, med byggår från 1935 till 1999. Det finns en underhållsplan för skolfastigheten som sträcker sig från 2021 till 2050. Direkt söder om skolan nedanför en slänt ligger Söråns förskola.

1.5.1.1 Kapacitetsutredning

2019 genomfördes en kapacitetsutredning av Töllsjöskolan och Örelundskolan med en prognostid från 2018 till 2028. Undersökningens förväntade förändring i elevantalet bygger på befolkningsprognos från Bollebygds kommun. 2018 gick det 156 elever på skolan och enligt prognosen ska det vara 129 elever år 2028. Hösten 2023 var elevantalet 128 elever.

Utredningen syftade till att se över Örelundskolans möjlighet att inrymma samtliga elever i årskurs F-6 enligt det dåvarande elevantalet och antal paralleller, vilket var en klass per årskurs. Utredningen påpekade att antalet hemklassrum (7 st) och underskottet av grupperum på en klass begränsar möjligheten att dela upp elevgrupperna i fler grupper. Utredningen visade att Örelundskolan inte har kapacitet för fler än en parallell per årskurs utifrån antalet hemklassrum som finns och där verksamheten angav att det var trångt på Örelundskolan. Skolan klarade alltså att inrymma samtliga klassen F-6 men verksamheten påpekade att det inte var optimalt för den klass som var 28-29 elever. Klassen är för läsåret 23/24 årskurs sex.

Under hösten 2023 gjorde kommunens ekonom och lokalstrateg, planarkitekt, plan-och exploateringschef och fastighetschef platsbesök på Örelundskolan och Söråns förskola. Vid platsbesöket på Örelundskolan medverkade skolans rektor som beskrev sin version av hur lokalanvändning ser ut på skolan samt identifierade lokalernas begränsningar. Beskrivningen som gavs då stämde överens med resultatet av den kapacitetsutredning som genomfördes 2019.

1.5.1.2 Nuvarande behov Örelundskolan

Under platsbesöket lyftes följande brister i Örelundskolans lokaler:

- **Brist på grupperum:** Det är svårt att undervisa grupper med höga elevtal och anpassa undervisningen till elever med särskilda behov.
- **Lokalvård:** Det är ont om plats att rymma arbetsyta, maskiner och förvaring.
- **Arbetsmiljö lärarum:** Det är trångbott och svårt för lärarna att skärma av och arbeta ostört.
- **Mötesrum:** Det saknas plats för möten inom verksamheten. Man tvingas sitta i klassrum till exempel salsalen när det är ledigt.
- **Administration & elevhälsa:** Det är svårt för administration och elevhälsan att dela på samma rum då det inte finns arbetsplatser för alla när samtliga är på plats.
- **Parkering och trafik:** Det är stort brist på parkeringsmöjligheter för personalen. Skolans egna parkeringsplatser räcker inte till vilket gör att man behöver hitta platser utanför skolområdet för att parkera. Dessa är ofta även upptagna. Att hämta/lämna barn är svårt eftersom det saknas en bra vändzon. Det är viktigt att man kan lämna/hämta barn, särskilt dem yngre, nära skolbyggnaden.
- **Bibliotek och musik:** Biblioteket ligger på källarplan och delar lokal med musiken. Användningen av biblioteket och musiken hamnar därför i ständig konflikt om att kunna nyttja ytan.

1.5.2 Söråns förskola

Söråns förskola	Storlek yta (m ²)	(m ²)/80 barn	Skolverkets rek. yta (m ²)
Inomhusyta	814	10,18	10-12
Tillgänglig friyta	3823	48	30-40

Söråns förskolas inomhusyta och friyta beräknat på 80 barn. Otillgänglig friyta är exkluderad från beräkningen.

Söråns förskola är belägen intill Boråsvägen i centrala Olsfors. Byggnaden byggdes på 2000-talet som lågstadieskola. Förskolan byggdes om 2012 för att kunna ta emot 80 barn. Verksamheten består av fyra avdelningar fördelad på sex hemvister. Söråns förskola har 814 m² inomhusyta och ca 4800 m² utomhusyta varav 3823 m² 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.

1.5.2.1 Nuvarande behov Söråns förskola

I januari 2024 gav förskolans rektor en beskrivning av lokalanvändningen till plan-och exploateringsavdelningen via mail. Vid samma tidpunkt var det 76 barn inskrivna på förskolan. Verksamheten beskriver att alla ytor på förskolan används till max och att man ständigt utvecklar lärmiljöerna i lokalerna eftersom man menar att de inte är anpassade efter förskolans behov. Man påpekar särskilt att personalutrymmet är för litet.

1.5.3 Bibliotek

Bollebygds kommun har ett huvudbibliotek i centralorten, en biblioteksfilial/skolbibliotek i Töllsjö samt skolbibliotek i Bollebygds skolan och i Örelundskolan. Det ska även finnas en biblioteksfilial i Olsfors men på grund av Örelundskolans brist på yta har filialens lokaler använts för skolan och förskolans räkning. I samband med utbyggnad av skola och förskola bedöms bristen på biblioteksfilialens lokaler kunna åtgärdas.

2. Tidigare ställningstaganden och styrdokument

2.1 Regionala ställningstaganden

2.1.1 K2020-Framtidens kollektivtrafik

K2020 är benämningen på det projekt som gjordes i samverkan mellan Göteborgs Stad Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret, dåvarande Vägverket och Banverket (som båda numera ingår i Trafikverket), Västrafik samt Göteborgsregionen. Syftet med projektet var att skapa en gemensam vision som skulle ligga till grund för planering och beslut i respektive organisation. Projektet resulterade i ”Kollektivtrafikprogram för Göteborgsregionen” som antogs av Göteborgsregionens förbundsstyrelse 2007. Programmets mål är att kollektivtrafiken ska utgöra 40 procent av regionens totala resande 2025. Programmet konkretiserar målbilden och framhäver utifrån ett resenärsperspektiv tre åtgärdsområden för ökat resande inom kollektivtrafiken; kollektivtrafikens utformning och tjänster, marknadskommunikation och incitament. I samband med K2020 publicerades ett flertal rapporter med nulägesanalys, olika incitament för ökat resande, pilotprojekt, knutpunkter med mera. Hårda faktorer som linjesträckning, turtäthet och restid såväl som mjuka faktorer med individfokus och sociala attityder lyfts fram som viktiga faktorer för att nyttja kollektivtrafiken framför bilen.

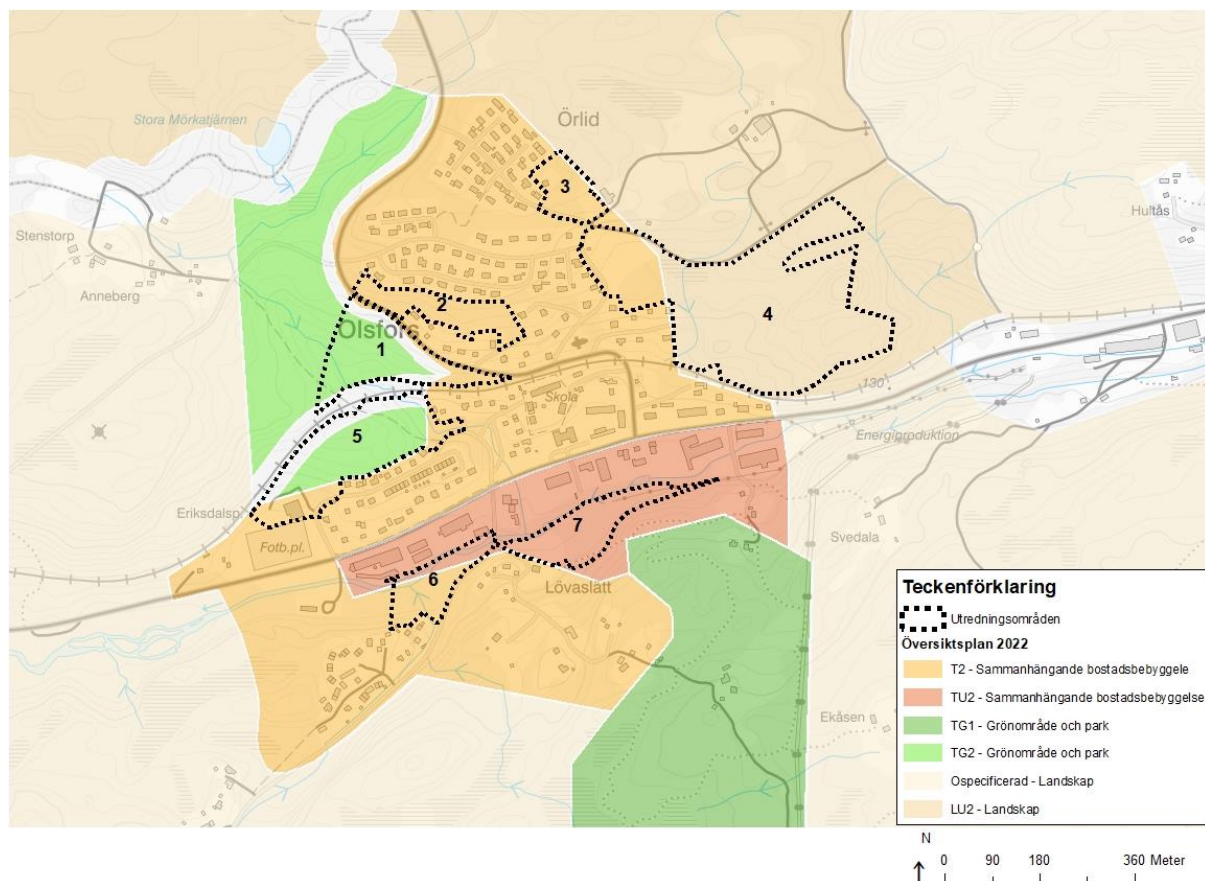
2.2 Avstånd till kollektivtrafik

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 gångavståndet och därmed ökar cykelns betydelse för att ta sig till hållplatsen.

2.3 Översiktsplan 2022



Karta över hur lokaliseringsalternativen förhåller sig till översiktsplanen.

Olsfors är en ort med omkring 600 invånare som ligger cirka åtta kilometer öster om Bollebygds tätort. Bebyggelsen ligger på en sluttning mot Sörån och utgörs av både hyreshus, radhus och villor. Läget mellan Boråsvägen och Kust-till-Kustbanan gör att det finns en del verksamheter i orten, främst söder om Boråsvägen. I Olsfors finns Örelundskolan (F-6), Söråns förskola, flera idrottsföreningar och ett mindre butiksutbud.

Kommande bostadsbyggande i Bollebygds kommun föreslås i översiktsplanen från 2022 att ske i befintliga bostadsområden genom förtätning. I översiktsplanen föreslås huvuddelen av Olsfors tillkommande bostäder ske i de norra delarna av orten. Där finns det redan ett väl utbyggt vägnät. Översiktsplanen säger att det även kan finnas möjligheter till förtätning i Lövaslätt i den södra delen av Olsfors. Sammantaget bedöms cirka 100 nya bostäder kunna byggas. I Olsfors centrala delar föreslås industrimark omvandlas till bostäder och handel. Omvandlingen skulle tillföra många kvaliteter såsom en mer levande central del i orten och motverka ett enformigt intryck.

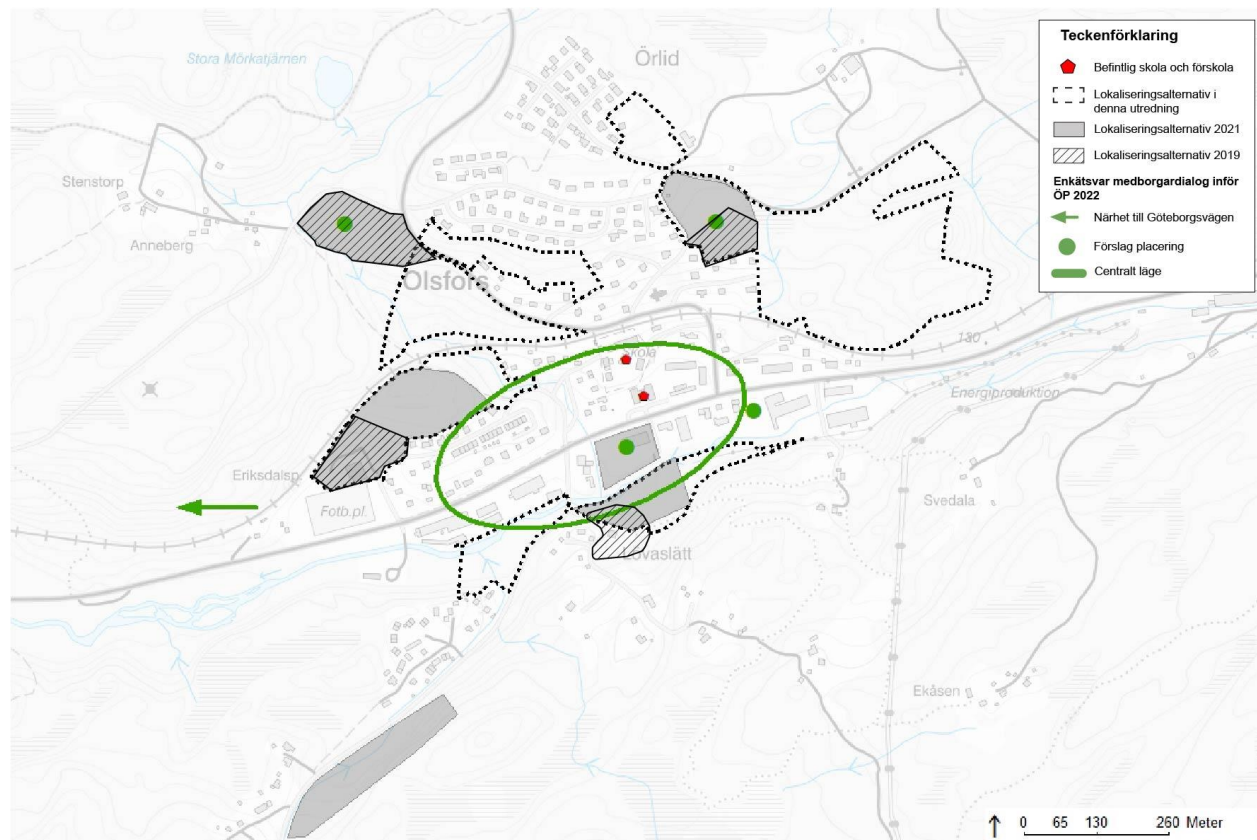
2.3.1 Trafik och kollektivtrafik

Längs Boråsvägen genom Olsfors finns det fem busshållplatser (Kampes, Eriksdalsparken, Bråtes bro, Olsfors och Tumstocksfabriken) som trafikeras av busslinje 402 Bollebygd – Sandared. Med sträckan når man Bollebygd och åt andra hållet Sandared där man kan byta till buss mot Borås. Mot Sandared går bussen oftast en gång per halvtimme och mot Bollebygd går den oftast en gång i

timmen. Busslinje 402 behöver beställas åt båda hållen på kvällstid. Bussen tar ungefär en halvtimme till Borås och en kvart till Bollebygd.

Det finns en gemensam gång-och cykelbana längsmed Boråsvägen i Olsfors. Gång-och cykelbanan fortsätter upp på Gesebolsvägen och slutar vid Örelidsvägen. Det finns ett behov av att förbättra gång-och cykelvägnätet inom kommunen. I översiktsplanen föreslås ett separat gång-och cykelstråk mellan Hultafors och Bollebygds tätort, där Olsfors ligger emellan orterna. En utökad turtäthet eftersträvas även vid Boråsvägen. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät innebär inte bara förutsättningar för mer hållbara resvanor, utan ger även förutsättningar för barn och unga att leva mer självständiga liv.

2.3.2 Dialog översiktsplan



Karta över Olsfors med resultat från medborgardialog inför översiktsplanarbetet.

Tidigt i arbetet med översiktsplanen genomförde samhällsbyggnadsförvaltningen en medborgardialog inför samråd. Dialogen var en webbaserad enkät som publicerades på kommunens hemsida mellan mars och maj 2020. En av enkätens 21 frågor behandlade placering av en ny förskola i Olsfors där boende i Olsfors fick komma med förslag på placering. Kommunen inkluderade svaren från dialogen i lokaliseringsutredningen som gjordes 2021. Placeringsförslagen utreddes i lokaliseringsutredningen utom ett område där markägoförhållandet gjorde att förslaget ej var lämpligt. Medborgardialogen pekade ut sex olika förslag, varav fyra var specifika platser, en var ett centralt läge och en var närhet till Göteborgsvägen.

2.4 Barnkonventionen

2020 blev FN:s konvention om barns rättigheter, 54 artiklar (även kallad barnkonventionen) lag i Sverige. Enligt barnkonventionen har alla barn samma rättigheter och lika värde, rätt till överlevnad, liv och utveckling. Artikel 31 handlar om barns rätt till lek, vila och fritid. Artikel 12 betonar barns rättighet att utefter mognad och ålder uttrycka sin mening och höras i frågor som berör dem och att hänsyn ska tas till barnets åsikter. Detta gäller även vid planering, byggnation och förvaltning av förskole- och skolmiljöer. Sveriges nationella arkitekturpolicy understryker även betydelsen av barns delaktighet vid beslut om form, design, arkitektur och gestaltning av goda livsmiljöer av olika slag.

2.5 Friyta för förskola och skola

Friyta är den yta som är tillgänglig för barn och som barn kan leka på och använda på egen hand under sin utevistelse. Förrådsbyggnader, cykel- och bilparkering samt lastzon etcetera är otillgängliga för barn och räknas därmed inte som friyta. Takterrasser bedöms ha begränsad tillgänglighet och ses därför endast som komplement till ordinarie friyta. I plan- och bygglagen 8 kap. 9 § finns det krav på att det vid fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i närheten av den. Om tillräckligt med yta saknas för att ordna både friyta och parkering ska friyta ordnas i första hand. Vid bebyggd tomt eller om skolverksamhet etableras i befintlig byggnad gäller kraven på friyta i skäligen utsträckning. Hänsyn tas då till arbetets kostnader och tomtens särskilda egenskaper. I plan- och bygglagen 2 kap. 7 § uttrycks behovet som ett allmänt intresse att det vid eller nära sammanhållen bebyggelse ska finnas lämpliga platser för lek, motion, utevistelse och möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

Det saknas nationella krav för hur stor friytan behöver vara. Boverket har allmänna råd för friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor och skolor baserat på verksamhet och barnens ålder. Råden grundar sig på forskning kring vad barn behöver för sin kognitiva, sociala och fysiska utveckling. Råden tar fasta på att friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet särskilt ska beaktas vid placering och anordnande av friyta på obebyggd tomt. Med ändamålsenlig verksamhet menas att friytan kan användas till den lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk verksamhet som den är avsedd för.

Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan:

- ha goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet och god ljudkvalitet.
- vara nog rymlig så att varierande terräng- och vegetationsförhållande kan tillgodose utan svårighet eller risk för betydande slitage.
- placeras i direkt anslutning till verksamhetens lokaler så att eleverna självständigt kan röra sig mellan friyta och byggnad.
- inte kunna tas i anspråk för annat syfte utan att ersättas av likvärdig friyta.

Boverket rekommenderar 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan som rimliga mått att förhålla sig till vid planering samt att friytans totala storlek bör överstiga 3000 m². Tillgänglighet till närliggande området för rekreation och lek kan ingå i bedömningen av friytans storlek och kvalitet. Om friytan behöver tas i anspråk för att bygga ut befintlig skola eller förskola, behöver den kvarvarande friytan utvecklas och förbättras för att lyckas uppnå en fullgod utemiljö för fler elever och barn.

2.6 Lokaliseringsprinciper för förskolor och skolor

Valet av lokalisering utav förskola och skola planeras idag med hänsyn till principerna om närhet, tillgänglighet, integration och närhet till grönska och möjligheten att anordna bra friytor. I praktiken spelar andra faktorer in som tillgänglig mark, enheternas ekonomi och storlek, buller och luftkvalitet samt förekomst av fristående förskolor och skolor. Principerna kan komma i konflikt med varandra vilket gör det svårt att uppfylla alla principer vid lokalisering. Nedan presenteras Boverkets framtagna principer med för- och nackdelar.

2.6.1 Närhet mellan förskola/skola och bostad

Det finns flera positiva effekter för barn och familjer att ha nära till skola och förskola. Det skapar goda förutsättningar för hållbara transporter, att större barn kan ta sig själv till skolan, att livspusslet lättare kan gå ihop med mindre tid åt hämtning och lämning, att barn lär känna andra barn i sitt närområde och att skolan kan bli en mötesplats utanför skoltid.

2.6.2 Tillgång till kollektivtrafik

Att planera utifrån närhet till kollektivtrafik behöver främst tillämpas vid lokalisering av större högstadieskolor och gymnasieskolor. Stora skolor eller skolor med ett stort upptagningsområde kan dra nytta av närhet till kollektivtrafik eftersom transporterna ofta möjliggör elevunderlaget såväl som det kan påverka möjligheten att rekrytera personal. I kollektivtrafiknära lägen kan det vara en utmaning att hitta lämplig mark och ytorna kan vara utsatta för buller eller sämre luftmiljö.

2.6.3 Hänsyn till effekter på social integration

Genom att lokalisera förskola eller skola mellan stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar kan barn med olika bakgrund mötas. Även ett stort upptagningsområde kan i viss mån bidra till minskad segregation mellan olika stads- och kommundelar.

2.6.4 Närhet till naturmiljö

Att utöver den egna gården ha närhet till park och natur är ur ett verksamhets- och barnperspektiv värdefullt. Rymliga utemiljöer med upplevelsevärden är viktiga för barns lärande, lek och hälsa. Miljöerna kan nyttjas för fysisk aktivitet men även för lärande utomhus. Närhet till omkringliggande park- och naturmiljöer kan med hög nyttjandegrad öka slitaget samt stå i konflikt med andra medborgare som också vill nyttja miljön. Med god tillgång till omkringliggande park- och naturmiljöer finns även risken att man nedvärderar behovet av den egna friytan.

3. Lokaliseringsprövning

3.1 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?

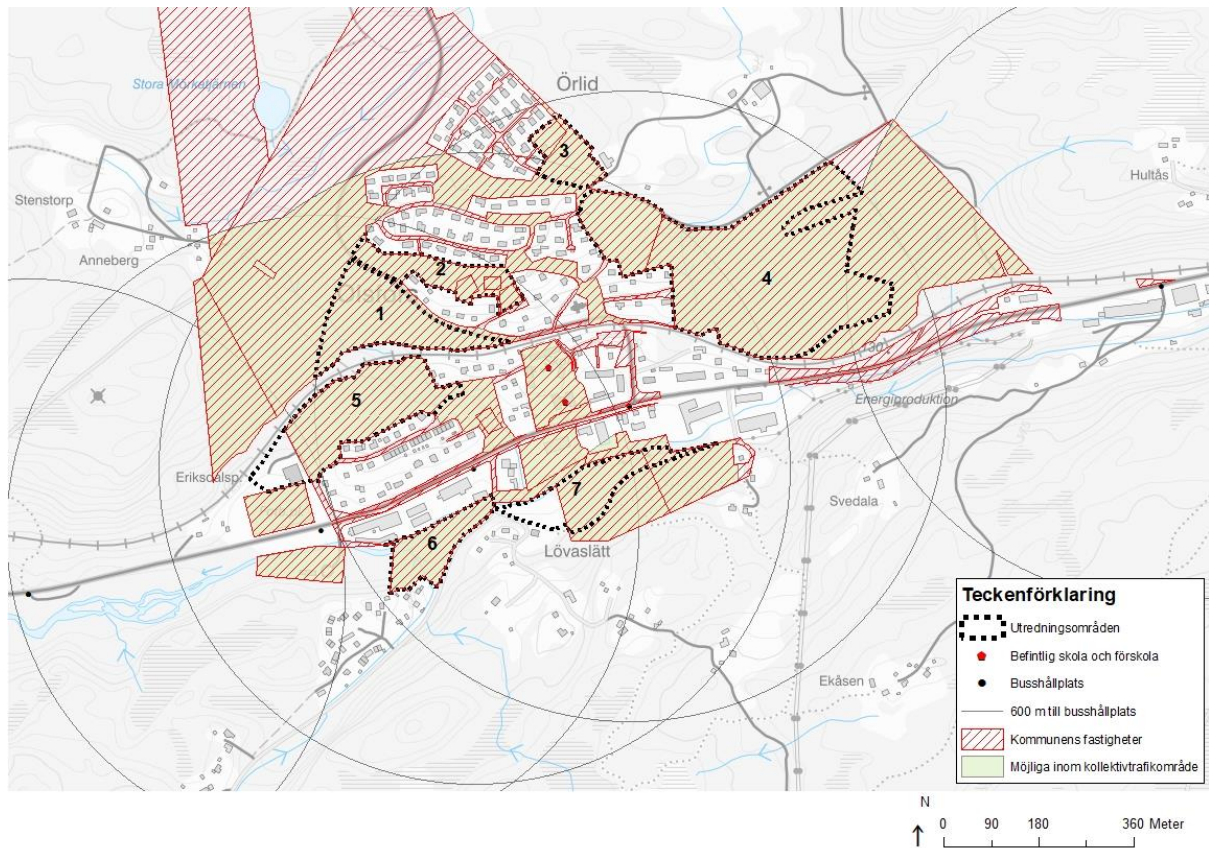
7. Störningar och utredningsbehov

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?

3.1 Avgränsning



En förutsättning för att kunna bygga en förskola är att marken ägs av kommunen. Därför är kommunalägd mark ett grundläggande kriterium för denna utredning. I de fall där delar av lokaliseringens område består av delvis annan markägare, har ytorna inkluderats med hänvisning till att dem har varit inkluderade i tidigare lokaliseringstudier, framtagna 2019 och 2021.

Det är viktigt att valet av lokalisering ger goda möjligheter till hållbara transporter. Med hänvisning till avsnittet ”2.2 Avstånd till kollektivtrafik” utgör 600 meter till närmsta busshållplats ett grundläggande krav för lokalisering i denna utredning. Avståndet till busshållplatserna har identifierats med en radie om 600 meter.

Järnvägen som går igenom Olsfors utgör en barriär för hur man kan röra sig inom området. Avstånden kan därför skilja sig mycket mot det faktiska gångavståndet. Därför kompletterades avgränsningen av tänkbara ytor med att undersöka det faktiska gångavståndet. De ytor som i gångväg har mer än 600 meter från busshållplats och de områden som ytmässigt inte kan inrymma en sammanhängande yta om 6500 kvm på ett tillfredställande sätt, exkluderades därför som tänkbara områden för utredningen.

I Olsfors finns det mycket utmanande terräng som gör det svårt att exploatera, särskilt för en förskola som behöver kunna tillskapa tillgänglig friyta för barn. Alltför kuperad terräng har därför exkluderats som alternativ i den mån det går.

Utefter beskrivna avvägningar har 7 områden identifierats som lokaliseringalternativ i denna lokaliseringstudie.

3.2 Lokaliseringsalternativ 1 - Väster om Gesebolsvägen

3.2.1 Platsens förutsättningar

Området ligger mellan järnvägen i söder och Gesebolsvägen i norr. Området består av skog och ungefär halva ytan sluttar kraftigt från Gesebolsvägen åt söder. Större delen av området ingår i riskavstånd för farligt gods järnväg. Området ingår i översiktsplanens område för grönområde och park. I västra delen av området rinner en bäck.

3.2.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Järnvägen utgör en fysisk barriär för tillgängligheten eftersom avståndet till busshållplats och befintligt skolområde blir längre än avståndet är i fågelväg. Närmsta busshållplats är Olsfors och ligger i gångavstånd cirka 400 meter från områdesgränsen vilket bedöms som acceptabelt avstånd. Avståndet till befintlig skola är cirka 350 meter från områdesgränsen.

3.2.3 Infrastruktur

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Området ligger alldeles intill befintligt vägnät. Gång- och cykelväg finns längsmed den norra sidan av Gesebolsvägen.

3.2.4 Möjlighet till exploatering

Vid en eventuell exploatering behöver en riskutredning för farligt gods och en bullerutredning från järnväg tas fram. Den kuperade terrängen påverkar möjligheten till exploatering. Möjligheten att skapa tillgänglig friyta behöver ses över och säkerställas i en vidare process. Även anslutning till vägnätet kan bli en utmaning på grund av den branta lutningen intill Gesebolsvägen. En möjlig lösning kan vara att dra anslutningsvägen i riktning från korsningen Gesbolsvägen/Örelidsvägen i norr. Att området behöver anslutas till kommunalt VA vid en eventuell exploatering ses om en fördyrande omständighet. Jordarterna är sandig morän och urberg med ett ytlager av morän och har generellt sett bra bärighet. Vid bäcken finns möjlig ravininformation vid som behöver ses över i planarbetet.

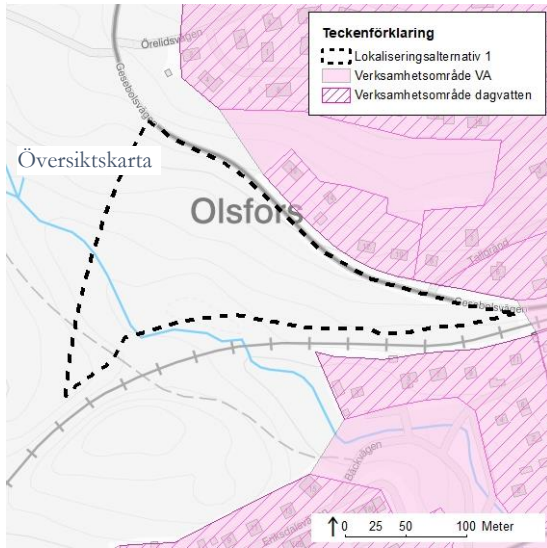




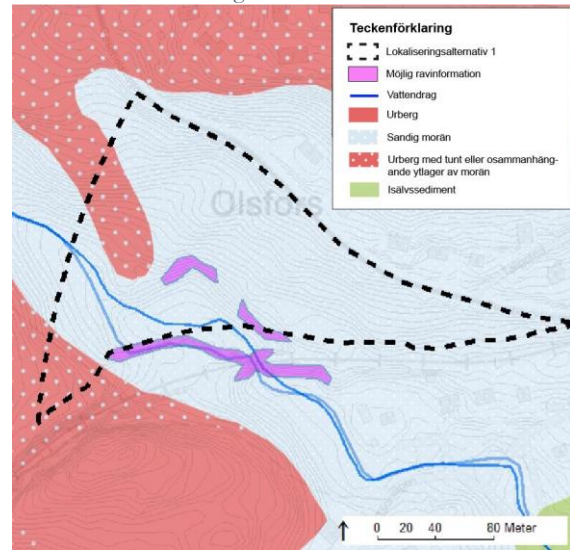
Foto från Gesebolsvägen åt söder. Området ses till höger i bild.



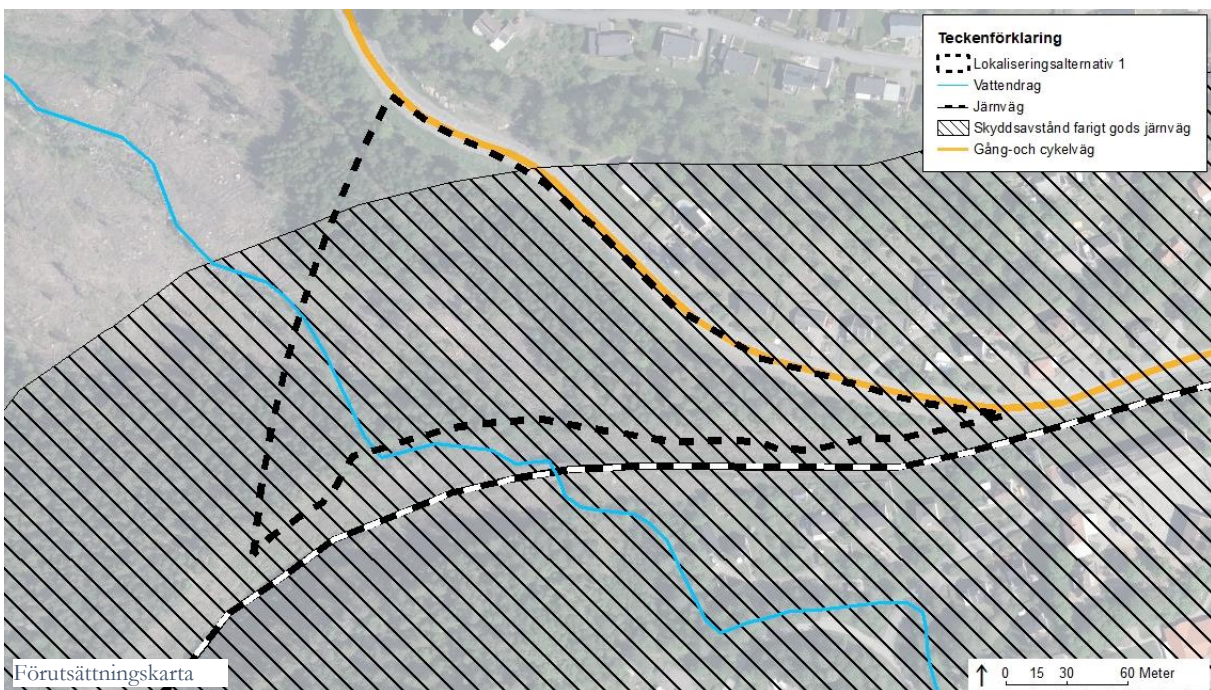
Foto från Gesebolsvägen mot området.



Verksamhetsområde för kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningskarta för ras, skred och erosion.



Förutsättningskarta

3.3 Lokaliseringsalternativ 2 - Norr om Gesebolsvägen

3.3.1 Platsens förutsättningar

Området består av ett skogsparti med brant terräng inom villabebyggelsen mellan vägarna Gesebolsvägen och Utsiktsvägen. Höjdskillnaden är mellan 10-15 meter mellan områdets södra och norra gräns. Området ingår i översiktsplanens område för grönområde och park. Den södra delen av området ligger inom riskavstånd för farligt gods järnväg.

3.3.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Järnvägen utgör en fysisk barriär för tillgängligheten då avståndet till busshållplats och befintligt skolområde blir längre än avståndet är i fågelväg. Den närmsta busshållplatsen är Olsfors och ligger söderut, cirka 530 meter gångavstånd från områdesgränsen. Skolområdet ligger i gångväg cirka 500 meter från områdesgränsen.

3.3.3 Infrastruktur

Området ligger i anknypning till befintligt vägnät och gång- och cykelväg finns längsmed den norra sidan av Gesebolsvägen i direkt anslutning till området. Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA men inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

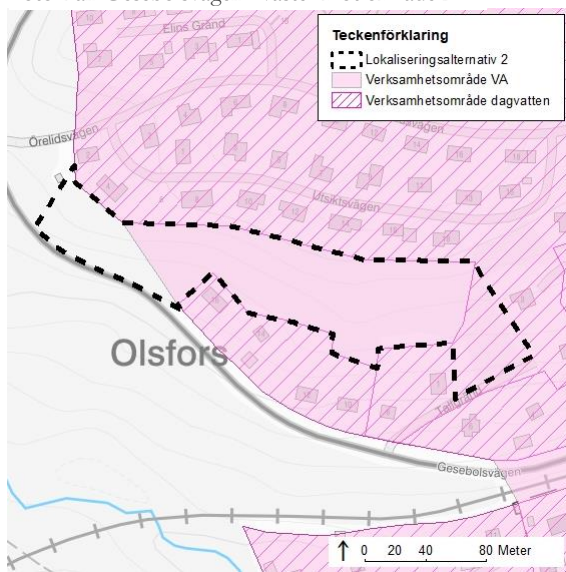
3.3.4 Möjlighet till exploatering

Vid eventuell exploatering behöver en riskutredning för farligt gods göras. Den sluttande terrängen är ett hinder för att kunna skapa en utomhusmiljö med tillgänglig friyta. Områdets långsmala form tillsammans med dess kuperade terräng gör att det blir en svår sammanhängande form på ytan att exploatera. Området kan lämpa sig för förtätning av villabebyggelse. Infarten sker då förslagsvis från Utsiktsvägen. Byggnader behöver placeras inom angivet verksamhetsområde för VA för att möjligheten att ansluta till kommunalt VA ska bedömas som god. Jordarterna är sandig morän och urberg med ett ytlager av morän och har generellt sett bra bärighet.





Foto från Gesebolsvägen i väster mot område 2.



Verksamhetsområde för kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningskarta för ras, skred och erosion.



Förutsättningskarta

3.4 Lokaliseringsalternativ 3 – Norr om Örevägen

3.4.1 Platsens förutsättningar

Området ligger i korsningen Örevägen/Kyrkvägen och består av ett skogsparti i böljande och svagt lutande terräng. Området befinner sig i utkanten av översiktsplanens område, T2-sammanhållen bostadsbebyggelse. I områdets södra del finns det skyddsvärda träd, nyckelbiotop och område med naturvärdesklass 2, mycket höga naturvärden. I den västra delen ligger en byggnad för kommunal service.

3.4.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Den närmsta busshållplatsen är Olsfors och ligger i gångavstånd cirka 600 meter söderut från områdesgränsen. Skolorområdet ligger i gång väg cirka 600 meter från områdesgränsen söderut.

3.4.3 Infrastruktur

Hälften av området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA och verksamhetsområde för dagvatten. Området ligger inom befintligt vägnät. Det saknas gång-och cykelväg till området.

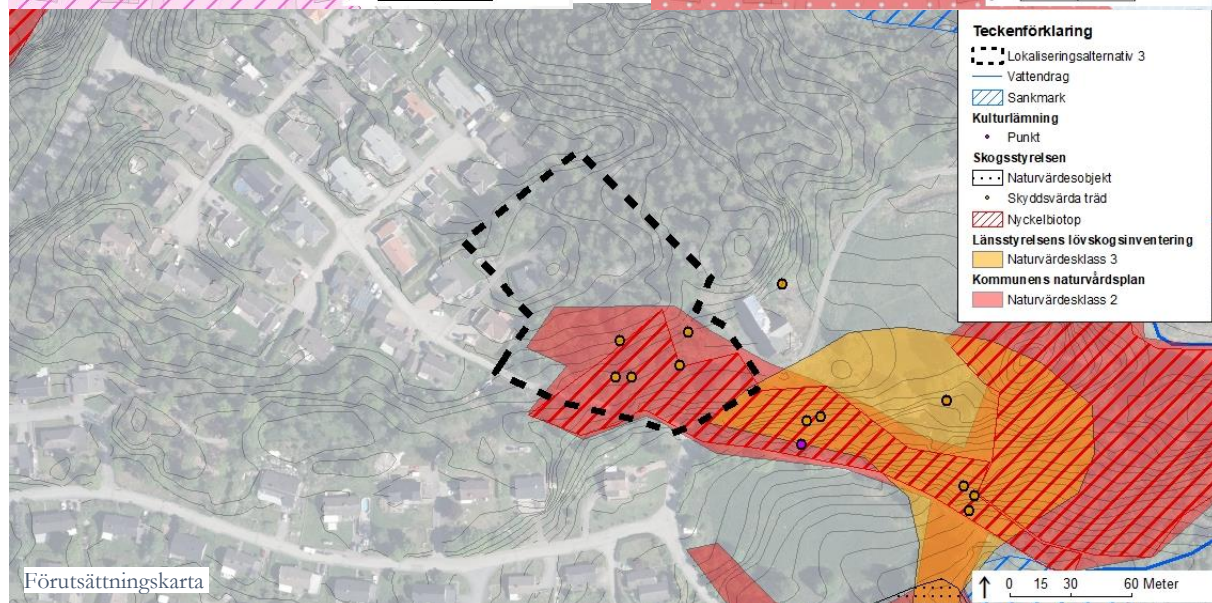
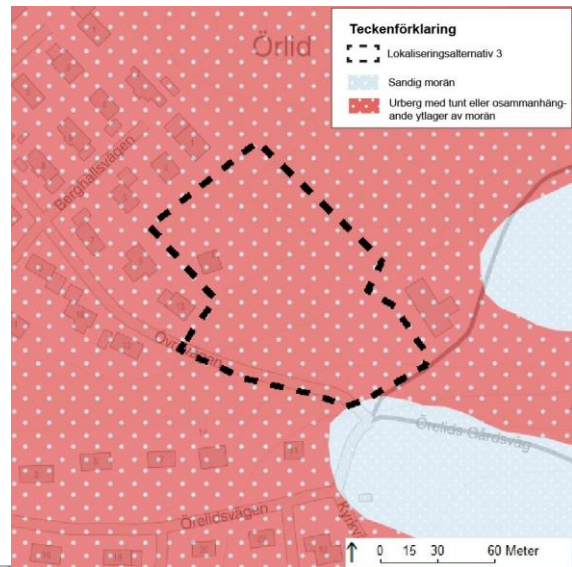
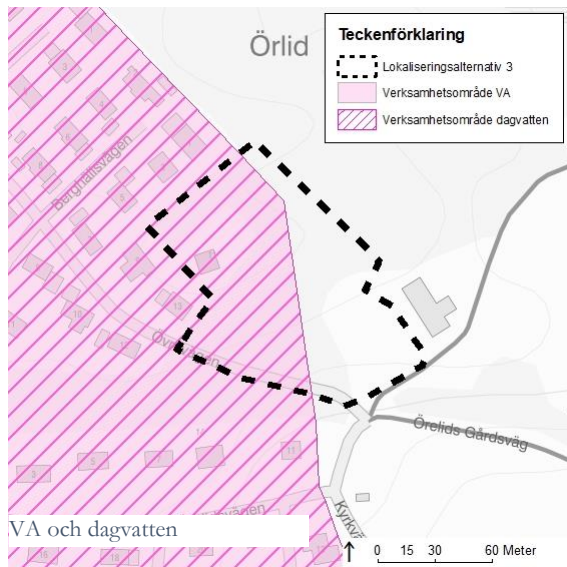
3.4.4 Möjlighet till exploatering

Kända naturvärden inom området behöver troligen utredas vidare och eventuella skyddsåtgärder fastställas i planarbetet. Byggnader behöver placeras inom angivet verksamhetsområdet för VA för att möjligheten att ansluta till kommunalt VA ska bedömas som god. Platsen ligger nära en stor del av ortens bostadsbebyggelse men långt från befintligt skolområde och kollektivtrafik. Det bostadsnära läget möjliggör för hållbara transporter vid hämtning och lämning då föräldrar inte behöver ta omvägar. Den kuperade och relativt långa färdvägen till kollektivtrafik främjar dock inte nyttjandet av kollektivtrafik. Detta påverkar troligen främst personal då förskolebarnen främst bor i närområdet. Lokaliseringen skulle innebära en ökad trafikmängd inom området och eftersom vägarna till platsen är smala och branta behöver en trafikutredning göras i planarbetet. Jordarten är urberg med ett ytlager av morän och innebär inte någon förhöjd risk för ras eller skred.





Foto på platsen från söder. I bakgrunden syns en ladugård som ligger precis utanför områdets östra gräns.



3.5 Lokaliseringsalternativ 4 – Kyrkvägstomten

3.5.1 Platsens förutsättningar

Området består av en äng i väster, sankmark med en passerande bäck och ett stort skogsparti i delvis kuperad terräng i östra Olsfors. Platsen angränsar till villabebyggelsen i väster där anknäytning till vägnätet sker via Kyrkvägen och Älgdalsvägen. Längs områdets norra gräns löper en skogsväg. Delar av området ligger inom översiktsplanens område, T2-sammanhållen bostadsbebyggelse. Resterande del av område ligger utanför planområde för översiktsplan. I områdets västra del finns naturvärden och kända samt potentiella kulturvärden. Områdets södra del ligger inom riskavstånd för farligt gods järnväg. Strandskydd finns i södra delen av området.

3.5.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

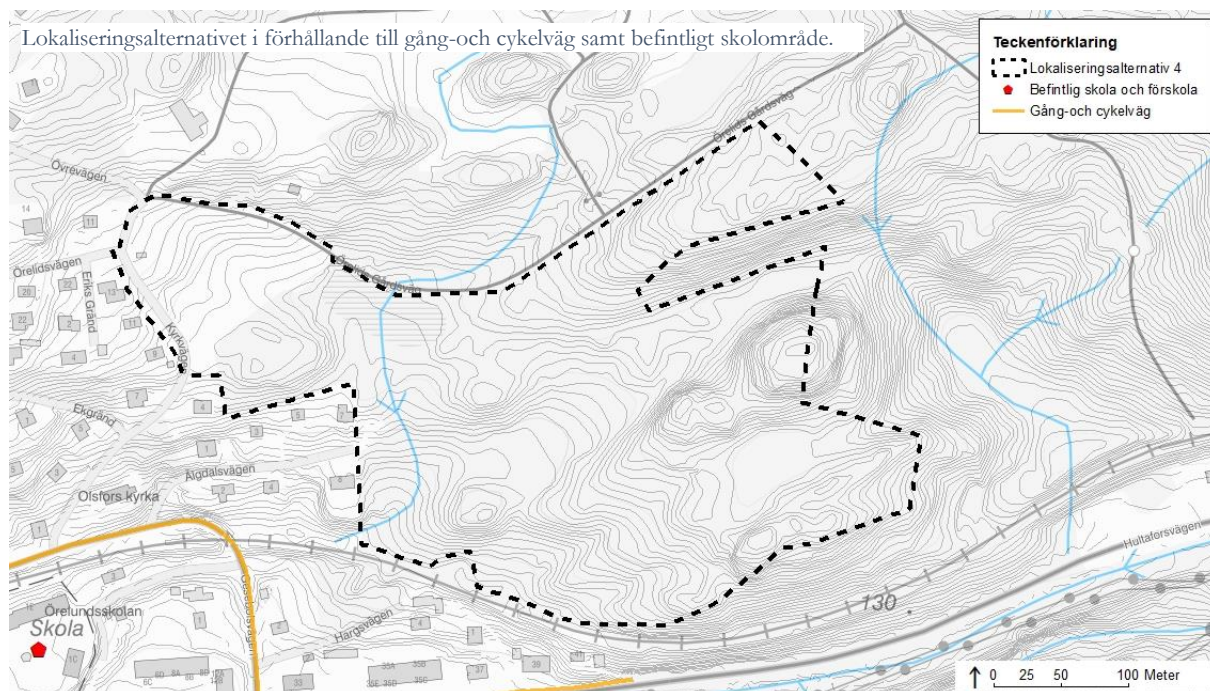
Den närmsta busshållplatsen är Olsfors och ligger cirka 400 meter i gångavstånd söderut från den västra områdesgränsen. Skolorområdet ligger cirka 350 meter söderut i gångväg från området.

3.5.3 Infrastruktur

Området har koppling till befintligt vägnät och utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Det saknas gång-och cykelväg till området.

3.5.4 Möjlighet till exploatering

Vid en eventuell exploatering behöver natur-och kulturvärden i områdets västra del beaktas. Utbyggnad av kommunalt VA behövs vilket ses som en fördyrande kostnad. Inför exploatering på ängen behöver jordens brukningsvärde studeras vilket kan resultera i att en lokaliseringstudering om jordbruksmark krävs. Att skapa tillgänglig friyta bedöms som möjligt eftersom området är stort. Platsen ligger nära en stor del av ortens bostadsbebyggelse men långt från befintligt skolområde och kollektivtrafik. Lokaliseringen innebär en ökad trafikmängd inom området och eftersom vägarna till platsen är smala och branta behöver trafiksituationen studeras vidare. Anslutning via Älgdalsvägen ses inte som ett alternativ då dess närhet till trafikljuset vid järnvägen troligen skulle skapa en utmanande trafiksituation. Riskutredning för farligt gods järnväg krävs för exploatering i områdets södra del.

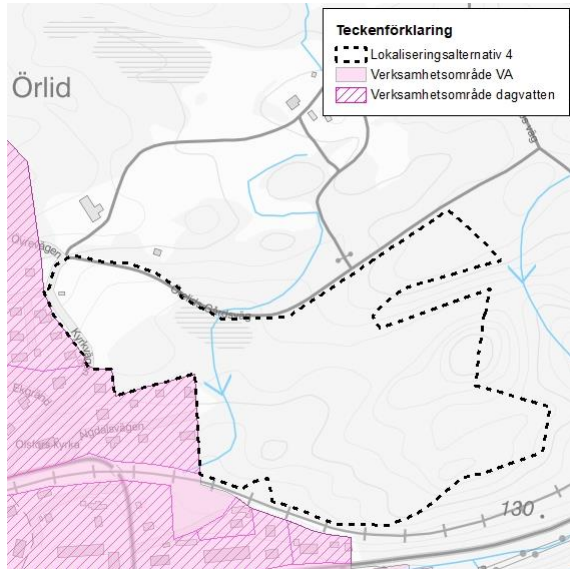




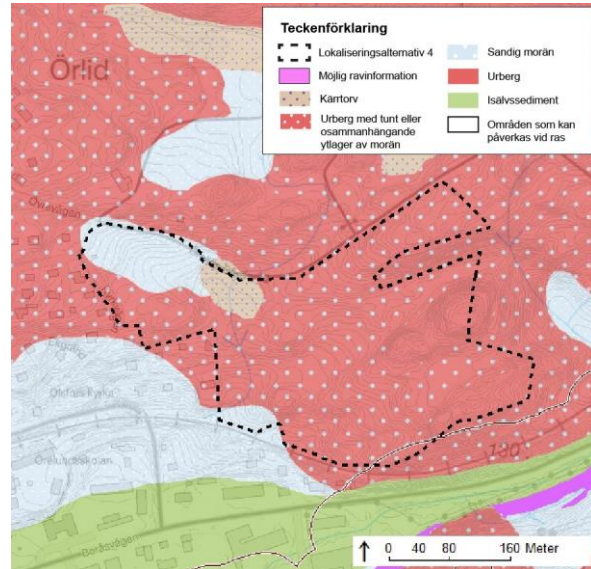
Områdets östra del som angränsar till Kyrkvägen.



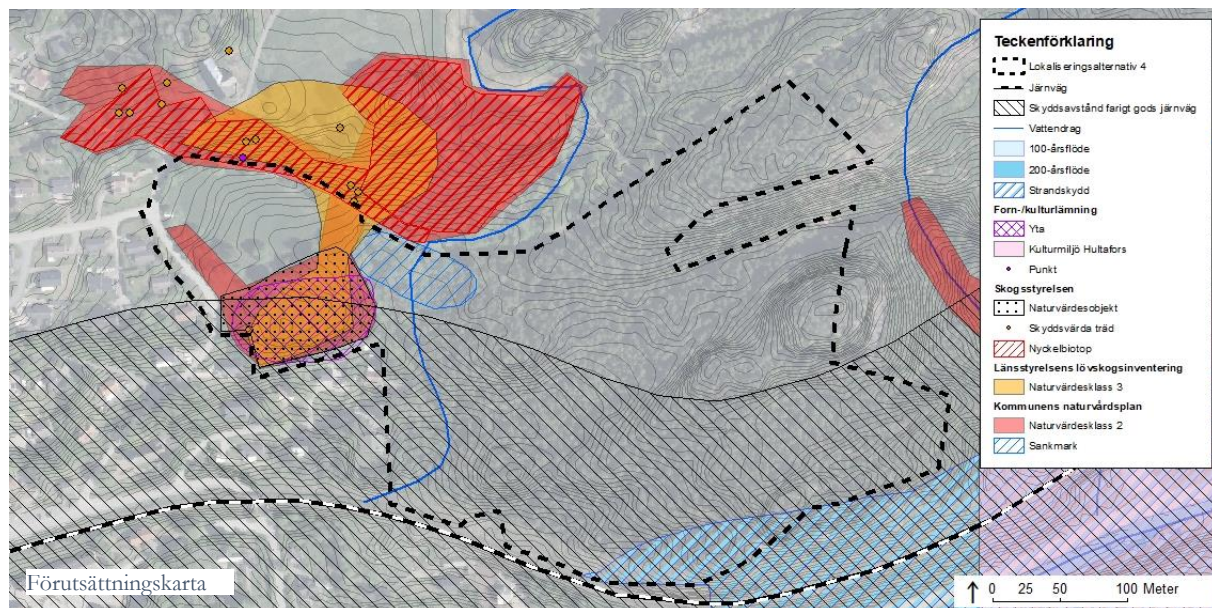
Skogsväg som går norr om området.



Verksamhetsområde för kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningsskarta för ras, skred och erosion.



Förutsättningskarta

3.6 Lokaliseringsalternativ 5 – Erikdalstomten

3.6.1 Platsens förutsättningar

Området består av ett skogsparti i kuperad terräng i västra Olsfors. I områdets västra delen ligger klubbhuset som tillhör den intilliggande idrottsplatsen Erikdalsparken. I öster går en bäck och en skogsväg löper norr till söder genom området. Skogsvägen gör att området blir tydligt uppdelat i två delar. Norr om området passerar järnvägen och söder om området är det ett villaområde. I översiktsplanen anges området som grönområde och park. Hela området ligger inom skyddsavstånd för farligt gods järnväg. Majoriteten av marken är kommunalt ägd, förutom den västra delen som är privatägd.

3.6.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

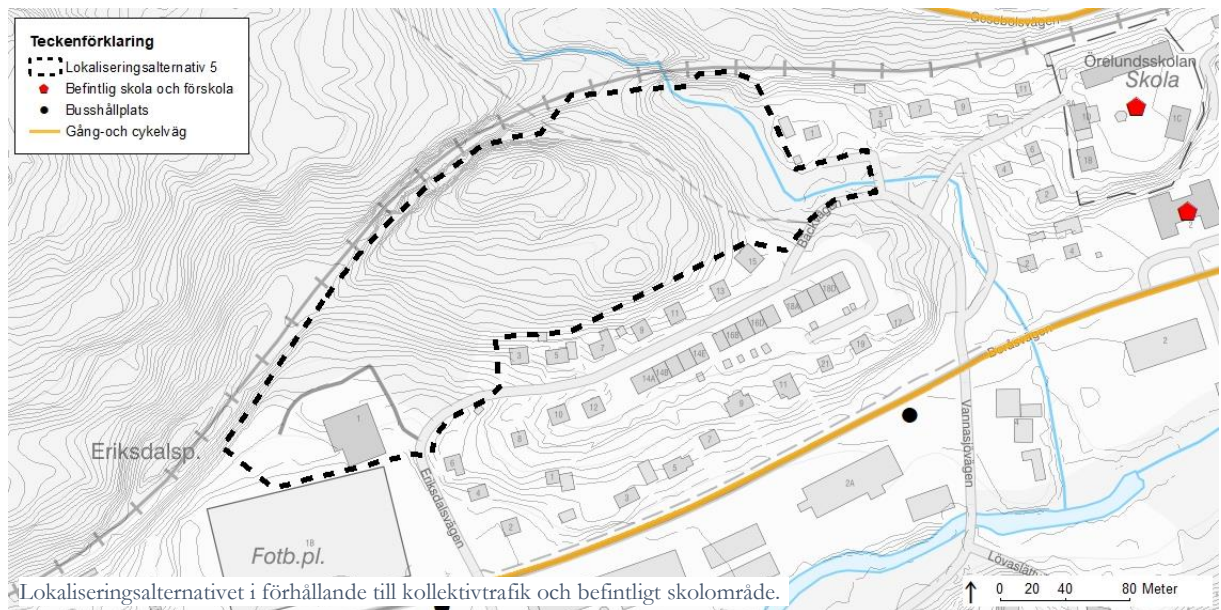
Den närmsta busshållplatsen är Erikdalsparken och Bråtes bro och ligger cirka 150 meter i gångavstånd söder om området. Befintligt skolområdet ligger 150 meter öster om området.

3.6.3 Infrastruktur

Området är utanför verksamhetsområde för kommunalt VA, bortsett från byggnaden i väster och en del i öster. Området är anslutet till befintligt vägnät i öster och i väster.

3.6.4 Möjlighet till exploatering

Områdets kuperade terräng gör att möjligheten att kunna skapa en tillgänglig friyta är begränsad till områdets västra del. Den delen ingick i en utredning för farligt gods 2019. Konsulter kom då fram till att friytan kunde placeras i sluttningen öster om klubbhuset och att förskolebyggnaden skulle placeras som en skyddande för friytan 40 meter från järnvägen. Annan placering behöver också ses över i en riskanalys. Platsens stora höjdskillnader gör att angöring lämpligast kan skapas från Erikdalsvägen i väster. Kommunalt VA behöver byggas ut vid en exploatering, vilket ses som en fördyrande omständighet.

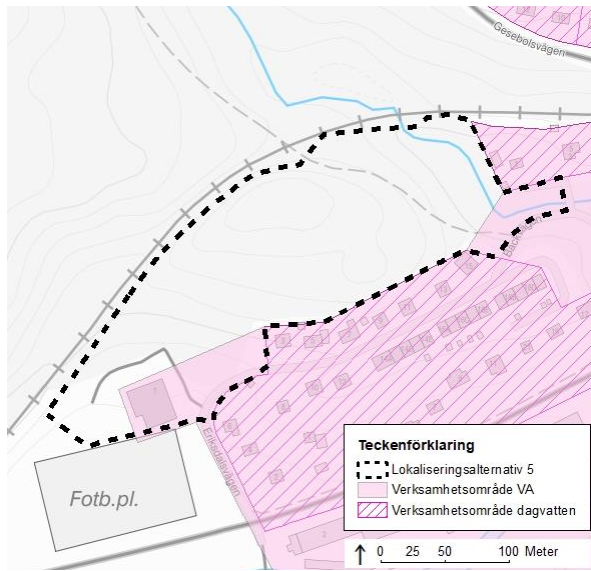




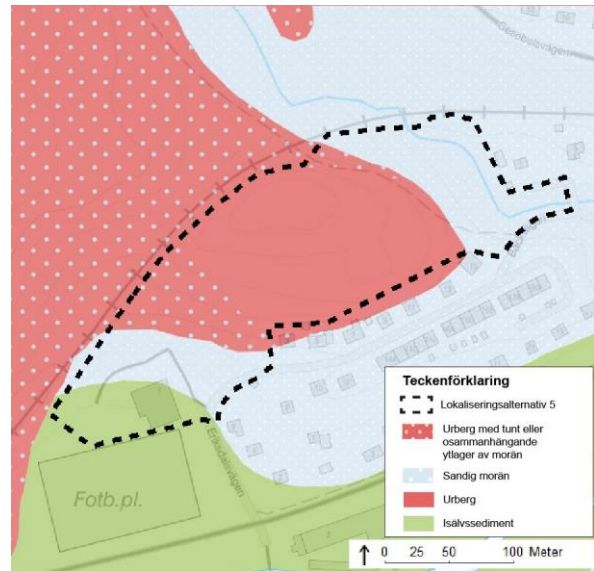
Områdesgränsen i norr som angränsar mot järnväg.



Terrängen i området. I bakgrunden syns villabebyggelsen intill.



Verksamhetsområde för kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningskarta för ras, skred och erosion.



3.7 Lokaliseringsalternativ 6 - Väster om Vannsjövägen

3.7.1 Platsens förutsättningar

Området ligger väster om Vannsjövägen, söder om Sörån i södra Olsfors. Delar av området ligger inom översiktsplanens område, TU2-sammanhållen bostadsbebyggelse och T2-sammanhållen bostadsbebyggelse. Området består av ett skogsparti med flack terräng. Majoriteten av området har höga värden vid 100-och 200-årsregn. Lövskogsinventeringens område Rödberg och Olsfors ingår i området och har naturvärdesklass 3, höga naturvärden. Det finns potentiellt förorenade områden norr om området och kända markföroreningar öster om området vid Omegastugan.

3.7.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Den närmsta busshållplatsen är Bråtes bro och Eriksdalsparken som ligger cirka 80 respektive 400 meter i gångavstånd från områdesgränsen norrut. Befintligt skolområdet ligger norrut cirka 300 meter från området.

3.7.3 Infrastruktur

Gång-och cykelväg finns längs Boråsvägen men inte hela vägen fram till områdesgränsen. Bron på Upprostvägen är enkelriktad. Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA men inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

3.7.4 Möjlighet till exploatering

De höga vattenflödena, kända och potentiellt förorenade områden i närheten gör att platsen behöver undersökas och vattenflöden hanteras vid exploatering. Dessa ses som potentiellt fördröade omständigheter. Vid hämtning och lämning av barn skulle den enkelriktade bron kunna skapa köbildning och göra det svårt för förbipasserande fordon. Radonhalt och grundvattnets status behöver ofta särskilt beaktas vid byggnation på isälvsediment vilket är majoriteten av platsens jordart. Lokaliseringsalternativet finns inom utpekande områden som kan påverkas vid ras och söder om området finns instabila slänter enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Institut.

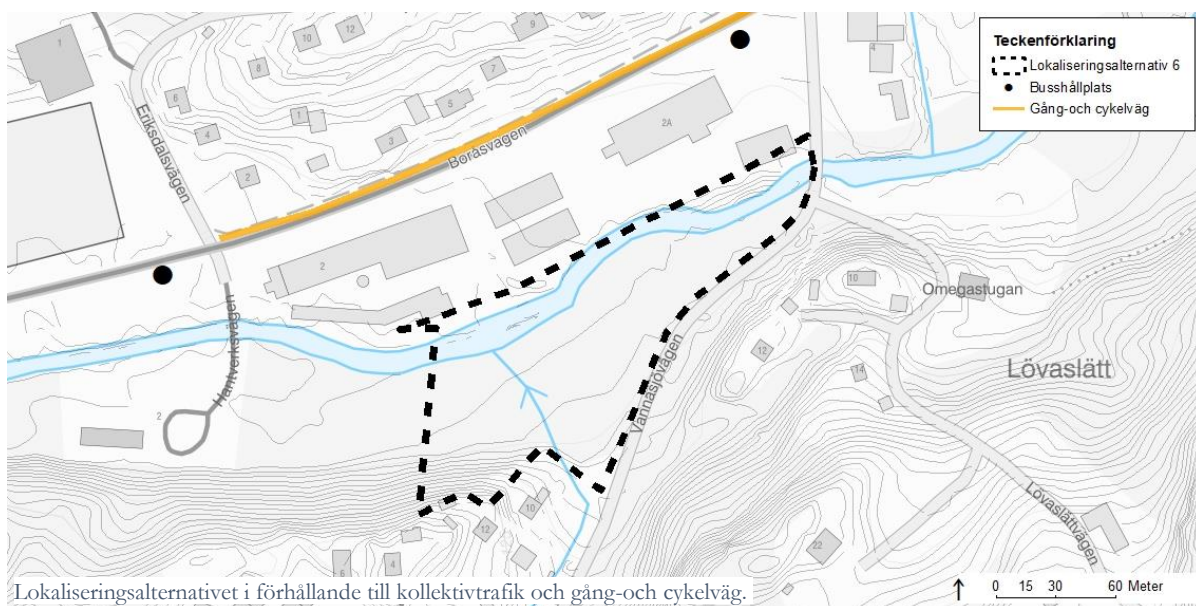
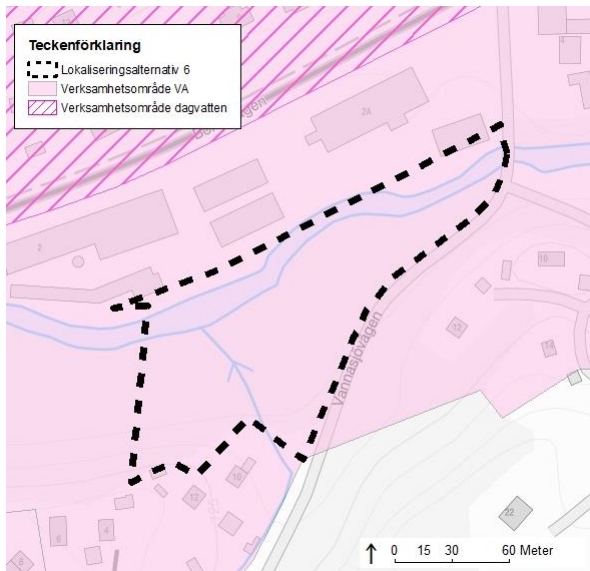




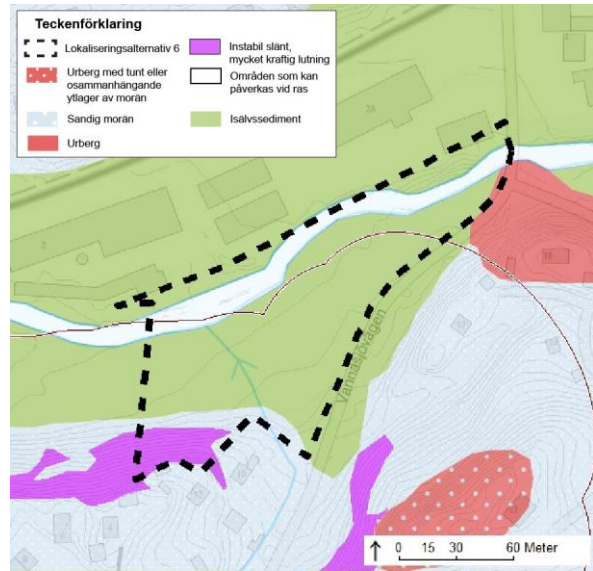
Foto från Vansjövägen mot område 6. Sörån ses till höger i bild.



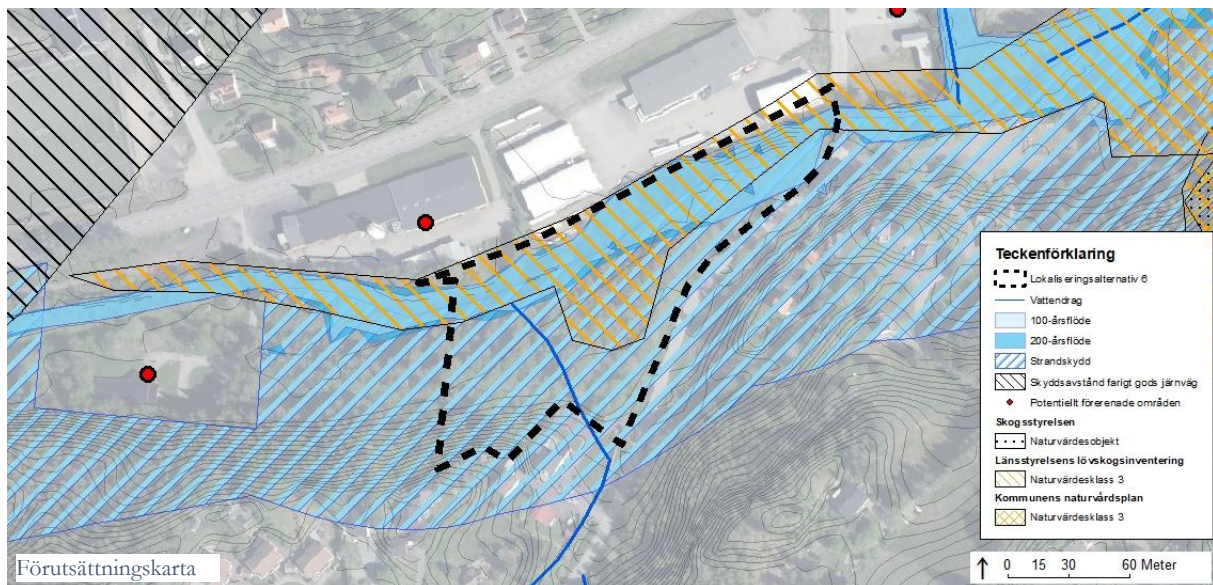
I bakgrunden ses bebyggelsen på andra sidan Sörån.



Verksamhetsområde för kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningskarta för ras, skred och erosion.



3.8 Lokaliseringsalternativ 7 – Omegatomten

3.8.1 Platsens förutsättningar

Området består av ett öppet flackt parti och ett skogsparti i delvis kuperad terräng som nås via Vannsjövägen, söder om Sörån i södra Olsfors. Området ligger inom T2-sammanhållen bostadsbebyggelse, TU2-Olsfors verksamhetsområde och grönområde och park. Området har höga värden vid 100-och 200-årsregn. Det finns kända markföroreningar inom området. I lövskogsinventeringen, kommunens naturvårdsplan och i en naturvärdesinventering från 2021 har flera områden identifierats med naturvärdesklass 3, påtagligt värde och ett område med naturvärdesklass 4, visst värde. Samtidigt identifierades särskilt skyddsvärda träd, invasiva arter, fridlysta samt rödlistade arter.

3.8.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

Busshållplatserna Bråtes bro och Olsfors finns 80 respektive 100 meter norrut från områdesgränsen. Busshållplatserna nås genom broar i områdets båda utkanter. Befintligt skolområde ligger cirka 300 meter från området i norr.

3.8.3 Infrastruktur

Gång-och cykelväg finns längs Boråsvägen men inte hela vägen fram till områdesgränsen. Bron i områdets östra del är en sliten gångbro och bron på Uppröstvägen är enkelriktad. Den västra delen av området ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA.

3.8.4 Möjlighet till exploatering

De höga vattenflödena, flera kända och potentiella förorenade områden gör att platsen behöver saneras och vattenflöden hanteras vid exploatering. Vid hämtning och lämning av barn skulle den enkelriktade bron kunna skapa köbildning och göra det svårt för förbipasserande fordon. Radonhalt och grundvattnets status behöver ofta särskilt beaktas vid byggnation på isälvssediment vilket är majoriteten av platsens jordart. Lokaliseringsalternativet finns inom utpekande områden som kan påverkas vid ras och öster om området finns instabila slänter enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Institut. Byggnader behöver placeras inom angivet verksamhetsområde för VA för att möjligheten att ansluta till kommunalt VA ska bedömas som god.

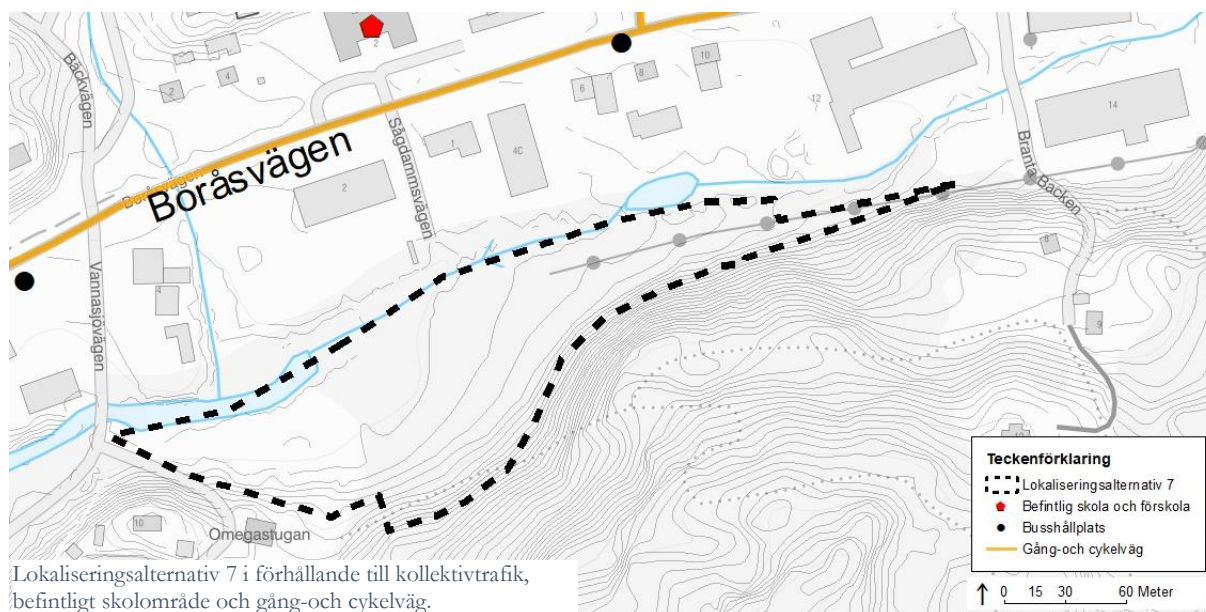
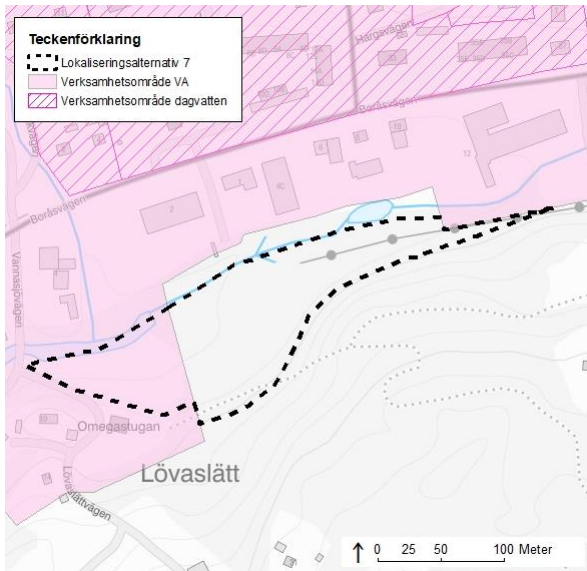




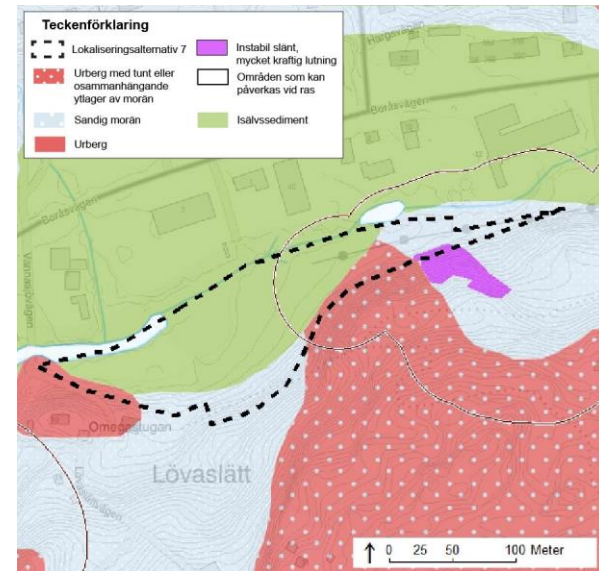
Foto mot entrén i väster. Väster i bilden syns Omegaslugan.



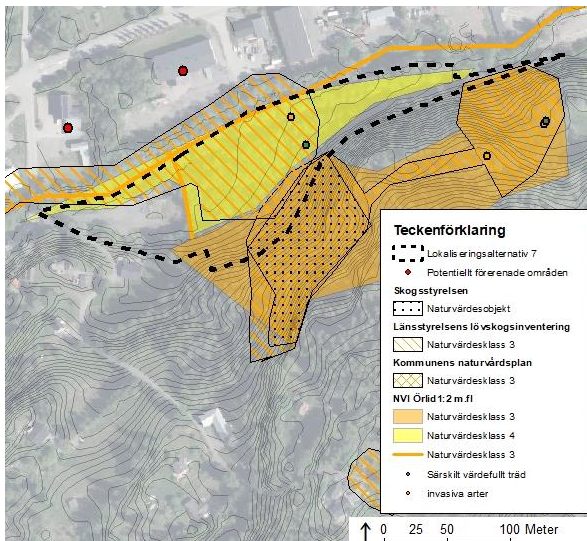
Foto från platsen längsmed Sörån mot öster.



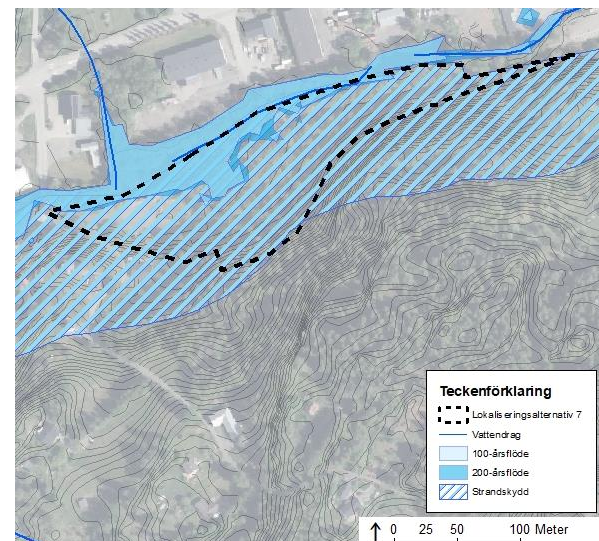
Verksamhetsområde kommunalt VA.



Utdrag från SGI:s vägledningskarta för ras, skred och erosion.



Karta med kända naturvärden.



Karta med förutsättningar, vatten.

4. Områdesjämförelse

En samlad bedömning för områdenas förutsättningar som resulterar i en prioriteringsordning över lokaliseringalternativens lämplighet för exploatering. Prioriteringen syns nederst i tabellen.

Bedömningsgrund	1. Väster om Gesebolsvägen	2. Norr om Gesebolsvägen	3. Norr om Övre vägen	4. Kyrkvägstomten	5. Eriksdalstomten	6. Väster om Vannsövägen	7. Omegatomten
1. Strategisk planering och styrdokument Prioriterings-nivå: X							
Översiktsplan 2022	Område för Grönområde och park	T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse	T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse	Inom T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse och utanför planområde för översiktsplan	Område för Grönområde och park	T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse	Inom T2- Sammanhållen bostadsbebyggelse, TU2- Olsfors verksamhetsområde och grönområde och park
Detaljplan	Ja, från 1966. Anger park eller plantering	Ja, från 1966. Anger park, plantering och bostäder i två våningar	Tillhör delvis detaljplan från 1979. Park och allmänt ändamål	Ingen DP	Ja, från 1966. Anger park eller plantering	Ingen DP	Ingen DP
2. Grön infrastruktur Prioriterings-nivå: X							
Natur- och kulturvärden	<ul style="list-style-type: none"> Inga kända värden men ingår i ÖP för grönområde och park "Skolskogen" 	<ul style="list-style-type: none"> Inga kända värden 	<ul style="list-style-type: none"> 5 skyddsvärda träd Nyckelbiotop Naturvärdesklass 2: Mycket höga naturvärden 	<ul style="list-style-type: none"> Fornlämning & möjlig fornlämning Skyddsvärt träd Naturvärdesobjekt & naturvärdesklass 2: Mycket höga naturvärden Lövskogsinventering naturvärdesklass 3 	<ul style="list-style-type: none"> Inga kända värden 	<ul style="list-style-type: none"> Lövskogsinventering naturvärdesklass 3, höga naturvärden i norr 	<ul style="list-style-type: none"> Naturvärdesobjekt och naturvärdesklass 3, höga naturvärden i söder Lövskogsinventering naturvärdesklass 3, höga naturvärden i norr
3. Markens förutsättningar Prioriterings-nivå: II							
Typ av mark	Skog	Gles skog	Gles och tät skog	Ång och skog	Skog	Skog	Skog och öppet
Topografi	Kuperat	Väldigt kuperat	Ej kuperat	Bölgjande	Delvis kuperat	Ej kuperat	Ej kuperat
Jordart	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels sandig morän Nej, men ravinformation 	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels sandig morän Nej 	<ul style="list-style-type: none"> Urberg Nej 	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels sandig morän Nej 	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels sandig morän Nej 	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels isälvs sediment. Hög genomsläpplighet. Inom område som kan påverkas vid ras 	<ul style="list-style-type: none"> Mestadels isälvs sediment. Hög genomsläpplighet. Inom område som kan påverkas vid ras
Risk för ras eller skred?							
Kända markföroreningar	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Potentiella föroreningar intill	Ja
4. Teknisk infrastruktur Prioriterings-nivå: II							
Anslutning till befintligt vägnät	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Inom verksamhetsområde för VA?	Nej	Ja	Delvis	Nej	Delvis	Ja	Delvis
5. Hållbart resande och trafik Prioriterings-nivå: I							
Närhet till kollektivtrafik	Cirka 400 meter	Cirka 530 meter	Cirka 600 meter	Cirka 400 meter	Cirka 150 meter	Cirka 80 meter	Cirka 80 meter
6. Tillgänglighet och trygghet Prioriterings-nivå: I							
Närhet till befintlig skola och förskola	Cirka 350 meter	Cirka 500 meter	Cirka 600 meter	Cirka 350 meter	Cirka 150 meter	Cirka 300 meter	Cirka 300 meter
7. Störningar och utredningsbehov Prioriterings-nivå: I							
Strandskydd	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Inom riskavstånd farligt gods?	Ja	Delvis	Nej	Delvis	Ja	Nej	Nej
Utredningsbehov	<ul style="list-style-type: none"> Trafik Buller och vibration Farligt gods järnväg 	<ul style="list-style-type: none"> Trafik Buller och vibration Farligt gods järnväg 	<ul style="list-style-type: none"> Trafik Naturvärden och eventuella skyddsinsatser för naturvärden 	<ul style="list-style-type: none"> Markmiljö Arkeologi Trafik Naturvärden Buller och vibration Farligt gods järnväg 	<ul style="list-style-type: none"> Farligt gods järnväg Buller och vibration Trafik Naturvärden 	<ul style="list-style-type: none"> Översvämning Naturvärden Markmiljö Trafik Grundvatten Strandskydd Stabilitet och erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Översvämning Stabilitet och erosion Vattenkvalité Artskydd Strandskydd Buller och vibration
8. Genomförande och ekonomi Prioriterings-nivå: I							
Markägande	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt	Mestadels kommunalt (3,5 ha)	Kommunalt	Mestadels kommunalt (1,5 ha)
Yta (varav byggbar)	2,9 (1) hektar	1,6 (0,5) hektar	1,1 (0,5) hektar	11 (4,8) hektar	4,3 (0,7) hektar	1,5 (0,6) hektar	2 (1) hektar
Fördyrande omständigheter	Kuperat, angöring och anslutning till VA	Kuperat och angöring	Naturvärden	Kuperat, stort utredningsbehov och anslutning till VA	Kuperat	Stort utredningsbehov	Sanering av förorenad mark och stort utredningsbehov
Prioriteringsbedömning	2	-	1	2	1	3	3

Teckenförklaring

Goda förutsättningar
 Bristande förutsättningar
 Sämre förutsättningar

5. Alternativ lösning

5.1.1 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.

5.1.2 Tillgänglighet och hållbara transporter

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

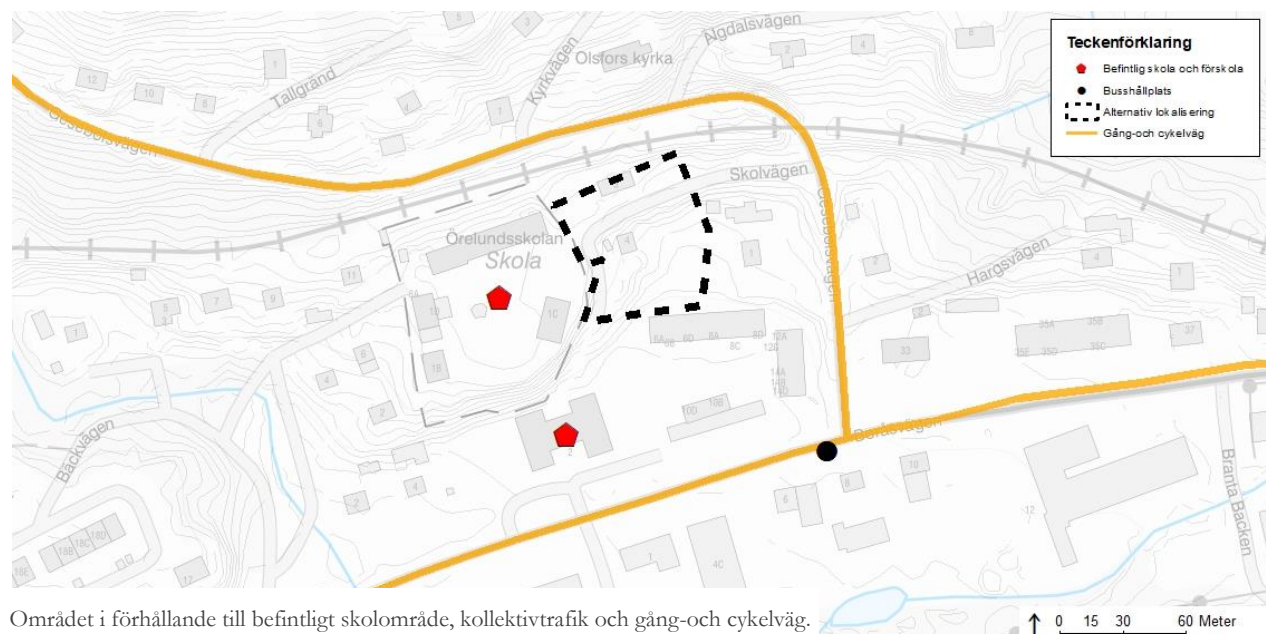
5.1.3 Infrastruktur

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

5.1.4 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



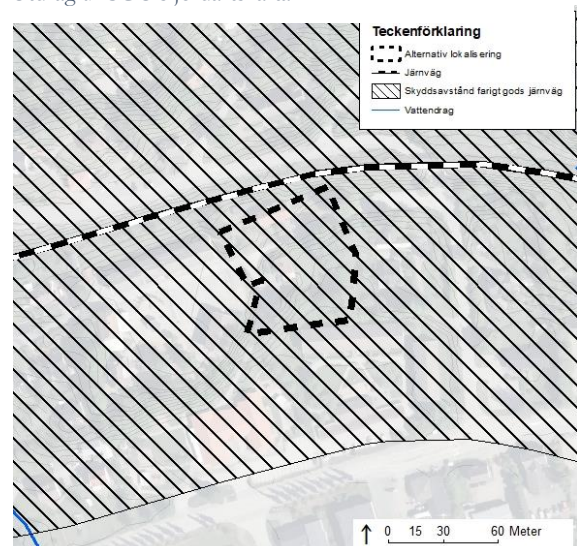
Området i förhållande till befintligt skolområde, kollektivtrafik och gång-och cykelväg.



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.

6. Slutsats

Med utgångspunkt i fysiska förutsättningar, kommunala och regionala styrdokument är bedömningen att lokaliseringsalternativ 3 och del av 5 är de mest lämpliga för den föreslagna exploateringen. Båda ligger i direkt anslutning till tätare bebyggelse i Olsfors och anses ha ett mindre utredningsbehov i förhållande till andra lokaliseringsalternativ. Det är gynnsamt att försöka skapa en översikt över de utredningar som troligen kommer att behövas i planarbetet då utredningar utgör en kostsam utgift.

Lokaliseringsalternativ 3 ligger i utkanten av Olsfors bostadsbebyggelse vilket innebär en förtätning vid exploatering. Närheten mellan förskola och bostad ger goda förutsättningar för hållbara transporter. Däremot är det en lång och kuperad färdväg till kollektivtrafik i förhållande till andra alternativ, vilket ses som en sämre förutsättning för att välja att resa kollektivt. Det finns kännedom om naturvärden men dessa behöver troligen utredas vidare och ges eventuella skyddsåtgärder. Även om vidare utredningar kan behövas tros alternativ 3 inte medföra några fördyrande konsekvenser. I platsens lätt kuperade terräng kan en friyta skapas. Tillgänglig friyta är svårt att skapa på många platser i Olsfors eftersom orten består till stor del av kuperad till mycket kuperad terräng.

Lokaliseringsalternativ 5 ligger med närhet till kollektivtrafik, befintligt skolområde och i Olsfors centrala bebyggelse vilket ger goda förutsättningar för hållbara transporter och samnyttjansvinster kanske kan skapas med skola. Den västra delen av området har redan utretts som möjlig förskola i en riskanalys för farligt gods järnväg. Utredningen föreslog en placering vilket ses som vägledande i ett vidare planarbete. Alternativ 5 är den enda tillgängliga marken i ett så centralt läge i Olsfors som bedöms ha goda mark- och miljöförutsättningar.

Andra områden i Olsfors är främst olämpliga på grund av svåra terrängförhållanden, stora höjdskillnader (alternativ 1, 2 och 4) eller låg terräng (alternativ 6 och 7) som med sin närhet till Sörån har en översvämningsrisk. Område 2 har inte gets någon prioritering då förslaget inte tros kunna byggas inom området på ett tillfredställande sätt med hänvisning till terrängen och områdets långsmala form. I områdena 4, 6 och 7 finns naturvärden som behöver utredas för eventuella skyddsåtgärder för att värdena inte ska påverkas negativt vid en exploatering. Vid Sörån finns jordarten isälvs sediment som kan kräva dyra undersöknings- och byggmetoder för att bevara grundvattnets kvalitet och kvantitet. Exploatering längs Sörån är även vanskligt ur ett hälso- och saneringsperspektiv då kända och potentiellt förorenade områden finns utefter ån. Budget för saneringsåtgärder kan vara svåra att beräkna och innebär därför en ekonomisk risk för projekt. Alternativen med stora utredningsbehov har gets en låg prioriteringsordning då detta ses som fördyrande omständigheter.

Då förutsättningar har ändrats sedan uppdraget gavs presenteras en alternativ lösning där nuvarande lokalbehov löses genom nybyggnation på grannfastigheter till Örelundskolan samt mindre utbyggnad av Söråns förskola.