

Test av metod för:

ÅTGÄRDSVAL

- Särskilt boende för äldre i Vessigebro



Dokumentet slutfördes i juli 2023

Sammanfattning

Som en del av att utveckla Falkenbergs kommuns lokalförsörjningsprocess testas i detta projekt en ny fas kallad Åtgärdsval. Socialförvaltningen fick i januari 2022 ett uppdrag av nämnden att starta en förstudie för nytt Särskilt boende för äldre (Säbo) i Vessigebro. Ett samarbete startades mellan socialförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen med syfte att testa metod och arbetssätt inom ramen för kommande riktlinje för lokalförsörjningsprocessen. Genom ett strukturerat tillsammansarbete i tidigt skede av processen är ambitionen att skapa en effektiv planeringsprocess för de efterföljande skedena. Utifrån den beställande verksamhetens behov, adderas nu samhällsplanerings- och genomförandeperspektiv.

För behovet nytt Säbo i Vessigebro har ett åtgärdsval genomförts för att i tidigt skede testa möjlighet att återanvända befintliga lokaler, säkerställa smart lokalisering samt att se över samlokaliseringmöjligheter med övriga kommunala behov på orten. Detta åtgärdsval är en testpilot för nytt arbetssätt i Falkenbergs kommun inom ramen för lokalförsörjningsprocessen. Erfarenheter härifrån kommer att ligga till grund för kommande Riktlinje för lokalförsörjning som är under framtagande i Falkenbergs kommun.

11 platser har studerats och tre av dessa anses vara mer intressanta än andra att gå vidare med. Slutligen landas detta ned i en plats som rekommenderas att gå vidare med. Fastigheten som i detta dokument kallas Ängen, norr om Ica, längs med Järnvägsgatan i anslutning till befintlig montessoriförskola, nedanför reningsverket.

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
2. Orten Vessigebro.....	4
3. Lokalförsörjning i Vessigebro.....	8
4. Utvärderade platser.....	10
5. Sammanfattning.....	22

1. Inledning

Vessigebro är en ort, cirka 13 km utanför Falkenbergs stad. Orten har cirka 850 invånare och är en livskraftig ort med mycket service och ett starkt föreningsliv. Orten har en aktiv samhällsförening och även aktiva vägföreningar och vägsamfälligheter. Vessigebro är utpekad som en av kommunens serviceorter.

Fram till 2021 drev socialförvaltningen ett Säbo på orten genom verksamheten i Fabo-ägda Älvgården. Socialförvaltningen bedriver ingen verksamhet här idag då lokalen är utdömt utifrån arbetsmiljöperspektiv. Det finns en politisk viljeinriktning att återetablera verksamhet för särskilt boende på orten. Socialförvaltningen fick i januari 2022 ett uppdrag av nämnden att starta en förstudie för nytt Säbo i Vessigebro.

Det pågår ett utvecklingsarbete i kommunen kring lokaler. Införandet av en hållbar lokalförsörjningsprocess är på gång. Processen ska bidra till ändamålsenliga och effektiva lokaler i rätt tid och på rätt plats.

Planeringen av kommunala lokaler ska specificeras, så också roller, mandat och ansvar. Tidiga skeden i planeringen ska stärkas och det strategiska perspektivet behöver bli tydligare. Lokalförsörjningen ska tidigare och tydligare knytas mot samhällsbyggnadsprocessen.

Lokalförsörjningsprocessen består av två delprocesser varav den ena är lokalanskaffningsprocessen. Denna ska följa givna planeringssteg och kopplar upp mot andra processer allt eftersom planeringen fortskrider. Första steget i denna process kallas Åtgärdsval. Här ska det tidigt skede formas gemensamma ramar för projektet och koppling mot samhällsbyggnadsprocessen ska initieras. Åtgärdsvalet för socialförvaltningens lokalbehov, nytt Säbo i Vessigebro, är en pilot av denna fas i Lokalanskaffningsprocessen. Här testas vi nytt arbetssätt tillsammans.

Utgångspunkter

Falkenbergs kommunkoncern styrs utifrån visionen "Vi växer för en hållbar framtid" tillsammans med en politisk viljeinriktning med tre övergripande mål; "Föredöme inom hållbarhet" "Välfärd av god kvalitet" och "Västsveriges starkaste näringsliv."

Visionen och de tre övergripande målen genomsyras av samverkan, att inte lämna någon efter eller hålla någon tillbaka, och en ambition kring hållbar utveckling. Falkenbergs kommun ska prioritera arbetet med agenda 2030, bli ett föredöme inom hållbarhet och inte äventyra framtida falkenbergares möjligheter till ett gott liv i kommunen, i livets alla skeden.

Lokal- och fastighetspolicyn antogs i kommunfullmäktige i maj 2021 och denna utgör grund för arbetet. Kommunövergripande Översiktsplan 2.0 (ÖP) är ett annat politiskt antaget dokument som även det är en viktig utgångspunkt. Dessutom finns en fördjupning av ÖP:n i Vessigebro, Delöversikt (DÖP) för Vessigebro från 2000.

Detta åtgärdsval är en testpilot för nytt arbetssätt i Falkenbergs kommun inom ramen för lokalförsörjningsprocessen. Erfarenheter härifrån kommer att ligga till grund för kommande Riktlinjer för Lokalförsörjning i Falkenberg, enligt uppdrag i budget 2020/396.

2. Orten Vessigebro

Landskap och struktur

Samhället ligger centralt i ett större karaktärslandskap, det så kallade Ätradalsområdet. Här präglas landskapet av övergången mellan skogsbygd och kustslätt, som tillhör den kulliga terrängtypen. Landskapet karakteriseras av mjukt böljande höjdparter med inslag av skogsklädda bergöar inom kuperade öppna jordbruksområden. Terrängen är också relativt kuperad inne i samhället.

Vattendraget Ätran sträcker sig i nordsydlig riktning centralt genom samhället med biflödet Lillån i sträckning österut, omedelbart söder om samhällskärnan. Vessigebro ligger sålunda centralt i ett större riksintresseområde i det mycket natursköna Ätradalsområdet. Vessigebro är med sin bebyggelse strukturellt tämligen utsträckt i väst- östlig riktning.

Vessigebro samhälle är i grunden ett äldre järnvägs- och villasamhälle. Givetvis finns flera inslag av de senaste decenniernas tillkomna villabebyggelse jämte ett antal flerbostadshus.

Den allmänna huvudleden väg 700 sträcker sig centralt genom Vessigebro väster-/österut med ett flertal anslutningar mot kringliggande orter.

Centrum

Merparten av den kommersiella servicen finns i samhällets västra del, väster om Ätran. Här kan anas spår av att Vessigebro utgjort ett gammalt järnvägssamhälle. Här passerade mellan 1893- 1959 den smalspåriga järnvägen "Pyttbanan". Dess sträckning präglar i viss mån delar av samhällets gamla centrumstruktur.

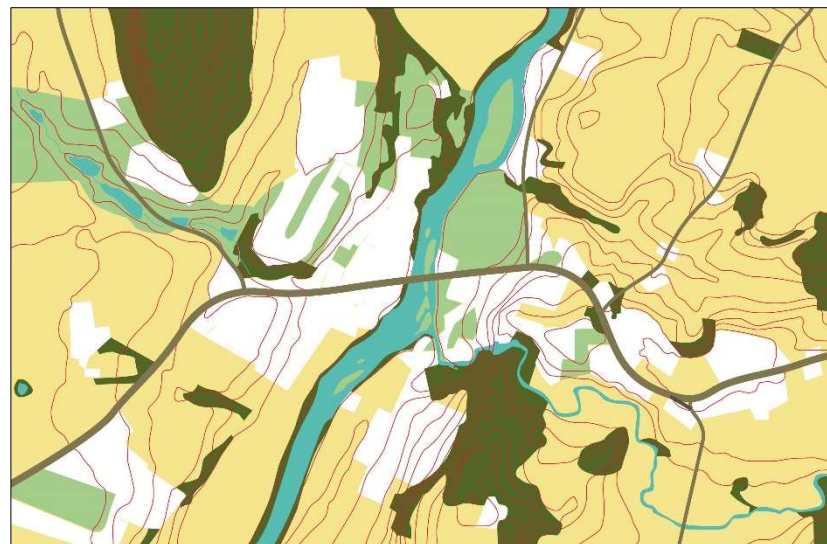


Bild 1: Kullarna, jordbruksmarken och vattendragen är grundelementen i Vessigebros landskap och anledningen till att människor bott här sedan lång tid tillbaka. Skogsområdena ligger som synes oftast på en höjd eller sluttning. Vägarna sammanstrålar i bron över Ätran.

Ica-butiken utgör ortens postombud och är en central punkt och samlingsplats för orten. Längs med Brogatan finns sedan från väst till öst; en bensinmack, räddningsstation, Ica och en pizzeria på andra sidan gatan. Vidare återfinns biblioteksfilialen längs med denna väg och även Ekholmen som är en välbesökt lunchrestaurang. På andra sidan Ätran finns El- Anderssons, Loricks smedja, i närheten ligger även Vessige kyrka. Skolan och kommunala förskolor återfinns också längs vägen, i samhällets östra utkant. Strax utanför orten finns Sjönevads gästgiveri.

Bostäder

Ca 80% av bostadsbeståndet består av enbostadshus. Men Fabo har ett antal hyreslägenheter och nya flerbostadshus i privat regi är på gång.

Bostadsområdena i Vessigebro utgår från Brogatan och från denna finns ett antal avstickande vägar med bostadsbebyggelse. Merparten av bebyggelsen finns väster om Ätran, främst norrut från Brogatan.

Verksamhetsområden och arbetsplatser

Vessigebro omges av verksamhetsmark i form av aktiva lantbruk. Jordbruksmarken ramar in orten i alla väderstreck.

Arbetstillfällena på orten finns främst inom småskaliga verksamheter i form av kommersiell service och hantverk m.m. men även inom samhällsservicen såsom skolan. Dessutom finns mekaniska företag som bilverkstäder och smedja m.m. En av Vessigebros största arbetsplatser, Tomal, som är en mekanisk industri, ligger ca 3 km söder om samhället.

Offentlig verksamhet

Vessigebro är en utpekad serviceort i kommunen och ska enligt översiktsplanen innehålla omfattande service, vilket den också gör. Här finns vårdcentral, folk tandvård och en grupp bostad. Skolan är enparallellig F-6 skola med plats för ca 150 elever. Två förskolor finns på orten, en fyr-avdelningsförskola i kommunal regi och en montessoriförskola med två avdelningar. I orten finns även ett bibliotek samt en räddningsstation.

Strax utanför orten ligger folkhögskolan Katrineberg som drivs av Region Halland. Här går ett par hundra elever varav ca hälften bor i anslutning till skolan. Totalt är ca 50-60 personer anställda här.

I Vessigebro finns även en kyrka med tillhörande församlingshem.



Bild 2: De gula fälten är gårdar. Ljusrosa är bostadsområden. Fält i orange är någon form av samhällsservice och rött betyder kommersiell service. De lila områdena är planområden/ ombyggnadsområden. De svarta ringarna är busshållplatser.

Trafik och infrastruktur

Från Falkenberg till Vessigebro tar det ca 40 minuter att cykla, cirka 20 minuter att åka buss eller köra bil. Från Vessigebro till Ullared tar det strax över timmen att cykla, cirka 30 minuter att åka buss eller köra bil. Noterbart är att kollektivtrafiken och biltrafiken har liknande restider. Cykling i ovan relationer sker i stor utsträckning i blandtrafik.

De större bilvägarna, till från och genom Vessigebro är Trafikverkets vägar; Falkenbergsvägen, Brogatan, Möllegårdsvägen, Sjönevadsvägen och Sörbyvägen. Därtill finns vägsamfälligheter och även vägföreningar. Det mer finmaskiga nätet i bostadsområdena består av enskilt huvudmannaskap och sköts av vägföreningar. Större delen av Brogatan har separerad gång och cykelväg fram till skolan. Från Katrineberg till

Vessigebro finns också en separerad gång- och cykelväg. I övrigt sker cykling i blandtrafik. Brogatan löper genom orten och utgör tillsammans med Ätran de största barriärerna.

Buslinje 556 trafikerar igenom Vessigebro på sin väg mellan Falkenberg och Ullared. På vardagar går bussen cirka en gång i timmen mellan kl. 6 och 21. På helgerna går bussen mer sällan.

Fritid och rekreation

Vid Ätran finns möjlighet till fiske och rekreation. Gurkbänken, invid Ätran, är en central plats i orten som möjliggör för möten och idrott utomhus. Här finns boulebanor, utegym och lekplats. Dessutom finns här planteringar och konstverk i parkmiljö. I anslutning till Gurkbänken finns Brovallen, en idrottsplats med inriktning mot fotboll. Intill Ätran, västerut finns vindskydd och grillplats. I Kärreberg, där även Hallandsleden passerar, finns en upplyst motions slinga och här återfinns ytterligare en grillplats. Precis öster om skolan ligger Vessigebrobadet som sommartid erbjuder tempererade utomhuspooler. Sjönevads gästgiveri har en lång tradition i att anordna event så som årlig marknad och spelmansstämma.

För det mer organiserade friluftslivet finns Vessigebro Gymnastikförening, Orienteringsklubb, fotbollsförening Vessigebro BK och Vessige Kettlebell.

Kultur och nöjen

I orten finns en aktiv samhällsförening som anordnar diverse olika aktiviteter ofta med utgångspunkt från Gurkbänken eller Ätrasalen. Det finns en aktiv bygdegårdsförening som anordnar diverse evenemang. Ätrasalen samt klubbstugan är lokaler som kan hyras för privata evenemang. Kyrkan bedriver trivselaktiviteter som är öppna för alla och som riktar sig till både barn och vuxna. Katrinebergs folkhögskola erbjuder kurser med ett brett utbud inom hälsa och kultur.

Kulturmiljö

Kulturlandskapet fick sin nuvarande karaktär till stor del i samband med laga skiftets genomförande under 1800-talets andra hälft. Dock finns i landskapet bevarat ett stort antal lämningar från tidigare förhistoriska och historiska skeden.

Alfshög, väster om samhället är en utpekat viktig kulturmiljö, där Katrinebergs folkhögskola ingår. Här ligger Larsagården med anor från 1700-talet. Det andra viktiga objektet är området "Vessige" med den gamla kvarnmiljön och kyrkomiljön, som ligger vid Vessige kyrka utmed och norr om Lillån som forslar mot Ätran.



Bild 3: Vid utropstecknen har man en god utblick in mot orten. Vid den rosa ringen är centrumkänslan som starkast. Hjärtmarkerade platser är Vessigebrobornas favoritplatser för rekreation. Ätran och Lillån är förutom vackra och uppskattade, barriärer för hur man kan ta sig runt på orten. Den trafikerade Brogatan är både en barriär och en förbindelse.

Planer på gång

Pågående detaljplan i Kärreberg (3: 75; 81; 83; 171, 3:137)

Det pågår en detaljplan i Vessigebro (KS 2020/71), där byggnation av ca 55 nya bostäder i 3–5 våningspunkthus och parhus i centrala Vessigebro ska prövas. Nya parkeringsplatser samt ändrad markanvändning för ett bostadshus ingår också i planarbetet.

Området omfattar ca 1,7 hektar (17 000 m²) och ligger längs med Järnvägsgränd innanför Ica butiken. Inom planområdet finns idag åkeriverksamhet, privat bostadshus, grönytor och allmän parkering. Detta sammantaget gör att centrum i Vessigebro kommer att förstärkas. Dagens område bakom Ica butiken kommer på kort eller medellång sikt se annorlunda ut.

Utbyggnad av detaljplan i Kärreberg (3:2 m.fl.)

Det finns en detaljplan som medger utbyggnad av småbostadshus i anslutning till befintlig montessoriförskola, mellan Järnvägsgränd och Ätran. Utbyggnad av allmän plats samt försäljning av småhustomter var på gång men avvaktades då denna plats utgör ett av lokaliseringsalternativen för nytt Säbo i Vessigebro. Ställningstagande kring placering av det nya Säbot behövs för att planerad utbyggnad ska kunna ske.

Planuppdrag för ny räddningsstation

Under 2022 utökades kommunens markreserv i Vessigebro genom markförvärv bestående av 3 ha (30 000 m²). Syftet med markköpet var bland annat för att pröva platsen för en ny räddningsstation. Marken ligger längs med Sjönevadsvägen i samhällets östra delar, mitt emot skolan.

Ansökan om planbesked för denna mark är inskickad (2022-10-20, KS 2022/424), med syfte att pröva ny räddningsstation i Vessigebro och

kanske även ytterligare bostäder. Den relativt nybyggda räddningsstationen i Ullared utgör utgångspunkt i planeringen. Denna plats är ett av alternativen för placering av nytt Säbo i Vessigebro. Ställningstagande behövs om ett Säbo ska placeras här eller ej. För att detta ska bli bra behöver samplanering ske.

3. Lokalförsörjning i Vessigebro

Socialförvaltningens behov

Socialförvaltningen har analyserat sina lokalbehov i Vessigebro. Detta har redovisats och godkänts av socialnämnden (2023-05-23 §95). Nämnden har beslutat om att gå vidare med ett särskilt boende med 50 platser Säbo samt 10 biståndsbedömda trygghetslägenheter i direkt anslutning till det särskilda boendet. Utöver detta så finns önskemål om en mötesplats i nära anslutning till boendet, men detta inte nödvändigtvis i samma byggnad.

Lokaler för hemtjänsten samt dagverksamhet har också ingått i analysen men avskrivits, verksamheter löser detta på andra ställen i kommunen.

Övriga kommunala lokalbehov

Räddningstjänsten har behov av nya lokaler. En förstudie har genomförts (KS 2019/62) och i denna framgår att befintlig lokal är i dåligt skick och inte ändamålsenlig. Ansökan om planbesked är inskickad (2022-10-20, KS 2022/424), budget för projektet finns (Budget 2023-2025).

Barn- och utbildningsnämnden har aviserat om att de vill skapa handlingsberedskap för att i framtiden kunna utöka förskoleverksamheten på orten och önskar markköp för detta ändamål.

I övrigt finns inget tydligt ställningstagande av lokalbehov på orten som kan testas för samlokalisering på en koncernövergripande nivå.

Åtgärdsval

Som ett led i att växa för en hållbar framtid, ingår det i fasen Åtgärdsval att i tidigt skede testa möjlighet att återanvända befintliga lokaler, säkerställa smart lokalisering samt att se över samlokaliseringsmöjligheter. Genom att systematiskt stämma av lokalbehovet mot redan befintliga lokaler säkerställs en hållbar hantering av det kommunala lokalbeståndet. Genomtänkt lokalisering kan ge fördelar sett till bl.a. projektkonometri och miljö.

Befintliga kommunala lokaler

Med modellen nedan möjliggörs en strukturerad översyn av möjligheten att återanvända kommunala lokaler och därmed adderas det cirkulära flödet till lokalförsörjningsprocessen.



Steg 1, 2 och 3 har testats för ett nytt Säbo i Vessigebro.

I Vessigebro finns ett nedlagt Säbo, Älvgården som är koncernägd genom Fabo. Platsen ligger på en höjd, och när boendet var i drift utgjorde höjdskillnaderna på platsen och även till/från platsen ett problem för verksamheten. Om Älvgården hade byggts om och uppdaterats till modern standard, hade fortsatt platsen inte varit ändamålsenlig för verksamheten. Samtidigt är platsen inringad av andra bostäder vilket minskar platsens flexibilitet. Därav släpps denna plats som ett alternativ för ett Säbo i Vessigebro.

Samlokalisering och samplanering

Samlokalisering ska utgå från ett koncernperspektiv och alla typer av samlokalisering ska testas. Då detta åtgärdsval är en testpilot har enbart samlokalisering av socialförvaltningens verksamheter ingått i analysen av möjlig samlokalisering. Framåt ser vi att vi genom nämndernas lokalbehovsplaner kommer ha större möjlighet att systematiskt arbeta med samlokalisering på en koncernövergripande nivå.

Socialförvaltningen ser samlokaliseringens vinster i att placera ett Säbo tillsammans med de biståndsbedömda trygghetsboendena. Önskemål finns också att i anslutning till detta lokalisera en mötesplats för äldre, men detta behöver inte etableras i samma byggnad som Säbo:t.

Utifrån funktionalitet och behov av närhet till större väg synliggörs att räddningstjänstens och hemtjänstens liknande behov. Dock har verksamheten aviserat om att hemtjänsten ska utgå från Ullared.

4. Utvärderade platser

Inom ramen för Åtgärdsval för nytt Säbo i Vessigebro testades 11 platser för tänkbar lokalisering. Dessa platser skulle också kunna vara intressanta för annan kommunal verksamhet, men i texten som följer läggs ett perspektiv utifrån socialförvaltningens lokalbehov.

Markens lämplighet utifrån ett flertal aspekter har testats och utvärderats i grova drag. Oavsett vilken plats som väljs, kommer fördjupade utredningar att krävas, troligtvis inom ramen för en detaljplan.

Verksamheternas perspektiv utgör ett av flera perspektiv i detta Åtgärdsval. Genom ett tillsammansarbete adderas nu perspektiv med fokus på förändrad markanvändning. Vissa aspekter och perspektiv väger tyngre än andra och i detta åtgärdsval har framför allt verksamhetens perspektiv, VA-frågan och markägandefrågan vägt tungt.

I utvärderingen av de 11 platserna framgick att det inte finns *en* ultimata plats. De utvärderade platserna har både för- och nackdelar. I texten som följer ges en kort sammanfattning och analys av det som framkom i den workshop som genomfördes 2022-10-17. Lämplighet lokalisering har utvärderats utifrån läge, fastigheten, tekniska aspekter och utformning.

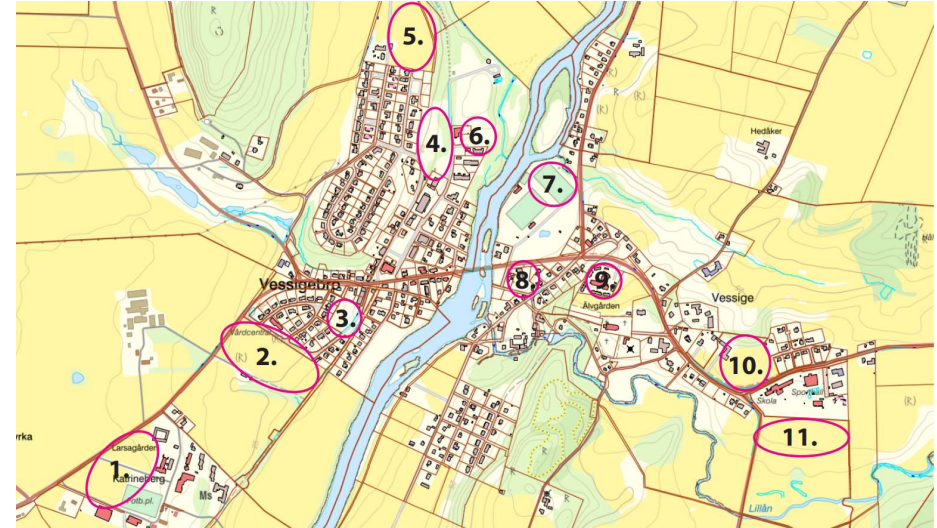


Bild 4: Utvärderade platser

Alternativ 1, Katrineberg

● Läge

Helt utanför ortens bebyggelse. Nära till större väg, cykelväg och busshållplats, längre till centrum och service (ca 1 200.). Upplevs perifert.

● Fastigheten

Ägs av regionen och utgörs av en stor och plan fastighet (27 000 m²). Marken används idag som jordbruksmark.

● Tekniska aspekter

Kostsam VA-utbyggnad. Svårt med fjärrvärmeutbyggnad då skolan har eget system för uppvärmning.

● Utformning

Skulle behöva samspela med Katrineberg och dess bebyggelse, behöver bli en del av helheten men ändå lokalisierbar. Platsen medger stor möjlighet att skapa lantlig karaktär.

Samlad bedömning ●

Att kommunen inte äger marken och kanske framför allt det relativt långa avståndet till Vessigebro gör att det svårt att rekommendera platsen som ett alternativ för lokalisering av ett Säbo.



Alternativ 2, Fiskegårds ängar

● Läge

I utkanten av ortens bebyggelse. Expanderar orten västerut. Nära till större väg, cykelväg och busshållplats. Nära till vårdcentral, lite längre till centrum (ca 550 m.).

● Fastigheten

Privatägd fastighet som är stor (36 000 m²) och plan. Används som jordbruksmark idag. Utpekad för bostäder i DÖP.

● Tekniska aspekter

Bra plats för utbyggnad av VA- samt fjärrvärme. Fornlämningar är att vänta.

● Utformning

Skapar ny entré till orten väster ifrån. Lantlig karaktär med möjlighet till vackra utblickar.



Samlad bedömning ● ●

Bedömningen är att det är en relativt bra plats för en etablering av ett Säbo, verksamheten uppskattar närheten till vårdcentralen. Förväntade fornlämningar kan ge merkostnader vid behov av ev. utgrävningar. Den stora knäckfrågan, som gör platsen tveksam, är markägandet och möjligheten att köpa in fastigheten till rimlig ersättning. Att etablering sker på aktiv jordbruksmark kan försvåra framdriften i projektet. Platsen är intressant men att kommunen inte äger marken försvårar.

Alternativ 3, Villavägens lekplats

● Läge

Centralt belägen, på gränsen mellan centrumfunktioner och villabebyggelse. Nära centrum, service och busshållplats.

● Fastigheten

Relativt liten fastighet (5 500 m²) som är kuperad och ianspråktagen då här idag finns en lekplats. Kommunägd.

● Tekniska aspekter

Lutningen kommer innebära merkostnader i byggskedet. Lekplatsen behöver hitta ny lokalisering på orten. Skredrisk. Bra plats utifrån VA och fjärrvärme.

● Utformning

Fastigheten nås från två håll, en uppifrån via Brogatan och nerifrån via en villagata. Slutningen kan möjliggöra en terrassering med hjälp av sammanbyggda huskroppar i olika nivåer. Ligger nära villabebyggelse och hänsyn behöver tas till detta. Idag används platsen för lekplats.

Samlad bedömning ● ●

Bra läge men vissa har tekniska utmaningar, så som kupering och fastighetens relativa litenhet. Tar en allmän, icke hårdgjord och exploaterad plats i anspråk. Ersättningsplats för lekplatsen kan behövas. Tveksam plats att rekommendera för nytt Säbo.



Alternativ 4, Järnvägsbacken

● Läge

Strax norr om ICA, och nära planområdet för utbyggnad av flerbostadshus, centralt i orten. Lite längre från/från kollektivtrafik, större väg och service ca 450 m.).

● Fastigheten

Kommunägd fastighet som är relativt stor (22 000 m²), men långsmal och sluttande.

● Tekniska aspekter

Bra plats för fjärrvärme och VA, men här förekommer skredrisk. Att fastigheten ligger i en sluttning komplicerar. Genererar mer trafik genom centrum och i anslutning till förskolan.

● Utformning

Här står en del värdefulla träd som behöver tas hänsyn till. Det finns begränsningar sett till topografi. Hänsyn behöver även tas till intilliggande befintlig bostadsbebyggelse.

Samlad bedömning



Ytan bedöms som tillräckligt stor och kommunen äger marken.

Slutningen innebär högre exploateringskostnad och större utmaningar för bra utomhusmiljö. Trafiken som genereras behöver studeras närmre med tanke på centrum, pågående planuppdrag samt förskolan. Sammantaget en tveksam plats att rekommendera att etablera nytt Säbo på, men kan vara intressant som en kompletterande yta till pågående planuppdrag och om plats nr. 6 Ängen väljs.



Alternativ 5, Forsvägens åker

● Läge

Norr om villaområdet, där orten tar slut norrut. Långt från service och kollektivtrafik. Läget upplevs som perifert. Lite längre till centrum och service samt kollektivtrafik (ca 850 m.).

● Fastigheten

En relativt stor och plan fastighet (ca 27 000 m²). Privatägd mark som idag används som jordbruksmark.

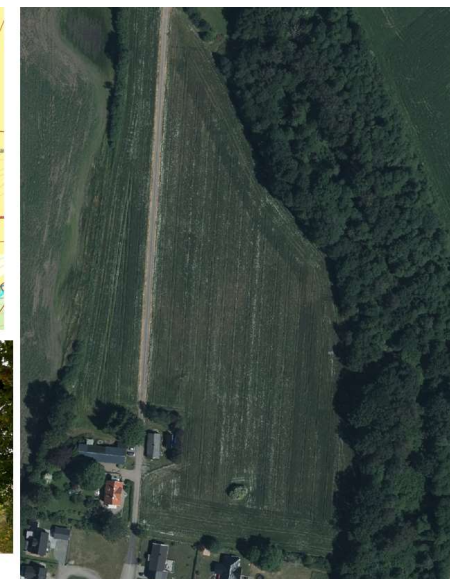
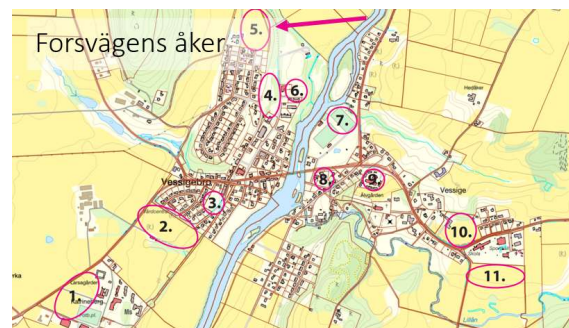
● Tekniska aspekter

Att bygg ut VA samt fjärrvärme hit blir kostsamt. Trafikmatning sker delvis via villagata och tillkommande trafik kan upplevas som negativt av boenden.

● **Utformning** Möjlighet till vackra utblickar i lantligt läge. Tar dock oexploaterad icke hårdgjord mark i anspråk.

Samlad bedömning ●

Relativt lång sträcka via en villagata för att nå området. De mest framstående nackdelarna är att fastigheten inte är ägd av kommunen, att den utgörs av jordbruksmark samt att VA- och fjärrvärmeutbyggnad uppges bli dyr. Detta sammantaget gör det svårt att rekommendera platsen.



Alternativ 6, Ängen (reningsverket)

● Läge

Norr om ICA och strax norr om pågående planuppdrag, fast på andra sidan vägen. Strax söder om reningsverket. En bit till kollektivtrafik, större väg och service (ca 550 m).

● Fastigheten

Hela fastigheten är relativt stor (21 000 m²), men enbart den södra delen bedöms vara aktuell på grund av närheten till reningsverket samt skredrisk. Ytan är plan. Idag med delvis värdefull vegetation.

● Tekniska aspekter

Skyddsavstånd till reningsverk måste beaktas i fortsatt planering, men i dagsläget inkommer inte klagomål om lukt. Även de höga naturvärdena måste beaktas i fortsatt planering. Finns viss skredrisk. Kostsam fjärrvärmeutbyggnad. Genererar trafik genom centrum samt i anslutning till befintlig förskola.

● Utformning

Bedöms kunna passa bra in vid befintlig bebyggelse med uppvuxna träd i fonden mot Ätran. Möjlighet till grön utemiljö, där ängen kan ge vackra utblickar mot lantligt läge. Kan samspela fint med det nya området som nu planläggs för flerbostadshus. Område 4, Järnvägsbacken, ligger i närheten och samspel med sett till bl.a. parkering möjliggöras.

Samlad bedömning



Här finns en del svårigheter med denna plats men de kan gå att lösa. Trafiken som genereras behöver studeras närmre med tanke på centrum, pågående planuppdrag samt förskolan. Uppvärmning kan behöva ske med annat alternativ än med fjärrvärme, inte ultimata men det finns andra hållbara alternativ. Även skredrisken påverkar placering av tilltänkt

byggnad på fastigheten. Ängen och dess naturvärden behöver beaktas. Här kan finnas synergieffekter med pågående planuppdrag, t.ex. parkeringsytor osv. Trots en del svårigheter så är detta ett av de bättre alternativen för etablering av ett Säbo. Verksamheten förespråkar denna plats.



Alternativ 7, Brovallen

● Läge

Centralt i orten, vid Ätråns norra strand. Nära kollektivtrafik och större väg, längre till centrum och service (ca 700 m.).

● Fastigheten

Stor kommunägd yta (55.000 m²), dock till stora delar redan ianspråktagen och använd. Delen med fotbollsplanerna utgör ett av de studerade alternativen.

● Tekniska aspekter

Kostsam VA- och fjärrvärmeutbyggnad, översvämnings- och skredrisk. Exploateras fotbollsplanerna, behöver dessa ersättas på annan plats i orten. Strandskydd, invasiva arter och Natura 2000.

● Utformning

Möjlighet till utblickar mot vacker natur och Gurkbänken, men står i stark konflikt med platsens tradition och ortsbornas användning av densamma.

Samlad bedömning ● ●

Trots det idylliska läget antas de tekniska utmaningarna vara för många, kostsamma och för stora. Platsen har dessutom en lång tradition som mötes- och samlingsplats för invånarna. Samexistens och ersättningsplatser för vissa funktioner kommer krävas, vilket sannolikt skapar merkostnader. Flytt av fotbollsplaner kräver ersättningsplats. Tidig och omfattande invånardialog är ett måste om denna plats tas vidare. Sammantaget en tveksam plats att rekommendera för vidare planering av ett nytt Säbo.



Alternativ 8, El-Anderssons lokal

● Läge

Centralt i orten med närhet till busshållplats. Nära till gurkbänken, lite längre till service (ca 500 m.).

● Fastigheten

Bedöms vara på gränsen till för liten (4200 m²). Den är privatägd, men till salu. Om det är möjligt att även köpa in grannfastigheten på 1000m² ges bättre förutsättningar. Tomten sluttar en del.

● Tekniska aspekter

VA är redan utbyggt, fjärrvärme behöver dras under Trafikverkets väg, vilket går men kräver mer administration. Etablering här innebär utökade flöden mot Trafikverkets väg och kan innebära att förbättrad anslutning krävs. Tomtens lutning och litenhet gör att den nya byggnaden behöver vara väl genomtänkt och avvägd.

● Utformning

Möjlighet till vackra utblickar över Ätran och Brogatan. Nära till Gurkbänken och utemiljön där. Möjligt med två infarter, en uppifrån och en nerifrån, vilket kan möjliggöra en terrassering med hjälp av sammanbyggda huskroppar med separerade funktioner, i olika nivåer. Platsen är redan bebyggd och är därför en bra förtätning. Platsen placering tål att byggnaderna går upp på höjden.

Samlad bedömning ● ●

Det är positivt att fastigheten är till salu, och att marken redan är ianspråktagen. Den ligger centralt och väl synligt med möjlighet till vackra utblickar. Dock är den kuperad och inte särskilt stor. Tomtens lutning och litenhet kan skapa merkostnader i planerings- och exploateringskedet. För att gå vidare behöver det undersökas ifall grannfastigheten också

skulle kunna köpas in, vilket ger mer utrymme. En första intern skiss visar att det skulle vara möjligt att få plats även utan den, men det skulle behöva studeras närmare. Sammantaget en tveksam plats att ta vidare. Verksamheten förespråkar inte denna plats



Alternativ 9, Älvgården

● Läge

Relativt centralt i orten, med närhet till kollektivtrafik och större väg, längre till centrum och service (ca 850 m.).

● Fastigheten

Hela fastigheten är på cirka 9000 m² men endast drygt hälften är tillgänglig om Älvgården rivs. Även annan bebyggelse finns idag på platsen, vilket begränsar. Tomten sluttar och har en del berg i dagen.

● Tekniska aspekter

Fjärrvärme och VA är redan utbyggd till platsen. Tillfartsväg mot Brogatan finns.

● Utformning

Ger möjlighet till vackra utblickar, men svårt att få till mötet med de befintliga bostäderna på platsen. Kuperingen försvårar tillgänglighetsanpassning av utemiljön.

Samlad bedömning ●

Trots det centrala läget med vackra utblickar anses den tillgängliga delen vara för liten, ihop med den utmanande topografin. Verksamhetens upplevda svårigheter att bedriva verksamhet på platsen sedan tidigare väger tungt. Det är svårt att rekommendera platsen för ett nytt Säbo.



Alternativ 10, Sjönevadsvägen

● Läge

Inom orten, utmed Brogatan, men i dess östra utkant i närheten av skolan. Ligger i en kurva, försvårar siktbarhet och kan påverka trafiksäkerheten. Nära kollektivtrafik, längre till centrum och service (ca. 1 200 m.)

● **Fastigheten** Stor och plan fastighet (20.000 m²), i kommunens ägo. Räddningstjänst är tilltänkt på denna plats. Utgörs idag jordbruksmark.

● **Tekniska aspekter** Fjärrvärme behöver korsa Trafikverkets väg, vilket går men kräver mer administration. Ny anslutning mot Trafikverkets väg behövs troligtvis.

● Utformning

Ett Säbo bedöms kunna smälta in fint på platsen. Försvårande är dock att platsen också är tilltänkt för räddningstjänstens lokalbehov och samplanering krävs för att det ska bli bra.

Samlad bedömning ● ●

Fastigheten anses vara tillräckligt stor, kommunägd och plan. Att förlägga Säbo:t här innebär att det kan inkluderas i pågående planuppdrag och arbetas in i en helhet för platsen med ny lokal för räddningstjänst och ev. ytterligare tillkommande bostäder. Kollektivtrafikens stäckning kan behöva justeras. Det relativa långa avståndet till centrum talar emot platsen. Trots detta så är bedömningen att alternativet är ett av de mest intressanta att gå vidare med.



Alternativ 11, Lillå-gärdet

● Läge

Nedanför skolan i sluttning mot Lillån. Innebär att orten sträcks ut åt sydväst. Trafikmatning får troligtvis ske via Sörbyvägen. Relativt långt från centrum, service och kollektivtrafik. Upplevs perifert.

● Fastigheten

Privatägd mark som är 36.000 m² stor, belägen i en sluttning. Används idag som jordbruksmark.

● Tekniska aspekter

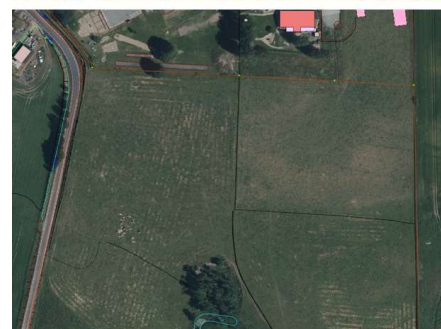
Fjärrvärmeutbyggnad bedöms bli kostsam. Eventuell framtida expansion av skolan kan påverkas. Området är sankt och VA-utbyggnad bedöms bli kostsamt.

● Utformning

Gott om plats och en framtida byggnad går att anpassa fint till det lantliga miljön.

Samlad bedömning: ●

Trots det idylliska läget antas de tekniska utmaningarna vara för många och för stora, plus att läget upplevs för perifert. Sammantaget en svår plats att rekommendera för ett nytt Säbo.



5. Sammanfattning

4 av 11 platser avfärdas och anses inte längre vara aktuella att gå vidare med, då bedömningen är att alltför stora hinder och/eller svårigheter har identifierats under den inledande inventeringsfasen och workshopen.

Sju platser kvarstår som eventuellt möjliga. Det är tydligt att det inte finns en plats som utmärker sig som den ultimata lokaliseringen utan här kommer krävas kompromisser. Det finns utmaningar och potentiell problematik med alla dessa, utefter vad som framkommit hittills.

Villavägens lekplats: Liten, kraftigt sluttande och ianspråktagen plats gör dess lämplighet tveksam.

Järnvägsbacken: Kraftigt sluttande och delvis värdefull natur gör även detta alternativ svalare.

Brovallen: På grund av de tekniska problemen och en förmodat stark folkopinion är även detta alternativ ett av de svalare.

El-Andersson: Kanske också svagt på grund av dess litenhet och att det sluttar. Det går troligen att genomföra, men minst ett markköp krävs.

Det innebär att de tre starkare alternativen som kvarstår är:

Ängen: Plan mark fram till centrum och ytan bedöms som tillräckligt stor. Del av fastigheten, längst söderut är aktuell, inte hela ängen. Så få intrång i naturmarken som möjligt krävs. Behöver även spela an till pågående planuppdrag samt ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Annat uppvärmningsalternativ än fjärrvärme behövs troligtvis.

Sjönevadsvägen: Ett Säbo här behöver samspeja med ny lokal för räddningstjänsten. Kan ge samplaneringsvinster samt samlokaliseringmöjligheter. En tillräckligt bra trafiksituation krävs och så

även utökad dialog med Trafikverket, men detta behövs troligtvis även inom ramen för pågående planuppdrag.

Fiskaregårds ängar: Utifrån flera aspekter är denna plats en bra lokalisering. Det som talar emot etablering här är att kommunen inte äger markan. Därmed hänger allt på markägaren, och denne verkar inte villig att sälja till en rimlig kostnad.

Skulle inget av dessa alternativ visa sig gå att genomföra så skulle de övriga gulmarkerade alternativen behöva utredas närmre.

Rekommendation

Verksamheten har pekat ut alternativ nummer 6, Ängen, som förstahandsalternativ och med detta som grund ges här rekommendationen att testa fastighetens lämplighet för ett Säbo med hjälp av en detaljplan.