



Lokaliseringsutredning för särskilt boende för äldre i Bollebygd tätort

Upprättad av Plan- och exploateringsavdelningen,
Kommunstyrelseförvaltningen

SAMMANFATTNING

I en lokaliseringsstudie som färdigställdes våren 2025 utreddes olika lokaliseringsalternativ för att se vilken plats som är bäst lämpad för etablering av ett nytt särskilt boende för äldre. Där undersöktes och jämfördes tio olika platser, varav en i Töllsjö respektive Olsfors och övriga åtta i Bollebygd.

De lokaliseringsalternativ som benämnts som Södra Fjällastorp och Rävaberget (vattentornskullen) var de som rankades högst i den förra studien. Genom denna fördjupade lokaliseringsstudie har dessa två alternativ studerats ytterligare, med ett större fokus på genomförbarhet och ekonomi. Studien konstaterar att båda alternativen kan möjliggöra ett välfungerande särskilt boende för äldre, men att Södra Fjällastorp är fördelaktigt sett utifrån ett ekonomiskt och tidsmässigt perspektiv.

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	4
1.1	Uppdrag och syfte.....	4
1.2	Begreppsförklaring.....	4
2.	Förändrade förutsättningar sedan tidigare lokaliseringsstudie.....	5
3.	Nybyggnation eller ombyggnation?	6
4.	Metod.....	8
5.	Beskrivning av lokaliseringsalternativ.....	9
5.1	Södra Fjällastorp.....	10
5.2	Rävaberget.....	16
6.	Slutsatser.....	20

1. Inledning

1.1 Uppdrag och syfte

En lokaliseringsstudie för särskilt boende för äldre har sedan tidigare tagits fram, där åtta platser i Bollebygd tätort, en i Olsfors och en i Töllsjö undersöktes. Med denna studie som grund gav kommunstyrelsen i april 2025 (§ 58) i uppdrag att göra en fördjupad lokaliseringsstudie där endast två av dessa alternativ inkluderades. Dessa alternativ har i studien benämnts som Södra Fjällastorp och Rävaberget.

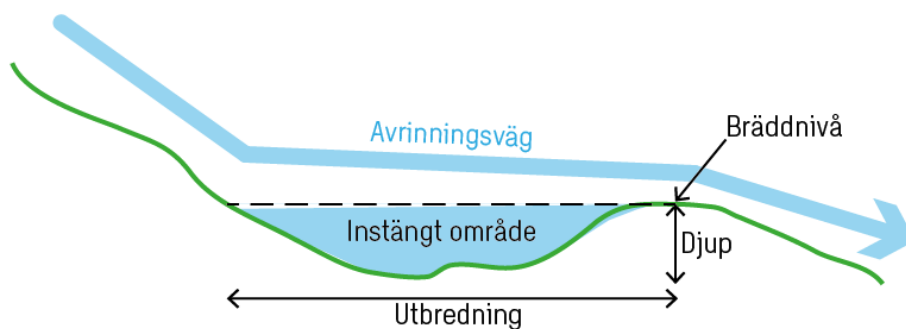
Den fördjupade lokaliseringsstudien avser att ge en mer nyanserad bild av de två områdena, för att på så sätt ge ett mer gediget underlag inför kommande beslut om lokalisering.

1.2 Begreppsförklaring

I utredningen används två begrepp som är hämtade från kommunens översvämningskartering från 2018. För att undvika repetitiva förklaringar, beskrivs dessa istället här:

Ytligt avrinningsstråk: När det regnar uppstår vad som kallas för ytliga avrinningsstråk. Dessa uppstår i sänkor och dalar, dit regnmängder från höjderna runtomkring samlas. Det ytliga avrinningsstråket rinner sedan vidare för att till sist nå vattendrag och sjöar. Vid stor nederbörd kan platserna där dessa avrinningstråk passerar bli mycket blöta. Dessa avrinningstråks storlek beskrivs med enheten hektar, vilket mäter hur stort avrinningsområde som det ytliga avrinningsstråket har.

Instängt område: Ett område där vattnet ansamlas på grund av landskapets utformning kallas här för instängt område. Dessa mäts i vattendjup, vilket alltså innebär hur djupt det ansamlade vattnet kan bli innan det "rinner över kanten" och fortsätter sin färd nedåt, se Figur 1.



Figur 1. Visar ett exempel på hur ett instängt område kan uppstå i landskapet.

2. Förändrade förutsättningar sedan tidigare lokaliseringsstudie

En ny lokalresursplan förväntas antas under hösten 2025. Som en del av detta arbete har nya beräkningar genomförts, där behovet av nya boendeplatser på särskilt boende för äldre minskat i jämförelse med när förra lokaliseringsstudien togs fram. Medan den tidigare lokalresursplanen identifierade ett behov av 32 nya boendeplatser, bedöms behovet i den nya planen istället till 25 boendeplatser.

Den nya beräkningen grundar sig på att andelen personer som är över 80 år som bor på särskilt boende minskar successivt. Därför har beräkningen justerats för att ta denna förändring i beräkning. Det är dock viktigt att poängtera att behovsbedömningen är just en bedömning, ingen beskrivning av en definitiv framtid. Kommunen behöver därför vara flexibla i sitt arbete framåt.

Det kan även konstateras att behovsbedömningen kan variera beroende på en rad andra faktorer. Sådana faktorer är enligt socialnämnden exempelvis tillgång till korttidsboende, insatser som möjliggör att äldre kan bo kvar hemma längre och komplettering av det allmänna bostadsbeståndet genom trygghetsboenden. Det är med andra ord en rad olika aspekter som samspelar för att hålla nere behovet av nya boendeplatser, och arbetet med detta behöver därför ske parallellt.

3. Nybyggnation eller ombyggnation?

Att utöka med omkring 25 nya boendeplatser i kommunen, skulle kunna lösas antingen genom att Bollegården byggs ut eller att ett nytt boende på annan plats uppförs. Då det inte ingått i uppdraget att fördjupa sig i möjligheten att bygga ut Bollegården, har frågan inte analyserats utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Däremot finns det en rad olika praktiska aspekter som starkt talar för att ett nytt boende byggs på annan plats.

Bollegården byggdes under en tid med andra behov och standarder. Exempelvis har vårdbehovet förändrats, där vi idag har en större andel boende med någon form av kognitiv svikt, jämfört med när Bollegården byggdes. Detta påverkar kvaliteten på den vård och omsorg som kan erbjudas på Bollegården idag.

Boendets utformning leder även till andra typer av brister för verksamheten. Då personalen har svårt att överblicka boendet krävs en högre bemanning än vad som egentligen är nödvändigt, samtidigt som lägenhetsstorlekarna varierar till den grad att vissa anses undermåliga till följd av dess storlek medan andra är onödigt stora sett till det stora behovet av fler lägenheter. Både personalbehov och lägenhetsstorlek bidrar till ökade driftskostnader för boendet.

Sedan Bollegården byggdes har ett antal mindre renoveringar genomförts, som ett sätt att förbättra dess funktion och livslängd. Dessa har dock inte varit tillräckliga på lång sikt och mer omfattande åtgärder krävs för att service och vård ska kunna skötas på ett effektivt och kvalitativt sätt. Därmed är det alltså inte tillräckligt att Bollegården byggs ut, boendet i sig skulle även behöva genomgå större renoveringar. En så stor investering i Bollegården innebär att kommunen låser fast sig vid en fastighet som trots renoveringar antas inte kunna erbjuda lika god arbetsmiljö, effektivitet, trygghet eller trivsel som ett nytt boende antas kunna.

I samband med en sådan utbyggnad och renovering skulle även stora störningar för de boende uppstå, vilket är särskilt allvarligt för en grupp människor som inte

på egen hand kan ta sig från boendet för lugn och ro. Vissa av de boende kan även antas behöva flyttas tillfälligt, för att möjliggöra en renovering. Flytt av äldre är enligt forskning förknippat med stora risker, där ökad stress, förvirring, svårhet att orientera sig och försämrad mental hälsa är vanligt, men flytt i hög ålder kan i vissa fall även innebära en livsfara. Det är därför eftersträvansvärt att så få flyttar som möjligt genomförs, och tillfälliga flyttar kombinerat med stora störningar på boendet ses därför som en stor riskfaktor.

Om Bollegården byggs ut ökar detta även belastning på gemensamma utrymmen och funktioner, där exempelvis utemiljö, parkeringar, allrum och restaurang behöver nyttjas av fler människor. Det ökade behovet av gemensamma funktioner kan i vissa fall vara svårt att möta inom den nuvarande fastigheten.

För att ett särskilt boende för äldre ska anses vara effektivt krävs enligt Socialförvaltningen att det har minst omkring 60 boende. Då prognosen är nedskriven till 25 boendeplatser innebär detta att kommunen kommer behöva upp till 110 boendeplatser i kommunen, inklusive korttidsboende. Tidigare har det diskuterats att bygga ett nytt mindre boende, samtidigt som delar av Bollegården fortsätter nyttjas för särskilt boende. Då två olika boenden inte kan fyllas med tillräckligt många boende för att anses vara effektivt, skulle ett fullstort nytt särskilt boende innebära lägre driftskostnader.

Trots att Bollegården inte anses uppfylla de standarder som finns på sådana boenden idag, innebär detta inte att det inte kan vara väl fungerande för en annan typ av verksamhet. Exempelvis kan Bollegården göras om till trygghetsboenden och det skulle även vara möjligt att tillåta hemtjänsten ha sina lokaler här. Därigenom skulle deras samarbete med hemsjukvården, som redan nyttjar lokalerna idag, kunna stärkas. En annan lösning som tidigare diskuterats är att låta en del av boendeplatserna på det nya boendet hyras ut till andra kommuner. Det är dock fortsatt osäkert om detta alls är en möjlighet och det är därför inte en lösning som kan tas för given, även om det kan bli intressant att fördjupa sig i frågan när det väl blir aktuellt.

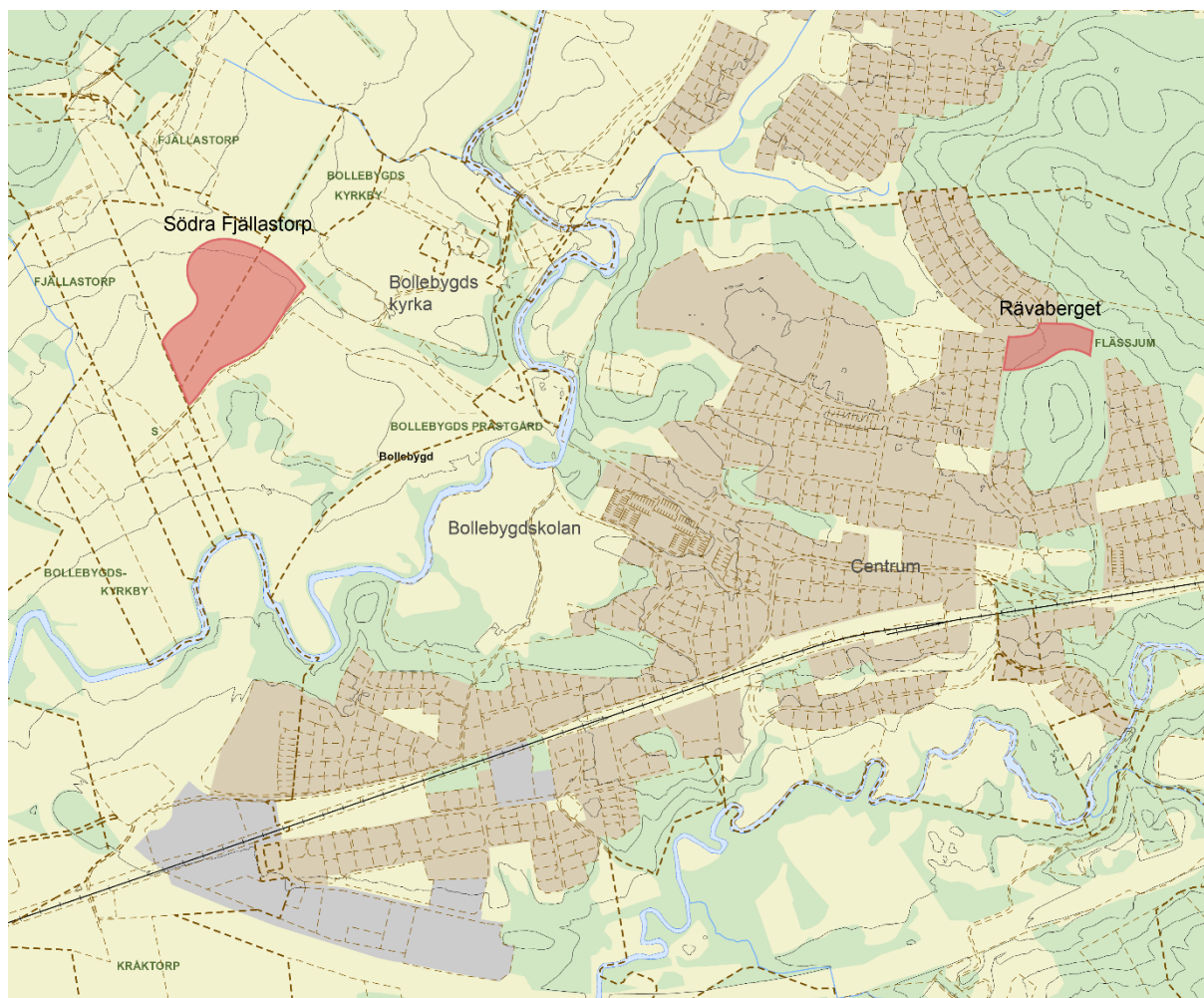
Med allt detta sagt är ett nytt särskilt boende för äldre en stor investering för kommunen och i slutändan måste vi hitta en lösning där det ökade behovet av nya boendeplatser möts, samtidigt som kommunens ekonomiska kalkyl går ihop. I slutändan är det därmed en politisk fråga hur kommunens pengar ska fördelas för att kunna säkerställa alla kommuninvånares behov.

4. Metod

Denna fördjupade lokaliseringsstudie har utgått från den analys som genomfördes i förra lokaliseringsstudien. Då både Södra Fjällastorp och Rävaberget redan har konstaterats utgöra goda alternativ för lokalisering av särskilt boende för äldre, har ett större fokus nu lagts på ekonomi och genomförbarhet. En del av informationen som presenteras om de två lokaliseringsalternativen är detsamma som i förra studien, medan en del information är uppdaterad eller fördjupad. Mer detaljerad information om metoden finns att läsa i den förra lokaliseringsstudiens (KS2025/50–5) metodkapitel.

Det som tydligt särskiljer den fördjupade studien mot den förra, är att resultatet inte presenteras i form av en tabell. Detta är för att denna studie avser att ge en mer nyanserad bild och slutsatsen består därför av en diskussion.

I Figur 2 visas lokaliseringen av Södra Fjällastorp och Rävaberget på en mer översiktlig karta. Var områdena är belägna beskrivs även i text i kapitel 5.



Figur 2. Kartan visar lokaliseringen av Södra Fjällastorp och Rävaberget på en ~~en~~^{mer} översiktlig karta.

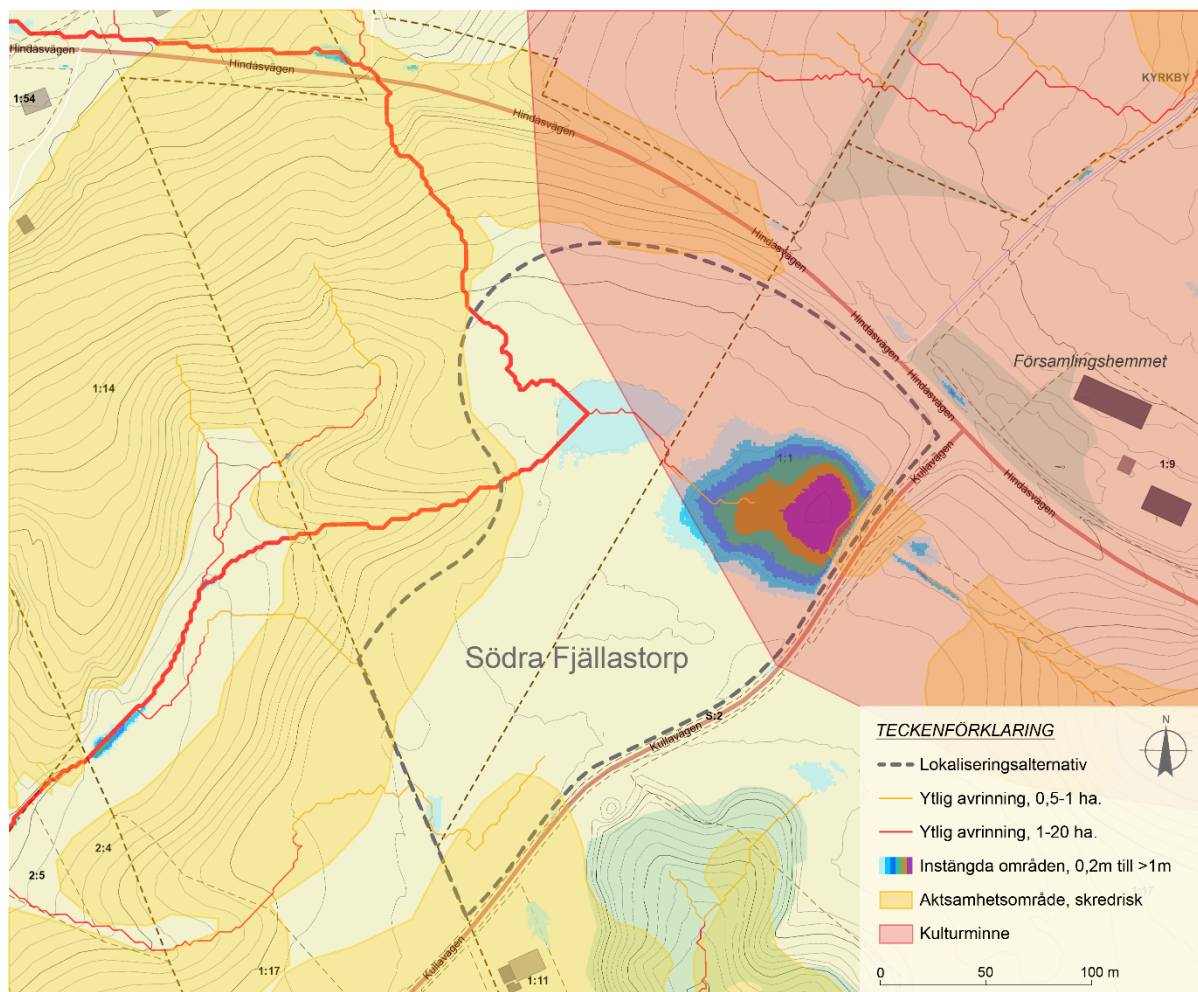
5. Beskrivning av lokaliseringsalternativ

5.1 Södra Fjällastorp

I den fördjupade lokaliseringsstudien har avgränsningen av Södra Fjällastorp justerats för att både inkludera en del av den kommunalägda fastigheten Flässjum 3:99 och fastigheten Bollebygds Prästgård 1:1 som ägs av Svenska Kyrkan. Detta beror på att kommunstyrelsen sedan tidigare har fattat beslut om att bygga en förskola på Flässjum 3:99 och inför uppstart av detta arbete har Göteborgs Stift (Svenska Kyrkan) visat intresse att även deras fastighet Bollebygd Prästgård 1:1 inkluderas i detaljplanen. Vid detaljpaneläggning kan det då bli intressant att visst utbyte av mark sker, så att de olika funktionerna inom detaljplanen kan placeras på ett lämpligt sätt. Med detta som grund har lokaliseringsalternativets avgränsning utökats.

Något faktiskt planuppdrag för en förskola på Södra Fjällastorp har ännu inte getts, så frågan om vilka fastigheter som ska inkluderas är ännu inte fattad. Ett slutgiltigt ställningstagande gällande Svenska Kyrkans fastighet görs alltså först då.

I Figur 2 visas den nya avgränsningen tillsammans med viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut. Vad kartan visar beskrivs



även i den flytande texten nedan.

Fysiska och miljömässiga förhållanden:

Södra Fjällastorp är beläget på, och omgivet av, **brukeningsbar jordbruksmark**. Jordbruksmark är skyddad enligt lag och får därför endast exploateras i de fall då kommunen kan visa på att detta är av väsentligt samhällsintresse. För att ta reda på detta tas en lokaliseringsstudie för exploatering av jordbruksmark fram, något som redan upprättats för de intilliggande detaljplanerna för Prästgårdsgärdet och Fjällastorp. Denna utredning har även inkluderat Södra Fjällastorp, vilket innebär att den kan bli applicerbar även här, genom vissa justeringar. Utredningen antas

därför inte bli särskilt kostnadsdrivande i detaljplanearbetet. Förhoppningen från kommunens sida är att denna utredning ska stå sig juridiskt vid ett överklagande, något som satts på prov till följd av flera inkomna överklaganden av detaljplanen för Fjällastorp 3:6. Att utredningen står sig juridiskt är en förutsättning för att Södra Fjällastorp ska ses som en lämplig placering av särskilt boende för äldre.

I kommunens naturvårdsprogram från 2010 pekas Nolåns dalgång ut som ett **värdefullt odlingslandskap**. Ytterligare naturvärden är inte utpekade i programmet, däremot finns ett antal **rödlistade arter** i eller i närheten av området registrerade i Artportalen (Sveriges Lantbruksuniversitets databas). Bland dessa rödlistade arter finns bland annat fladdermöss, som av erfarenhet från detaljplanen för Prästgårdsgärdet är något som vi måste göra vissa anpassningar för. En **naturvärdesinventering** för Södra Fjällastorp behöver därför tas fram för att kartlägga vilka värden som finns och vilka anpassningar som behöver göras för att säkerställa dessa värdens fortlevnad.

Kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering från 1997 inbegriper utöver enskilda byggnader även ett antal **kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer**, däribland "Bollebygds sockencentrum och del av Nolåns dalgång". Området beskrivs som ett estetiskt tilltalande och böljande odlingslandskap, där dalgångens jordbruksmark omges av skogb eklädda och delvis bebyggda sluttningar. Nordöstra delen av Södra Fjällastorp är inkluderad i detta område. Bebyggelse i området behöver förhålla sig till dessa värden.

Genom detaljplanen för Fjällastorp 3:6 m.fl. har ett grönstråk i nord-sydlig riktning säkerställts, för att bibehålla siktlinjen längs dalgången. Denna siktlinje måste fortsatt bevaras genom Södra Fjällastorp.

Det böljande landskapet innebär dock inte bara estetiska värden utan bidrar även till vissa utmaningar. Placering av funktioner inom planområdet behöver utgå från topografin, då framför allt ett särskilt boende för äldre med fördel placeras på flack mark. Topografin kan även i vissa fall leda till risk för skred, om lutningar kombineras med jordarter med låg stabilitet eller höga vattenflöden. Västra delarna av Södra Fjällastorps är utpekade för skredrisk i finkornig sand i Sveriges

Geologiska Institutets (SGI) databas. Detta är dock bara baserat på en översiktlig topografisk analys, inte på faktiska provtagningar. Därför måste en **geoteknisk utredning** genomföras vid planläggning av Södra Fjällastorp.

Det finns ingen information om att Södra Fjällastorp ska vara förorenat. Då en förskola och eventuellt bostäder ska placeras på platsen, som klassas som känslig verksamhet, kommer dock en **markmiljöutredning** ändå krävas.

Genom området rinner ett stort avrinningsstråk (>20 ha.), från Hindåsvägen i norr till ravinen i väster. En del av vattnet ansamlas även i instängda områden i östra delen av Södra Fjällastorp, för att sedan passera genom den kulvert som går under Kullavägen. Detta kommer vara en viktig fråga att hantera i en detaljplan, där marknivåer kommer behöva justeras för att säkerställa att dagvattnet passerar på ett säkert sätt genom området. Därmed behövs en **VA- och dagvattenutredning**, men även fysiska åtgärder som kan leda till en del kostnader. Det som är fördelaktigt med Södra Fjällastorp är dock att området är så pass stort att det inte borde innebära några tekniska svårigheter att hantera dagvattnet inom området.

I Södra Fjällastorp finns dels buller från riksväg 40, men allra främst från Hindåsvägen. Hastigheten förväntas dock sänkas när antalet bostäder i området ökar, och därmed förväntas även bullernivåerna gå ned. En **bullerutredning** behöver dock ändå genomföras för att visa på att inga bullervärden överskrids.

Området berörs inte av riskavstånd från farlig gods eller störande verksamhet. Det berörs inte heller av strandskydd. Då ljusinsläpp inom eller i anslutning till planområdet inte förväntas utgöra någon större utmaning behöver ingen solstudie tas fram.

Planeringsförutsättningar:

Området pekas ut i översiktsplanen som lämpligt för centrumändamål, vilket både inkluderar en större mängd bostäder samt kommunal service. Därmed anses utvecklingen vara i linje med översiktsplanen.

Till följd av att det redan finns ett politiskt uppdrag att inleda en förstudie inför byggnation av en förskola på Södra Fjällastorp, behöver en detaljplan tas fram oberoende av var det särskilda boendet för äldre placeras. De utredningar och åtgärder som nämns under rubriken *Fysiska och miljömässiga förutsättningar* är alltså något som kommunen till stor del ändå behöver finansiera. Om Göteborgs Stift är fortsatt intresserade av att planera för bostäder kan vissa kostnader för detaljplanen även delas.

Tillgänglighet och teknisk infrastruktur:

På 700 meter gångavstånd från lokaliseringsområdet Södra Fjällastorp finns Bollebygds skolans busshållplats, där både linje 101 och 110 stannar. Med dessa bussar nås Göteborg, Erikstorp samt Borås. Då ett stort antal bostäder förväntas tillkomma i närområdet kan det dock inte uteslutas att det i framtiden kan finnas underlag för att placera en ny busshållplats längs Hindåsvägen. Detta är dock inget som kan antas, då inga sådana överenskommelser finns mellan Västtrafik och kommunen.

Det planeras att anläggas en gång- och cykelbana längs med Hindåsvägens södra sida, vilket kommer möjliggöra för att personer som jobbar eller besöker det särskilda boendet kan ta sig dit utan bil. Gångbanan planeras att vara iordningställd innan ett särskilt boende väntas vara på plats. Det är utifrån dessa förutsättningar som gångsträckan beräknats till 700 meter. Detta uppnår dock inte det rekommenderade avståndet till kollektivtrafik enligt Sveriges Kommuner och Regioner, vilket kan försvåra rekrytering.

Att det är nästan 1,5 kilometer in till Bollebygds centrum är även det en faktor som kan påverka möjligheten till rekrytering. Att inte ha nära till såväl kommunal som kommersiell service, för att på så sätt kunna gå ärenden eller köpa lunch under rasten, kan komma att påverka arbetsplatsens attraktivitet.

En fördel med Fjällastorp är att det är placerat i nära anslutning till Hindåsvägen. Detta innebär att leveranser, besökare och personal kan nå till boendet utan att det bidrar till ökade trafikflöden inne i tätorten. Det bidrar även till betydligt mindre störningar under byggnationsfasen, både i form av just transporter, men

även buller och vibrationer. Hur många som blir störda under byggfasen beror dock på hur långt utbyggnaden av Prästgårdsgärdet och Fjällastorp kommer.

I dagsläget finns inget kommunalt vatten och avlopp, men detta planeras byggas ut i samband med att de nya bostadsområdena tillkommer. Detta innebär att när väl ett särskilt boende är på plats så är även VA-ledningarna det.

Verksamhetsmässiga aspekter:

Det utpekade området på Södra Fjällastorp är omkring 40 000 kvadratmeter (4 hektar) i sin helhet. Inom ungefär samma område är det dock även beslutat att placera en förskola och Göteborgs Stift är även intresserade av att planlägga för bostäder. Med detta sagt kan det dock ändå konstateras att här finns tillräcklig plats för att ersätta Bollegården i sin helhet samt utöka med det antalet boendeplatser som verksamheten efterfrågar.

Genom att lokalisera det särskilda boendet för äldre på Södra Fjällastorp kan denna projekteras i samband med förskolan, vilket kan bidra till vissa samordningsvinster. Hur stora dessa samordningsvinster kan bli beror på hur stort boende som byggs och hur intresserade de två verksamheterna är av att samarbeta.

En fråga som diskuterades i den tidigare lokaliseringsstudien var även lokaliseringens påverkan på verksamhetens effektivitet. Allra främst åsyftade detta avståndet mellan nuvarande och framtida särskilt boende, då detta kan påverka samarbetet mellan gammalt och nytt boende men även med hemtjänst och hemsjukvård. Södra Fjällastorp ligger 3 minuter bilfärd från Bollegården och detta anses därför inte vara någon avgörande faktor.

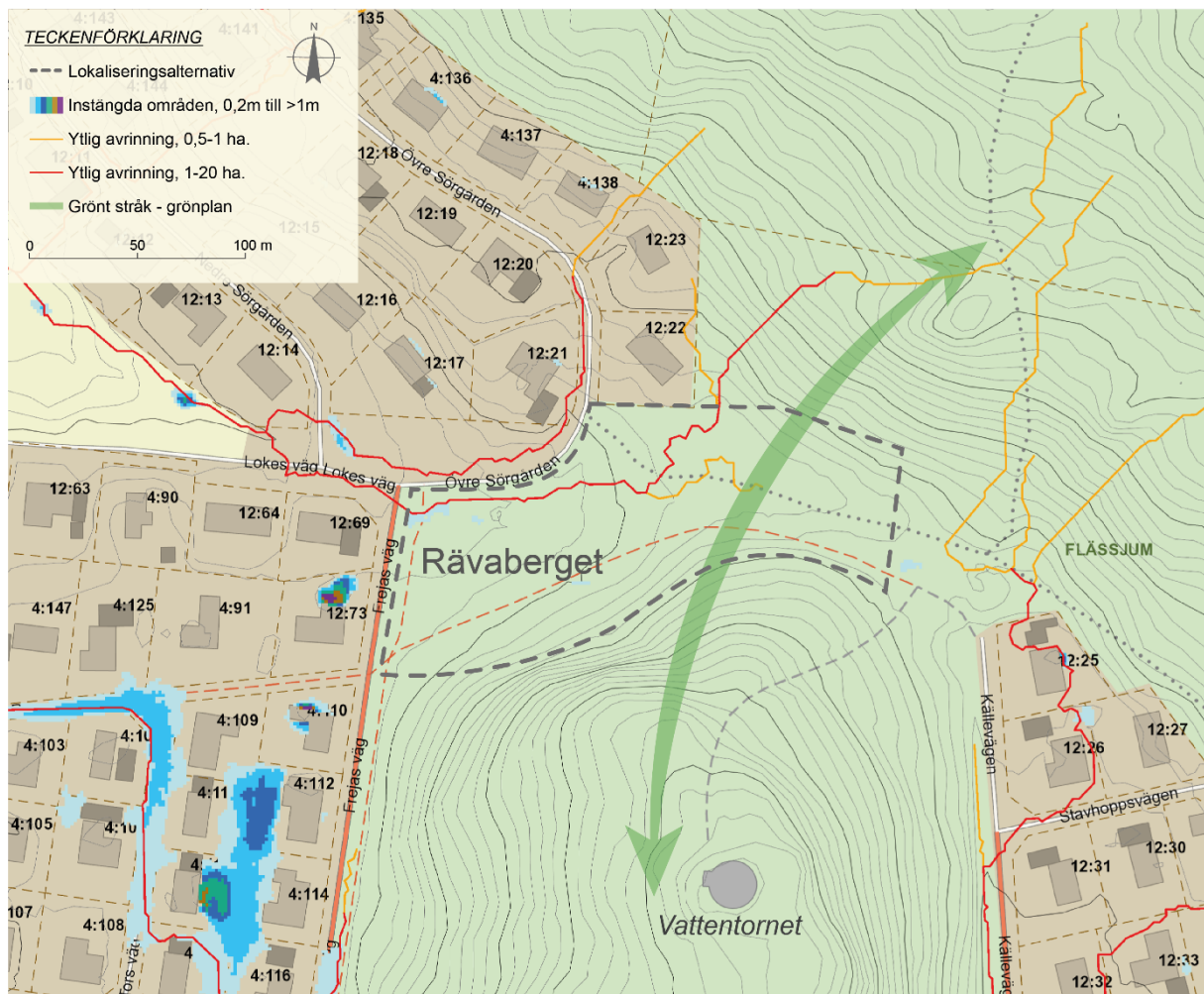
Om Södra Fjällastorp väljs som lokalisering innebär detta dock att boendet inte är i direkt anslutning till centrum. I dagsläget förekommer det att någon enstaka boende tar sig ut på egen hand för att gå till centrum, något som inte kommer vara ett alternativ på Södra Fjällastorp. Samtidigt blir den genomsnittliga åldern på särskilt boende för äldre allt högre och en allt större andel lider av kognitiva

besvär. Möjligheten för enskilda individer att vid enstaka tillfällen besöka centrum bör vägas mot andra samhälleligt viktiga värden.

5.2 Rävaberget

Fysiska och miljömässiga förhållanden:

Området är beläget norr om Rävaberget, även känt som vattentornskullen, där ett gångstråk idag passerar genom grönområdet. Vid byggnation kan detta gångstråk ledas om så att invånarna fortsatt kan passera genom området. I Figur 3 visas avgränsningen för lokaliseringsalternativ Rävaberget samt viktiga förhållanden som behöver tas i beaktning inför ett lokaliseringsbeslut.



Figur 3. Kartan visar avgränsningen för Rävaberget. Här framgår även var avrinningsstråk samt grönstråk

Rävaberget har enligt grönplanen höga sociala värden samt utgör ett viktigt grönstråk. Ett grönstråk är en passage som möjliggör för djur och växter att förflytta eller sprida sig i området och bidrar på så sätt till den biologiska mångfalden. I Artportalen (Sveriges Lantbruksuniversitets databas) finns den rödlistade (nära hotad) arten spillkråka registrerad i området. I samband med ett eventuellt detaljplanearbete behöver därför en **naturvärdesinventering** genomföras samt hänsyn tas till att grönstråket genom området är fortsatt funktionellt.

Området är förhållandevis plant och ligger beläget mellan två höjder. Att området är plant är ekonomiskt fördelaktigt vid byggnation. Samtidigt bidrar de två höjderna till att avrinningsstråk (1–20 hektar) passerar genom området, vatten som främst kommer från Varpås skogar i öster. Avrinningsstråket här är mindre

än på Södra Fjällastorp och inga instängda områden finns utpekade. Samtidigt var det tydligt vid ett platsbesök att vatten ändå kan bli stående, allra främst i östra delen av området. Till följd kommer en **VA- och dagvattenutredning** krävas vid framtagandet av en detaljplan för området vid Rävaberget.

Närheten till Rävaberget bidrar även till skugga under en stor del av dagen, boendet skulle främst få sol under eftermiddagarna. Rikligt med ljusinsläpp bidrar till trivsel, samtidigt som skuggan bidrar till lägre temperaturer. Till följd av klimatförändringarna kommer värmeböljor bli allt vanligare och en av de grupper som löper högst hälsorisk vid höga temperaturer är just äldre. Därmed finns både för- och nackdelar med att boendet är placerat på en mer skuggad plats. Vid framtagande av en detaljplan behöver en **solstudie** tas fram för att säkerställa att ljusinsläppet i boendet uppnår en godkänd nivå

Området vid Rävaberget är inte utpekat för skredrisk i Sveriges Geologiska Instituts databas. Som tidigare nämnt är detta dock inte en garant, då det endast är baserat på en topografisk analys, inga faktiska provtagningar har genomförts. Därför behöver fortsatt en **geoteknisk utredning** tas fram. Området är inte heller inom riskavstånd för farligt gods eller för någon form av störande verksamhet. Inte heller är det inom strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar:

I översiktsplanen ingår Rävaberget i område T1, vilket innebär att det anses lämpligt för centrumändamål. Detta inkluderar förtätning av bostäder, mångfunktionell bebyggelse samt olika servicefunktioner. Därmed anses ett särskilt boende för äldre vid Rävaberget vara i linje med översiktsplanen.

Området är även inkluderat i tre olika gällande detaljplaner från 1964, 1968 respektive 1973. I samtliga av dessa planer är lokaliseringsalternativ Rävaberget utpekat som natur. För att ett särskilt boende för äldre ska kunna anläggas här krävs att en **ny detaljplan** tas fram. Kommunen behöver finansiera kostnaden för en sådan detaljplan, detaljplanen måste även integreras i planprioriteringen. Då vi har begränsat med resurser måste vi antingen starta upp planarbetet längre fram, eller prioritera ned någon annan detaljplan.

Tillgänglighet och teknisk infrastruktur:

Från Rävaberget är det under 500 meter gångavstånd till en busshållplats där buss 110 mot Borås respektive Erikstorp avgår. Det är drygt 800 meter till tågstation och busshållplats där avgångar mot Göteborg, Borås och flera orter i Härryda kommun finns.

Det finns redan ett fungerande vägnät och bostäderna runtom är redan anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet, vilket innebär att Rävaberget kommer kunna anslutas utan större omkostnader. Samtidigt utgörs vägnätet av mindre gator som passerar genom tätorten, och därmed kan byggnation här antas bidra med större störningar än på Södra Fjällastorp.

Rävaberget är även lokaliserat på en plats som gör att alla leveranser, samt de boende och personal som anländer med bil, måste passera genom tätorten. Än större blir störningarna under byggnationsfasen, som bland annat bidrar till högre bullernivåer, försämrad luftkvalitet och lägre trafiksäkerhet. Samtidigt innebär läget att personal har närhet till Bollebygds centrum, något som antas bidra till en mer attraktiv arbetsplats.

Verksamhetsmässiga aspekter:

Området är 8000 kvadratmeter, vilket är tillräckligt stort för att Bollegården ska kunna ersättas och verksamhetens framtida behov ska kunna tillgodoses här. Området är dock förhållandevis smalt och det är därför inte säkert att det är möjligt att rymma en byggnad med stängd innergård, något som efterfrågats från verksamheten. Detta är dock inget måste, men hade varit gynnsamt både för boende och personal.

Avståndet från Rävaberget till Bollegården motsvarar 2 minuter bilfärd eller 5 minuter promenad, vilket ses som gynnsamt för samarbetet mellan det nya boendet och Bollegården, hemtjänsten och hemsjukvården. Det är även bara 150 meter till Odengårdens förskola, vilket skulle kunna möjliggöra för visst samarbete mellan verksamheterna. Förutsättningarna för samarbete här är dock

desamma som mellan förskolan och Bollegården redan idag. Mer ekonomiskt gynnsamma samarbeten i form av att verksamheterna kan dela på vissa funktioner både inomhus och utomhus är dock inte möjligt.

6. Slutsatser

Det finns en rad för- och nackdelar med båda förslag. Det som kan konstateras är att båda lokaliseringarna har tillräckliga kvaliteter för att möjliggöra för ett välfungerande särskilt boende för äldre. Samtidigt finns det ett par frågor som väger tyngre och som gör avvägandet mellan Södra Fjällastorp och Rävaberget mer komplext.

Båda lokaliseringarna medför vissa kostnader, både för detaljplanearbetet med sina utredningar, men även för åtgärder som behöver genomföras inför byggnation. Vad som kan tänkas bli dyrare är svårt att fastställa med säkerhet, det vi däremot vet är att det redan finns ett politiskt beslut om att bygga en förskola på Södra Fjällastorp. Som tidigare nämnts innebär detta att en stor del av kostnaden för att lokalisera en särskilt boende på Södra Fjällastorp ändå kommer uppkomma genom detaljplanering, projektering och byggnation av förskolan. Den totala kostnaden för kommunen skulle av denna anledning bli lägre genom att placera boendet här. Detaljplanen för förskolan på Södra Fjällastorp har även angivits som prioritering 1 i den politiskt antagna planprioriteringen. Om en detaljplan för Rävaberget skulle tas fram behöver någon annan detaljplan prioriteras ned eller så behöver detaljplanen för Rävaberget invänta att någon annan plan färdigställs.

Ur ett ekonomiskt och tidsmässigt perspektiv antas därför Södra Fjällastorp vara mer gynnsamt.

Det finns dock framför allt en faktor som talar emot Södra Fjällastorp: ovissheten som skapas genom jordbruksmarken. I juli 2025 överklagades detaljplanen för Fjällastorp 3:6 m.fl., och vi kommer inte med säkerhet veta vad detta kommer ha för utfall innan ett politiskt beslut om lokalisering fattas. Om domstolen väljer att

gå vidare med fallet kan detta innebära att vi inte med säkerhet vet om Fjällastorp 3:6 m.fl. vinner laga kraft förrän upp till ett år senare. Om domstolen upphäver detaljplanen skulle detta antagligen förhindra andra detaljplaner från att antas. I sådana fall finns det risk att arbetet som läggs ned på Södra Fjällastorp, fram till dess att vi får ett definitivt besked från domstolen, går förlorad.

Som nämndes ovan finns dock ett politiskt beslut om att planera för en förskola på Södra Fjällastorp och detta arbete kommer alltså ändå fortgå. Den eventuella ekonomiska förlusten kommer därför bli ungefär densamma som om det särskilda boendet inte hade inkluderats i planen. Därmed blir den främsta konsekvensen, om domstolen upphäver detaljplanen för Fjällastorp 3:6 m.fl., att planarbetet för det särskilda boendet för äldre försenas.

Med detta som grund kommer plan- och exploateringsavdelningen rekommendera att ett särskilt boende för äldre lokaliseras på Södra Fjällastorp.