

LOKALISERINGSSTUDIE

Kode nya skola

Ärende: KS2016/0185



Innehåll:

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Syfte, bakgrund, process | 3 |
| Femton platser | 5 |
| Skallkrav | 5 |
| Analys genom skallkrav | 6 |
| Åtta platser kvar | 6 |
| Kommunal mark? Stöd i översiktsplanen? | 7 |
| Brukningsvärd jordbruksmark? | 7 |
| Lokaliseringsfaktorer | 7 |
| Analys genom lokaliseringsfaktorer | 8 |
| Fyra platser kvar | 9 |
| Ekonomisk bedömning | 9 |
| Slutsatser | 10 |
| Lämpligast är platsen vid Kode befintliga skola (plats L) | 10 |
| Ett ytterligare skarpt alternativ är platsen vid scoutstugan (plats M) | 12 |
| Fortsatt arbete | 15 |

Bilaga:

Planeringsförutsättningar

Sammanfattning

Plats L, vid befintliga Kode skola, är lämpligast för Kode nya skola, d.v.s. lämpligast är att bygga ut den befintliga skolan. Det kan göras genom att förlägga enbart friyta i Bräckeskogen, eller enbart friyta och idrottshall där.

Därtill finns som ytterligare skarpt alternativ plats M, vid scoutstugan.

Här presenteras resultatet av lokaliseringsstudie. I lokaliseringsstudier kan platsers lämplighet utredas bara till en viss gräns. I en lokaliseringsstudie utreds flera platser för att finna den lämpligaste platsen för byggnation av en viss åtgärd, t.ex. en ny skola. Hur lokaliseringsstudier skall utföras styrs inte av lag. Men eftersom planering inför byggnation styrs av plan- och bygglagen och annan lag baseras lokaliseringsstudier givetvis på lag, utöver att baseras på kommunens interna styrdokument. Se bilaga: Planeringsförutsättningar.

Efter lokaliseringsstudie följer planarbete, genom vilket ny detaljplan tas fram. I detta fall har lokaliseringsstudie och planarbete istället skett delvis parallellt. I planarbeten, jämfört med lokaliseringsstudier, sker utförligare utredning av platsers lämplighet för de aktuella åtgärderna.

Planarbete för plats L startade hösten 2020, då den platsen bedömts vara lämpligast för Kode nya skola. Samtidigt fortsatte arbetet med denna lokaliseringsstudie.

Kode nya skola skall vara en sammanhållen skolenhet. Det innebär att i skolan när den står klar kommer att kunna gå Kode upptagningsområdes samtliga nuvarande elever i årskurs F-6. Nuvarande elevantal i årskurs F-6 är cirka 460. Men redan i den första etappen, etapp 1, skall ordnas lokaler som rymmer totalt 630 elever, för framtiden. I en andra etapp, etapp 2, skall kunna ordnas lokaler som rymmer ytterligare 270 elever, till totalt 900 elever. Därmed rör denna lokaliseringsstudie liksom planarbetet skola för 900 elever. Uppskattningen är att det kommer att dröja mer än 10 år innan antalet 630 elever i årskurser F-6 uppnås, och dröja mer än 20 år innan antalet 900 elever i årskurser F-6 uppnås. Det finns inget beslut om att förlägga högstadium i Kode, vare sig i Kode nya skola eller som separat skola.

I planering inför byggnation finns en mängd aspekter att beakta. Det kan handla om t.ex. naturvärden, trafik, geoteknik och ekonomi. En fråga är den om brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt lag tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Ny skola i Kode är ett väsentligt samhällsintresse. Men skolan får alltså inte byggas på brukningsvärd jordbruksmark om det finns annan lämplig plats för den.

Plats L är lämpligast för Kode nya skola oavsett frågorna om brukningsvärd jordbruksmark och ekonomi, men än lämpligare om de vägs in. Plats L utgörs inte av brukningsvärd jordbruksmark. Plats M utgörs delvis av brukningsvärd jordbruksmark. Plats L uppvisar utmaningar, men planarbetet hittills visar inte att dessa skulle vara av den art eller grad att Kode nya skola här kan anses olämplig i plan- och bygglagens bemärkelse. Kode nya sammanhållna skolenhet på plats L skulle enligt ekonomisk bedömning via nyckeltal, genom det fortsatta nyttjandet av befintliga Kode skolas lokaler, innebära cirka 25% eller 90 miljoner kr lägre kostnader, än på någon av de andra platserna.

Möjlighet kan finnas att lokalisera Kode nya skola till plats M, trots skyddet i lag av brukningsvärd jordbruksmark och att annan lämplig plats (L) för skolan finns. För att så skall kunna ske gäller att det kan motiveras väl att plats L används ännu bättre till annat eller andra väsentliga samhällsintressen än skola. Möjligheten är avhängig omfattningen annat väsentligt samhällsintresse än skola som kan tillgodoses på plats L. Frågan hanterats inte i denna lokaliseringsstudie utan i arbete med fördjupad översiktsplan för Kode, vilket har startat under våren 2021. Den fördjupade översiktsplanen kommer att redovisa bl.a. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark inom tätorten, och hur kommunen anser att den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Lokaliseringsstudier kan inte överklagas enligt plan- och bygglagen. Men det kan beslut om antagande av detaljplaner.

Syfte, bakgrund, process

Syfte och huvuddrag

Kode nya skola skall vara en sammanhållen skolenhet. Det innebär att i skolan när den står klar kommer att kunna gå Kode upptagningsområdes samtliga nuvarande elever i årskurs F-6. Nuvarande elevantal är cirka 460. Men redan i den första etappen, etapp 1, skall ordnas lokaler som rymmer totalt 630 elever, för framtiden. I en andra etapp, etapp 2, skall kunna ordnas lokaler som rymmer ytterligare 270 elever, till totalt 900 elever. Därmed rör denna lokaliseringsstudie liksom planarbetet skola för 900 elever. Även friytan (skolgård) kommer att anläggas etappvis. Det behöver inte nödvändigtvis ske i samma etapper, men vara anpassat till rådande faktiskt elevantal.

Utöver skolbyggnader skall byggas fullstor idrottshall och ordnas friyta (skolgård) för elevernas utevistelse, anläggas skolbusshållplats, cykelparkering, bilparkeringsplatser för personal och platser för korttidsparkering för föräldrar som hämtar/lämnar barn med bil. Idrottshallen byggs i första hand för skolans behov, men kan komma att användas kvällar och helger av föreningar. Erfordrad yta beror på elevantalet, och framförallt på friytan per elev. I fallet Kode nya skola har räknats med 25 kvm friyta/elev. Erfordrad yta för såväl byggnader som friyta är i detta skede ungefärlig och tilltagen. De flesta av upptagningsområdets elever boende utom tätorten (cirka 260 elever) är berättigade till fria resor med buss till/från skolan och ambitionen är att så elever boende inom tätorten (cirka 200) som möjligt skall ta sig till och från skolan till fots eller med cykel. Men än är vi långt från bilberoende minskat till önskvärd nivå, och realistiskt utrymme för bilburna föräldrar och personal skall tillses.

Behov och bakgrund

Inom Kode upptagningsområde (Solberga skolenhet) finns två kommunala grundskolor. De tillsammans rymmer upptagningsområdets elever i årskurser förskoleklass till 6 (F-6). Elever i årskurs F-2 går i Kode skola, centralt i tätorten. Elever i årskurs 3-6 går i Tunge skola, i västra utkanten av tätorten. Avståndet mellan skolorna är cirka 1,5 km fågelvägen, 1,7 km till fots eller med cykel och 3,3 km bilvägen. De två skolorna tillsammans utgör arbetsplats för cirka 530 personer varav cirka 460 barn och 70 vuxna. Det är således en mycket stor arbetsplats i Kode. Av eleverna i årskurs F-6 inom upptagningsområdet bor cirka 200 inom Kode tätort, cirka 260 utom. Majoriteten av eleverna boende utom tätorten är berättigade till fria resor med buss till/från skolan.

Tunge skolas lokaler är av äldre modell. En stor del av skolverksamheten bedrivs i moduler inom skolområdet. Byggnation av ny skola i Kode brådskar.

Förstudie år 2015 angav behovet av ny skola i Kode. Här anges fördelar för skolverksamheten med en sammanhållen skolenhet, en effektiv drift jämfört med dagens uppdelning i två skolor på helt skilda platser, och därmed att den nya skolan ska rymma upptagningsområdets samtliga elever i årskurs F-6. Skolan skall dessutom kunna utökas. Inom skolområdet skall även rymmas fullstor idrottshall. Helst ska kommunägd mark användas då rådighet till marken underlättar genomförandet.

I kommunstyrelsens (KS:s) beslut § 150/2016-04-27 (ärendenr. KS2016/0185) fick förvaltningen i uppdrag att planlägga för skola på fastighet som bedöms lämplig för ändamålet, efter genomförd lokaliseringsstudie.

Arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kode har startat våren 2021. Att föredra vore förstås att i och med den fördjupade översiktsplanen för Kode få avgjort lokaliseringen av Kode nya skola. Möjlighet till det saknas eftersom nya skolan brådskar. Avsikten är att antalet boende i Kode tätort skall öka markant framöver då Kode, liksom Ytterby, är utpekade som viktiga stationssamhällen längs Göteborgsregionens huvudstråk och att här finns därmed goda möjligheter till god mobilitet. Mobilitet innebär effektiva och hållbara person- och godstransporter. Inriktningen i arbetet med den fördjupade översiktsplanen i Kode är, liksom i nyligen antagen fördjupad översiktsplan för Ytterby, att ny bebyggelse föreslås tillkomma först och tätast närmast järnvägsstationen för att minska andelen bilberoende i kommunen, medan områden längre från stationen föreslås bebyggas senare och glesare. Detta stämmer väl med redan de generella riktlinjerna i gällande översiktsplan, för hela kommunen och för Kode tätort, men är inte tydliggjort i dess mark- och vattenanvändningskarta för Kode. Ny bebyggelsen först och tätast närmast järnvägsstationen har ett syfte även i att ju fler som reser till/från en station desto mer säkrad är stationens framtid, d.v.s. desto längre är sannolikheten att stationen framöver dras in.

Endast en marginell ökning av elevantalet inom upptagningsområde Kode väntas inom de närmsta 10 åren. Det beror på den tid det tar med först den fördjupade översiktsplanen, sedan planarbeten för nya detaljplaner och därefter byggnation, och på att den omvandling som sker utom tätorten från fritidsbostäder till att bli permanentboende förväntas ge en endast ringa ökning av hushåll med barn i eller under grundskoleåldern.

Nuvarande elevantal i årskurser F-6: cirka 460

Kode nya skola etapp 1:

- Lokaler och yta för elevantal totalt 630 (cirka 170 fler än idag).
- Uppskattningen är att det kommer att dröja mer än 10 år innan antalet 630 elever i årskurser F-6 uppnås.

Kode nya skola etapp 2:

- Lokaler och yta för elevantal totalt 900 (cirka 440 fler än idag).
- Uppskattningen är att det kommer att dröja mer än 20 år innan antalet 900 elever i årskurser F-6 uppnås.

Högstadium?

- Det finns inget beslut om att förlägga högstadium i Kode, vare sig i Kode nya skola eller som separat skola.
- Nuvarande elevantal i årskurser 7-9: cirka 190

Lokaliseringsstudie för att avgöra lämpligast plats för Kode nya skola påbörjades under 2016. Då studerades 8 platser (A-H). Den färdigställdes inte men pekade ut plats C (Guntorp 1:4, åker) som mest lämplig. Hösten 2019 påbörjades planarbete för Kode nya skola på plats C. Samtidigt behövde den inte färdigställda lokaliseringstudien fördjupas och dess aktualitet säkerställas, bl.a. med anledning av att plats C utgörs av bruksningsvärd jordbruksmark.

Bruksningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § MB).

Ett beslut om detaljplan för skola på bruksningsvärd jordbruksmark som överklagas upphävs av domstol om det inte tydligt framgår bl.a. att ingen annan lämplig plats för skolan finns. I den inte färdigställda lokaliseringstudien hade inte detta utretts i tillräcklig grad. Även andra frågor behövde belysas ytterligare.

Den ekonomiska aspekten är långt ifrån den enda viktiga, men också långt ifrån oviktig. I förvaltningens uppdrag att ta fram lokaliseringstudie för Kode nya skola ingår vikten av att beakta helhetsekonomi över tid. Förutom grundläggning och byggnation ingår även andra aspekter, då skolan ska bestå i årtionden framöver. Kommunala investeringar i samband med skolan bör innebära mervärde för tätorten, d.v.s. komma till gagn av även andra anledningar än för skolan. Fördelen att använda kommunägd mark är utöver underlättad genomförbarhet även ekonomisk.

Kode nya skola på plats L förväntas vara färdigställd tidigast till höstterminen 2024. Vid överklagande av detaljplanen gäller istället tidigast till höstterminen 2023.

Process och metod

I lokaliseringstudien har numera studerats de ursprungliga 8 platserna (A-H) och ytterligare 7 platser (I-O). Därmed har totalt 15 platser (A-O) studerats.

Vid en första gallring bland de 15 platserna bestämdes tre skallkrav. De därefter 8 återstående platserna studerades genom en mängd s.k. lokaliseringsfaktorer, indelade i sex kategorier. Plats L (Bräckeskogen m.m.) framstod som inte bara lämplig, utan lämpligast. I en enkät på kommunens webbplats sommaren 2020 presenterades 4 platser (C, K, L, M), för att inhämta lokalkännedom och åsikter. Ny information hade kunnat innebära att förvaltningens slutsats om plats L som lämpligast hade behövts omvärderas. Enkätsvaren gav ingen sådan ny information.

Hösten 2020 påbörjades planarbete, d.v.s. arbete med att ta fram detaljplan, för Kode nya skola på plats L.

Kommunstyrelsen (KS) beslutade § 251/2020-09-09 att förvaltningen får i uppdrag att fortsätta arbetet med detaljplanen, och i syfte att säkerställa en ny skola för framtida skolbehov i Kode så snart som möjligt, ges förvaltningen i uppdrag att beakta framtidens skolbehov (F-9 skola samt förskolor) i Kode, trafiksituationen för elever och boende, samt utveckling av framtida bebyggelse. Förvaltningen ska återkomma för fortsatt

dialog till kommunstyrelsen inför beslut om detaljplan, med ytterligare ett skarpt alternativ utöver L, område för skolbyggnad som inkluderar fördelar, nackdelar och budget.

Analys igen via lokaliseringsfaktorer gav plats M (Långelandaskogen/åker/scoutstuga) som ytterligare skarpt alternativ. Ekonomisk bedömning via nyckeltal gav en tydligare bild av helhetsekonomi. Sammanhållen skolenhet på plats L framstod som betydligt mindre kostsam än skola på plats C eller M.

Politiker i kommunen har det yttersta ansvaret för planering inför byggnation. Förvaltningens tjänstepersoner inom olika professioner handlägger, ansvarar för utredningar, bereder ärenden för politikerna och föreslår hur politikerna skall besluta. Generellt gäller att beslut om planering i Kungälv kommun behandlas av politiska utskottet för samhällsutveckling (USU), av kommunstyrelsen (KS) och i fallet nya Kode skola är det kommunfullmäktige (KF) som kommer att fatta ett framtida beslut om antagande av detaljplan.

Lokaliseringsstudien har tagits fram av handläggare bistådda av referensgrupp om cirka 20 professioner med ansvar för sina respektive sakfrågor. Vissa professioner har representerats av fler än en tjänsteperson.

Referensgrupp: Bygglärd, exploateringsingenjör, fastighetsstrateg, fritidskonsult, kollektivtrafiksamordnare, kultursamordnare, Kungälv Energi AB, miljöingenjör, miljöinspektör, planarkitekt, rektorer, skolskjutssamordnare, stadsarkitekt, trafikingenjör, trafikstrateg, trygghetssamordnare, trädgårdsingenjör, vatten- och avloppsingenjör, verksamhetsutvecklare/sectorsamordnare för utbildnings- & kulturmiljöer, och översiktsplanerare.

Handläggare: Projektledare Rickard Holmgren och planarkitekt Åsa Johansson.

Arbetsätt och det material som producerats har frekvent stämts av med uppdragets s.k. sponsor. Politikerna i utskottet för samhälle och utveckling (USU) har informerats vid flertalet tillfällen.

Femton platser

Initialt studerades platser (A-H) där kommunens gällande översiktsplans mark- och vattenanvändningskarta för Kode stödjer byggnation. Numera har studerats även platser (I-O) där gällande översiktsplans mark- och vattenanvändningskarta för Kode inte i samtliga fall visar eventuell lämplighet för byggnation. Därmed har i lokaliseringsstudien studerats totalt 15 platser (platser A-O).

I enlighet med Kungälv kommuns översiktsplan (ÖP) och dess riktlinjer om mobilitet ligger samtliga studerade platser inom eller i direkt anslutning till Kode tätortavgränsning och på västra sidan om motor- och järnvägen. Mobilitet innebär effektiva och hållbara person- och godstransporter, som till exempel smidig jobbpending med tåg.

Gemensamt för platserna är även grundläggande egenskaper som t.ex. tillräckligt lämplig topografi och att de inte ligger inom strandskyddsområde.

Se bilaga: Planeringsförutsättningar.

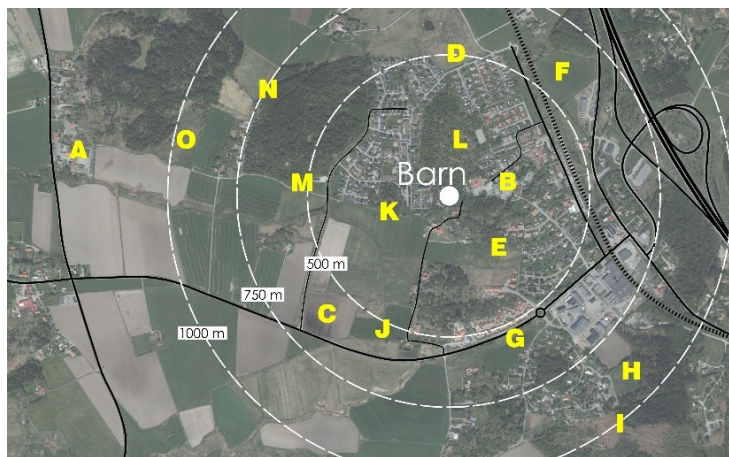


Skallkrav

För en första gallring bland de 15 platserna A-O bestämdes tre skallkrav. Det första skallkravet rör erforderad yta. De två andra är riktlinjer i översiktsplanen (ÖP) tolkade till mer konkret form. Båda dessa rör mobilitet. Se bilaga: Planeringsförutsättningar.

Skallkraven är generösa istället för stränga, för att motverka en för hård gallring i detta skede. Strängare varianter på samtliga tre skallkrav återkommer i den följande, mer nyanserat resonerande men analysen genom lokaliseringsfaktorer.

Att en sakfråga inte har formulerats som just skallkrav innebär inte att den ansetts vara oviktig eller av annan anledning förbisett.



| SKALLKRAV | FÖRKLARING |
|--|---|
| 1 Tomtyta minst 25 000 kvm | Kravet gäller erforderad yta, utan att utgöras av till exempel sankmark eller att ligga inom säkerhetsområde med anledning av farligt gods. |
| 2 Inom en radie av 1 km från beräknad bostadsmedelpunkt för barn i Kode tätort | Kravet syftar till att främja elevers gående och cyklande till och från skolan. Beräknad bostadsmedelpunkt för barn inom tätorten är medelkoordinaterna för var barn 0-15 år inom Kode tätort bor. (I beräknad bostadsmedelpunkt för barn i Kode tätort ingår inte de av upptagningsområdets barn som bor utanför tätorten, av vilka majoriteten är berättigade till fria resor med buss till/från skolan). |
| 3 Inom en radie av 1 km från centrum, räknat från järnvägsstationen | Kravet syftar till att främja föräldrars och skolpersonals smidiga resande med kollektivtrafik till och från jobb. |

Analys genom skallkrav

Samtliga tre skallkrav måste klaras för att platsen skulle vara fortsatt aktuell för Kode nya skola.

| ANALYS GENOM SKALLKRAV | | Platser | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|---------|-----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|
| | | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
| Skallkrav | 1 | ja | nej | ja | ja | nej | nej | nej | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja |
| | 2 | nej | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja |
| | 3 | nej | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | nej | nej |
| SLUTSATS | | nej | nej | ja | ja | nej | nej | nej | ja | ja | ja | ja | ja | ja | nej | nej |

Tunge skola valdes bort

Plats A (Tunge skola), uppfyllde inte de tre skallkraven. Det kan gå teoretiskt att få till en total tomtyta om minst 25 000 kvm, men platsen ligger långt från både beräknad bostadsmedelpunkt för barn i Kode tätort och järnvägsstation, och är därmed mycket negativ ur mobilitetssynpunkt. Vidare bl.a. saknas stöd i gällande översiktsplan och platsen uppvisar svåra geotekniska förhållanden. Skulle befintliga lokaler behöva rivas, vilket är mest troligt, krävs ersättningslokaler under byggtiden. Skulle befintliga lokaler kunna fortsätta nyttjas krävs omfattande d.v.s. kostsam renovering. Byggnation här kräver väsentligt markinköp, och brukningsvärd jordbruksmark skulle behöva tas i anspråk.

Åtta platser kvar

Kvar efter analys genom skallkrav var de 8 platserna C, D, H, I, J, K, L, M.

Kommunal mark? Stöd i översiktsplanen?

Att bygga Kode nya skola på redan kommunägd fastighet är generellt sett fördelaktigt, sett till genomförbarhet och därmed ur aspekten tidsåtgång, liksom till ekonomi. Lagstiftaren har avsett att ta viss men enbart föga notis om ägoförhållanden i bedömningar av lämplighet enligt plan- och bygglag liksom miljöbalk. Därmed har i lokaliseringsstudien inte formuleras något krav kring kommunalt ägande. Av de kvarvarande åtta platserna ligger vissa helt eller delvis på kommunägda fastigheter, andra inte.

Kungälv's kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar Kodes tätortsavgränsnings föreslagna utveckling i generella riktlinjer i text, och riktlinjer knutna till specifika markområden i mark- och vattenanvändningskarta. Eftersom en översiktsplan är översiktlig kan den i delar säga emot sig själv. Att byggnation av Kode nya skola stöds av gällande översiktsplans både text och karta vore att föredra, men är inget krav.

| | | Platser | | | | | | | |
|----------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|-----|--------|-----|--------|
| | | C | D | H | I | J | K | L | M |
| Kommunägd fastighet | | ja | nej | nej | nej | ja | delvis | ja | delvis |
| Stöd i ÖP | i karta | ja | delvis | ja | nej | ja | delvis | nej | delvis |
| | i text | nej | delvis | delvis | nej | nej | delvis | ja | nej |

Brukingsvärd jordbruksmark?

Enligt miljöbalken är bl.a. jordbruk av nationell betydelse. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § MB).

Byggnation av ny skola är ett väsentligt samhällsintresse. Brukingsvärd jordbruksmark får således tas i anspråk för skola, om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skola kan därmed byggas på brukingsvärd jordbruksmark, om det inte finns annan lämplig plats för den.

| | C | D | H | I | J | K | L | M |
|-----------------------------------|----|----|--------|-----|----|--------|-----|--------|
| Brukingsvärd jordbruksmark | ja | ja | delvis | nej | ja | delvis | nej | delvis |

Vid bebyggelse i närheten av jordbruksproduktion kan intressekonflikt uppstå mellan de respektive användningarna. Den olägenhet för omgivningen som spridning av gödsel kan innebära, kan leda till att krav ställs enligt miljöbalken på jordbrukaren att vidta åtgärder för att minska störningen. Jordbruksproduktionen kan därmed behöva upphöra inom ett inte obetydligt område kring bebyggelsen. Olika användningar får anses olika känsliga för den olägenhet som jordbruksproduktion kan innebära. Vid t.ex. etablering av skolor, bostäder och restauranger i närheten av jordbruksmark behöver särskild hänsyn tas till frågan om i vilken omfattning även mark som inte bebyggs riskerar att påverkas.

Lokaliseringsfaktorer

För en andra gallring, bland de 8 platserna C, D, H, I, J, K, L, M, konstaterades en mängd lokaliseringsfaktorer, av resonerande karaktär. Bland lokaliseringsfaktorerna återkommer nyanserade men samtidigt strängare varianter av de tre tidigare använda skallkraven. Se bilaga: Planeringsförutsättningar. I analysen ansvarade tjänstepersoner i referensgrupp för sina respektive sakfrågor. Vissa professioner representerades av fler än en tjänsteperson.

Lokaliseringsfaktorerna är sorterade i sex kategorier. Av kategorierna utgörs främst en av barnperspektivet. För den ansvarade tjänstepersoner från skolverksamheten. Övriga kategorier får anses utgöras av mer vuxna perspektiv. För flertalet av lokaliseringsfaktorerna gäller att de har belysts ur perspektiven nuvarande jämte framtida möjliga förhållanden, liksom ur perspektiven stör jämte lämnar oförändrat eller gagnar. Referenspersonerna hade möjligheten utöver att kommentera enligt de givna lokaliseringsfaktorerna att tillföra valfritt annat.

| LOKALISERINGSFAKTORER | | Exempel lokaliseringsfaktorer, förenklade |
|-----------------------|--|---|
| KATEGORIER | | |
| 1 | Barnens behov | Var i Kode vill eleverna gå i skolan, ur aspekten väg till och från? Avstånd? Säkerhet? Händelser? Skolorråde stimulerande/lek- och lustfyllt? Ytor i anslutning till skolorrådet nyttjas under lektionstid/för vistelse efter skolan? Annat? |
| 2 | Kode tätorts utveckling, med mera | Effektiv markanvändning? Konkurrerande markanvändningsintressen? Hänsyn till stads- och landskapsbilden/god helhetsverkan? Hänsyn till kulturmiljövärden? Levande centrumområde? Trygghet kvällstid? Annat? |
| 3 | Mobilitet | Avstånd till var barn bor? Avstånd till hållplatser för god kollektivtrafik? Gång- och cykelbanor till viktiga målpunkter? Transporter av personer, leveranser, avfall? Annat? |
| 4 | Ekonomi & genomförande | Kostsamt? Genomförbart? Tidsåtgång? Grundläggning av byggnader, sanering av mark, markinköp, anläggande av gång- och cykelvägar, skolgård och vatten och avloppsledningar? Investeringarna ger mervärde för annat än skolan? Lokaleffektivitet och samutnyttjande? Annat? |
| 5 | Risker & störningar | Trafikbuller? Annat buller? Säkerhet för oskyddade trafikanter? Trafikkapacitet? Jordbruk/djurhållning? Andra verksamheter? Annat? |
| 6 | Naturvärden & energi | Hänsyn till naturvärden? Brukningsvärd jordbruksmark? Friluftsliv/rekreation? Dagvattenhantering? Ekosystemtjänster? Uppvärmningssystem? Annat? |

Analys genom lokaliseringsfaktorer

Analysen genom lokaliseringsfaktorer utfördes genom dels kommenterande text, dels rangordning av platserna i förhållande till varandra. I de fall platser inte kunde rangordnas fick de samma rang. För att undvika oriktig värdering av sakfrågor har inget godtyckligt poängsystem tillämpats. Men i och med rangordningen har per respektive kategori av lokaliseringsfaktorer framstått grupperingar av platser från mest till minst fördelaktig, i förhållande till varandra. Analysen presenteras schematiskt, med platserna inom sina respektive grupperingar ordnade alfabetiskt. Analysen gav att ingen relevant skillnad kan göras mellan C och J. Därav behandlas båda dessa platser här efter som en plats, plats C, och nedan endast 7 platser.

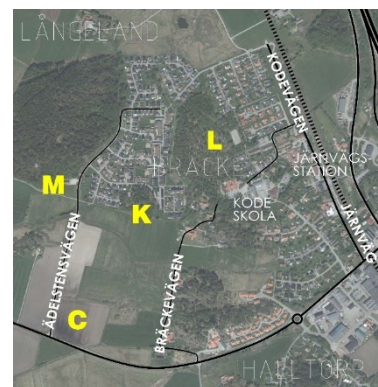
| ANALYS GENOM LOKALISERINGSFAKTORER | | | |
|--|-------------------|--------------------|---------|
| KATEGORIER | Mest fördelaktiga | Minst fördelaktiga | |
| 1 Barnens behov | K, L, M | C, D, | H, I |
| 2 Kode tätorts utveckling, med mera | L | H, K, M | C, D, I |
| 3 Mobilitet | K, L | C, D, M | H, I |
| 4 Ekonomi & genomförande | L | C, D, K, M | H, I |
| 5 Risker & störningar | K, L, M | C | D, H, I |
| 6 Naturvärden & energi | L | D, K, H | C, I, M |

Samtliga platser uppvisar för- och nackdelar av olika art och grad. I planarbete sker utförligare utredning av platsens lämplighet för den aktuella åtgärden och identifieras problem och de lösningar på dessa som krävs för att i praktiken göra platsen lämplig för den aktuella åtgärden. Detaljplanen styr sedan att lösningarna utförs, inför eller i samband med byggnation. Platser vars nackdelar är så pass stora att lösningar på dessa problem inte anses kunna ges i planarbete har getts låg rang.

Vid analysen genom lokaliseringsfaktorer framstår plats L, vid befintliga Kode skola, bland de mest fördelaktiga i samtliga sju kategorier av lokaliseringsfaktorer. Detta gäller helt oavsett frågorna om brukningsvärd jordbruksmark och ekonomi, men gäller än mer om de vägs in.

Platser C (Guntorp/åker), K (Grönområde/åker) och M (scoutstugan/Långelandaskogen/åker) uppvisar sammantagen fördelaktighet lik varandras, dock var och en tydligt mindre sammantagen fördelaktighet än platsen vid befintliga Kode skola (L).

| | Mest fördelaktiga | Minst fördelaktiga | |
|--|-------------------|--------------------|---------|
| Analys genom lokaliseringsfaktorer, sammantaget | L | C, K, M | D, H, I |



Fyra platser kvar

Enkät på kommunens webbplats, och ytterligare sällning

Sommaren 2020 anordnades en enkät på kommunens webbplats, i syfte att inhämta lokalkännedom och åsikter om de platser C, K, L och M som dittills hade bedömts vara de fyra sammantaget mest fördelaktiga. Eventuellt hade lokalkännedom kunnat innebära ny information, vilken hade medfört att förvaltningens slutsats att platsen vid Kode skola (L) är lämpligast hade behövts omvärderas. Enkätsvaren gav ingen sådan ny information, d.v.s. utgjorde inte anledning till omvärdering av platsen vid Kode skola som lämpligast.

Plats K uppvisar, på grund av tydliga geografiska begränsningar, nackdelen att erforderad yta för 900 elever går in endast hjälpligt och utan marginal. Plats K utgörs av delvis brukningsvärd jordbruksmark, och skulle ta i anspråk hela ett mindre grönområde, d.v.s. hela en separat del i Kodes gröstruktur. De fördelar platsen uppvisar uppväger inte dessa nackdelar.

Ekonomisk bedömning

Skola för etapp 1 (för upp till 630 elever) på platser C, L och M har jämförts i ekonomisk bedömning via nyckeltal. Skola på plats L (vid befintliga Kode skola) har bedömts vara de för kommunen mest ekonomiskt fördelaktiga alternativen. Det gäller oavsett om befintliga Kode skolas lokaler fortsätter nyttjas, men vid fortsatt nyttjande av lokalerna blir den ekonomiska skillnaden betydande.

Bedömningen har utförts av representanter från kommunens enheter bygglösning, trafik gata park, kart- och mark (mark- och exploatering), va-teknik och från Kungälv energi AB. Representanter med ansvar för kommunens lokaler, anläggningar och fastigheter deltog gällande skolbyggnad och idrottshall. Kungälv energi AB:s slutsats var att skillnaden mellan platserna blev marginell avseende samtliga deras kostnader förutom vad gäller fjärrvärme. Slutsatsen var att endast till platsen vid Kode skola (L) är det ekonomiskt försvarbart att bygga ut fjärrvärmenätverket. Då skola vid C och M måste förses med i nuläget okänt uppvärmningssystem har kostnaden för uppvärmningssystem exkluderades i bedömningen, men antas att driftskostnaden för uppvärmningen vid plats C och M blir dyrare än vid plats L.

Relevanta nyckeltal från nyligen genomförda projekt användes och applicerades med nya kvantiteter. I de fall där tydliga risker med försvarande omständigheter kunde identifieras, som t.ex. sämre markförhållanden, lades på säkerhetsmarginal om cirka 30%, för att minska risk för en för optimistisk kalkyl. Bedömningen presenteras schematiskt.

| | Mest fördelaktiga | | Minst fördelaktiga |
|--|-------------------|----------|--------------------|
| Ekonomisk bedömning via nyckeltal | L | C | M |

Först utfördes bedömning av lika omfattande och kostsam nybyggnation av skola oavsett plats. Den samlade bedömningen blev att plats L är minst kostsam av de jämförda platserna. Skolbyggnad, idrottshall, grundläggning, markköp, infrastruktur och skolgård för plats L bedöms bli cirka 2,6% (cirka 8,7 miljoner kr) mindre kostsam än för plats C och cirka 4% (cirka 14 miljoner kr) mindre kostsam än för plats M. Detta p.g.a. att kommunen äger marken och att grundläggning på berg och nära till berg (plats L) blir mindre kostsam än på åkermark/lera med långt till berg (plats C) eller på en kombination av berg och åkermark/lera (plats M). Dessutom, på plats L (och delvis plats M), gör befintlig markytas beskaffenhet att inte lika omfattande anläggningsåtgärder för friyta krävs, som på plats C där all skolgård behöver anläggas artificiellt. Vidare bedöms C bli mindre kostsam än M. Det kommer sig främst av att vid M äger kommunen enbart en del av marken, vid plats C all.

Sedan utfördes bedömning av den ekonomiska fördelen med platsen vid befintliga Kode skola (L), att de möjliggör mindre nybyggnation av skola än vad gäller plats C och M, eftersom befintliga Kode skolas lokaler kan fortsätta nyttjas som en del av den nya sammanhållna skolenheten. Det förhåller sig väl till den s.k. fyrstegsprincipen som ska tillämpas i kommunens lokalresursplanering. Byggnation på plats L kan utgöra en kombination av steg 2 (optimera), steg 3 (bygg om) och steg 4 (bygg nytt). Byggnation på någon av de andra platserna skulle utgöras helt av steg 4. Initialt (etapp 1) krävs cirka 1/3 mindre skolbyggnad vid plats L än på de andra platserna, men för att kunna fortsätta nyttja Kode skolas befintliga lokaler behöver de till viss del renoveras. Bedömningen är att ett fortsatt nyttjande av Kode skolas befintliga lokaler innebär att en

ny sammanhållen skolenhet på plats L kostar cirka 25% (cirka 90 miljoner kr) mindre än på någon av de andra platserna. Här inkluderas kända markförhållanden samt renovering av befintliga Kode skola.

Denna bedömning via nyckeltal är gjord i ett mycket tidigt skede. Den är en kvalificerad uppskattning gjord av sakkunniga personer, men garanti saknas om att den slutgiltigt kommer att stämma. För en mer säker kalkyl hade krävts detaljprojektering och väsentliga utredningar, såsom av geoteknik och vatten- och avlopp. I den ekonomiska bedömningen ingår för trafikåtgärder kostnader för plats L enligt trafikutredningen inkl. den s.k. Södra vägen, och för plats C och M kostnader bedömda via nyckeltal. På grund av stor marginal kan dock med säkerhet dras den ekonomiska slutsatsen att Kode nya skola på plats L är betydligt mer kostnadseffektivt än på plats C eller M.

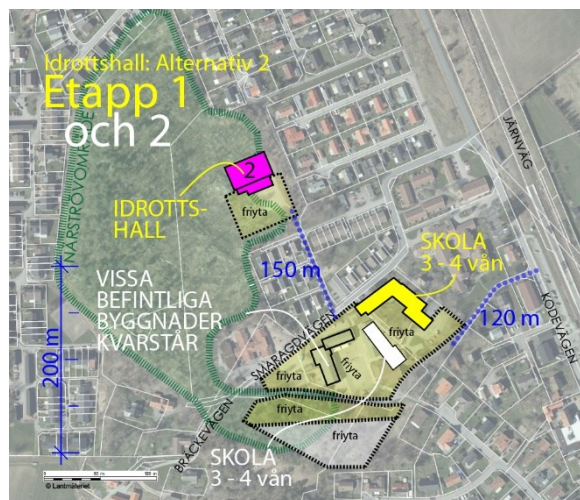
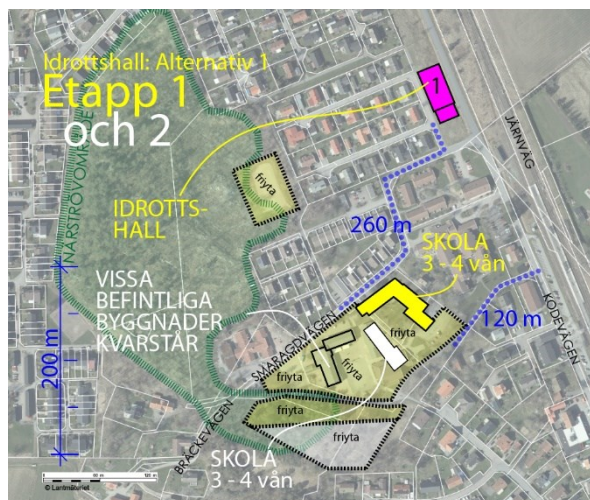
Slutsatser

Lämpligast är platsen vid Kode befintliga skola (plats L)

Platsen vid befintliga Kode skola (L) har identifierats som lämpligast för Kode nya skola. Den stora merparten mark är kommunägd, men inte fastigheten Solberga-Bräcke 1:3 i sydväst som i viss mån används idag som friyta (skolgård) och föreslås användas i viss ytterligare mån som sådan, i etapp 2. Planarbete för Kode nya skola på plats L påbörjades hösten 2020.

Platsen rymmer utbyggnad av befintlig skola i etapper 1 och 2 till totalt 900 elever, med ytor för bl.a. parkering, skolbusshållplats och idrottshall förlagda på ett avstånd från befintliga Kode skola.

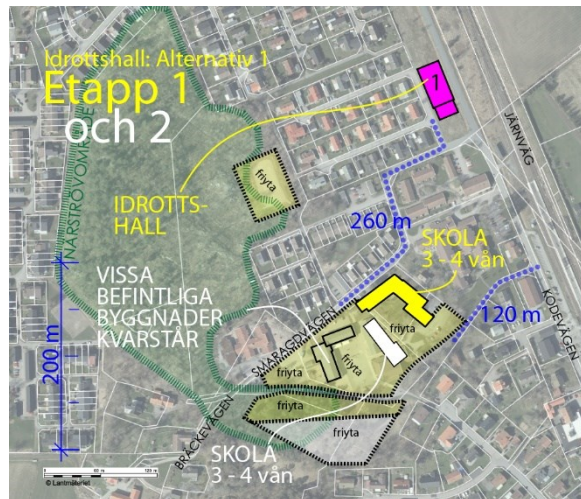
Bilder nedan visar etapp 1 (upp till totalt 630 elever) och två möjliga placeringar av idrottshallen. Bilderna är skissartade. Det ena alternativet (1) är på befintlig gräsyta invid Kodevägen, det andra (2) invid grusplanen i kanten av grönområdet. Alternativet på befintlig gräsyta visar fördelarna att mindre yta vid grusplan ianspråkats, en bullerdämpande effekt för befintliga bostäder väster om järnvägen och att angöring för fordonstrafik till grusplan/grönområde inte behöver anordnas. För friytan i etapp 1 gäller att en del av den, för de äldre eleverna, kan utgöras av befintlig grusplan och i viss mån mark kring den. I bilderna visar grön kontur utbredningen av närströvsområde enligt kommunens Naturvårds- och friluftspan.



Bilden nedan visar etapp 2 (upp till totalt 900 elever). Bilden är skissartad. Den visar ett exempel på att en av Kode skolas befintliga byggnader har rivits och ersatts med byggnad i fler våningar. Men det lämnas i detaljplanen till framtiden att avgöra om annan befintlig byggnad rivs och ersätts, eller om någon befintlig byggnad byggs på. Friyta föreslås söderut, som utökning inom Solberga-Bräcke 1:3.

Beskrivning av skola vind befintliga Kode skola (L), i jämförelse med skola på plats M:

- Förhåller sig bäst till kommunens gällande översiktsplans generella riktlinjer för dels kommunen, dels Kode tätort, förhåller sig bäst till översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta och bäst till kommunala andra styrdokument och till bestämmelser i lag.
- Nära beräknad bostadsmedelpunkt för barn (0-15 år) inom Kode tätort, d.v.s. främjar elevers gående och cyklande till och från skolan.
- Nära järnvägsstation och goda bussförbindelser, d.v.s. främjar föräldrars och skolpersonals resande med kollektivtrafik till och från jobb.
- Uppvisar, liksom skola på plats M, fördelen direkt närhet till grönområde vilken skolverksamheten har uttryckt som i hög grad positivt för elever och undervisning.
- Ianspråktagar, liksom skola på plats M, del av grönområde/s.k. närströvsområde.
- Ingen möjlighet att förlägga idrottshall i den absoluta närheten av skolan, medan den möjligheten finns på plats M.
- Nära flera andra kommunala verksamheter innebär möjlighet till samnyttjande av dem, t.ex. av parkeringsplatser.
- Okomplicerad geoteknik.
- Utmaning i form av redan befintlig ansträngd trafiksituation, men trafikutredning (Ramboll 2021-05-11) ger förslag på åtgärder för att lösa det.
- Trafikåtgärder med anledning av skolan (t.ex. gång- och cykelbana, väg) kan i hög grad komma till gagn av även andra anledningar än för skolan, d.v.s. ger ett mervärde i tätorten. Det gäller särskilt i samband med förestående utveckling av/bostadsbyggnation i Kode tätort.
- Enda platsen möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet.
- Ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.
- Ekonomiskt fördelaktigt, framförallt p.g.a. möjlighet till fortsatt nyttjande av Kode skolas befintliga lokaler och därmed en mindre omfattande nybyggnation, men även om samma omfattning skola skulle nybyggas på de olika platserna.



Flera av fördelarna med plats L framför plats M rör god mobilitet. Mobilitet är hållbara och effektiva transporter till skillnad från stort bilberoende, och är avhängigt t.ex. smidighet och trygghet i vardagen snarare än att bara handla om faktisk, fysisk möjlighet att kunna välja gång, cykel, buss eller tåg, framför bil. Medan det är fullt möjligt för barn och vuxna att promenera eller cykla långa sträckor till/från skola innebär ett ökat avstånd och osäker trafikmiljö en minskad sannolikhet att så sker. Därmed är av relevans t.ex. gång- och cykelavståndets längd, liksom trygga gång- och cykelvägar. Plats L förhåller sig tydligt bäst till gällande översiktsplans riktlinjer om hög vikt av förtätning av tätortens centrala del, av ett stärkt centrumområde, av att ortens utveckling sker inifrån centrum och först senare i utkanterna och av samordnad utvecklingen av bebyggelse och transportsystemet. Skola här förhåller sig därmed bäst också till kommunens Trafikplans riktlinjer om mobilitet.

De utmaningar med plats L som framträtt tydligast är dels redan befintlig problematisk trafiksituation kring befintliga Kode skola (knapp 190 elever) med Bräcke förskola intill, dels att del av befintligt grönområde (Bräckeskogen) tas i anspråk. För plats L gäller samma om trafiksituationen, men grönområde tas inte i anspråk i samma grad. Dock, med ökat elevantal på skola ökar slitage på grönområde intill.

Studie av Kodes grönstruktur har påbörjats för Bräckeskogen. I dess mitre och västra kuperade del, konstaterats fina värdeelement och värdestrukturer som gynnar den biologiska mångfalden. Standardiserad naturvärdesinventering med tillhörande fågel- och grodinventering inleddes i april och sammanställs under sommaren.

Trafikutredning (Ramboll, 2021-05-11) har färdigställts, för Kode nya skola på plats L. Med målet att få till en trafiksäker och hållbar lösning för området har i den utförts trafikanalys och tagits fram förslag till trafikutformning. Trafikalstring i scenariot med 630 elever beräknas medföra en nästan fördubbling av trafikrörelser per dag och scenariot med 900 elever beräknas medföra ytterligare ca 25% per dag.

Belastningsgraden i berörda korsningar tyder på att det finns tillräckligt god kapacitet för att hantera den ökningen.

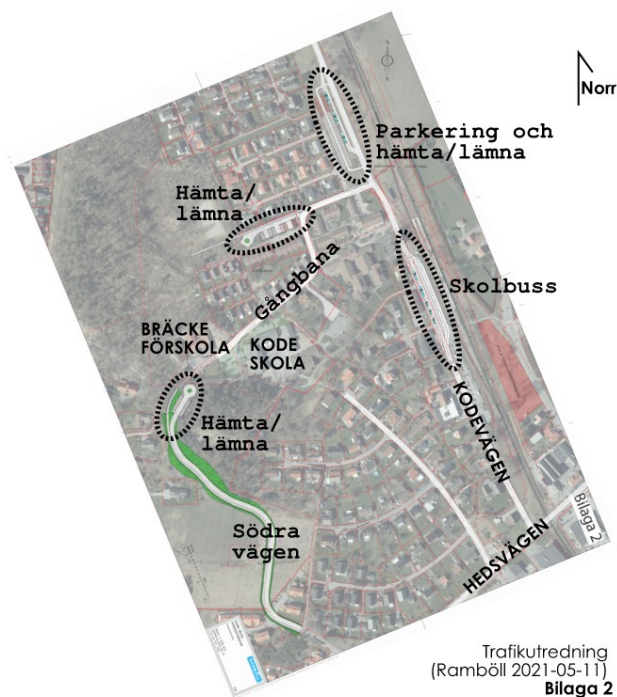
Den nya trafikutformningen föreslås prioritera fotgängares och cyklisters trafiksäkerhet. Busstrafikens angoring till hållplatser prioriteras för att skapa enkla och tidseffektiva på- och avstigningsmöjligheter. Det belyses att plankorsningen vid järnvägen är ett problem oavsett utveckling av Kode skola, vilket därför bör hanteras.

Vidare behöver befintlig gångbana i området förstärks och låtas ta mer plats. Motorburen trafik behöver omfördelas från Smaragdvägen till andra platser. Bussar föreslås stanna längs Kodevägen, på västra sidan om den så att barn kan gå mellan buss och skola utan att korsa biltrafik.

Även personalparkering föreslås vid Kodevägen, till gräsytan norr om skola och järnvägsstation. Det har även tagits fram förslag till platser för hämta/lämna, d.v.s. korttidsparkering för föräldrar. Olika alternativ ges. Platser för hämta/lämna kan antingen förläggas vid Smaragdvägen, på fastigheten Solberga-Bräcke 1:41, eller i änden av den föreslagna nya tillfartsvägen, den s.k. Södra vägen. Båda alternativen behövs inte.

Den föreslagna Södra vägen anses inte nödvändig för att klara den trafik skolan alstrar, men skulle utgöra ett bra komplement till redan befintlig infrastruktur. Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna är uppskattade till ca 11-12 miljoner kr för Smaragdvägen och Kodevägen. Kostnaden för Södra vägen uppskattas till ytterligare 14,5 miljoner kr.

För övrigt om plats L kan sägas att den i sitt mycket centrala läge inom Kode tätort och som till allra största del kommunägd och sammanhängande med ytterligare kommunägd mark är en strategiskt mycket viktig plats i Kode tätort.



Ett ytterligare skarpt alternativ är platsen vid scoutstugan (plats M)

Vid fortsatt studie av plats C och M genom lokaliseringsfaktorer och enkätsvar kunde dessa rangordnas relativt varandra och plats M (scoutstuga/Långelandaskogen/åker) identifieras som ett ytterligare skarpt alternativ, efter plats L. Plats M är markområdet väster om Ädelstensvägen, inom fastigheten Solberga-Bräcke 1:3, 1:12 och Guntorp 1:118.

| | Mest fördelaktiga | | Minst fördelaktiga |
|--|-------------------|----------|--------------------|
| Analys genom lokaliseringsfaktorer, sammantaget | L | M | C |

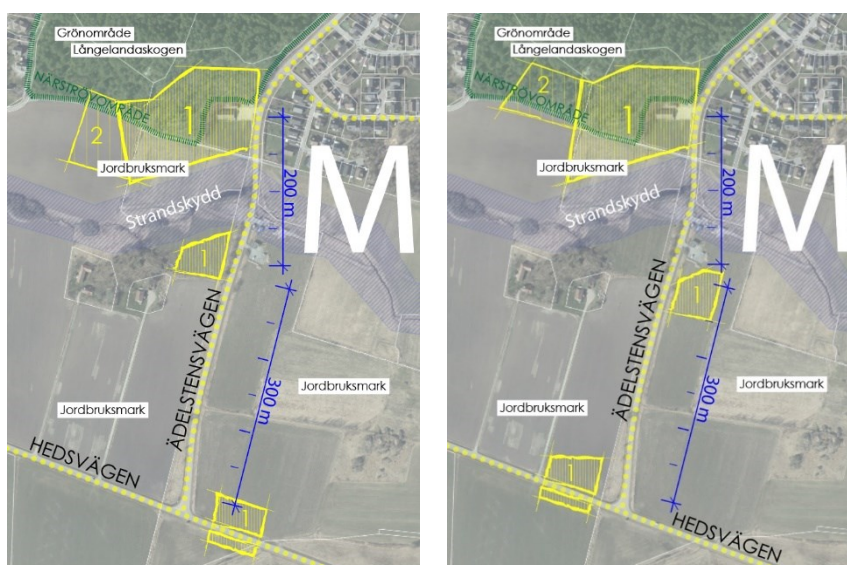
Nedan ges överblick vad gäller skola på plats C och M i förhållande till varandra. När respektive kategori av lokaliseringsfaktorer och annan egenskap jämförs ges att plats M uppvisar något fler fördelar och färre nackdelar än plats C. Plats M uppvisar bl.a. fördelen direkt närhet till grönområde vilken skolverksamheten har uttryckt som i hög grad positivt för elever och undervisning. Noteras skall att en och samma företeelse (t.ex. brukningsvärd jordbruksmark) kan vara dels hanterad inom kategori av lokaliseringsfaktorer, dels presenterad på egen rad.

| LOKALISERINGSFAKTORER | | | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------|
| KATEGORIER | | C | M |
| 1 | Barnens behov | nackdel | fördel |
| 2 | Kode tätorts utveckling med mera | nackdel | fördel |
| 3 | Mobilitet | snarlikt | snarlikt |
| 4 | Ekonomi & genomförande | fördel | nackdel |
| 5 | Risker & störningar | nackdel | fördel |
| 6 | Naturvärden & energi | snarlikt | snarlikt |

| ANNAN EGENSKAP | | | |
|-----------------------------|---------|----------|----------|
| Kommunägd fastighet | | fördel | nackdel |
| Stöd i ÖP | i karta | fördel | nackdel |
| | i text | snarlikt | snarlikt |
| Brukningsvärd jordbruksmark | | nackdel | fördel |
| Ekonomi | | snarlikt | snarlikt |

Bilder till höger visar två exempel på delar av plats M att eventuellt ianspråkta. Bilderna är i hög grad skissartade. Här visas ytor för etapp 1 (upp till totalt 630 elever) och etapp 2 (upp till totalt 900 elever).

För området i norr med skolbyggnader, idrottshall och friyta gäller att det kommer att utgöras av olika grad av brukningsvärd jordbruksmark respektive del av grönområde.



Utrymme för parkering, platser för hämta/lämna och för skolbusshållplats ryms inte i den absoluta närheten av skolan utan får förläggas på avstånd. I bilderna visar grön kontur utbredningen av s.k. närströvområde enligt kommunens Naturvårds- och friluftspan.

Förutsättningar och konsekvenser, Kode nya skola på plats M istället för plats L

Nedan ges överblick vad gäller skola på plats L och M i förhållande till varandra, per respektive kategori av lokaliseringsfaktor och annan egenskap.

| LOKALISERINGSFAKTORER | | | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------|
| KATEGORIER | | L | M |
| 1 | Barnens behov | snarlikt | snarlikt |
| 2 | Kode tätorts utveckling med mera | fördel | nackdel |
| 3 | Mobilitet | fördel | nackdel |
| 4 | Ekonomi & genomförande | fördel | nackdel |
| 5 | Risker & störningar | snarlikt | snarlikt |
| 6 | Naturvärden & energi | fördel | nackdel |

| ANNAN EGENSKAP | | | |
|-----------------------------|---------|----------|----------|
| Kommunägd fastighet | | fördel | nackdel |
| Stöd i ÖP | i karta | snarlikt | snarlikt |
| | i text | fördel | nackdel |
| Brukningsvärd jordbruksmark | | fördel | nackdel |
| Ekonomi | | fördel | nackdel |

Plats M uppvisar fördelen jämfört med plats L att idrottshall kan förläggas i direkt anslutning till övriga skolbyggnader.

Vid plats M ses inga mobilitetsvinster, som t.ex. ökad sannolikhet att föräldrar hämtar/lämnar barn vid skola och i samband med det smidigt tar tåg till/från arbete. Medan mobiliteten är en nackdel bedöms trafiksituationen kring plats M kunna lösas, men inte helt utan utmaningar. Utrymme för parkering, korttidsparkering för föräldrar som hämtar/lämnar med bil och för skolbusshållplats ryms inte i den absoluta närheten av skolan, utan får förläggas på avstånd från den, söder om Vallby å och strandskyddsområde kring den. Utmaningarna består i att skapa trygga gång- och cykelvägar för barn trots fordonstrafiken på Ädelstensvägen och Hedsvägen. Nackdelen ur aspekt mobilitet beror också på avståndet till påfarten till väg E6. Men fordonstrafik till plats M istället för skola på plats L skulle avlasta befintlig problematisk trafiksituation på Smaragdvägen och i andra centrala delar av Kode tätort. På den kommunägda delen av plats M finns en föreningslokal för scouter vilken behöver lokaliseras annan stans i grönområde, eller integreras i skolområdet. De geotekniska förutsättningar vid platsens södra del mot Vallby å ger osäkerheter kring geoteknik och skyfalls- och dagvattenhantering. Plats M utgörs delvis av brukningsvärd jordbruksmark, dock i utkanten av sammanhängande, större område av sådan. Ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark trots lämplig annan plats L ger juridisk osäkerhet och osäker tidsåtgång till att Kode nya skola kan bli av.

Inget planarbete för skola på plats M har startat. Inga utredningar såsom trafikutredning eller standardiserad naturvärdesinventering har påbörjats.

I påbörjad studie av Kodes gröstruktur har för Långelandaskogen (plats M) hittills konstaterats sannolikt påtagliga eller höga naturvärden i Långelandaskogen. Bedömningen är inte knuten specifikt till den södra del av grönområdet som upptas av plats M. För att utreda områdets naturvärden och avgränsa eventuella naturvärdesobjekt krävs en standardiserad naturvärdesinventering.

Brukningsvärd jordbruksmark får ju enligt miljöbalken inte bebyggas med Kode nya skola om det för den finns annan lämplig plats som inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Sådan annan lämplig plats har konstaterats i plats L. Möjlighet kan ändå finnas att lokalisera Kode nya skola till plats M. För att så skall kunna ske gäller att det kan motiveras väl att den andra lämpliga platsen används ännu bättre till annat eller andra väsentliga samhällsintressen, än till skola. Möjligheten att förlägga skola på plats M är avhängig omfattningen annat väsentligt samhällsintresse än skola som kan tillgodoses på plats L. Men juridisk osäkerhet föreligger. Om den del av plats M som utgörs av brukningsvärd jordbruksmark hade varit utpekad i kommunens översiktsplan som eventuellt lämplig för byggnation hade kunnat konstateras med något större juridisk säkerhet att möjlighet kan finnas att lokalisera Kode nya skola till plats M. Frågan om annat väsentligt samhällsintresse än skola på plats L hanterats inte här utan i arbetet med fördjupad översiktsplan för Kode, vilket har startat under våren 2021.

Vad gäller tidsåtgång skulle planarbete för Kode nya skola på plats M istället för plats L ge ett förväntat antagande av ny detaljplan för skolan vid årsskiftet 2022-2023, istället för våren 2022. Det ger att byggnation av skolan kan påbörjas tidigast till våren 2023, istället för efter sommaren 2022, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Skolan förväntas vara färdigställd och redo att användas under våren 2025, istället för till höstterminen 2024, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Den juridiska osäkerheten ger en osäker utgång av ett överklagande, jämfört med ett överklagande för skola på plats L. Om ett överklagande avslås och därmed detaljplan för skola på plats M vinner laga kraft, förväntas skolan vara färdigställd och redo att användas under våren 2026, istället för till höstterminen 2025. Om ett överklagande istället leder till att detaljplanen upphävs, är tidsåtgången förstås större.

Ekonomiska konsekvenser, Kode nya skola på plats M istället för plats L

Den ekonomiska bedömningen via nyckeltal gav att byggnation av skola på plats M, i jämförelse med på plats L där Kode skolas befintliga lokaler kan fortsätta nyttjas, innebär uppskattningsvis 25% (cirka 90 miljoner kr) extra kostnader.

En ekonomisk, tidig uppskattning har gjorts av i vilken omfattning denna negativa ekonomiska konsekvens kan minskas av att plats L bebyggs med bostäder. I bedömningen har hanterats två delområden: det vid befintliga Kode skola och område vid och kring grusplanen, i utkanten av grönområdet. En exploatering vid grusplanen möjliggör cirka 95 lägenheter i flerbostadshus om 3–4 våningar. Området vid Kode skola kräver att skolan rivs för att kunna exploateras. Då kan möjliggöras cirka 155 lägenheter i flerbostadshus om 3–4 våningar. Hur mycket intäkter det skulle generera beror tills stor del på fördelningen av

upplåtelseform mellan hyresrätter och bostadsrätter. Bostadsbyggnation här innebär också betydande kostnader p.g.a. exempelvis bokförda värden, rivning av skolan, ny infrastruktur för vatten- och avlopp och nya bil-, gång- och cykelvägar.

Denna tidiga uppskattning ger en nettoeffekt där kostnaderna överstiger intäkterna. För att bostadsexploatering på plats L i stället ska ge en nettoeffekt som är plus minus noll behöver antingen upplåtelseformen enbart bli bostadsrätter eller antalet lägenheter ökas på platsen. För att uppnå den högre nivån av lägenheter behöver flerbostadshus byggas i 5–8 våningar i stället för 3–4, vilket de aktuella delområdena inte bedöms tåla. För att i stället nettoeffekten skall bli positiv krävs en ytterligare ökad exploatering.

Det bedöms därmed inte vara genomförbart att genom exploatering av bostäder på plats L få in de intäkter som krävs för att väga upp de kostnader som minskas av att skola byggs på plats L. I samband med utveckling av bebyggelse i denna del av Kode tätort bedöms kostnadseffektivitet i framtiden kunna uppnås med ett lägre våningsantal i de aktuella delområdena, i och med att kostnaden för t.ex. ökad dimensionering av va-nätet fördelas på fler tillkommande bostäder på fler platser.

Fortsatt arbete

Planarbete

Planarbete för Kode nya skola på plats L startade hösten 2020.

Planarbete rör en viss plats. Planarbete syftar till en antagen och lagakraftvunnen ny detaljplan, och därefter byggnation. I planarbete sker utförligare utredning av platsens lämplighet för den aktuella åtgärden. Under ett planarbete identifieras problem och de lösningar på dessa som krävs för att i praktiken göra platsen lämplig för den aktuella åtgärden. Men under ett planarbete kan istället visa sig att platsen är olämplig för åtgärden. Då avbryts planarbetet. Hur planarbeten skall utföras styrs av plan- och bygglagen och annan lag. Bland annat utförs de obligatoriska momenten undersökning av betydande miljöpåverkan, samråd och granskning.

Under samråd och granskning bjuds allmänhet, myndigheter med flera in att inkomma med eventuella synpunkter. På så vis får kommunen ett bättre beslutsunderlag. Undersökning av betydande miljöpåverkan har påbörjats. Länsstyrelsen yttrade 2021-04-06 att det inte går att utesluta att genomförandet av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan, med avseende på förekomst av rödlistade fågelarter i området. För att kunna utesluta negativ miljöpåverkan måste en naturvärdesinventering med inriktning på fåglar tas fram där förekomsten av rödlistade fågelarter och exploaterings eventuella påverkan på dessa utreds.

Standardiserad naturvärdesinventering med tillhörande fågel- och grodinventering inleddes i april och sammanställs under sommaren.

Samråd har ännu inte skett.

Planarbetet inleddes med bland annat utredning av frågan om trafiksituationen och av en studie av Kodes grönstruktur, eftersom det ansetts som utmaningar på platsen. Men fler utredningar kommer att följa. Levererad trafikutredning och påbörjad studie av grönstrukturen i Kode har inte visat att plats L skulle vara olämplig i plan- och bygglagens bemärkelse för Kode nya skola.

Beslut om antagande av detaljplaner kan överklagas. Så sker inte sällan. I fallet Kode skola är sannolikheten stor att överklagan skulle ske vilken av platserna C, L och M planarbetet än skulle gälla. Processen vid överklagande kan ta längre eller kortare tid, men brukar ta cirka ett år. Vid överklagan prövar domstol huruvida den nya detaljplanen uppfyller kraven i plan- och bygglagen, miljöbalken och annan lag. Kommunen väljer att driva planarbeten vidare och att anta detaljplaner enbart i de fall lagkraven bedöms vara uppfyllda.

Fortsatt arbete Kode skola på plats L:

- När planarbetet för Kode skola på plats L har kommit längre skall projektering av skola och infrastruktur ske, parallellt med att slutförande av planarbetet.

- Ny detaljplan för Kode skola på plats L förväntas kunna antas under våren 2022.
- Byggnationen av Kode nya skola på plats L kan påbörjas tidigast hösten 2022. Vid överklagande av detaljplanen gäller istället tidigast hösten 2023.
- Skolan förväntas vara färdigställd tidigast till höstterminen 2024. Vid överklagande av detaljplanen gäller istället tidigast till höstterminen 2023.

Fördjupad översiktsplan Kode

Arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kode har startat våren 2021. Parallellt med det kommer problemet med plankorsningen vid järnvägen att hanteras. Sedan gällande översiktsplan tillkom har Trafikverket bytt ståndpunkt i frågan. Trafikverket hävdar nu att korsningen bedöms som säker även vid ny exploatering, det vill säga vid fler trafikrörelser. Kommunen har dock sett ett fortsatt behov oavsett Trafikverkets ståndpunkt att hantera frågan.

Vad platser A-O lämpligen kan användas till om inte till skola kommer att framgå av den fördjupade översiktsplanen.