

# Lokaliseringsutredning

## **Detaljplan för Näs 1:302, Humlebråten, Ödsmål**

## Innehåll

1. Inledning.....	3
1.1 Bakgrund .....	3
1.2 Metod.....	4
1.3 Underlag .....	5
2. Förutsättningar.....	5
2.1 Nationella riktlinjer .....	5
Miljökvalitetsmål.....	5
Miljöbalken .....	5
2.2 Kommunala riktlinjer .....	5
Vision 2023 .....	5
Stenungsunds kommuns översiktsplan – <i>Översiktsplan 2020</i> .....	6
Riktlinjer för bostadsförsörjning - Bostadsförsörjningsprogram 2022–2025.....	6
2.3 Befolkningsstatistik och prognos.....	6
Befolkningsstruktur – Hushåll.....	6
Befolkningsprognos.....	7
3. Jordbruksmark .....	8
3.1 Brukningsvärd Jordbruksmark .....	8
3.2 En värdering av jordbruksmarken .....	8
Värdering av jordbruksmarken på Näs 1:302.....	9
4 Väsentliga samhällsintressen.....	9
5. Alternativa platser .....	9
5.1 Avgränsning .....	9
5.2 Alternativa lokaliseringar .....	10
Näs med flera fl (B21, B22, B23).....	10
Västra Berg (B24).....	11
5.4 Samlad bedömning .....	12
6. Resultat.....	13

## 1. Inledning

Fyra kilometer norr om Stenungsunds tätort ligger tätorten Ödsmål. I Ödsmål prövas nu förutsättningarna för detaljplan för Näs 1:302, Humlebråten. Denna lokaliseringstudering utgör ett underlag till detaljplanen för att bedöma behovet och lämpligheten av att exploatera jordbruksmark i området för förskole- och bostadsändamål.

### 1.1 Bakgrund

Plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) pekar ut kommunerna som ansvariga för att göra avvägningen mellan olika intressen i den fysiska planeringen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får endast 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. Hänsyn skall tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Länsstyrelsen är en viktig rådgivande instans i frågan och har i undersökningssamråd (2021-12-14) framhållit vikten att utreda frågan kring användning av jordbruksmark i förhållande till miljöbalken 3 kap 4 § samt de nationella och kommunala miljömålen avseende jordbruksmark.

Det finns ett ökande behov av både bostäder och kommunal service i Stenungsunds kommun. För att möta upp det ökande behovet behöver kommunen planera för både nya bostäder och kommunal service. Föreslagen detaljplan är ett viktigt tillskott i detta arbete. Planområdet består av jordbruksmark vilket föranlett denna utredning. Följande utredning syftar till att bedöma behovet och lämpligheten av att exploatera jordbruksmark men också utreda olika möjligheter för lokalisering.



*Bild 1, översiktskarta med planområdets läge markerat i rött.*

## 1.2 Metod

Utredningen inleds med en kartläggning av förutsättningar i form av nationella riktlinjer, lagar och politiska beslut i Stenungsunds kommun. Utredningen redogör även för aktuell befolkningsstatistik och prognos för Stenungsunds kommun idag. Ett resonemang förs vad gäller jordbruksmark och väsentliga samhällsintressen. Utredningen avgränsas till områden i Ödsmål utpekade i kommunens översiktsplan.

### 1.3 Underlag

Förutom lagstiftning kring jordbruksmark och nationella dokument har följande underlag från Stenungsunds kommun använts.

Forum fastighetsekonomi AB. (2022). *Utlåtande gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs 1:302 Stenungsunds kommun.*

Stenungsunds kommun. (antagen 2022). *Bostadsförsörjningsprogram 2022–2025.*

Stenungsunds kommun. (2020). *Vision Stenungsund 2035.*

Stenungsunds kommun. (laga kraft 2021). *Översiktsplan 2020.*

## 2. Förutsättningar

### 2.1 Nationella riktlinjer

#### Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Länsstyrelsen för Västra Götaland har utifrån dessa tagit fram 15 regionala mål. Ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” vilket är direkt kopplat till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet är: *”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks.”*

#### Miljö balken

Miljö balkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt miljö balkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt miljö balken 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunen skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljö balken. Kommunerna skall således utreda alternativa lokaliseringar där de ansåg sig tvungna att exploatera bruksvärdig jordbruksmark.

### 2.2 Kommunala riktlinjer

#### Vision 2023

Stenungsunds kommuns vision är att kommunen ska växa till 35 000 invånare till år 2035. Visionen symboliserar den positiva utveckling som ska karaktärisera Stenungsunds kommun. En positiv befolkningsutveckling ska skapas genom, i första hand, satsningar på bostäder, infrastruktur och näringsliv.

## **Stenungsunds kommuns översiktsplan – Översiktsplan 2020**

Stenungsunds kommuns gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2020* antogs av kommunfullmäktige 2020-12-17 och vann laga kraft 2021-01-15. I översiktsplanen beskrivs jordbruksmarken som betydelsefull och att odlingsbar mark ska värnas som en viktig samhällsresurs inför framtiden. Marken ska så långt som möjligt undantas exploatering och fragmentering vid ny bebyggelseplanering och etablering av infrastruktur. Det finns dock områden på jordbruksmark som är utpekade för framtida exploatering i översiktsplanen. I de fall exploatering föreslås på brukningsvärd jordbruksmark, har kommunen i anslutning till respektive område beskrivit de väsentliga allmänintressen som ligger till grund för att ta marken i anspråk. Den jordbruksmark där exploatering föreslås i kommunen bedöms vara begränsad i omfattning och de föreslagna områdena har stor betydelse för respektive samhällsutveckling.

Ett sådant område där exploatering på jordbruksmark föreslås är i tätorten Ödsmål. Utgångspunkten är att utveckla Ödsmål med nya bostäder i olika boendeformer som i sin tur ska ge underlag för basservice och ett lokalt centrum. Flera områden pekas ut för framtida exploatering och totalt bedöms ungefär 600 nya bostäder kunna byggas i Ödsmål.

## **Riktlinjer för bostadsförsörjning - Bostadsförsörjningsprogram 2022–2025**

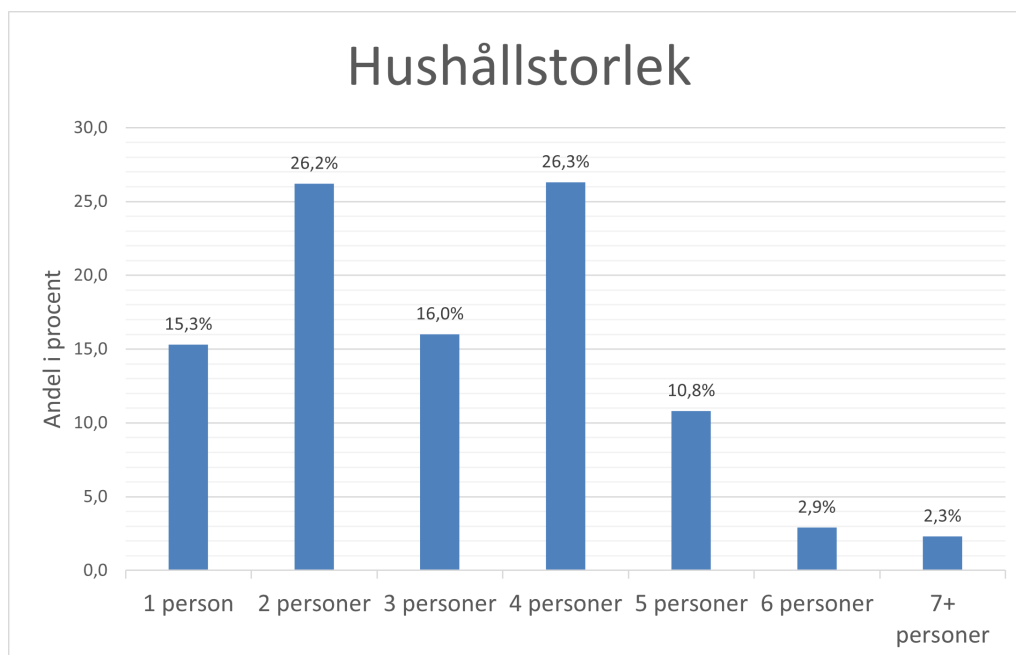
Under hösten 2022 antog Stenungsunds kommun nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna syftar till att skapa möjlighet för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I riktlinjerna har ett antal mål och riktlinjer formulerats som ska ligga till grund i arbetet med kommunens bostadsförsörjning. Här anges bland annat att det i genomsnitt under programperioden ska färdigställas 170 nya bostäder per år, och att 90 % av all ny bebyggelse ska ske med god tillgång till service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Fram till år 2035 är målsättningen att befolkningen i Stenungsund ska öka med 1 % per år.

I den senaste befolkningsprognosen för Stenungsunds kommun antas invånarna i Ödsmål ha ökat med 62 personer från år 2020 till år 2025.

### **2.3 Befolkningsstatistik och prognos**

#### **Befolkningsstruktur – Hushåll**

Hushållsstorlekarna i Stenungsunds kommun skiljer sig inte särskilt mycket gentemot hur det ser ut i riket. En liten skillnad är att singelhushållen är något färre i Stenungsund än i riket. Hushåll med fyra personer är vanligast tätt följt av hushåll som består av två personer.

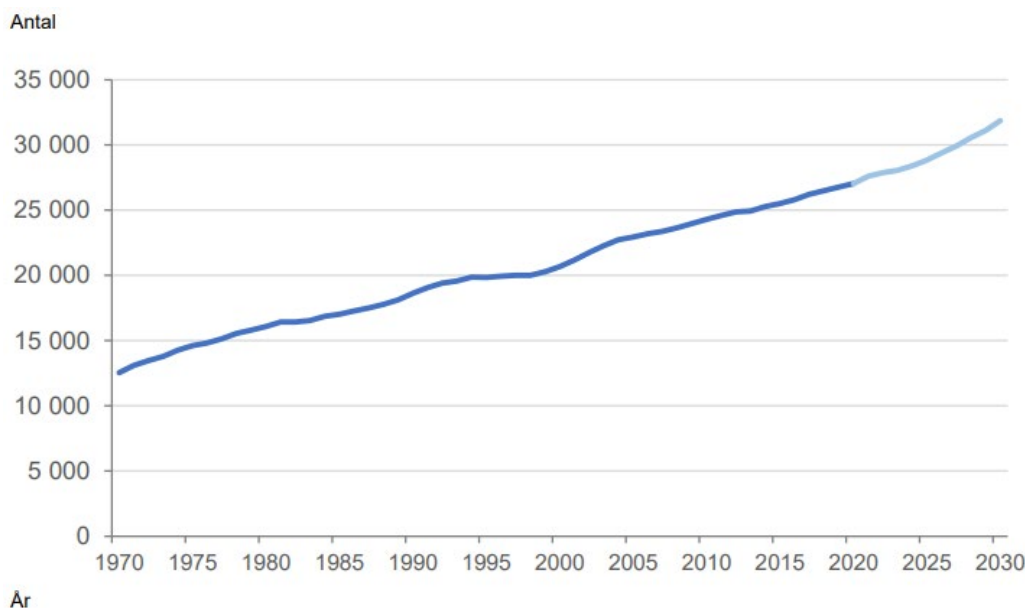


Figur 1 – Andel personer i procent per hushåll i Stenungsunds kommun.

### Befolkningsprognos

Varje år görs befolkningsprognoser för att uppskatta befolkningsutveckling i Sverige för att beräkna bland annat behov av bostäder i framtiden. Befolkningsprognoser är en framtidsutsikt och inget är säkerställt. Ju längre fram i tiden en prognos sträcker sig desto mer osäker blir den. Nedan presenteras Stenungsunds kommuns befolkningsprognos. Under år 2023 beräknas folkmängden överstiga 28 000 personer. Vid år 2028 pekar prognosen på att folkmängden i Stenungsund kommun kommer överstiga 30 000 personer. År 2030 beräknas folkmängden till nära 31 900 invånare.





Figur 2 – Befolkningsprognos år 1970–2030 i Stenungsunds kommun.

## 3. Jordbruksmark

### 3.1 Brukningsvärd Jordbruksmark

Jordbruksmark i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Miljöbalken 3 kap. 4 § anger att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar. Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett hur den brukas är brukningsvärd i lagens mening.

### 3.2 En värdering av jordbruksmarken

Det finns i dagsläget ingen generell klassificeringsmodell som kan dela in den svenska jordbruksmarken i olika värdekategorier. Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Det går dock inte att applicera den 50 år senare då jordbruket på många sätt förändrats sedan dess.

Det går att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde. Det kan vara av intresse att väga in markens värde för matproduktion. Där indirekt matproduktion i form av vall kan anses vara mindre värd än bördig jord som ger direkt avkastning för matkonsumtion. Inom planområdet odlas vall i dagsläget.

Markens beskaffenhet och möjlighet att klara torra perioder är viktiga värden. Ytterligare en faktor i bedömning av markens värde är arealen. För det konventionella jordbruket ger de små åkerlapparna med splittrade mindre skiften sämre förutsättningar för ett rationellt jordbruk. Resultatet kan då bli ett mindre rationellt jordbruk med sämre ekonomisk avkastning till följd.



## Värdering av jordbruksmarken på Näs 1:302

På uppdrag av Stenungsunds kommun har Forum fastighetsekonomi AB (2022-03-04) tagit fram ett utlåtande gällande jordbruksmarken inom planområdet. Syftet med utlåtandet är att bedöma om miljöbalkens krav för byggnation på jordbruksmark uppfylls. Utlåtandet består bland annat av en klassificering av jordbruksmarken, resonemang kring brukningsvärde samt hur de konkurrerande samhällsintressena; bostäder och matproduktion, ställer sig mot varandra.

Klassificeringen visade att åkermarken har en lägre produktionsförmåga då den enligt Jordbruksverket är graderad till klass 3 på en 10-gradig skala, där grad 10 utgör bäst förutsättningar för god avkastning. Avseende brukningsvärde bedömdes marken ha ett högt brukningsvärde bland annat på grund av att den varit brukad länge vilket gör att marken enligt utlåtandet ska ses som brukningsvärd. Vad som räknas som väsentligt samhällsintresse redogörs i proposition 1985/86:3.

## 4 Väsentliga samhällsintressen

Brukningvärd 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. Ett sådant allmänt intresse som kan anses vara väsentligt är byggnation av bostäder. Kommunen har enligt lag det övergripande ansvaret att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Genom fysisk planering kan kommunen möjliggöra bostadsbyggnation som i sin tur bidrar till kommunens bostadsförsörjning.

Föreslagen detaljplan skapar förutsättningar för ett tillskott på 120 nya bostäder. Utöver bostäderna innehåller planen en byggrätt för en förskola. Ett tillskott på 120 nya bostäder och en förskola i Ödsmål bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till både bostadsförsörjning och fyller behovet av ytterligare förskoleplatser i Ödsmål.

## 5. Alternativa platser

Det är konstaterat att den aktuella jordbruksmarken innehar en låg produktionsförmåga men ett högt brukningsvärde samt att föreslagen exploatering anses vara ett väsentligt samhällsintresse. I följande avsnitt kommer alternativa platser redovisas och vägas mot den föreslagna lokaliseringen.

### 5.1 Avgränsning

Stenungsunds kommun har i sin översiktsplan föreslagit områden i kommunen för exploatering. I denna lokaliseringsutredning tar vi avstamp utifrån översiktsplanens föreslagna områden enligt den demokratiska process som är gällande. För att möjliggöra ett hållbart samhällsbyggande krävs att fler bostäder och utbildningslokaler byggs som kan nyttja och stärka redan befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service med mera. Ny exploatering bör därför i första hand ske i redan bebyggda områden.

Ödsmål är utpekad som en tätort där både bostäder och kommunal service ska utvecklas. I samband med att tätorten utvecklas och invånarna blir fler ökar behovet av fler förskoleplatser i Ödsmål.

Eftersom behovet av en ny förskola som ett resultat av bostadsbebyggelse finns i just Ödsmål, är bedömningen att Ödsmål är en lämplig avgränsning i denna lokaliseringsutredning.

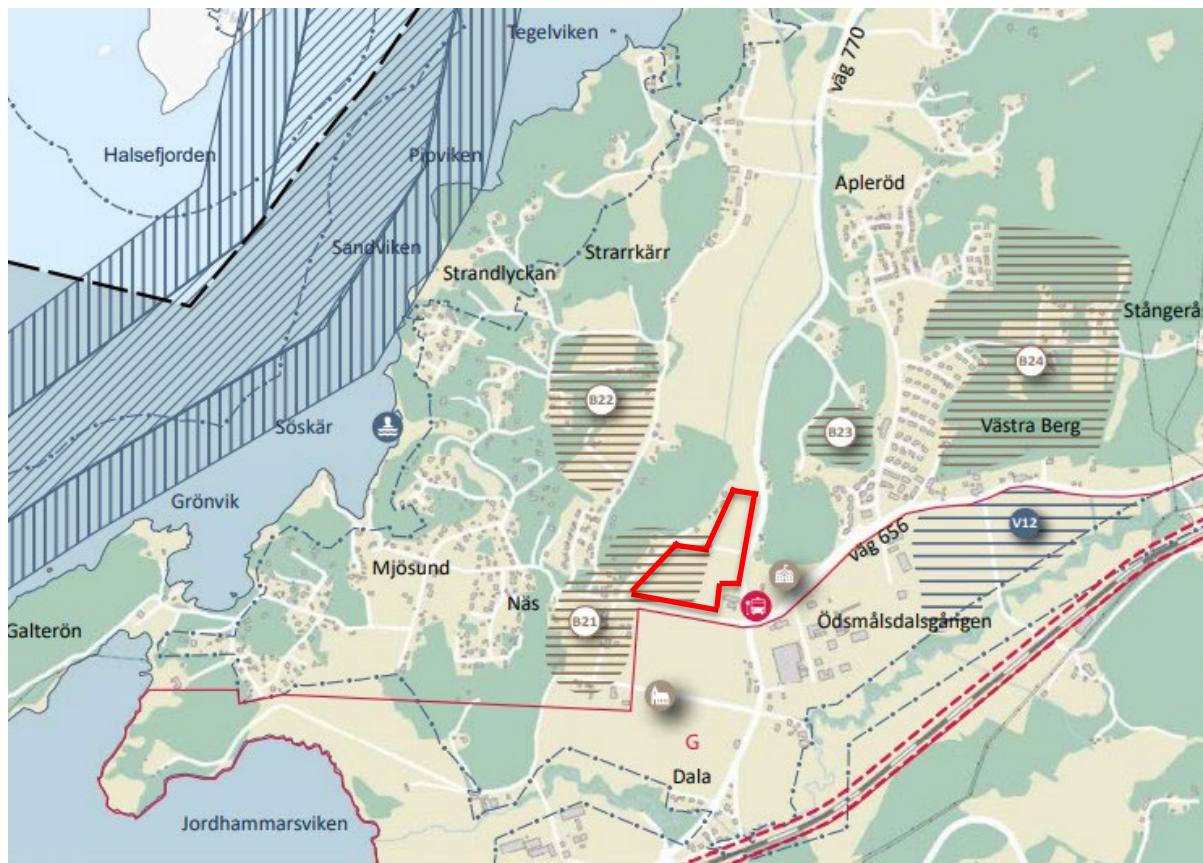


Bild 2, utsnitt ur Översiktsplan 2020, planområdet ungefärliga placering markerat i rött

## 5.2 Alternativa lokaliseringar

Kommunen har översiktligt studerat fyra olika platser för lokalisering av ny förskola i Ödsmål vilka nedan redogörs för i kortare text där varje område beskrivs utifrån identifierade värdeelement. Valda områden är utpekade i Översiktsplan 2020 som möjliga utredningsområden för byggnation. I en förlängning har dessa platser också undersökts som lämpliga för bostadsbyggande i och med de samordningsvinster som finns. Detta eftersom en sammanhållen bebyggelseutveckling är att föredra. Att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse och i närheten av infrastruktur motverkar ytterligare fragmentering av jordbruksmarken.

### Näs med flera fl (B21, B22, B23)

En mer sammanhållen bebyggelsestruktur kan uppnås i Ödsmål om den västra och den östra delen av samhället binds ihop. Därför föreslås att en del av dalgången norr om kyrkan på sikt bebyggs fram till väg 770 vid skolan. Det centralt belägna bebyggelseområdet föreslås kunna innehålla en relativt tät bostadsbebyggelse blandad med verksamheter och servicefunktioner för att skapa möjlighet till utveckling av en ”bykärna” vid skolan. Väster om väg 770 i området Strarrkärr och

öster om vägen, i Apleröd och Stångerås kan bostadsgrupper i mer glesa former successivt utvecklas. Marken berör jordbruksmark där en värdering och klassning först ska utredas.

#### **B21**

Jordbruksmark med vallodling. Jordbruksmarken bedöms ha ett lågt brukningsvärde. Se mer i bilagan ”Utlåtande gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs 1:302, Stenungsunds kommun”, tillhörande detaljplanen. Delvis skogsmark på Rävåsberget. Området är platt med en enkel topografi. Närhet till busshållplats, förskola, F-6 skola, arbetstillfällen samt välutbyggda GC-stråk till både Stenungsund och Kolhättan. Går att nyttja befintlig infrastruktur och trafikmata området via Näsvägen. Inga fornlämningar.

#### **B22**

Jordbruksmark, vad som odlas är ej klarlagt. Brukningsvärdet ej undersökt. Halva området består av skogsmark. Ett platt område med enkel topografi. Längre avstånd till busshållplats, förskola, F-6 skola, arbetstillfällen och GC-nät. Anslutning till området skulle ske via befintlig villagata. Gatan är på sina ställen svår att bredda vilket försvårar varuleveranser till och från den nya förskolan. Det minskar även framkomligheten för räddningstjänst. Inga fornlämningar.

#### **B23**

Ingen jordbruksmark, dock utgörs hela området av skogsmark. Ett kuperat område beläget på Hällsberget. Nära anslutning till busshållplats, förskola, F-6 skola, arbetstillfällen och GC-nät. Utbyggnad av förskola inom detta område skulle placeras för nära befintlig förskola vilket ses som negativt då kommunen önskar en geografisk spridning. Ny infrastruktur behövs. Omfattas av naturvårdsprogram för Hällsberget och har naturvårdsklass 3. Lövskogsinventering har genomförts för området som visar att området har naturvärdesklass 2. Inom området finns en bekräftad fornlämning.

#### **Västra Berg (B24)**

Området utgör en fortsättning på Västra Berg. Området begränsas i öster av befintlig kraftledning. Här kan bostadsgrupper i mer glesa former successivt utvecklas. I fortsatt planering ska säkerhetsavstånd till kraftledning, värdefull kulturmiljö och kulturlandskapet särskilt beaktas.

Ingen jordbruksmark, dock utgörs hela området av skogsmark. Ett kuperat område beläget mellan Västra Berg, Stångerås och Apleröd. Längre avstånd till busshållplats, förskola, F-6 skola, arbetstillfällen och GC-nät. Anslutning till området skulle ske via befintlig villagata. Gatan är på sina ställen svår att bredda vilket försvårar varuleveranser till och från den nya förskolan. Det minskar även framkomligheten för räddningstjänst. Området är av Stenungsunds kommun utpekad som skog med höga sociala värden. Området omfattas av naturvårdsprogram för Fridhem och innehar naturvårdsklass 3. Området har ett utpekad naturvärde i å/bäckmiljö, naturvärdesklass är ej utpekad. Området innehar flertalet fornlämningar.

#### 5.4 Samlad bedömning

Denna lokaliseringsutredning syftar till att undersöka om det finns någon alternativ plats i Ödsmål för att bygga motsvarande område. Utgångspunkt har varit utpekade områden i Översiktsplan 2020, detta för att hitta motsvarande yta där aktuell detaljplan skall kunna exploatera mark där ej jordbruksmark tas i anspråk.

Den samlade bedömningen görs med bakgrund i att samlokalisera förskolan med bostäderna. Detta eftersom samordningsvinsterna bedöms vara så stora att dessa funktioner bör lokaliseras i direkt anslutning till varandra. De största vinsterna med en sådan samlokalisering är utbyggnad av teknisk infrastruktur, möjligheter till hållbart resande samt en effektiv markanvändning.

Marken i område B21 bedöms vara det mest lämpade området för detaljplan med förskola samt bostadsändamål. Ny detaljplan sluter an direkt till den befintliga bebyggelsestrukturen vilket är ett hållbart sätt att utveckla befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Dessutom binder platsen samman Ödsmåls västra och östra delar vilket ses som önskarvärt i Översiktsplan 2020. Området ger möjlighet för utbyggnad av gång- och cykelväg vilket ökar säkerheten för oskyddade trafikanter. Förskola och bostäder skulle då planeras i ett centralt läge med närhet till rekreation, service och arbetsplatser och bidra till underlag till en förbättrad kollektivtrafik. Jordbruksmark tas i anspråk men utbyggnaden ses som ett samhällsväsentligt intresse. En utbyggnad av Näs 1:302 skulle bidra till en mer sammanhåller bebyggelse och stärkt centrum och i Ödsmål, vilket i sin tur bidrar till bättre underlag till diverse samhällsservice. Planförslaget möjliggör ungefär 120 nya bostäder vilket är ungefär 20 % av det totala bostadsutbyggandet i Ödsmål den kommande perioden.

Marken i område B22 bedöms vara lämpligt för bostäder enligt översiktsplanen. En förtätning av befintlig bebyggelse skulle vara möjlig. Området ligger på jordbruksmark och skogsmark. Det geografiska läget innebär att boende och besökare till förskolan behöver ta sig genom befintligt bostadsområde för att ta sig till platsen vilket skulle innebära utmaningar gällande trafikförsörjning, räddningstjänst samt försvåra möjligheten för hållbart resande då avståndet till kollektivtrafik är längre än alternativ B21. Detta område ses inte som lika fördelaktigt som område B22 då det bland annat blir svårare att lösa trafiksituationen, Ödsmåls västra och östra delar binds inte ihop samt att förskolan hamnar i ett ocentralt läge vilket försvårar tillgängligheten till kollektivtrafiken.

Marken i område B23 har hög naturvärdesklass och en relativt hög naturvårdsklass. Området bedöms inte vara lämplig utifrån det geografiska läget samt områdets storlek. Tillfarten till området blir för brant då området ligger på en plåtå vilket gör det svårt att uppnå tillgänglighetskrav, marken är dessutom väldigt kuperad vilket gör det svårt att uppnå en god förskolemiljö. Utrymme för både förskola och bostäder finns inte vilket gör att samordningsvinsterna försvinner. Det finns i dagsläget redan en befintlig förskola i nära anslutning, vilket ses som en nackdel då kommunen vill se en geografisk spridning på förskolorna i Ödsmåls centrala delar. för att öka tillgängligheten. Att området innehar hög naturvärdesklass samt relativt hög naturvårdsklass gör att ingreppen i naturen kan få stora konsekvenser på djur och fauna. I och med detta anses område B21 mer fördelaktigt.

Marken i område B24 utgörs av flertalet fornlämningar samt höga naturvärden. Området bedöms vara perifert i förhållande till Ödsmåls samhällsservice. Likt område B23 finns det en befintlig förskola i nära anslutning till området. Att placera ytterligare en förskola i närområdet skulle inte fylla behovet av förskoleplatser i Ödsmål då man önskar en geografisk spridning i Ödsmåls

centrala delar. Vidare skulle en utbyggnad av B23 innebära stora utmaningar när det gäller trafikförsörjning, liksom område B22 behöver angöring ske via befintliga villagator. Detta innebär utmaningar gällande trafikförsörjning, räddningstjänst samt försvåra möjligheten för hållbart resande då avståndet till kollektivtrafik är längre än alternativ B21. Denna placering innebär dessutom att Ödsmåls västra och östra delar ej binds ihop vilket är önskvärt i gällande översiktsplan.

## 6. Resultat

Kommunen värnar om de värden som är kopplat till jordbruket. På vissa platser bedöms dock exploatering av marken vara berättigad. Eftersom stora delar av kommunen består av jordbruksmark är det svårt att hitta lägen att ta i anspråk som inte består av jordbruksmark. Hållbar utveckling är ett ledord och strategin blir då att stärka befintliga samhällsstrukturer istället för att splittra landskapet. För det aktuella området görs bedömningen att intresset av bostäder och förskola väger tyngre än intresset av jordbruksmark baserat på att stora delar av Ödsmål är omgärdad av jordbruksmark. För att kunna utveckla Ödsmål behöver jordbruk- eller skogsmark tas i anspråk.

Detaljplaneområdet som är aktuellt i Ödsmål är förankrat i kommunens gällande översiktsplan, vilken är demokratiskt förankrad i Stenungsunds kommun. I denna lokaliseringsutredning har alternativa platser utanför Ödsmål uteslutits och område B21 bedöms vara det mest lämpliga för utbyggnad av förskola och bostäder i Ödsmål. Med utökad detaljplanelagd mark i området i Ödsmål bedöms Stenungsunds kommun och området kring Ödsmål fortsatt ha ett rikt odlingslandskap. Planområdets mycket strategiska läge med närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, befintlig bebyggelse och behovet av en ny förskola i Ödsmål är några av de främsta orsakerna till att denna mark som planområdet omfattar bedöms mest lämplig att bebygga.

Att område B21 bedöms mest lämpligt beror dels på att området i förhållande till de tre andra utpekade områdena i Översiktsplan 2020 har lägst naturvärden, innehar inga fornlämningar och inga skogsmark eller biotoper. Området är därför mest fördelaktigt.

Område B21 är flackt vilket minskar ingrepp i naturen. Området som ses som fördelaktigt då det går att koppla på befintlig infrastruktur och angöring till området blir naturlig i och med omkringliggande strukturer. Befintlig bebyggelse anses inte påverkas av tillkommande trafik då inga nuvarande villagator kommer belastas av detta. Detta ses även som fördelaktigt för räddningstjänst, avfallshämtning samt de transporter som hör till förskolan.

Att exploatera området med bostäder och förskola är i linje med gällande översiktsplan där det anges att Ödsmål ska få en mer sammanhållen bebyggelsestruktur och utvecklas till en bykärna. Översiktsplanen påpekar även att det är fördelaktigt att binda samman Ödsmåls västra och östra delar vilket denna placering bidrar till. Lokaliseringsutredningen som gjorts visar på att den föreslagna platsen, inom planområdet, är lämpligast sett till de andra alternativen. De andra utredda alternativen tillgodoser inte de krav som kommunen har. Lokaliseringen anses vara godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, både vad gäller funktionellt, tekniskt och ekonomiskt.