

Samrådsredogörelse för detaljplan Näs 1:302, Humlebråten

Hur samrådet bedrivits

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd mellan den 3 april 2023 och den 3 maj 2023. Förslaget skickades till länsstyrelsen, berörda myndigheter, kommunala instanser, sakägare och övriga berörda enligt särskild utsändningslista och fastighetsförteckning upprättad 25 januari 2023. Samrådet annonserades även genom annons i ST-tidningen och Göteborgs-Posten den 1 april 2023.

Förslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens hemsida och varit uppsatt i kommunhuset på Strandvägen 15 i Stenungsund samt Kulturhuset Fregatten på Fregatten 1 i Stenungsund.

Detaljplanen drivs med utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900).

Bakgrund

Planområdet ligger i en dalgång mellan Näs och Ödsmål. Planområdet avgränsas i söder av Näsvägen, i öster av väg 770, och i väster av bergspartiet Rävås med befintlig bebyggelse längs bergets fot. Planområdet utgörs av fastigheten Näs 1:302 samt del av samfälligheten Näs S:1 och omfattar cirka 7 hektar. Marken är i dagsläget obebyggd och har brukats som åkermark.

Planen syftar till att ändra markanvändning för att möjliggöra blandad bebyggelse om cirka 120 bostäder samt förskola för 150 barn på fastigheten Näs 1:302. En mindre andel centrumverksamhet i bottenvåning möjliggörs även i den centrala delen av området. Syftet är att skapa en mer sammanhållen bebyggelsestruktur i Ödsmål genom att binda samman den västra och östra delen av samhället.

Detaljplanen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Den 22 mars 2021 § 84 beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för Näs 1:302, Humlebråten.

Den 20 mars 2023 § 95 beslutade kommunstyrelsen att skicka ut planförslaget på samråd i enlighet med plan-och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11 § samt att godkänna undersökningssamrådet.

Inkomna yttranden

Under samrådet har 48 yttranden inkommit. Samtliga yttranden kommenteras nedan.

Yttranden som hänvisar till fastigheter, adresser samt personnamn har anonymiserats. Bilder i yttranden har klippts bort, därför finns inte alla hänvisningar i yttrandena med i föreliggande samrådsredogörelse.

Samtliga yttranden finns att ta del av i sin helhet genom kommunens diarium.



Flertalet samstämmiga yttranden har inkommit, dessa har slagits samman och besvaras gemensamt, se exempel vid punkt 17.

Statliga och regionala myndigheter, bolag och organ m.fl.

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2023-05-08

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill utveckla ett område med ny förskola och bostäder som ligger i linje med Göteborgsregionens strukturbild. Kommunen har fångat upp många av de frågor som behöver lösas för att planen ska bli lämplig för sitt ändamål. Länsstyrelsen ser dock att det kvarstår flera punkter varav en är prövningsgrund. Utöver detta ser Länsstyrelsen även att det finns frågor som bör hanteras för att planen inte ska riskera att påverka andra intressen. I detta yttrande finns även råd på hur planen kan förbättras.

Planen **måste** bearbetas/kompletteras vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten.

Planen **bör** bearbetas vad gäller kulturmiljö och gestaltad livsmiljö.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Kommunen behöver till granskningskedet göra en bedömning av planens påverkan på status och möjligheten att följa MKN vatten för slutrecipienten Askeröfjorden. Urban markanvändning är utpekad som betydande påverkanskälla för Askeröfjorden genom tillskott av näringsämnen men också av PAH:er och metaller.

Kommunen behöver även förtydliga sin bedömning av planens påverkan på Ödsmålsåns status och MKN. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma hur den beräknade ökningen av föroreningar såsom nickel, kvicksilver och BaP (enligt dagvattenutredningen, rening med skelettjordar) påverkar vattenförekomstens status och MKN. Det är inte tillräckligt att endast hänvisa till att Göteborgs stads riktlinjer för dagvatten följs då dessa inte är anpassade till de lokala recipienter som faktiskt berörs.

De beräknade föroreningsmängderna för olika typer av reningsmetoder skiljer sig åt i dagvattenutredningen respektive miljö kvalitetsbedömningen (MKB:n). Detta behöver ses över och

förtydligas till granskningsskedet. Länsstyrelsen uppfattar underlaget som att kommunen ska följa de rekommendationer som framgår av dagvattenutredningen, vilket i så fall är positivt. Till nästa skede behöver det ändå förtydligas vilka av föreslagna dagvattenåtgärderna i dagvattenutredningen som avses genomföras. Om inte ett av förslagen för reningsmetod väljs så behöver båda förslagens ökning av föroreningar motiveras kopplat till MKN vatten i aktuell recipient.

För Ödsmålsån finns enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) ett förbättringsbehov på 134 kg fosfor per år. Planens genomförande med rening bedöms innebära en minskning av utsläppsmängderna för näringsämnen som idag härrör från jordbruksmarken och därmed innebära en förbättring av vattenförekomstens status. Kommunen bör ändå göra en bedömning av hur det beräknade fosforutsläppet bedöms bidra till förbättringsbehovet för vattenförekomsten i VISS.

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till ÖP

Planförslaget är delvis förenligt med kommunens översiktsplan ÖP 2020 och tar delvis mark i anspråk som är utpekad för skog/öppen mark. ÖP: konstaterar även att utpekad mark berör jordbruksmark och att en värdering och klassning av marken först bör utföras.

Kulturmiljö

I syftet för planen anges att den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen i området och passa in i landskapet.

Kulturmiljöprogrammet för Stenungsunds kommun är från 1980-talet och är i stort behov av uppdatering, vilket också anges i ÖP:n. Ödsmåls kyrka, det öppna landskapet och bymiljöerna finns inte utpekade i kulturmiljöprogrammet. Kommunen har i samband med framtagande av detaljplanen uppmärksammat områdets kulturmiljö- och landskapsvärden och en landskaps- och kulturmiljöanalys har tagits fram, vilket är bra. Detta i syfte att definiera områdets värden och hur de kan värnas i det fortsatta planarbetet. Planbeskrivningen bör redogöra för områdets värden och karaktär, vilket lyfts fram i underlaget.

Ödsmåls kyrka från 1860-talet ligger centralt placerad som ett blickfång i landskapet i skärningspunkten där de två dalgångarna möter varandra. Med sitt läge markerar den socknens centrum. Näs gamla by ligger väl synligt i det öppna odlingslandskapet. Senare tillkommen bebyggelse har placerats med hänsyn till landskapet där den bördiga dalgången lämnats fri från bebyggelse.

Landskapsbilda- och kulturmiljöanalysunderlaget redogör för planförslagets påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön. Sammanfattningsvis bedöms exploateringsförslagets påverkan på landskapsbildens struktur och karaktär vara relativt stor, medan påverkan på landskapets skala är måttlig. Planförslagets täthet, utformning och struktur kan justeras för att bättre följa landskapet

och minska påverkan på landskapsbilden. På s 24 i underlaget anges hur planförslaget kan förbättras genom bland annat skala och placering för att tydligare inordna sig i landskapet och områdets karaktär.

Det är positivt att ett bevarande av stengärdesgården i områdets norra del säkerställs genom planbestämmelsen n3.

Gestaltning av bebyggelse och grönområden

Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att i det fortsatta planarbetet utveckla hur de i enlighet med regeringens proposition om gestaltad livsmiljö (prop. 2017/18:110) kan använda områdets kulturhistoriska element för att skapa, stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

Det är viktigt att dessa aspekter framgår av planbeskrivningen och hur kommunen avser att säkerställa gestaltningen inom planområdet, i synnerhet de gemensamma rummen och platserna. Det kan även finnas behov av att säkerställa detta genom planbestämmelser, exempelvis genom fasad- och takmaterial, val av kulör eller byggnaders placering. Ta gärna stöd i Boverkets vägledning [Gestaltning i detaljplanering](#).

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att fundera kring vad det är som skapar centrala delar i ett område. Vilka funktioner och element gör dem till sociala, välkomnande och inkluderande miljöer?

Barnperspektiv

Kommunen får gärna förtydliga hur den föreslagna boendemiljön kommer att fungera för äldre barn. Vad gör de i området och vad finns det för målpunkter för dem i närområdet?

God hushållning – bygga på jordbruksmark

Kommunen har gjort en lokaliseringsutredning där man jämfört olika platser med varandra. Dock är det bara en plats som inte alls utgörs av jordbruksmark. Det saknas praxis över vad som är ”tillräckligt” när det gäller lokaliseringsutredningar. Generellt kan man säga att den praxis som finns är att det ska finnas en utredning, inte hur omfattande den ska vara. Om det, från allmän synpunkt, saknas tillfredsställande alternativ för samhällsbyggnad och brukningsvärd jordbruksmark måste tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, är det viktigt att ingreppen utformas på ett sätt som innebär så begränsad inverkan som möjligt för jordbruket.

Naturmiljö

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av de förväntade effekterna på naturmiljön, inklusive skyddade arter. De i MKB:n föreslagna skyddsåtgärderna av hänsyn till fortplantnings-/häckningsperiod bedömer Länsstyrelsen är rimliga.

Skulle några biotopskyddade objekt (stenmurar, diken etcetera) visa sig påverkas av detaljplanen förutsätter Länsstyrelsen att kommunen ansöker om dispens i särskild ordning.

Buller

Bullerutredningen visar att bullernormerna kan innehållas om bostäder inte placeras direkt nära vägen. Den föreslår även en bullerskärm längs Uddevallavägen vilket kan innebära att bullersituationen blir ännu bättre i planområdet. Det framgår inte i planbeskrivningen eller plankartan om bullerskärmen kommer att byggas eller inte. Kommunen får gärna förtydliga om man avser att en skärm ska anläggas eller inte.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har utförts som visar på låga föroreningar. Länsstyrelsen delar bedömningen att de inte finns några risker för människors hälsa eller miljö till följd av markföroreningar.

Djurhållning

Det framgår av samrådsunderlaget att det finns en hästgård sydväst om planområdet. Avstånd till både gödselplatta och hästhagar finns redovisade. Området är av lantlig karaktär och avstånden bedöms tillräckliga i detta fall. Dessutom ska det planteras träd mellan förskolan och hästgården som säkerställs med en planbestämmelse på plankartan.

Lukt

Det framkommer att det kan förekomma lukt från den petrokemiska industrin vid enstaka tillfällen och även från hästhållningen. Avståndet från petrokemin är ca två km och djurhållningen är från andra sidan vägen. Då området är av lantlig karaktär och att lukt förekommer från verksamheterna vid enstaka tillfälle så bedöms inte lukt vara ett problem i området.

VA-anlutning

Området kommer att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kommer anpassa nätet så att det finns tillräcklig kapacitet.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till MB, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av MB.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Släckvatten

Kommunen bör förtydliga om dagvattenåtgärderna kommer utformas så att det finns möjlighet till avstängning av utflödet. Detta för att sanering ska kunna ske ifall släckvatten eller föroreningar ansamlas i dagvattenanläggningarna.

Trafikfrågor

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-04-28, som bifogas i sin helhet. De lyfter i sitt yttrande att de inte vill ha en bullerskärm 0,5 meter från väg 770 (statlig väg) och vill att bullerutredningen omarbetas.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Arkeologisk utredning och en förundersökning av en tidigare registrerad förhistorisk boplatz L1966:552 belägen i sydvästra delen av planområdet har visat att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Det finns heller inga kända fornlämningar i direkt anslutning till planområdet.

Grundvatten

Enskilda vattentäkter finns i direkt anslutning till planområdet. Kommunen behöver bedöma om planerad ändrad markanvändning kan få någon påverkan på deras kvalitet eller kvantitet.

Enligt dagvattenutredningen bedöms grundvattennivån normalt ligga 0,5 meter under markytan och kunna stiga till marknivå vid rika nederbördsmängder. Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning.

Markavvattning, vattenverksamhet

Planen förläggs i ett båtnadsområde för ett markavvattningsföretag (Näs dikningsföretag av år 1947) och innebär sådana förändringar att markavvattningsföretaget behöver hanteras, exempelvis genom omprövning. Hur detta ska genomföras bör vara utrett till nästa skede och beskrivas i planbeskrivningen. Om man inte redan samrått om planerade åtgärder med markavvattningsföretaget behöver samråd genomföras och samsyn nås med detta. Kommunen behöver redogöra för hur den nuvarande ansvarsfördelningen inom markavvattningsföretaget ser ut samt hur ansvarsfördelningen ska se ut efter detaljplanens genomförande i samband med en eventuell omprövning av Näs dikningsföretag av år 1947.

Det är även viktigt att kommunen ser till att befintliga anläggningar kopplade till markavvattningsföretaget fortfarande är möjliga att rensa och underhålla om de integreras i detaljplaneområdet och dagvattenanläggningen.

Om nya åtgärder behöver utföras för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse så kan det innebära markavvattning enligt 11 kap MB. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Även andra åtgärder som inte är markavvattningsmen som innebär arbete i ett vattenområde kan vara vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kap MB.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan för den aktuella detaljplanen enligt 5 kap 11a § PBL och 6 kap 5 - 7 § MB. I samband med undersökningssamråd 2021-12-14 bedömde Länsstyrelsen att det råder otydlighet kring frågan om MKN för vatten. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning. Länsstyrelsen har yttrat sig gällande avgränsning, daterat 2022-05-19, dnr 402-17647-2022.

Kommentarer:

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

Värdering och klassning av jordbruksmarken är gjord 2022-03-04 av Forum Fastighetsekonomi AB och går att ta del av i utredning Utlåtandet gällande jordbruksmarkens brukningsvärde tillhörande detaljplanen.

Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt gällande kulturmiljö och gestaltad livsmiljö. Den framtagna MKB:n har till granskningen uppdaterats med det som länsstyrelsen efterfrågar i sitt yttrande. Beräknade föroreningsmängder i de olika utredningarna har synkats till rätt värden. Planhandlingarna har förtydligats med hänsyn till val av dagvattenhantering.

Planbeskrivningen har kompletterats med fokus på äldre barn utifrån barnperspektivet.

Avsedd bullerskärm kommer inte att byggas. Bullerutredningen har uppdaterats med denna information och bullervärdena har omvärderats efter detta. Planhandlingar har uppdaterats med denna information.

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån miljömålen.

Information gällande släckvatten och möjlighet för avstängning av utflödet överlämnas till genomförandeansvarig.

Synpunkter från Trafikverket hanteras under Trafikverkets yttrande.

Den föreslagna ändrade markanvändningen bedöms inte påverka omkringliggande vattentäkters kvalitet eller kvantitet.

Markavvattningsföretaget kommer att omprövas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Hur ansvarsfördelningen blir får redas ut i prövningen. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om detta.

2. Trafikverket, 2023-04-28

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingen. Syftet med planen är att skapa bostäder och förskola i exploateringsområdet.

Trafikverket noterar att bullerutredningen utgår från ett förslag om att sätta ett bullerplank ca 0,5 meter från asfalkant på väg 770 (statlig väg). Detta är dels inte möjligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, vidare vill inte Trafikverket ha ett bullerplank i vägområdet över huvud taget på grund av ansvar och drift och reinvestering för ett sådant.

Bullerutredningen ska omarbetas och där bullerskyddet placeras utanför vägområdet, förslagsvis på den västra sidan av den befintliga cykelvägen.

Kommentarer:

Avsedd bullerskärm kommer inte att byggas, bullerutredningen har uppdaterats och visar att ingen bullerskärm behövs. Planhandlingarna och bullerutredningen har uppdaterats med denna information.

3. Lantmäteriet, 2023-04-28

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-07) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

SÄRSKILDA SKÄL FÖR AVVIKELSE FRÅN MINSTA FASTIGHETSSTORLEK?

I planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek anges att ”om särskilda skäl finns kan avvikelse medges.” De enda ställen i planbeskrivningen där Lantmäteriet hittat någon beskrivning av planbestämmelsen är bland motiveringarna till planbestämmelserna på sidan 29 och på sidan 31 där bebyggelsen beskrivs. Det saknas förklaring gällande vilka situationer där det är ett kan vara ett särskilt skäl att medge avvikelse. Vidare saknas även förklaring om hur det ska gå till för att pröva om det finns särskilda skäl och vilken instans som fattar beslut om detta.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Det är bra och viktigt att kommunen, enligt sidan 51 i planbeskrivningen, under det fortsatta planarbetet ska utreda fastighetsgränserna inom planområdet vidare för att säkerställa gränsernas läge. Lantmäteriet noterar att planområdesgränsen enligt plankartan går i fastighetsgränsen till Näs 1:162, Näs 1:155 respektive Näs 1:88.

De aktuella gränserna saknar enligt digitala registerkartan inmätta gränspunkter och några gränspunkter redovisas inte heller i grundkartan.

Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#).

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters

lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

g- OCH u-BESTÄMMELSERNA OMFATTAR HELA KVARTERET MED NUVARANDE REDOVISNING

Markreservat (i detta fall g- och u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- för ÄPBL-planer, PBL-planer med planstart fram till december 2014 och för PBL-planer enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5- 2020:6 redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.
- för PBL-planer enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.
- för PBL-planer som tas fram enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5-2020:6 (gäller alla planer med planstart efter 2021-12-31) betraktas markreservat som egenskapsbestämmelser. Den aktuella markreservatsbestämmelsen kan antingen avgränsas med egenskapsgränser eller sekundära egenskapsgränser samt i förekommande fall användnings- /planområdesgränser.

Det är viktigt att någon av principerna används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas inte markreservatet på ett konsekvent sätt. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de gränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL OCH KONSEKVENSER

I planbeskrivningen anges ett par åtgärder som exploatören ska bekosta enligt exploateringsavtalet. Det anges dock inget om hur stor andel av de olika kostnaderna som ska falla på exploatören. Detta medför att redovisningen inte så tydlig som krävs för att Lantmäteriet ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL utöver att redovisa avtalens huvudsakliga innehåll även redovisa konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivelser. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre

exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](https://lantmateriet.se).

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

I planbestämmelsen med beteckningarna ”allé” och ”dike” refereras till Näsvägen, men det framgår inte av grundkartan var Näsvägen ligger. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella vägen ligger.

DELTAGANDE I MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

På sidan 41 och 42 i planbeskrivningen redovisas hur det befintliga markavvattningsföretaget kan hanteras och att det kan bli aktuellt för berörda framtida fastighetsägare att gå in som delägare i markavvattningsföretaget. Det anges samtidigt på sidan 24 att det föreslås att verksamhetsområdet för VA, inklusive dagvatten utökas till att omfatta hela planområdet. I utredningen om markavvattningsföretaget förefaller det som att VA-huvudmannen (Stenungsunds kommun) borde vara den som blir delägare i markavvattningsföretaget, eller finns det fortfarande någon slags båtnad kvar som gör att alla nya fastighetsägare ska delta i företaget?

Om det är realistiskt att respektive fastighetsägare kan komma att inträda i markavvattningsföretaget bör detta anges i tabellen över huvudmannaskap och ansvarsfördelning på sidan 49 i planbeskrivningen, där det saknas en sådan notering i dagsläget. I annat fall bör tabellen kompletteras med att Stenungsunds kommun troligtvis ska gå in i markavvattningsföretaget. Det är viktigt att nuvarande delägare i markavvattningsföretaget samt framtida ägare av fastigheter inom planområdet kan få en enkel överblick över sina framtida åtaganden.

EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

Gemensamhetsanläggningen Näs ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

EN SAMFÄLLIGHET ÄR INTE EN FASTIGHET

På ett par ställen i planbeskrivningen (sidan 7 och sidan 50) anges att samfälligheten Näs s:1 skulle vara en samfällid fastighet. Eftersom en samfällighet inte är en fastighet utan ett markområde som ägs av flera fastigheter gemensamt, skulle det vara bra om kommunen inte använder begreppet fastighet för att beskriva en samfällighet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns flera planbestämmelser där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken.](#)

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

NATURPARK INGÅR INTE I BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD

Det finns stora fördelar bland annat vid digitalisering av detaljplaner och tolkning av planbestämmelser om Boverkets allmänna råd följs. Någon användning med beteckningen NATURPARK finns inte med i Boverkets planbestämmelsekatalog. Kommunen kanske skulle jobba med egenskapsbestämmelser i stället för att uppnå den reglering som avses?

BETECKNING FÖR PARKERING INOM FÖRSKOLEOMRÅDET

Inom kvartersmarken för skola (S) finns beteckningen ”parkering” utskriven som ett helt ord. Normalt sett brukar egenskapsbestämmelser inom kvartersmark betecknas med en liten (gemen) bokstav och en nedsänkt siffra vid behov.

Boverket planbestämmelsekatalog anger att egenskapsbestämmelser om parkering inom kvartersmark ska betecknas med ett gement n.

Kommentarer:

Under fortsatt detaljplanearbete kommer fastighetsgränserna utredas genom inmätning och beräkning genom det DRK-avtal som Stenungsunds kommun har med Lantmäteriet.

De gränser som inte går att mäta in eller beräkna fram kommer att fastighetsbestämmas genom lantmåteriförrättning.

Uppdatering av information om huvudsakligt innehåll i exploateringsavtalet har skett till lantmäteriets informationsmaterial till granskningskedet.

Uppdatering av grundkartan/plankartan har skett till granskningskedet.

Förtydliganden om hur markavvattningsföretaget ska hanteras har skett till granskningskedet.

Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas i en lantmåteriförrättning.

Ersättningsfrågan kommer att lösas inom förrättningen. Information om detta har uppdaterats i planbeskrivningen till granskningsskedet.

Justering av felaktiga begrepp har skett till granskningsskedet.

Planbestämmelser har till granskningen setts över och justerats för att anpassas efter Boverkets allmänna råd.

4. Statens geotekniska institut, 2023-05-04

Statens geotekniska institut (SGI) har av Stenungsunds kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Detaljplanen syftar till att möjliggöra blandad bebyggelse på fastigheten Näs 1:302.

Underlag:

- 1 Plankarta med tillhörande planbeskrivning, 2023-02-07.
- 2 Projekterings-PM/Geoteknik, Näs 1:141 m.fl. Humlebråten, Ödsmål, Stenungsunds kommun, Detaljplan. Bohusgeo, 2022-06-30.
- 3 Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, MUR/Geo, Näs 1:141 m.fl. Humlebråten, Ödsmål, Stenungsunds kommun, Detaljplan. Bohusgeo, 2022-06-30.

SGI:s synpunkter

Planområdet utgörs av plan ängs- och åkermark. Jordlagren utgörs översta ca 0–3 m av ett fastare ytlager (sand, silt, torrskorpelera) samt ställvis förekommande gyttja. Därunder förekommer lera till mellan 4 och 26 m djup.

I PM Geoteknik bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Kommentarer:

Noteras.

5. Polismyndigheten i Stenungsund, 2023-05-04

Lokalpolisområde Södra Fyrbodal har tagit del av handlingarna gällande ovanstående detaljplan och har följande synpunkter.

Gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel är det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottlighet.

Hastighetsgränsen bör i området vara max 30km/h.

Vi har ingen erinran mot att hastigheten på Näsvägen förbi området sänks från 70 km/h till 40 km/h.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinran.

Kommentarer:

Belysning samt hastighet inom planområdet regleras inte i detaljplanen utan dessa synpunkter skickas med till genomförandeansvarig.

6. Västtrafik, 2023-05-02

Västtrafik har tagit del av ovan förslag till detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av ca 100 bostäder och en förskola med upp till 8 avdelningar.

Planområdet ligger ca 4 km norr om centrala Stenungsund och i direkt anslutning till ett lokalt kollektivtrafikstråk inom Stenungsunds kommun. Stråket förbinder färjeläget i Kolhättan och därmed tätorten Svanesund på Orust med Stenungsund. Närmaste hållplats är Ekenäs vilken är belägen längs väg 770 och ligger ca 100 meter sydöst om planområdet.

I planbeskrivningen beskrivs kollektivtrafiken förbi området idag, men i samband med nästa trafikavtal för den allmänna kollektivtrafiken som startar i aug 2023, omvandlas dagens linje 4 till linje 330. Linje 330 kommer få ett något glesare trafikutbud än vad linje 4 har idag vilket är en anpassning efter hur efterfrågan sett ut. Dessutom omvandlas linjen från tätortstrafik till en linje som förbinder tätort med centralorten. Om efterfrågan ökar till följd av t.ex. ett utökat befolkningsunderlag går dock trafiken att skala upp under avtalstiden som sträcker sig 10 år framåt.

Västtrafik ser positivt på en utveckling av bostäder och verksamheter i närhet av kollektivtrafikstråk och har inget att erinra mot planen.

Kommentarer:

Kommunen noterar uppgifterna.

7. Vattenfall, 2023-04-28

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Näs 1:302 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har flera elanläggningar inom och i närheten av planområdet, se bifogade kartor. Röd linje = 11 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Kablarnas läge i kartan är ungefär. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad *ledningsanvisning*. Notera att luftledningar är schematiska.

Det behövs ett E-område för ny transformatorstation inom planområdet, se önskad placering i bifogad plankarta. Vattenfall vill att arealen ska vara 10*10 meter.

Vattenfall vill inte ha någon byggnad närmare än 5 meter till transformatorstationen. Vattenfall vill ha en bestämmelse att ingen byggnad är tillåten närmare än 5 meter till E-området. Alternativt att det placeras prick-mark runt E-området som hindrar byggnader närmare än 5 meter.

Vattenfall vill att E-området placeras minst 2 meter från närmaste väg.

Vattenfall vill inte ha någon parkering närmare än 2 meter till E-området.

Vattenfalls 11 kV högspänningskabel som går inom planområdet måste flyttas. Viktigt att exploatören beställer flytt i mycket god tid. Flytt av anläggningar beställs via: [Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution](#)

Vid schaktningsarbeten ska *ledningsanvisning*, beställas via <https://www.ledningskollen.se/> . Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Flytt/förändringar av anläggningar beställs via: [Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution](#)

Vattenfall har den lokala elnätetsförsörjningen. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Kommentarer:

Kommunen har i överenskommelse med Vattenfall planlagt för ett E-område inom planområdet.

Fastighetsägare har pågående ärende hos Vattenfall gällande flytt av högspänningskabel, i övrigt noterar kommunen synpunkten gällande högspänningskabel och överlämnar denna till fastighetsägare samt genomförandeansvarig.

8. Skanova, 2023-04-04

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Den telekabel som korsar området kommer vara ur drift senast 2023-10-31. Vi är gärna med tidigt i projekteringsfas för att se över möjlighet till samförläggning och fibrering av området.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

Kommentarer:

Noteras.

9. Bohusläns museum, 2023-05-03

Vi är kritiska till planförslaget.

Motivering:

Bebyggelseperspektiv,

Det överensstämmer inte med traditionell Bohuslänsk byggnadstradition. Förändringen av landskapsbilden är också mycket påtaglig. I äldre tider var sparsamhet med åkermark ytterligt stor. Därför placerades byggnationen i jordbruksbygdernas sprickdalar längs bergssidorna eller på impedimenten. Detta illustreras väl av placeringen av Näs gamla by- och gårdstomt (Ribbenäs) men även den nyare bebyggelsen längs Rävås östsida. I detta fall ”rullas” ny bostadsbebyggelse ut över högproduktiv jordbruksmark väl synligt i blickfånget vilket påtagligt förändrar Ödsmålsslättens landskapsbild.

Vi anser att en Landskapshistorisk analys först bör utföras eftersom det är en stor förändring som omvandlar ett kulturhistoriskt känsligt terrängavsnitt och sockencentrum. En sådan har upprättats av Pär Connelid Kula AB 2021-12-21 i samband med planarbetet inför *Fördjupad Översiktsplan Kode*, Kungälv kommun. Frågeställningen är där likartad med en avvägning mellan att åkermark tas i anspråk och behovet av ny bostadsbebyggelse i stor omfattning.

Fornlämningsperspektiv:

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Inga nya lämningar av antikvariskt intresse påträffade vid detta tillfälle (Bohusläns museum rapport 2022:18).

Göta Arkeologi har genomfört en arkeologisk förundersökning av fornlämning L1966:552. En boplats belägen inom den sydvästra delen av planområdet. Den arkeologiska förundersökningen resulterade i att den aktuella fornlämningen inte längre skall klassificeras som fornlämning och att den utgår. Eftersom flinta som tidigare påträffats på platsen härrör från annan plats. Efter avslutad förundersökning konstaterades att det finns inga arkeologiska synpunkter gällande den planerade exploatering (Göta Arkeologi rapport 2022:13, Riksantikvarieämbetets register 2023-05-02).

Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Kommentarer:

Till planhandlingarna hör en landskapsbild- samt kulturmiljöanalys. Denna anses tillräcklig för planarbetet. Förslagen i denna analys har till granskningen tydligare arbetats in i planhandlingarna under avsnittet Gestaltning.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg, 2023-04-26

Planområdet behöver förses med brandvatten enligt Svensk Vattens publikation P114. Det innebär att brandposterna skall ha en kapacitet på 600 liter/minut och placeras med ca 150 meters avstånd. Exakt placering bör ske i samråd med Räddningstjänsten.



Kommentarer:

Planhandlingarna har uppdaterats med information gällande behov av brandposter. Placering av brandposter utreds i genomförandeskedet.

Föreningar och intresseorganisationer

11. Stenungsunds Naturskyddsförening, 2023-04-29

Vi i Stenungsunds naturskyddsförening vill härmed lämna några synpunkter på Detaljplan bostäder och förskola, Näs 1:302 (Humblebråten). Vi har i huvudsak tre invändningar/kommentarer till er ambitiösa och välgjorda plan.

1. Exploatering av jordbruksmark

Området utgörs idag av värdefull åkermark, något som också presenteras i detaljplanen. Vi anser att det är viktigt att bevara sådan mark som en resurs för att trygga matproduktionen och bibehålla en balanserad ekologi i vårt samhälle.

I Jordbruksverkets rapport "[Slutredovisning mmr-projekt värdering jordbruksmark tga.pdf](#)", framgår det tydligt att exploatering av åkermark är en stor förlust för vårt samhälle. Åkermarken är viktig för matproduktionen och bör bevaras för att trygga den långsiktiga livsmedelsförsörjningen. Jordbruksverket påpekar också att det är nödvändigt att skydda och bevara åkermark för att minska klimatpåverkan och säkerställa biologisk mångfald.

Vi anser att det är av yttersta vikt att kommunen tar hänsyn till dessa faktorer och tar ansvar för framtiden genom att bevara vår värdefulla åkermark. Att exploatera denna mark skulle ha negativa konsekvenser för både miljö och samhälle.

2. Hantering av dagvatten

I miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att dagvattnet från planområdet måste renas innan det når Ödsmålsån. Stenungsunds kommun föreslås därför utöka verksamhetsområdet för dagvatten för att kunna samordna, styra och kontrollera de insatser som krävs för att rena dagvattnet. Hur säkerställs att skyddsåtgärderna som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen genomförs? Kommer beslut om utökat verksamhetsområde att fattas innan planen antas?

3. Kompensationsåtgärder

Kommer det att utföras några kompensationsåtgärder för ianspråktaga naturvärden inom eller i anslutning till planen?

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan



tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Skyddsåtgärderna som anges i miljökonsekvensbeskrivningen har förtydligats i plankartan.

Inga kompensationsåtgärder har planerats. Detaljplanen möjliggör bättre hantering av dagvatten samt kommer bygga ut rekreatiomsområden.

12. Lantbrukarnas Riksförbund, 2023-05-02

Svar till öppet samråd kring Detaljplan för Näs 1:302, Humlebråten, Ödsmål

Vi är väl införstådda i den rävsax som beslutsfattare i Stenungsunds kommun nu sitter i.

"I Göteborgsregionen målbild 2035 kan vi läsa: Göteborgsregionen är en internationell förebild för förmågan att samarbeta - i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner"

Kommunens befolkningsprognos säger att vi skall vara ca 32 000 medborgare år 2030. Nya arbetstillfällen, nya bostäder måste fixas fram, samtidigt måste äldreomsorg och skolverksamheter anpassas. Det är bråttom, utvecklingen måste gå fort, vi tvingar fram förhastade beslut som inte kan återställas, utan att hinna reflektera över konsekvenserna.

Vår inställning är att vi alltid skall verka för att minimera bebyggelse på åkermark!

Miljöbalken är tydlig! "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." (miljöbalken 3 kap. 4 §)

Vår regering förutsatte (proposition 1985/86:3) att kommunerna skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den formuleringen. Lagg särskilt märke till att detta antagande från vår regering antogs 1985!

Det säkerhetspolitiska läget har kraftigt försämrats sedan dess, det borde innebära att vi har högre mål om en högre krisberedskap.

Likaså kan vi förvänta oss en högre medvetenhet om att den av människan pådrivna exploateringen leder oss rakt in i en klimatkatastrof.

Dessutom antog regeringen Livsmedelsstrategin 2017, vilken har ett tydligt mål att öka den inhemska livsmedelsproduktionen.

Sunt förnuft och kloka avvägningar baserade på en egen aktuell omvärldsanalys är en förutsättning för att skapa hållbara strategier inför framtiden.

Just nu pågår fortfarande utarbetandet av jordbruksmarksprogrammet för Stenungsunds kommun. Under hösten fick vi möjlighet att komma med synpunkter på det förslag som då arbetats fram ..

Vi ser med stor oro på att man använder siffror från Jordbruksverkets statistik för att ge en bild av att det inte är så mycket åkermark som exploaterats i kommunen. I utredningen kring Stenungsunds jordbruksmarksprogram (sida 38) kan vi läsa att "Eftersom att denna data baseras på uppgifter om olika jordbruksstöd innebär det kan finnas jordbruksmark som ej fångats upp i datan". Självklart är det så att hög andel av den mark som ej är aktivt odlad "faller utanför stödsystemen" Man ger helt enkelt en felaktig bild av att endast 10 hektar jordbruksmark exploaterats under åren 2006–2020. Vi har i vårt yttrande till detta förslag påtalat att det handlar om minst det 3 dubbla, och det bara på 15 år.

Det finns saker som behöver utredas och kompletteras i förslaget om jordbruksmarksprogrammet för Stenungsunds kommun. Det har vi givetvis redan påtalat i vårt svar, då vi ser:

- 1) Behov av att utreda hur mycket åkermark som faktiskt exploaterats 2006–2020.
 - 2) Behov av en analys kring hur stora arealer som exploaterats sedan bebyggelsen "tog fart" dvs från början av 60-talet.
 - 3) En konsekvensanalys kring hur dessa beslut påverkar våra behov av krisberedskap, förberedelse på ett förändrat klimat, och våra antagna mål om en ökad inhemsk livsmedelsproduktion.
- Eftersom frågan är komplex krävs att det görs en lokalisering utredning då exploatering av åkermark föreslås. Detta har också gjorts och på sida 8 kan vi läsa om det föreslagna exploateringsområdet;

"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."

Känns märkligt att behöva påtala att vad som odlas på arealen går att ändra varje år!

Vall är dessutom oerhört klimatsmart och binder stora mängder koldioxid. Alla som har en gräsmatta vet att gräs växer mycket och under lång växtsäsong. Eftersom vall används som betesdjurens vinterfoder, är vallodling helt enkelt en garanti för att vi behåller betesdjur i området. Att betande djur är en förutsättning för en biologisk mångfald, och att vi skall nå våra uppsatta miljömål är känt sedan länge. Djurens betande och gödslande samt odling av vall skapar en högre mullhalt i jorden. Detta ökar inlagringen och bindningen av koldioxid från atmosfären. Vallen är dessutom en viktig avbrottsgröda - för att kunna odla vegetabilier tex bönor, raps och vete. Det beror på att vallen har djupare rötter. De långa rötterna ger högre mullhalt och förbättrar på så sätt jordens struktur.

En frisk och välmående jord krävs för att kunna odla vegetabilier, så att påstå att "en indirekt matproduktion i form av vall kan anses vara mindre värd än bördig jord" är ett bevis på direkt okunskap!

Det vi däremot kan vara helt överens om är att en växande befolkning både lokalt och globalt, kommer att leda till att jordbruket måste intensifieras för att undvika världssvält. Rådande säkerhetspolitiska läge i kombination med vår inhemska livsmedelsstrategi och växande befolkning måste leda till ett betydligt större stöd och förståelse från både beslutsfattare och allmänhet för jordbrukets villkor. Hela området söder om Humlebråten 1:302 är aktivt brukad jordbruksmark. Inom jordbruket gäller inte kontorstid, utan vi har ofta vädret som arbetsgivare. Detta gör att tunga maskiner kan köras både tidigt och sent. Det innebär att marken gödslas (precis på andra sidan vägen) och med "felaktig vind" kan det innebära olägenheter för de boende i området. Vi utgår ifrån att både tjänstemän och politiker har förståelse för jordbrukets villkor och stöttar oss, när dessa diskussioner uppkommer.

För övrigt är vår känsla att de föreslagna alternativa byggområden, egentligen inte är några alternativ, då det verkar orimligt att få plats med 600 bostäder och förskola på någon av de övriga föreslagna områdena. Man jämför helt enkelt äpplen med päron ... Kanske är det så att äpplet (dvs jordbruksmark på Humlebråten) är ett "ruttet" och förhastat förslag. Då vi anser att åkermarken skall finnas kvar både för oss och för kommande generationer. Troligtvis är det långsiktigt klokare att exploatera bergsområden och impediment områden, som vi ju har gott om i kommunen. Vi bör välja lera friska, och något dyrare päron, framför ett billigt ruttet äpple. Vi föreslår alltså ett omtag i denna fråga. Dels behöver vi invänta att jordbruksmarksprogrammet kompletteras, enligt de synpunkter som inkommit, dels behöver lokaliseringstudien inriktas på att hitta byggbara områden (flera om så behövs) som inte exploaterar jordbruksmark, men som ändå kan ge de bostäder och samhällsnyttor som vår kommun kommer att behöva.

Kommentarer:

Stora delar av yttrandet anses vara synpunkter på det separata arbetet med framtagandet av ett jordbruksmarksprogram som Stenungsunds kommun arbetar med. Yttrandet överlämnas i sin helhet till ansvarig verksamhet.

Planförslaget inrymmer inte 600 bostäder utan cirka 120 bostäder. Det är kommunens gällande översiktsplan som uppskattar att cirka 600 nya bostäder kan byggas i de utpekade områden i och i nära anslutning till Ödsmål, där den södra delen av planområdet ingår. Lokaliseringstudien utreder utpekade byggbara alternativ i Ödsmål som är utpekade i gällande översiktsplan. Kommunens ställningstagande till vald plats finns att ta del av i lokaliseringstudien tillhörande detaljplanen.

13. Näs samfällighetsförening, 2023-05-02

Näs Galterö Samfällighetsförening består av ca 200 fastigheter och förvaltar väg och dagvattensystem enligt Lantmäteriförrättning från 2005. Vagnätet sträcker sig från rondellen i Öster (Näs 1:55 – Ekenäs förskola) till Galterön, Mjösund, Söskärsbadplats och de anknytande vägarna. Vidare förvaltar föreningen ett antal dagvattensystem i området.

Föreningen är öppen för dialog och vi vill bidra med värdefulla synpunkter till planbeskrivningen. Näs-Galterö Samfällighetsförening (Näs GA:1) berörs direkt av förslaget till detaljplan och trots detta har ingen dialog eller samverkan skett med föreningen vid planen framtagande. När samråd

hölls 12 april mottog föreningen en kallelse 13 april, dagen efter, och då adresserad till en felaktig adress. Detta trots Stenungsunds Kommun har andelar i samfällighetsföreningen.

Synpunkter på planbeskrivningen är en viktig process för föreningens medlemmar och att 3 april med kort varsel ha en dag för samråd 12 april, vilket dessutom är under påsk, är förhastat. Vidare har de boende i Ödsmål i processen kring kommunaldelsstämmor inkommit med synpunkter på framtida bebyggelse, bla. för det aktuella planområdet. När planerar kommunen att återkomma med svar på inkomna synpunkter? De boende i Ödsmål noterar att de inkomna synpunkterna ej har tagits i beaktande i planprocessen.

Detaljplanen medför väsentlig påverkan på de väg och vattenanläggningar (Näs GA:1) som förvaltas av Näs-Galterö Samfällighetsförening. Inte bara för Näs-Humlebråten 1:302 utan för alla fastigheter som är medlemmar i GA1. Detta eftersom Lantmäteriförordningen för GA1 från 2005 bygger på principen om solidaritet, dvs att alla medlemsfastigheter förväntas använda hela området och utgångspunkten är då samma avgiftsberäknings metod.

Vidare har medlemmarna i GA1 lagt ned betydande arbete och ekonomiska resurser på Näsvägen och konsekvenserna av en ändrad status berör föreningens ekonomi.

Sidan 5 – Utredningar:

Vi noterar att Lantmäteriet ej finns med under utredningar och det är en väsentlig brist i planbeskrivningen och Lantmäteriets utlåtande rörande effekterna för GA1 i relation till den befintliga Lantmäteriförordning från 2005 (akt 1415-571) skall i vår mening ingå i en uppdaterad planbeskrivning.

Sidan 7 – Mark och ägandeförhållanden

Den redovisade kartan och beskrivningen Ödsmål tyder på att det saknas lokal kunskap om Ödsmåls geografi och för att undgå missförstånd är det viktigt att planbeskrivningen uppdateras med korrekta geografiska referenser. Ödsmål är ett vidsträckt geografiskt område, norr om Stenungsund, vilket är uppdelat i mindre delar. Näs en del av Ödsmål och de har inte samma storlek vilket kartan indikerar. Man kan ej heller förflytta sig från Ödsmål till Näs då man hela tiden är i Ödsmål.

Det bör noteras att Näs GA:1 regleras av Lantmäteriförordning från 2005 (akt 1415-571) och regleras av Lantmäteriet genom Lag 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter. (Se kommentar ovan).

Sidan 12 – Särskilda hushållningsbestämmelser bestämmelser, 4 kap MB

Vi invänder mot att planområdet ingår i en befintlig tätort. Vid transport till området från alla väderstreck finns det inget som idag pekar på att man kommit till en ”tätort”.

Vägar och annan infrastruktur i Näs området (Näs GA:1, bryggor, parkeringar, badplatser mm) är idag dimensionerade för ca 200 fastigheter och inte dimensionerade för ytterligare belastning från 100+ fastigheter och det bör utredas ytterligare om konsekvenserna påverkar riksintresset för högexploaterad kust.

Som exempel på fysiska restriktioner är att de parkeringar som finns för friluftsliv (tex bad) vid Söskär, Mjösund och Grönvik redan idag är fullt utnyttjade under dagar med bra väder under sommaren och vid dessa tre platser finns ingen utbyggnadsmöjlighet av befintliga parkeringsytor. En annan aspekt är att vägnätet i Näs området är smalt, med dålig bärighet och med små möjligheter att bredda vägen vid kritiska passager.

Sidan 18 – Service

Det nämns att planarbete är i gång för Näs 1:55 ("Ekenäs förskola"). Denna fastighet är medlem i Näs-Galterö Samfällighetsförening och vi vill bli konsulterade rörande ny verksamhet eftersom sådan troligen kommer att innebära att fastigheten skall ha ett nytt andelstal i förrättningen som styr vår verksamhet. Stenungsunds Kommun är medlem i Näs GA:1 och vi vill få tillstånd en fördjupad dialog.

Sidan 18 - Gator och Trafik – Biltrafik

I planbeskrivningen står det att vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/timme, vilket inte är korrekt. Alla vägar in i rondellen (vid skolan) är begränsade till 50 km/timme och denna begränsning gäller i början av Näsvägen. Efter ca 300 m har Näsvägen en skylt med rekommenderad hastighet 30 km/timme. (Se Planbeskrivningen sidan 18 – Biltrafik).

I sista stycket anges det att trafik från befintliga fastigheter skall anslutas till Näsvägen, i stället för att ansluta till väg 770. Dessa fastigheter är idag inte medlemmar i Näs-Galterö Samfällighetsförening (Näs GA:1). Detta innebär i dagsläget att 6st befintliga fastigheter skall anslutas till Näs GA:1. Det som behöver utredas är:

1. När skall dessa fastigheter anslutas till Näs GA:1?
2. Rörande anslutningsvägen till Näsvägen finns följande frågor:
 - a. Skall vägen gå med i Näs GA:1 kräver detta en förrättning av Lantmäteriet. Vem tar kostanden för detta?
 - b. Vad är status på vägen idag, är det en samfällighet eller bara servitut? (Eventuellt kan det behöva redas ut vem som äger vägen som del av förrättning).
 - c. Om vägen skall gå med i Näs GA:1 behöver den uppgraderas till en standard likvärdig med andra vägar i området. Vem står för kostnaden?

Ovan frågor bör utredas och redovisas i den uppdaterade planbeskrivningen.

Från ett trafiksäkerhetsperspektiv vore det att föredra att en påfart, genom rondell, anläggs vid grusvägens anslutning till väg 770. Genom detta skulle säkerheten på Näsvägen förbättras då tre utfarter till Näsvägen kan undvikas. Utfarter som i planförslaget dessutom korsas av cykelbana. Dessa utfarter och korsningar som idag planerat kommer att försämra trafikmiljön jämfört med den väg som är idag. Att flytta utfarten från Planområdet norrut bör utredas ytterligare i samråd med Trafikverket. Om Näsvägen skall kompletteras med cykelväg bör följande beaktas:

1. Om cykelvägen/gångvägen förläggs på södra sidan av Näsvägen är det möjligt att ha cykelväg hela sträckan ned till rondellen i öster dvs förbi Näs 1:55 som blockerar rutten på norra sidan av Näsvägen.



2. Det går att leda cykelvägen/gångvägen ut från Planområdet i kulvertar under Näsvägen. Detta skulle väsentligt öka säkerheten då korsningar undviks.
3. Planförslaget i sin nuvarande utformning är ej komplett. Detta eftersom den förslagna cykelvägen/gångvägen slutar i ett krön med skymd sikt. Här skall gångtrafik/cykeltrafik korsa vägen vid krönet. Detta utgör en ökad risk jämfört med idag. Det vore rimligt att cykelvägen fortsätter in i området, åtminstone förbi krönet.

Det bör belysas hur trafiken genererad av byggnationen i Planområdet skall hanteras. Det kommer att innebära mycket tung trafik och under upp till 10 år. Det bör belysas både från ett säkerhets och ett slitageperspektiv. Om Näsvägen skall användas bör det beskrivas om projektet startar med Näsvägen eller om det är tänkt att komma senare?

Sidan 19 – Kollektivtrafik

De boende i området använder frekvent kollektivtrafik. Beskrivningen av kollektivtrafiken är i planbeskrivningen felaktig, det står; *Turtätheten varierar mellan 10 min under rusningstid och 30 min under lågtrafik*. Korrekt är att det varierar mellan 10 min och 7 timmar mellan bussarna och där huvuddelen av dygnet har betydligt längre än 10 min mellan avgångarna.

Frekvensen på bussarna påverkar mängden fotgängare och cyklister på vägen och vid färre avgångar blir det mer belastning på Näsvägen.

Sidan 21 – Djurhållning

Idag ligger Ekenäs förskola i östra delen av Näsvägen. Detta minimerar trafiken genererad av förskolan på Näsvägen.

En synpunkt från föreningen är att en flytt av den planerade förskolan öster ut kommer att påverka trafiksäkerheten positivt då den minskar trafiken på Näsvägen.

Som en positiv sidoeffekt undviks då också problematiken kring djurhållning och allergi. Då vi är inne i en period av elektrifiering av fordonsflottan kommer en eventuell luftproblemantik runt förskolan (och Ekenässkolan) att minskas i närtid.

Sidan 22 – Havsnivåhöjning/Skyfall

Näs-Galterö Samfällighetsförening förvaltar delar av dagvattensystemet på Vättnevägen. Vättnevägen har en liknande topografi/problematik som Planområdet rörande dagvatten, vilket pumpas söderut för att sedan hamna i Ödsmåls ån. På Vättnevägen står vattenpelaren ca 50 cm under marknivån. Vid kraftiga regnväder har vi problem med att vattnet, trots fördröjningsmagasin, pumpsystem mm, inte dräneras bort tillräckligt fort. Det har i närtid förekommit att manluckorna till dagvattensystemet lyfts upp vid skyfall och att vatten flödar fritt på vägar och tomter. Ibland även med inblandning av grå och svartvatten.

Vi rekommenderar därför att Planens dagvattensystem dimensioneras efter 100-års fallet, dvs det värsta flödet som man vet har förekommit historiskt. Det förslagna beräkningsgrunden 50 mm är snålt tilltagen då det i Bohuslän kommit 100+ mm i regn ett flertal gånger under de senaste fem åren. Vättnevägen lider av att ett helhetsgrepp på dagvatten inte genomfördes vid byggnationen med hänsyn till helhetsbilden för dagvatten. En lärdom för Planområdet att beakta.

Genom förrättningen för Näs GA:1 är alla medlemmar i föreningen med och betalar solidariskt för driften av dagvattenpumpen på Vättnevägen som har 14 fastigheter. Det skulle vara märkligt om Stenungsunds Kommun tog på sig driften av dagvattensystemen i Planområdet men låter medlemmarna i Näs GA:1 fortsätta att betala driften av ett liknande system på Vättnevägen (NB: Stenungsunds Kommun har 60 andelar i Näs GA:1).

Sidan 30 – Skydd mot störningar

Med endast 50 mm regn som dimensionerade faktor (Planbeskrivning sidan 22) och 100+ mm relativt frekvent förekommande, skulle vi som ansvariga för ett antal dagvattensystem i Näsområdet vilja kommentera att dagvatteninfiltration som första steg i ett område med en vattenpelare endast 50 cm under marknivån borde ytterligare utredas – speciellt om Stenungsunds Kommun (våra skattepengar) skall ta över ansvaret. Näs GA:1 har idag två öppna diken längs Näsvägen och det förslår inte långt som ”fördröjning” om det Planens system inte är korrekt dimensionerat.

Sidan 32: - Föreslagen bebyggelse

Näs 1:55 är idag Ekenäs förskola. Det är oförklarligt att Stenungsunds Kommun, i vår förståelse (dvs enligt information från fastighetsägaren), har sagt upp avtalet för lokalen. Detta innan annan lokal är klar (under byggnation). Att säga upp lokalen och sedan hänvisa till att Planområdet behövs för ny förskola framstår som märkligt. Planbeskrivningen beskriver hur 600 bostäder skall tillkomma i Ödsmål och hur Stenungsunds Kommun skall vara 35,000 personer 2035. Förskolor, skolor mm behöver dimensioneras så att befolkningen kan växa. Varför sägs då kontraktet för Ekenäsförskola upp innan det finns en klart alternativ – vilket sätter onödig press på detta planförfarande? Näs 1:55 är idag del av Näs GA:1 och det bör utredas om inte fastigheten skall integreras och ingå i Planförfarandet för Näs-Humblebråten 302, då den är en naturlig del av området och med liknande verksamhet.

Den föreslagna bebyggelsen i Planområdet skall enligt planen ha plats för verksamhet i bottenvåningen på flerfamiljshusen. Det refereras i planen till att Näs 1:55 eventuellt skall ha näringsverksamhet och vi vet att en av de stora dagligvarukedjorna har visat intresse. Eftersom trafiken på Näsvägen ökar om näringsverksamhet bedrivs i Planområdet bör det göras ekonomiska beräkningar på om näringsverksamhet är möjlig med tanke på konkurrens från Näs 1:55. Detta för att kunna bedöma trafikens påverkan på Näsvägen. Vidare bör trafiken genererad av eventuell ny verksamhet på Näs 1:55 utredas och tas i beaktande för Näsvägen i Planbeskrivningen (Näs 1:55 har idag en av två utfarter på Näsvägens raksträcka).

Flerfamiljshus

Den föreslagna förläggningen av flerfamiljshus utefter Näsvägen förstör bykänslan i området. Planområdet skärmas av från Näsvägen vilket ger ett icke inbjudande utseende – ”borg”. En mer inbjudande och inkluderande förläggning är i den norra delen av planområdet. Detta anknyter också till vår synpunkt om utfart (se kommentar rörande utfart på sidan 3 ovan). För de boende i området leder det också till att man får ett öppet siktfält söderut mot kyrkan i stället för att begränsa utsikten med en vägg av trevåningsbebyggelse.

Planbeskrivningen pekar på att flerbostadshusen skall knyta an till Näs 1:55 (Ekenäsförskola, en gammal bensinmack och ICA butik från 1980-talet, för de som använder Näsvägen låter det inte estetiskt tilltalande. Vi skulle vilja veta vad som avses med begreppet ”knyta an”?

Förskola

Förskolan kommer att generera trafik som går längs större delen av Näsvägen. Dessutom finns problematik med lukt/allergi från hästgården. Från ett trafiksäkerhetsperspektiv och miljösynpunkt är det bättre att förskolan knyter an till Näs 1:55 dvs förläggs i östra delen av Planområdet.

I ett större perspektiv föreslår vi att en annan lokalisering utreds för förskola, tex vid planområde B23 eller B24 vilka båda verkar lämpliga för sådan verksamhet. Bruk av planområde B23 eller 24 har också fördelen att en förskola då inte förläggs på åkermark och även blir mer centralt belägen i Ödsmålsbyggden.

Sidan 34 – Solstudie

Från Näs GA:1's synpunkt anser vi att det vore mer naturligt och estetiskt tilltalande med lägre bebyggelse utefter Näsvägen, då detta gör området mer öppet och inbjudande. Vi är undrande till varför södra delen beskrivs som att den ”tillåter tätare bebyggelse”. Hur är detta argument underbyggt?

Vi vill också framföra synpunkten att det i ingenstans i Ödsmålsbyggden finns 3.5 våningar höga bostadshus och om avsikten är att bebyggelsen skall anknyta till miljön bör bostadshusen maximalt ha två våningar. Hus i denna höjd blir mer estetiskt tilltalande när man använder Näsvägen.

Sidan 35 – Landskapsbild

Beskrivningen av landskapsbilden stämmer inte med den föreslagna byggnationen. Om det bebyggs med 3.5 våningshus efter Näsvägen ser man inte Ödsmåls kyrka och odlingslandskapet i fonden. Planbeskrivningen bör omarbetas om landskapsbilden är del av beslutsunderlaget.

Sidan 36 – Kulturmiljö

Genom Näs gamla by går den gamla kyrkvägen med anor från medeltiden. Det är också korsningen av denna väg och Näsvägen (med gårdesgårdar) som behöver inkluderas för att få till en bra trafikmiljö. Vi är, som förvaltare av vägar med urgamla anor i området, undrande till beskrivningen av Kulturmiljön. Beskrivningen bör för ett beslutsunderlag omarbetas till att beskriva hur Planområdet smälter in med den gamla bebyggelsen – inte hur det nya området skall skyddas från den befintliga bebyggelsen?

Rörande kulturmiljö är den traditionella bebyggelsen i Ödsmål förlagd till dalgångarnas slänter, dvs åkermarken brukas för odling. Planområdet har fram till nu brukats för odling. Att bebygga denna åkermark är att för all framtid förstöra denna kulturmiljö och kulturarv.

Sidan 36 – Barnperspektiv:

Beskrivningen av hastighetsbegränsningen är inte korrekt. Det är inte 70 km/timme på Näsvägen utan idag är det 50 km/timme som sedan efter 300m går ned till rekommenderat 30 km/timme.

Således skulle 40 km/timme ny hastighet vara en höjning på en del av vägen jämfört med idag. Planbeskrivningen bör korrigeras på denna punkt.

Från ett barnperspektiv bör cykel/gångvägen som idag slutar vid ett skytt krön förändras så att den betydande mängd barn som idag använder Näs vägen som skolväg på ett säkert sätt kan fortsätta att göra så. Enligt den föreslagna Planbeskrivningen blir det totalt 4st utfarter att korsa på den nya cykelvägen, att jämföra med två korsningar idag. Barnens trafiksituation bör utredas ytterligare, inte bara från planbeskrivningen, ut också från dess påverkan på hela trafiksituationen för barn i Näsområdet.

Sidan 37 – Trafik, parkering och kommunikation

Näsvägen är idag en enskild väg (GA1) och tillhör Näs-Galterö Samfällighetsförening som har ca 200 medlemmar. Vägen regleras av Lantmäteriets förrättning från 2005. Det är en solidarisk förrättning, dvs den bygger på att alla medlemmar brukar marken i enlighet med sitt andelstal (1 för tomt, 10st andelar för hus + näringsfastigheter). Detaljplanen medför väsentlig påverkan på de väg och vattenanläggningar (Näs GA:1) som förvaltas av Näs-Galterö Samfällighetsförening. Inte bara för Näs-Humblebråten 1:302 utan för alla fastigheter som är medlemmar i GA1. Detta eftersom Lantmäteriförrättningen för GA1 från 2005 bygger på principen om solidaritet, dvs alla medlemsfastigheter förväntas använda hela området och utgångspunkten är då samma avgiftsberäkning. Det beskrivs att Planområdet (del av Näsvägen) inte längre skall ingå i Näs GA:1. Detta leder till en betydande olägenhet för Näs GA:1s medlemmar eftersom de boende i Planområdet förväntas använda Näs området och dess kust som rekreationsområde. Näs GA:1 underhåller idag vägar och vattenanläggningar som möjliggör detta bruk och de boende betalar solidariskt för detta. De boende i Planområdet kommer att kunna bruka detta område dagligen utan att bidra till underhållet. Innan beslut tas om Planområdet begär vi att Lantmäteriet ger ett utlåtande om hur de ser på denna fråga. Vi är beredda att bidra med vår kunskap till denna fråga.

Vidare har medlemmarna i GA1 lagt ned betydande arbete och ekonomiska resurser på Näsvägen och konsekvenserna av en ändrad status berör föreningens ekonomi.

Säkerhetsmässigt kan den föreslagna utformningen av Näsvägen ifrågasättas.

1. Det byggs två påfarter på Näsvägen och hela Planområdets trafik leds på dessa. Näs-Galterö Samfällighetsförening har som utgångspunkt att undvika nya påfarter på sina större vägar. Förslag är att det nya området kopplas direkt på väg 770 i enlighet med den redan befintliga grusvägen vägen in på området.
2. Den cykelväg som planeras längs Näsvägen bör från en trafiksäkerhetssynpunkt förläggas på sydsidan av Näsvägen och förses med underfart/kulvert så att man ej behöver korsa vägen. Denna lösning tar också cykelvägen hela vägen ned till rondellen (förbi nuvarande Ekenäs förskola). Skälet är att som nu planerat har man skapat två bilutfarter mot Näsvägen, vilka båda korsar den planerade cykelbanan, och med den idag befintliga gång/cykeltrafik som kommer från Näs-området vore det olyckligt att öka risken genom att två gånger behöva korsa lederna ut ur området.
3. Det saknas ett helhetsgrepp kring cykelbanan. Näsvägen är leden som tex badande följer för att komma till Söskars kommunala badplats. Att som nu planerat låta cykelvägen sluta vid ett

krön med dålig sikt stämmer inte med barnperspektiv, trafiksäkerhet mm. Det behövs ett helhetsgrepp.

Sidan 38 – Biltrafik

Näs-Galterö samfällighetsförening noterade i oktober 2021 att det kommit upp en mätstation på Näsvägen, utan föreningen tillfrågats. Förening hörde av sig till Stenungsunds Kommun och frågade om det var något kommunen ställt dit. Svaret som gavs var att mätstationen på Näsvägen var fel placerad och skulle mäta på en annan plats. Dagen efter var mätstationen borttagen från Näsvägen. Är det fastlagt att mätningar skett på korrekt plats och i tillräcklig omfattning?

Oktober 2021 är en tidpunkt precis efter en våg av COVID-19 under sommaren. Effekten av COVID-19 var en betydande ökning av hemarbete, vilket minskar trafiken på vägen.

Som underlag till Planförslaget är det viktigt att kvaliteten på ingående data har kvalitetssäkrats och vi förslår att nya mätningar görs på Näsvägen, och föreningen är positiv till samverkan kring nya mätningar.

Planområdet kommer att generera ca 1000 nya bilrörelser per dygn. Som ansvarig för vägarna i Näs området vill vi att beräkningar göres på hur mycket trafik som Planområdet kommer att generera väster ut, vidare in i Näs området. Man kan förvänta sig att boende, tex barnfamiljer, i Planområdet tar bil till tex bad eller båt. Detta genererar ny trafik på vägarna som förvaltas av Näs Galterö Samfällighetsförening och som del av beslutsunderlaget behöver dessa konsekvenser belysas i volym, men också tekniskt/ekonomiskt om vägarna in i området behöver uppgraderas.

Planbeskrivningen rekommenderar att Näsvägen breddas. Detta kräver en överenskommelse om vem som äger/förvaltar vägen. Hur ett skifte i förvaltning skall ske och dess ekonomiska konsekvenser för Näs Galterö Samfällighetsförening måste utredas av Lantmäteriet och kostanden för utredningen skall ej falla på föreningens medlemmar.

Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv vill föreningen framhålla att det finns trafiksäkerhetsfördelar med att utfart från Planområdet sker direkt till väg 770 via den mindre grusväg som idag finns, tex via rondell. På så sätt undviker man tre korsningar av väg/cykelbana på Näsvägen. Något som inte minst ur ett barnperspektiv, för alla barn i Näs området som går/cyklar längs Näsvägen, väsentligt minskar olycksrisken.

Om den föreslagna förskolan skall ha utfart mot Näsvägen går det att betydligt minska trafiken på Näsvägen genom att förlägga förskolan i den östra delen av planområdet. Då uppstår ej heller problem med allergener mm.

Sidan 40 - Kollektivtrafik

Rörande gång/cykelbana om an knyter till Ekenäs hållplats är vår synpunkt att gång/cykelbana längs Näsvägen förläggs på södra sidan av vägen. Då får man en obruten sträckning hela vägen till hållplatsen. Från Planområdet kan två undergångar byggas för att undvika korning mellan bil och cyklister/fotgängare.

Sidan 40 – Geotekniska förhållanden

Föreningen rekommenderar att fördjupade studier görs av den befintliga vattenproblematiken på Vättnevägen. Det är samma 50 cm vattenpelare och lera. Näs Galterö Samfällighetsförening förvaltar bla. den pump som är nödvändig på Vättnevägen för att evakuera dagvatten. Eftersom 50 mm regn är planeringskriteriet i Planen, trots att 100+ mm har varit i närtid förekommande, föreslår vi mer studier innan beslut tas.

Sidan 42-43-44 – Dagvatten

Med föreningens erfarenhet från sina dagvattenföretag, vill vi framföra vikten av att planera och investera med marginal. Planbeskrivningen beskriver skyfall som är hälften av den mängd vatten som förekommer i Bohuslän. Lösningen för dagvatten i Planbeskrivningen behöver fördjupas och en beskrivning av vilka marginaler som finns för ”worst case” (100 års regnet).

Om dagvattensystemet inte fungerar, kommer det att svämma över bla till Näsvägens diken. Dessa diken är i dagsläget inte dimensionerade för detta.

Sidan 48 – Tidplan

Tidplanen bör revideras med tanke på de tillkommande arbete som föreligger för ytterligare utredning med hänsyn tagen till punkterna från detta samråd.

Sidan 49 - Stenungsunds Kommuns ansvar (tabell) - Omprövning av Näs GA:1

Näs GA:1 förvaltas idag av Näs Galterö Samfällighetsförening i enlighet med den förrättning som gjordes 2005.

Vad menas med att Stenungsunds Kommun ansvarar för ”Omprövning av Näs GA:1” ? När skall detta ske?

Är det Lantmäteriet som gör detta eller Stenungsunds Kommun?

Vad blir konsekvenserna för de nuvarande medlemmarna i Näs Galterö Samfällighetsförening?

Det är rimligt att konsekvenserna för Näs GA:1 beskrivs innan beslut fattas.

Kommentarer:

En planprocess är lagstadgad i plan- och bygglagen och kommunikation inför ett samråd följer lagen. Information om samrådsmöte publicerades på kommunens hemsida samt i ST-tidningen och Göteborgs-Posten den 1 mars 2023. Det informationsbrev som skickades ut till fastighetsägare i planområdets närhet skickades ut till berörda. Brevet är adresserat till den adress som finns registrerad i Lantmäteriets fastighetsregister, om inte denna stämmer ber kommunen er att kontakta Lantmäteriet.

Samråd är en lagstadgad del av en planprocess och genomförs för att medborgare ska kunna lämna synpunkter. Inkomna synpunkter som kommit in under samrådet samt innan besvaras i detta dokument, helt enligt plan- och bygglagen. Om det finns övriga synpunkter, exempelvis framförda vid en kommundelsstämma, som inte ni anser besvaras i detta dokument ber vi er att mejla in dessa till plan@stenungsund.se på nytt.

Lantmäteriet utför inga utredningar i planarbeten men de är en samrådspart. Deras yttrande går att läsa i sin helhet i början av detta dokument.

Planområdet är precis som yttrandet säger inte en tätort, men ligger i direkt anslutning till tätorten. Gränsen går i fastighetsgräns till grannfastigheten Näs 1:55 samt i in i delar av planområdet längs länsväg 770. Om detaljplanen får laga kraft och byggs ut kommer planområdet i framtiden att ingå i tätorten då föreslagen exploateringen uppfyller kraven för detta. Texten i planhandlingarna uppdateras så att informationen blir korrekt.

Planhandlingarna hanterar riksintressen i den tillhörande utredningen BMP, undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande är att planområdet ligger i centrala delen av Ödsmål och därför bedöms inte riksintresset för högexploaterad kust påverkas negativt av planens genomförande.

Planområdet ligger på ett avstånd om 1 kilometer från havet, vilket innebär cirka 3 minuters cykel- respektive cirka 15 minuters gångväg. Närheten ger möjlighet att använda andra alternativ än bil som transportmedel till närliggande badplats.

Planarbetet för Näs 1:55 är ett separat pågående projekt där fastighetsägaren är exploatör. Kommunen hänvisar frågor gällande ny verksamhet och andelstal till fastighetsägaren för Näs 1:55. Det är upp till fastighetsägaren att meddela samfällighetsföreningen om fastigheten får ändrad markanvändning som innebär att andelstalet ska ändras.

Hastighetsbegränsningen utmed Näsvägen är 70 km/tim då denna del av området inte ingår i tätbebyggt område. Hastighetsbegränsning för respektive väg kan utläsas i Trafikverkets nationella vägdatatabas (NVDB) eller i kommunens kartportal. Bashastigheterna på vägarna i Sverige är 50 km/tim i tätbebyggt område respektive 70 km/tim utanför tätbebyggt område. Den norra utfarten, befintlig grusväg, till väg 770 kommer med största sannolikhet i framtiden att stängas av Trafikverket oavsett om detaljplanen blir av eller ej. När utfarten stängs behöver dessa fastigheter bli anslutna till NÄS ga:1. Den frågan berör inte detaljplanearbetet.

Förrättningskostnaden kommer fördelas mellan exploatören för detaljplanen och kommunen och den berörda delen av Näsvägen är samfälld mark tillhörande Näs S:1. Näsvägen ingår i detaljplaneområdet och är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Om detaljplanen vinner laga kraft kommer omprövning av gemensamhetsanläggningen ske. Efter omprövningen ska kommunen ta över ansvaret för den delen av vägen som ligger inom detaljplanen. Kostnaderna för utbyggnad av vägen tas av exploatören och kommunen.

Avstämning med Trafikverket har gjorts. En anslutning för hela planområdet i den norra utfarten, befintlig grusväg, till väg 770 är inte lämplig med hänsyn tagen till flera olika aspekter. Både p.g.a. närheten till befintlig cirkulation, närhet till befintlig fastighet på östra sidan om väg 770, samt att utfarten ligger nära kurvor med sämre sikt och sämre trafiksäkerhet. Vidare skulle en cirkulation kräva större ombyggnadsåtgärder på och utmed Trafikverkets väg. När nya bostadsområden byggs är det alltid att föredra att samordna trafiken via befintliga anslutningar för att dessa ska bli så få som möjligt ut mot större vägnät. Befintlig cirkulation är den anslutning som därför är lämpligast i detta avseende och anslutningen från befintlig grusväg kommer att stängas.

Gång- och cykelbana är föreslagen på norra sidan av Näsvägen för att det nya bostadsområdet ska kunna ansluta mot denna utan att behöva passera över/under Näsvägen. Risken är annars att cykling sker på vägen. En allé kommer också att skärma av gång- och cykelbanan mot vägen. Utrymme för gång- och cykelbana kommer att tas höjd för i planarbetet med Näs 1:55 så att den går hela vägen fram till cirkulationen. När gång- och cykelbana läggs på norra sidan blir länken mot Ekenässkolan kortare med färre passager över det större vägnätet.

Kulvertar/planskilda passager innebär stora åtgärder och intrång i mark på båda sidor om Näsvägen. Detta för att tillgängliga lutningar och trygghet ska kunna uppnås och samtidigt motverka att cyklister och gående ändå använder Näsvägen där det istället är plant, öppet och gent.

Gång- och cykelbanan slutar i höjd med förskolan fram till där kommunen tar över huvudmannskapet på Näsvägen. Här kommer det inte bli någon förändring för de som cyklar västerut då man redan cyklar på höger sida om vägen. Om man skulle förlägga gång- och cykelbanan fram till efter krönet kommer de som cyklar österut att behöva korsa Näsvägen för att komma in på gång- och cykelbanan före krönet och då kommer man inte se om man får mötande trafik p.g.a. krönet. Därför att det inte är lämpligt att dra gång- och cykelbanan förbi krönet och avsluta den väster om krönet. Att avsluta gång- och cykelbanan öster om krönet förbättrar trafiksäkerheten för cyklister som har högre hastighet än gående. Cyklister kommer ha möjlighet att se mötande trafik från öster, innan passage sker över Näsvägen. Kommunen kommer att ta över huvudmannskapet över den del av Näsvägen som ingår i planområdet. Resterande sträcka av Näsvägen, som inte ingår i planområdet, kommer fortsatt vara enskild. Att utreda möjligheten för en gång- och cykelväg utmed resterande sträcka ingår därför inte i detaljplanen utan får lyftas inom samfällighetsföreningen.

I samrådsyttrande från Västtrafik framgår det att kollektivtrafiken i området kommer förändras från och med augusti 2023 och planhandlingarna har kompletterats med denna information.

I detaljplanen möjliggörs flera användningar och är inte tvingande till att bygga verksamheter i bottenplan. Kommunen prövar endast om marken är lämplig för ändamålet, inte vilken ekonomisk bärighet som finns. Det är upptill fastighetsägaren att utreda om användningen är ekonomisk hållbar.

Placeringen av förskolan i planområdets västra del är för att öka säkerheten för barn och personal på förskolan då avståndet till väg 770 ökar vilket också minskar bullernivåer och förbättrar luftkvaliteten för barn och personal.

Planförslaget har tagit hänsyn till gällande riktlinjer för avstånd till hästverksamhet vid placering av förskola och bostäder. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar denna bedömning och skriver i sitt yttrande: "Området är av lantlig karaktär och avstånden bedöms tillräckliga i detta fall. Dessutom ska det planteras träd mellan förskolan och hästgården som säkerställs med en planbestämmelse på plankartan. [...] Då området är av lantlig karaktär och att lukt förekommer

från verksamheterna vid enstaka tillfälle så bedöms inte lukt vara ett problem i området.”. Länsstyrelsens yttrande återfinns i sin helhet i början av detta dokument.

Förslag på placering av förskola beskrivs och utvärderas tillsammans med kommunens ställningstagande i planhandlingarna samt i lokaliseringsutredningen.

Utredningen av landskapsbilden och kulturmiljön är inte en tvingande utredning utan ett beskrivande underlag för att hjälpa till att forma planen utefter omkringliggande värden i den mån som det är möjligt i förhållande till de förutsättningar som en detaljplan innebär.

En separerad gång- och cykelbana utmed aktuell stäcka på Näsvägen kommer höja säkerheten jämfört med idag. Det blir tre passager över utfarter (inklusive den från Näs 1:55, befintlig förskola), vilka kommer att hastighets säkras.

Kommunen kommer ta över huvudmannskapet för Näsvägen mellan cirkulationen och fram till planområdesgräns i väster.

Den tillhörande dagvattenutredningen utgår från ett 100-årsregn. Diken och vägar tillhörande detaljplanen kommer att dimensioneras för att klara avvattning och hantering av 100-årsregn.

I ett arbete med en detaljplan justeras tidplanen kontinuerligt med tanke på inkomna synpunkter och det som behöver kompletteras och justeras efter genomförda remissrundor.

Stenungsunds kommun ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet. Det kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft. Stenungsunds kommun ansöker om förrättning men det är Lantmäteriet som gör själva omprövningen. Kostnaden för förrättningen fördelas mellan exploatören och kommunen. Konsekvensen blir att Stenungsunds kommun kommer överta ansvaret och kostnaden för den del av vägen som ingår i detaljplaneområdet efter omprövningen. Näs Galterö Samfällighetsförening kommer efter omprövning inte längre ansvara för denna vägsträcka som blir en kommunal väg.

Privatpersoner

14. Privatperson 1, 2023-04-04

Vad jag förstår är detta fullgod jordbruksmark. Enligt den information jag fått i nämnd och beredning är det ett rackarans hyss att bygga på jordbruksmark? Vad gäller?

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

15. Privatperson 2, 2023-04-12

Jag vill att jordbruksmark skall användas för livsmedelsproduktion och inget annat.

Vi måste vara kloka och ta vara på framtida möjligheter att använda odlingsbar mark på jorden för att försörja världens alla människor.

Av den anledningen vill jag också ge mitt stöd för den protokollsanteckning som Linda-Marie Hermansson tog upp på mötet 2021-03-22 med Dnr: KS 2017/575.

Den som också stöddes av Olof Lundberg och Emma Ramhult.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt

samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

16. Privatperson 3, 2023-04-14

Jag tycker att det är viktigt att bevara jordbruksmark för odling. Därför tycker jag att bostadsbebyggelse på Näs-Humblebråten inte ska tillåtas.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser

för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

17. Privatperson 4, 2023-04-17 och Privatperson 5, 2023-04-17

Bullerutredning

Enligt trafikbullerutredningen står på sidan 4 att hastigheten är 50 km/h norr om rondellen trots att skyltningen norrut vid fastigheten Näs 1:97 anges till 70 km/h.

Har man i trafikbullerutredningen tagit hänsyn till att många accelererar kraftigt vid 70 skylten, kanske för att hinna med nästa färja.

Tar trafikbullerutredningen hänsyn till att det kommer många bilar samtidigt, upptill över 40, i samband med "färjekö" från Kolhättan. Detta gäller speciellt sommartid, då vi gärna vistas utomhus, och vid vissa helger.

Om bullerplank byggs mot vägen hur påverkas då bullernivån på östra sidan av vägen pga. eko/reflexer av trafikbullret av bullerplanket.

Belysning på GC-väg norr om rondellen

Enligt av fullmäktige antagen policy ska GC-vägar i kommunen vara försedda med belysning. Denna GC-väg saknar belysning. När avser kommunen att leva upp till "belysningspolicy"?

Kommentarer:

Bullerutredningen har uppdaterats med korrekta siffror. Ett bullerplank kommer inte att byggas och detta lyfts därmed ut ur planhandlingarna.

Belysning utanför planområdet hanteras inte i detaljplaneprocessen. Synpunkter gällande saknad belysning på befintlig sträcka skickas till kommun@stenungsund.se.

19. Privatperson 6, 2023-04-19

Min synpunkt, som ursprunglig Ödsmålsbo, är att det inte är rimligt att bygga bostäder, eller industrier för den delen, på jordbruksmark. Jordbruksmark bör vara till för att försörja befolkningen med livsmedel.

Det borde finnas andra områden där nya bostäder kan uppföras i Ödsmål.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge

som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

20. Privatperson 7, 2023-04-25

Det planeras att bygga villor här på denna fina åkermark. Jag önskar att byggnationen blir på något annat ställe eftersom vi nu måste ta vara på den åkermark som finns. Så som det nu ser ut i världen så får man vara beredd på det värsta och då kunna odla mat till oss som bor här och i Sverige. Tänker man dessutom på miljön så är det ytterligare ett plus att få närproducerade produkter.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

21. Privatperson 8, 2023-04-26, Privatperson 11 2023-04-27 och Privatperson 15 2023-05-01

Undertecknad anser att hela planen skall avslås, det skall inte byggas på bra jordbruksmark. Marken som avses i planen har varit brukad i hundratals år och är förhållandevis plan och lättodlad. Våra barn och barnbarn skall i framtiden kunna äta produkter som är närodlade. Och i rådande världsläge med krig i vårt närområde, måste vi höja självförsörjningsgraden, och inte förstöra bra odlingsmark för all framtid.

I utlåtandet gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs 1:302, skriver utredaren. *Man kan konstatera att åkermarken inte ligger i ett typiskt 11 jordbruksområde. Marken bedöms dock vara sedan länge brukad och ha en för området god produktionsförmåga. Den är därför brukningsvärd.*

I Miljöbalken står det

Jord och skogsbruk är av nationell betydelse

Brukningens värde 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.

Det finns annan mark att bygga på

Lokaliseringsutredningen gör en märklig markvärdering, där det står ”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”

Att vall som ger foder åt våra kor som producerar mjölk och kött, skulle var sämre matproduktion, har jag svårt att förstå. Söder om Näsvägen har det tidigare odlats matärter, då borde det även gå norr om vägen.

Jag kommer att föreslå mark som är mycket lämpligare att bygga på i Ödsmål, som ligger centralt och nära till kommunikation.

Kommunen äger en del mark i Ödsmål som är mycket lämplig för bostadsbebyggelse, Västra Berg 2:2, Apleröd 1:2, Näs 1:88 och Näs 1:89. Fastigheten intill Apleröd 1:2, Apleröd 1:71, kommer troligen att säljas, och skulle vara mycket lämplig för bebyggelse. Ägarna till fastigheten Apleröd 2:8 har varit intresserade av att stycka av tomter. Ägaren till fastigheten Västra Berg 2:3, har också planer på att bebygga sin mark.

Näsplanen går att förtäta med ett antal hus, utefter Kärrstigen går det att göra ett område. Utefter Starrkärrsvägen ner mot Sandviken finns det lämpliga områden att bygga på, Starrkärr 2:6 och Starrkärr 2:14.

Förskolan kan byggas söder om ÖIK-s övre parkering, då skulle parkeringen till förskolan kunna användas på kvällar och helger för ÖIK-s verksamhet. Området ovanför förskolan Starrkärr 3:1 skulle även kunna bebyggas med bostäder.

När det gäller kommunikationer, så borde busslinje nr 4 mot Kolhättan kunna gå genom Bergsområdet och ner till 770 genom en förbättring Keramikbacken. Busshållplatsen Apleröd bör också byggas ut med avkörningsfiler åt båda hållen, om det blir bebyggelse på Apleröd.

Jag tror inte kommunen skall exploatera föreslagna områden utan sälja marken, det blir mycket billigare. Kommunen får se till att det finns vatten och avlopp tillgängligt. Kunde kommunen släppa planprocessen också, skulle det gå fortare och även billigare.

Min vision för Ödsmål.

Jordbruksmarken i Ödsmålsdalen skall vara kvar från Jordhammar till Kolhättan, bygg bostäder på Apleröd och Västra Berg, komplettera befintlig bebyggelse i Näs och Starrkärr. Om bron till Orust kommer, (troligen inte under min livstid), med en anslutning till motorvägen, kommer väg 770 bli en lokalväg med mycket mindre trafik.

Jag tycker även att jordbruksmarken utefter Ödsmålsån skall sparas.

Slutord.

Jordbruksmarken skall vara kvar för mina och era barn, barnbarn, och barnbarnsbarns skull, dom måste ha något att leva av, som helst produceras lokalt.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Kommunen ansvarar inte för linjeplanering av Västtrafiks fordon.

Kommunen kan inte frångå detaljplaneprocessen då detta är en lagstadgad process i plan- och bygglagen.

22. Privatperson 9, 2023-04-26 och Privatperson 10 2023-04-27

Vi motsätter oss att Stenungsunds kommun har för avsikt att i detaljplan exploatera jordbruksmark för byggnation av bostäder och förskola. Jordbruksmark skall inte bebyggas utan bevaras och brukas för att tillgodose människans behov av mat.

Synpunkter

Det är inte klädsamt och korrekt att "bygga" egna framtidsplaner och fatta beslut grundade på att andra aktörer/beslutsfattare ska uppfylla önskemål och visioner. Två exempel är Stenungsunds kommuns vision/önskemål om en ny anslutning till E6 (norr om Stripplekärr) samt fler spår på järnvägen som skulle förenkla pendlandet samt avlasta de redan idag hårt trafikerade vägarna i området. Man är ute på hal is om man utgår ifrån att andra fattar beslut enligt egna, i detta fall Stenungsunds kommuns, visioner och önskemål och inte utifrån fakta och redan fattade beslut. Stenungsunds kommun bör inte ikläda sig rollen som totalitär beslutsfattare över exempelvis regionen eller staten (i detta fall Trafikverket). Stenungsunds kommun bör inse sin litenhet, oaktat en betydande industri av nationellt intresse, och fatta beslut utifrån de mandat och områden de faktiskt kan fatta beslut inom och utgå från detta när översiktsplaner och framtidsplaner beslutas. Således bör Stenungsunds kommun inte luta sig på icke fattade beslut då de i sin vision om bebyggelse och utökat invånarantal i Ödsmål framhåller det som ett ickeproblem med redan övertrafikerade vägar.

Med hänvisning till "Utlåtande gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs 1:302, Stenungsunds kommun" så uppkommer en hel del frågetecken och synpunkter av undertecknad. Vår första fråga är varför Stenungsunds kommun har anlitat en skogsmästare för att införskaffa utlåtande gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs

1:302? Borde det inte rimligtvis vara en person med mer agrar inriktning, en agronom till exempel, som lämnar yttrande i detta fall? Eller är syftet med val av person att yttra sig i denna fråga väl genomtänkt från kommunens sida då slutsatsen med stor sannolikhet skulle bli en annan om en agronom yttrat sig?!

Anledningen till vårt påpekande och vår synpunkt är att det i utlåtandet från skogsmästaren lyser igenom att denne anser att skogens rekreativvärde för människan anses högre än att bevara jordbruksmark som de facto kan ge människan mat!

I ovan nämnda utlåtande går att läsa följande huruvida marken är brukningsvärd;

"Man kan konstatera att åkermarken inte ligger i ett typiskt "jordbruksområde". Marken bedöms dock vara sedan länge brukad och ha en för området god produktionsförmåga. Den är därför brukningsvärd. "Brukningsvärdjordbruksmark 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 till edsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk".

Brukningsvärd mark, jordbruksmark, som bebyggs går aldrig att återställa utan är för alltid förlorad! Vi blir fler och fler människor på jorden, klimatförändringar gör att utmaningarna att försörja och producera mat till jordens befolkning blir större, oro i omvärlden och i vår närhet är påtaglig och påverkar både matproduktion som import/export. Att då hela tiden försöka hitta om-fall för att

kringgå Miljöbalkens regler så bruksvärd mark, jordbruksmark, kan tas i anspråk för att bebyggas är under all kritik och ett för framtiden katastrofalt beslut. Tanken kanske finns om att en liten åkerlapp på några hektar gör väl ingen skillnad men det gör det visst. Om alla kommuner, inklusive Stenungsunds kommun, hela tiden har intentionen att kringgå Miljöbalken för att ambitionen att växa till vilket pris som helst väger tyngre så blir det snart inga "åkerlappar" kvar att bruka som kan ge människorna mat!

I förslag till ÖP2020 går att läsa följande: "*Nya bostäder bör inte tillkomma där det är olämpligt med tanke på omgivningspåverkan från djurhållning eller där befintligt jordbruk försvåras på annat sätt, om det inte har en direkt koppling till jordbruket på platsen*".

Hur tänker Stenungsunds kommuns tjänstemän och politiker angående detta då det bedrivs aktivt jordbruk på åkrar som kommer att ligga i direkt anslutning till det föreslagna nya bostadsområdet? Har kommunens tjänstemän och politiker någon kunskap om och insikt i den agrara näringen och hur exempelvis gödselutkörning med tillhörande lukt, djurhållning med ansamling av flugor, arbetstider för jordbrukaren som sällan infaller vardagar mellan klockan 08-17 samt högljudda jordbruksmaskiner kan påverka närboende? Hur har ni tänkt hantera detta?

I ovan nämnda utlåtande går att läsa följande avseende väsentligt samhällsintresse:

"- Bostadsförsörjningsbehovet: Stenungsund ligger i en expansiv region med både lokala industrier och en betydande pendling till Göteborg. Behovet av nya bostäder är stort.

- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra: Det aktuella området ligger just norr om Stenungsunds petrokemiska industrier, vilket medför att man inte kan bygga bostäder alltför nära dessa. Det bör dock vara av vikt att bostäder finns i tillräcklig närhet till arbetsplatserna.

- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem/VA och gator m.m. är enklare att anlägga på jordbruksmark än på de kuperade berg som i trakten ofta omger jordbruksmarken.

- Säkerställa viktiga rekreationsintressen: Skogen och bergen som omger åkermarken är i många fall redan bebyggda i området. Att skogsmark blir kvar, för rekreation, bör vara ett väsentligt samhällsintresse. "

Som slutsats i ovan nämnda utlåtande går följande att läsa; "*I ovanstående resonemang beskrivs åkermarken som bruksvärd Med hänsyn till de beskrivna omständigheterna som gäller områdets förutsättningar, bedöms ändå de krav, för byggnation på jordbruksmark som stipuleras i Miljöbalkens 3 kap.4§. vara uppfyllda.*"

Angående bostadsförsörjningsbehovet så finns det givetvis ett behov av nya bostäder då befolkningen ökar, men detta är inte liktydigt med att göra det lätt för sig och bebygga jordbruksmark! Att påpeka att det är billigare att bygga på jordbruksmark än i kuperad terräng torde väl ingen opponera sig emot men frågan är hur dyrbart det blir i längden att alltid välja den snabba och för stunden billigaste lösningen! Bebyggs jordbruksmark så blir det mindre hektar att odla mat till människan på och det kan stå oss väldigt dyrt i slutändan och då är det försent att ångra sig!

Avseende betydande pendling till Göteborg så torde väl bebyggelse i den södra kommundelen gagnas istället då det är betydligt närmare till Göteborg från exempelvis Jörlanda än från Ödsmål. Om man dessutom betänker den trafikpåverkan det skulle innebära att ännu fler bilar skall trängas på redan hårt trafikerade vägar, särskilt under vardagar tidig dagtid respektive eftermiddag.

Att ha som argument att det är av vikt att bostäder och arbetsplatser bör ligga nära varandra känns inte relevant då dagens människa är lat av naturen och ändå tar bilen även om det är korta avstånd! Det är bara att titta runt skolor, förskolor och många arbetsplatser, bland annat industrierna i Stenungsund, så syns det tydligt att bilen är det färdmedel som används i första hand och "apostlahästarna", cyklar, bussar med mera får stå tillbaka.

Den sista punkten är under all kritik! Hur kan skogsmark för rekreation väga tyngre och anses vara av ett väsentligt samhällsintresse när det mest primära för alla levande varelsers överlevnad, även människans, är rent vatten och mat? På jordbruksmark odlas mat och får vi ingen mat så torde intresset att rekreera oss i något skogsområde vara av sekundär betydelse. Dessutom har Stenungsunds kommun många områden där människan kan rekreera sig i skog och natur. Några exempel är Svartedalens naturreservat, elljusspåret i Ödsmål, området runt sjön Hällungen och Galtarön. Men med tanke på de senare årens byggboom av padelhallar och gym så torde människans intresse att rekreera sig inte vara i första hand skogen utan med ordnade aktiviteter, helst inomhus, som man tar bilen till!

Slutsatsen med undertecknads resonemang går således stick i stäv med den slutsats som skogsmästaren kom fram till i sitt utlåtande till Stenungsunds kommun. Förutsättningarna för att åsidosätta kraven att bebygga brukningsvärd mark enligt Miljöbalkens 3 kap.4 § andra stycket är **inte** uppfyllda och lagkraven skall således **inte** åsidosättas.

Vi anser att Stenungsunds kommun inte skall gå en markägare tillika privat aktör, i detta fall Derome vars affärsidé är "Från skog till färdigt hus", tillmötes utan istället tänka till för framtiden och våra barns skull och värna den mark som vi människor kan använda för att producera mat och istället bygga bostäder på annan, icke brukbar mark.

Kommentarer:

Upphandlad konsult för värdering av jordbruksmarken är auktoriserad lantbruksvärderare.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

De problem som lyfts i yttrandet gällande lukt, djurhållning, ansamling avflugor samt arbetstider för jordbrukaren finns redan för flertalet boende i Ödsmål som bor nära åkermark och/eller jordbruksfastigheter. Avstånd till både gödselplatta och hästhagar finns redovisade. Planförslaget har tagit hänsyn till gällande riktlinjer för avstånd till hästverksamhet vid placering av förskola och bostäder. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar denna bedömning och skriver i sitt yttrande: "Området är av lantlig karaktär och avstånden bedöms tillräckliga i detta fall. Dessutom ska det planteras träd mellan förskolan och hästgården som säkerställs med en planbestämmelse på plankartan. [...] Då området är av lantlig karaktär och att lukt förekommer från verksamheterna vid enstaka tillfälle så bedöms inte lukt vara ett problem i området.". Länsstyrelsens yttrande återfinns i sin helhet i början av detta dokument.

Enligt miljöbalkens 3 kap.4 § får jordbruksmark 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. Kommunen har i den lokaliseringsutredning som tillhör detaljplanen redogjort för olika alternativ för bebyggelse som pekas ut i Ödsmål i gällande översiktsplan.

Stenungsunds kommun arbetar med detaljplaner för bostäder i flera delar av kommunen då behovet av bostäder finns på flertalet platser. I södra delen av kommunen, i Jörlanda, pågår arbete med detaljplaner för bostadsändamål. I Ödsmål finns dessutom ett behov av fler kommunala förskoleplatser, vilket gör att kommunen i denna detaljplan även utreder möjligheten att bygga en förskola här.

24. Privatperson 11, 2023-04-27

Jag instämmer till fullo i privatperson 8 yttrande angående detaljplan för Näs 1:302. Yttrandet är kompetent och genomarbetat och innehåller många förslag som alternativ till detaljplanen Näs 1:302

Eget tillägg

I händelse av att det - mot allt förnuft- ändå blir byggnation, vill jag invända mot höjden på husen. 9 respektive 11 meter höga hus kommer att fullständigt förändra Ödsmåls karaktär. Lägg därtill ett hundratal bilar samlade på några parkeringsplatser ger snarare bilden av en medelklassförort till en större stad än den "bykänsla" det talas om.

Planhandläggarens tillägg: Detta yttrande är samma som det som inkommit från privatperson 8 samt 15. Därför har delen med samma innehåll klippts bort från detta avsnitt och besvaras med privatperson 8:s samt 15:s svar. Tillägget till yttrandet är kvar i detta avsnitt i sin helhet och besvaras under detta avsnitt.

Kommentarer:

Byggnadernas höjder inom området har setts över samt justerats till granskningen.

25. Privatperson 12, 2023-04-27, Privatperson 13 2023-04-27 och Privatperson 28 2023-05-03

Föreslagen max byggnadshöjd och utseende

För att bevara områdets lantliga atmosfär och skydda vyer och landskap, skulle jag vilja föreslå en begränsning på byggnadshöjden till endast två våningar.

En sådan begränsning skulle bidra till att bevara områdets naturliga skönhet och lantliga karaktär, samtidigt som det minskar negativa visuella inverkaner på landskapet. Tvåvåningshus kan fortfarande ge tillräckligt med bostadsutrymme för att uppfylla efterfrågan, men utan att alltför mycket förändra det existerande landskapet och dess omgivning.

För att underbygga detta förslag rekommenderar jag att en noggrann analys av områdets karaktär och visuella inverkan genomförs, tillsammans med en studie över hur en reducerad byggnadshöjd skulle påverka bostadsförsörjningen och utvecklingsmöjligheterna inom området. Det är viktigt att vi tar hänsyn till både lokala och regionala behov av bostäder, samt att vi strävar efter att uppnå en balans mellan hållbar utveckling och bevarandet av områdets unika kvaliteter.

I samarbete med kommunen, planarkitekter och andra berörda parter, kan vi tillsammans arbeta för att hitta en lösning som är både ansvarsfull och känslig inför de lokala förhållandena. Genom att sätta en begränsning på byggnadshöjden till två våningar, tror jag att vi kan skapa en mer harmonisk och hållbar utveckling som respekterar områdets lantliga charm och bevarar dess naturliga skönhet för kommande generationer.

Varför bebygga åkermark?

Det är av stor vikt att vi skyddar och bevarar jordbruksmarken och det lantliga i n skapet i området, särskilt när det gäller större sammanhållna områden av jordbruksmark. Planförslaget innebär bebyggelse 7 hektar, vilket är en betydande yta i dessa trakter. Att värna om jordbruksmark är av yttersta vikt för att säkerställa livsmedelsförsörjning, bevara biologisk mångfald och skydda det kulturarv som är förknippat med lantliga områden. I samband med planförslaget är det nödvändigt att inte enbart fokusera på estetik, utan även att beakta de praktiska och ekologiska konsekvenserna av att skydda jordbruksmarken. Bebyggelse av stora jordbruksområden kan påverka framtida

jordbruks möjligheter, livsmedelsproduktion och förändra det lantliga landskapets karaktär och unika kvaliteter.

För att harmonisera planförslaget med målet att skydda jordbruksmarken, föreslår jag att en grundlig analys genomförs för att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken. Analysen bör omfatta en bedömning av hur bebyggelsen kan påverka lokal jordbruksproduktion, biologisk mångfald och det lantliga landskapets utseende.

Det är även viktigt att överväga alternativa lösningar som kan minimera inverkan på jordbruksmarken. Exempelvis kan ny bebyggelse riktas mot områden som redan är urbaniserade eller har begränsat jordbruksvärde, en mer kompakt bebyggelse kan föreslås, eller användning av hållbara och ekologiska bygghetoder som kan minska negativ påverkan på miljön.

Under de senaste tio åren har 84 000 hektar åkermark försvunnit i Sverige, delvis på grund av bebyggelse, trots att det i princip är förbjudet att bygga på jordbruksmark. Det är avgörande att vi värnar om både djur och kultur samt upprätthåller ett nationellt perspektiv på livsmedelsförsörjningen. Sverige är idag mycket sårbara när det gäller självförsörjning, och vi måste vara beredda att anpassa oss snarare än att dra ner på vår kapacitet inom jordbruket. Diskussioner om lönsamhet i dagens jordbrukssektor kan vara missvisande, eftersom framtida förutsättningar för hållbart och klimatanpassat odlingsland kan se helt annorlunda ut. Det är viktigt att möjliggöra bevarandet av högkvalitativ åkermark för framtida generationer och utmaningar.

I detta sammanhang är det mycket viktigt att kommunen redogör för hur planen hanteras och vad berörda myndigheter har beslutat. Kommunen har tidigare haft praxis att neka bygglov för enskilda fastigheter på mark som kan kategoriseras som odlingsbar. Det är viktigt att förstå hur kommunen motiverar att det är acceptabelt att exploatera prima åkermark i detta specifika fall.

Genom att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken och överväga alternativa lösningar, kan vi samarbeta med kommunen, planarkitekter och andra berörda parter för att hitta en balans mellan att tillgodose behovet av bostäder och att bevara det lantliga landskapet och jordbruksmarken för framtida generationer. Det är av högsta intresse att kommunen tar ansvar för att förmedla och hantera denna process på ett öppet och ansvarsfullt sätt, så att alla berörda parter kan förstå och bidra till en hållbar utveckling av området.

Jag anser att planen bör avslås då den innebär byggnation på värdefull jordbruksmark. Marken har brukats i århundraden och är lättodlad, vilket är viktigt för att säkra lokal matproduktion i framtiden. I det nuvarande globala läget måste vi fokusera på självförsörjning och bevara odlingsmark för kommande generationer.

Utredningen om jordbruksmarkens värde på Näs 1:302 påpekar att marken är brukningsvärd och har god produktionsförmåga. Enligt miljöbalken får sådan mark endast byggas om det är nödvändigt för samhällets intressen och inga alternativ finns. Jag anser att det finns lämpligare mark för bebyggelse i Ödsmål.

Lokaliseringsutredningen värderar vallodling som mindre värdefull än direkt matproduktion. Jag anser att detta är felaktigt eftersom vall ger foder till kor som producerar mjölk och kött. Dessutom har området tidigare använts för odling av ärtor och annat grönfoder.

Dagvatten

I planbeskrivningen (sida 12) anges att åtgärder enligt dagvattenutredningen behöver utföras för att uppnå kvalitetskraven och inte påverka statusen för Ödsmålsåns vatten negativt. Det är viktigt att klargöra vem som ansvarar för att dessa åtgärder genomförs och hur deras effektivitet säkerställs.

Planbeskrivningen (sida 54) nämner att dagvattenhanteringen som föreslås i dagvattenutredningen har en positiv påverkan på Ödsmålsåns status, förutsatt att dagvattnet renas enligt utredningen. Det vore önskvärt med en mer detaljerad förklaring av hur dagvattenhanteringen bidrar till en positiv påverkan på ån.

Den föreslagna lösningen för dagvattenhantering, som beskrivs på sidan 42 i planbeskrivningen, låter bra i teorin. Dock är det svårt att se hur det kommer att fungera tillfredsställande i praktiken, särskilt med tanke på att området planeras att byggas på lerjordar. Exempelvis nämns att takvatten och vatten från tomter ska hanteras på tomtmark via utkastare och infiltration på mark via tomtytan. Ökande mängd nederbörd och högre flöden kan dock leda till blöta gräsmattor och till och med dammliknande ytor, vilket kan vara problematiskt för boende och miljön.

Ett närliggande exempel är Vättnevägen, där takavvattning anslöts till brunnar kopplade till stenkistor för vidare transport till en gemensam dagvattenanläggning. Trots detta har flera tomter i området blöta gräsmattor vid större regnmängder. Dessutom har det rapporterats att de omgivande grusvägarna påverkas negativt av nederbörden och att stora delar av vägarna spolats bort under höstens nederbörd varje år.

Med dessa iakttagelser i åtanke är det viktigt att kommunen och berörda myndigheter noga granskar och förbättrar dagvattenhanteringen i planförslaget för att säkerställa en hållbar och effektiv lösning som inte bara skyddar Ödsmålsåns vattenkvalitet, utan även minimerar negativa konsekvenser för boende och infrastruktur i området.

Frågor och reflektioner kring översiktsplanen och vision för Ödsmål

Skolan

- Skolans kapacitet, räcker den till och hur ska det bli en utbyggnad? Ska åk 5-6 åka till Stenungsund, det känns inte alls bra.

Det är viktigt att kommunen beaktar skolans kapacitet när man utvecklar nya bostadsområden, särskilt när det riktas mot barnfamiljer. Vi önskar att kommunen redovisar sin kapacitetsanalys för skolan de närmaste åren för att behålla transparens gentemot invånarna och skapa trovärdighet i förslaget.

Enligt uppgifter från mötet på Fregatten den 12/4 och samtal med skolpersonal verkar det inte finnas tydliga planer för en eventuell utbyggnad av skolan. Dessutom har det framkommit att kommunen

inte har medel öronmärkta för investering i en ny skola fram till 2030. Det är anmärkningsvärt att bygga ett bostadsområde med en dubbelt så stor förskola och marknadsföra projektet för barnfamiljer om det inte finns utrymme i kommunens budget för en större skola inom en snar framtid.

Vi undrar även hur kommunen förhåller sig till barnperspektivet och barnkonventionen (Lag SOU 2020:63) i planförslaget. Om elever i åk 5–6 behöver åka buss till Stenungsund istället för att gå eller cykla till skolan i närheten, kan det öka beroendet av motortransporter och påverka barnens välmående negativt. Det kan dessutom minska den "bykänsla" som man önskar bevara i området. Att inte ha barnperspektivet som en röd tråd genom hela planprocessen riskerar att strida mot barnkonventionen, eftersom besluten då inte görs utifrån barnens bästa. Vi uppmanar kommunen att noggrant överväga hur skolans kapacitet och barnperspektivet integreras i planförslaget för att säkerställa en hållbar och väl fungerande miljö för nuvarande och framtida invånare.

Övriga frågor och funderingar

Remissrunda

Det har kommit till min kännedom att inte alla berörda parter fick en inbjudan till samråd. Önskvärt är att både Näs Samfällighet (S: 1) och Näs-Galterö Samfällighet (Näs GA: 1) blir inbjudna som remissinstans i vidare process.

Förrättning Näs GA: 1

I planbeskrivningen nämns det att Näs GA: 1 skall omprövas på uppdrag av Stenungsunds kommun. Vilken hänsyn kommer man att ta till samfällighetens solidariska andelar som inte följer gängse beräkningsmodeller för samfälligheter? Hur skall befintlig samfällighet ersättas för de investeringar som gjorts långsiktigt i vägar och diken?

Frågor och kommentarer om lokaliseringsutredningen

Som expert på detaljplaner vill jag framföra en synpunkt gällande kommunens genomförande av lokaliseringsutredningen för placering av bostäder och förskola. Jag noterar att utredningen endast identifierar ett alternativ för placering, vilket grundar sig i kommunens krav på att bostäder och förskola ska ligga inom samma område och inte fördelas på flera områden.

Att samlokalisera bostäder och förskola inom samma område kan ha både fördelar och nackdelar, och det är viktigt att kommunen noggrant överväger dessa aspekter. Genom att endast utforska ett alternativ riskerar kommunen att missa möjligheten att utvärdera och beakta andra potentiella lösningar som kan vara gynnsamma för både boendemiljö och förskoleverksamhet.

För att fatta välgrundade beslut bör kommunen överväga att genomföra en mer omfattande lokaliseringsutredning, som inkluderar flera alternativ med olika konfigurationer och placeringar av bostäder och förskola. Detta skulle ge kommunen möjlighet att djupare analysera aspekter såsom trafik, buller, luftkvalitet, säkerhet, tillgänglighet, biologisk mångfald och grönområden, samt hur dessa påverkas av de olika lokalisering alternativen.

Jag rekommenderar att kommunen breddar lokaliseringsutredningen för att inkludera flera alternativ, vilket skulle ge en mer heltäckande bild av de möjligheter och utmaningar som olika

placeringar av bostäder och förskola medför. Genom att göra detta kan kommunen arbeta mot en mer hållbar och effektiv planlösning som gagnar både boende och verksamheter i området.

Alternativa platser för byggnation

Det finns alternativa områden i Ödsmål som är mer lämpliga för bebyggelse och nära till kommunikationer. Kommunen äger mark i området som är lämplig för bostäder, såsom Västra Berg 2:2, Apleröd 1 :2, Näs 1 :88 och Näs 1 :89. Fastigheten intill Apleröd 1 :2, Apleröd 1 :71, kan eventuellt säljas för bebyggelse. Ägarna till Apleröd 2:8 har visat intresse för att stycka av tomter, och ägaren till Västra Berg 2:3 planerar att bebygga sin mark. Förtätning av Näsplanen är möjlig, och längs Kärrstigen och Starrkärrsvägen mot Sandviken finns lämpliga områden för bebyggelse, exempelvis Starrkärr 2:6 och Starrkärr 2: 14.

Förskolan kan placeras söder om ÖIK:s övre parkering, vilket skulle gynna verksamheten även under kvällar och helger. Busslinje nr 4 kan anpassas för att betjäna området och förbättra kommunikationerna, inklusive en förbättring av Keramikbacken och utbyggnad av busshållplatsen Apleröd.

I stället för att exploatera föreslagna områden kan kommunen sälja marken, vilket skulle vara billigare. Kommunen bör även se till att vatten och avlopp är tillgängliga och överväga att förenkla planprocessen för att spara tid och pengar.

Bad & båtplatser, trafik & parkering

I samband med att antalet boende i Ödsmål och särskilt i Näsområdet ökar, bör kommunen se över sina åtaganden avseende de arrenden som finns för fritidsverksamhet som bad och båtliv i Grönvik och Mjösund. Dagens kapacitet för parkering och infrastruktur räcker inte alltid till och kommer sannolikt inte att vara tillräcklig i framtiden om trycket ökar.

Vi föreslår att kommunen, i sitt arbete med översiktsplan och vision för Ödsmål, tar ett större helhetstänkande och ser över möjligheterna att i samråd med Näs Samfällighet anlägga fler parkeringsplatser på lämpliga platser i både Grönvik och Mjösund. Detta skulle underlätta för såväl nuvarande som framtida invånare och besökare att ta del av fritidsverksamheterna i området.

Med tanke på att vägen ner till havet är smal och svår att bredda på grund av begränsningar som gärdesgårdar och annan markavgränsning, föreslår vi att kommunen i samråd med huvudmannen för vägen undersöker möjligheten att anlägga mötesplatser på lämpliga platser. Detta skulle förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för alla som använder vägen.

Genom att ta ett mer helhetsorienterat perspektiv i planeringen, och samarbeta med berörda parter kan kommunen skapa en mer hållbar och väl fungerande infrastruktur som möter både nuvarande och framtida behov i Ödsmål.

Gång och cykelväg

Jag vill belysa en viktig fråga gällande Näsområdets utveckling, som berör anläggandet av en gång- och cykelväg (GC-väg) som sträcker sig genom hela området. I nuläget planeras en GC-väg

parallellt med Näsvägen på dess norra sida. Jag anser att det finns potential för en mer övergripande vision som inkluderar hela Näsområdet, snarare än att endast fokusera på planområdet.

I planbeskrivningen diskuteras möjligheten att anlägga en GC-väg parallellt med Näsvägen på norra sidan, vilket illustreras i avsnittet "Utsnitt ur plankarta tillhörande planförslaget" på sidan 27. Jag menar dock att detta förslag främst gynnar planområdet och inte beaktar hela Näsområdet västerut, där många redan bor och nyttjar cykel eller promenader för att ta sig till skola och buss.

Förslaget innebär även att två korsningar med bilvägar, som periodvis har hög trafik, skulle korsas av GC-vägen. Dessa korsningar sammanfaller med de tidpunkter då många barn skulle kunna använda GC-vägen för att ta sig till skolan. Planområdet avslutas vid en korsning som mynnar ut på Näsvägen precis vid ett skytt krön, vilket framgår av det bifogade fotot. Jag anser att detta inte bara är olämpligt, utan direkt riskfyllt, eftersom gång- och cykeltrafik tvingas korsa Näsvägen på en farlig plats.

För att undvika dessa problem och verkligen se helheten, föreslår jag att kommunen överväger att utveckla en mer omfattande vision för en GC-väg som sträcker sig genom hela Näsområdet och tar hänsyn till säkerheten och tillgängligheten för alla invånare.

Som ett alternativ föreslår jag att planområdet utökas för att inkludera den yta som krävs för att placera GC-vägen söder om Näsvägen. Detta skulle resultera i endast en korsning nära rondellen, där ett säkrare övergångsställe kan anläggas. Enligt det aktuella förslaget, finns det redan två GC-vägar ut från området österut som ansluter till GC-vägen parallellt med väg 770.

Utöver detta förslag, uppmanar jag kommunen att ta ett helhetsansvar genom att samarbeta med Näs-Galterö samfällighetsförening (vägföreningen) samt berörda markägare. Syftet är att förlänga GC-vägen och ansluta den till Söskärsvägen via den i detaljplanen (157, bifogad) utpekade korridoren, kallad lokalväg, som ansluter Näsvägen med Söskärsvägen via fastigheten Näs 1 :44. På den bifogade kartan är den föreslagna GC-vägen markerad med ett rött streck och de två nödvändiga korsningarna mot bilväg är markerade med blå cirklar.

En GC-väg som sträcker sig genom hela Näsområdet skulle kunna öka tillgängligheten och säkerheten för gång-och cykeltrafikanter, samt förbättra områdets attraktionskraft och uppmuntra till en mer hållbar livsstil. Det skulle även kunna minska biltrafiken och därmed minska växthusgasutsläpp samt förbättra luftkvaliteten. Jag föreslår därför att kommunen tar ett helhetsperspektiv och utforskar möjligheterna för en vision som omfattar hela Näsområdet, inklusive en GC-väg som sträcker sig längs hela området.

En sådan vision skulle kunna innebära samarbete med andra aktörer, såsom näringsliv, civilsamhälle och forskning, för att utveckla och genomföra visionen på ett effektivt och samordnat sätt. Det skulle även kunna vara möjligt att söka finansiering från regionala eller nationella myndigheter för att stödja utvecklingen av en sådan vision. Genom samarbete och en mer övergripande vision kan kostnaderna minskas för kommunen och andra intressenter.

Jag hoppas att kommunen är öppen för att lyfta denna fråga till en dialog om en större helhetsbild för Näsområdet och dess utveckling.

Jag motsätter mig kommunens planer kring byggnationen då jag ej anser att det främjar Ödsmåls utveckling långsiktigt till det bättre. Det bevarar ej bykänslan och det känns ej genomtänkt eller i linje med Agenda 2030 för en hållbar utveckling av samhället i stort.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Kommunen är huvudman inom föreslaget planområdet och det är därför kommunen som ansvarar för åtgärder inom allmän plats.

Kommunen har genomfört flertalet utredningar med utomstående kompetens för att utreda och utforma dagvattenhanteringen inom planområdet och den påverkan som detaljplanen har utom planområdet. Enligt plan och bygglagen 8. kap 9 § samt jordabalken 3 kap 11 § får fastighetsägare inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen, detta omfattar bland annat dagvatten, vilket uppfylls av att det blir verksamhetsområde för dagvatten inom detaljplanen.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. I den framtagna fastighetsförteckningen

tillhörande detaljplanen har de fastigheter som direkt angränsar till planområdet medtagits då detta är standardutformningen på fastighetsförteckningen. Övriga får information och inbjudan till samråd via ST-Tidningen, Göteborgs Posten samt på kommunens hemsida.

Lantmäteriet kommer pröva de ekonomiska delarna gällande samfällighetsföreningen i omprövningsförrättningen och reglera detta med ett ersättningsbeslut.

Detaljplanen kan i detta skede inte avslås. Om kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen har medborgare rätt att överklaga detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

Gång- och cykelbana är föreslagen på norra sidan för att det nya bostadsområdet ska kunna ansluta mot denna utan att behöva passera över/under Näsvägen. Risken är annars att cykling sker på vägen. Utrymme för gång- och cykelbana kommer att tas höjd för i planarbetet med Näs 1:55 så att den går hela vägen fram till cirkulationen. När gång- och cykelbana läggs på norra sidan blir länken mot Ekenässkolan kortare med färre passager över det större vägnätet. Gång- och cykelbanan kommer gynna alla som rör sig utmed denna sträcka då oskyddade trafikanter inte behöver samsas med övriga fordon utmed gatan. Alla passager över utfarter från planområdet kommer att hastighetssäkras. Kommunen kommer att ta över huvudmannskapet över den del av Näsvägen som ingår i planområdet, mellan ny förskoletomt och befintlig cirkulationsplats. Resterande sträcka av Näsvägen, som inte ingår i planområdet, kommer fortsatt vara enskild. Att utreda möjligheten för en gång- och cykelväg utmed resterande sträcka ingår därför inte i detaljplanen utan får lyftas inom samfällighetsföreningen.

27. Privatperson 14, 2023-04-28

Varför bebygga åkermark?

Det är av stor vikt att vi skyddar och bevarar jordbruksmarken och det lantliga landskapet i området, särskilt när det gäller större sammanhållna områden av jordbruksmark. Planförslaget innebär bebyggelse av 7 hektar, vilket är en betydande yta i dessa trakter. Att värna om jordbruksmark är av yttersta vikt för att säkerställa livsmedelsförsörjning, bevara biologisk mångfald och skydda det kulturarv som är förknippat med lantliga områden.

I samband med planförslaget är det nödvändigt att inte enbart fokusera på estetik, utan även att beakta de praktiska och ekologiska konsekvenserna av att skydda jordbruksmarken. Bebyggelse av stora jordbruksområden kan påverka framtida jordbruks möjligheter, livsmedelsproduktion och förändra det lantliga landskapets karaktär och unika kvaliteter.

För att harmonisera planförslaget med målet att skydda jordbruksmarken, föreslår jag att en grundlig analys genomförs för att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken. Analysen bör omfatta en bedömning av hur bebyggelsen kan påverka lokal jordbruksproduktion, biologisk mångfald och det lantliga landskapets utseende.

Det är även viktigt att överväga alternativa lösningar som kan minimera inverkan på jordbruksmarken. Exempelvis kan ny bebyggelse riktas mot områden som redan är urbaniserade eller har begränsat jordbruksvärde.

Under de senaste tio åren har 84 000 hektar åkermark försvunnit i Sverige, delvis på grund av bebyggelse, trots att det i princip är förbjudet att bygga på jordbruksmark. Det är avgörande att vi värnar om både djur och kultur samt upprätthåller ett nationellt perspektiv på livsmedelsförsörjningen. Sverige är idag mycket sårbara när det gäller självförsörjning, och vi måste vara beredda att anpassa oss snarare än att dra ner på vår kapacitet inom jordbruket. Diskussioner om lönsamhet i dagens jordbrukssektor kan vara missvisande, eftersom framtida förutsättningar för hållbart och klimatanpassat odlande kan se helt annorlunda ut. Det är viktigt att möjliggöra bevarandet av högkvalitativ åkermark för framtida generationer och utmaningar.

I detta sammanhang är det mycket viktigt att kommunen redogör för hur planen hanteras och vad berörda myndigheter har beslutat. Kommunen har tidigare haft praxis att neka bygglov för enskilda fastigheter på mark som kan kategoriseras som odlingsbar. Det är viktigt att förstå hur kommunen motiverar att det är acceptabelt att exploatera prima åkermark i detta specifika fall.

Genom att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken och överväga alternativa lösningar, kan vi samarbeta med kommunen, planarkitekter och andra berörda parter för att hitta en balans mellan att tillgodose behovet av bostäder och att bevara det lantliga landskapet och jordbruksmarken för framtida generationer. Det är av högsta intresse att kommunen tar ansvar för att förmedla och hantera denna process på ett öppet och ansvarsfullt sätt, så att alla berörda parter kan förstå och bidra till en hållbar utveckling av området.

Jag anser att planen bör avslås då den innebär byggnation på värdefull jordbruksmark. Marken har brukats i århundraden och är lättodlad, vilket är viktigt för att säkra lokal matproduktion i framtiden. I det nuvarande globala läget måste vi fokusera på självförsörjning och bevara odlingsmark för kommande generationer.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är jordbruksmarken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

28. Privatperson 15, 2023-05-01

Med anledning av den utställda detaljplanen vill jag helhjärtat instämma i yttrande från privatperson 8. Huvudpoängen i min invändning mot planen är, som framgår, att vår generation inte får slarva bort oersättlig åkerjord. Den kommer av allt att döma att få ett helt annat och högre relativt värde i en inte alltför avlägsen framtid.

Privatperson 8 anvisar i sitt yttrande möjliga alternativa lösningar på behovet av tomtmark.

Planhanläggarens tillägg: Detta yttrande inkom i sin helhet med samma yttrande som privatperson 8 och 11 och besvaras därför gemensamt. Den text som ses ovan är ett personligt tillägg till det inkomna yttrandet och besvaras därför separat under detta avsnitt.

Kommentarer:

Till detaljplanen tillhör en lokaliseringsutredning som bygger på områden i gällande översiktsplan som är utpekade som möjliga utbyggnadsalternativ. Lokaliseringsutredningen utreder utpekade byggbara alternativ i Ödsmål som är utpekade i gällande översiktsplan. Kommunens ställningstagande till vald plats finns att ta del av i lokaliseringsutredningen tillhörande detaljplanen.

29. Privatperson 16, 2023-05-01

Vi har nyligen flyttat till Ödsmål från Göteborg och bor i ett angränsande hus till Humlebråten Näs 1:302. Vi tycker det skall bli trevligt med ett litet centrum i Ödsmål och inte bara en rondell. Det finns dock en sak som vi motsätter oss i detaljplanen och det är att två hus skall bli 3,5 våningar dvs 11 meter högt. Det är vi emot. Vi tycker att 2 våningar räcker.

Det är viktigt att försöka behålla den lantliga och idylliska miljön, eftersom det är det som karakteriserar Ödsmål.

Kommentarer:

Byggnadernas höjder inom området har setts över samt justerats till granskningen.

30. Privatperson 17, 2023-05-03 och Privatperson 24 2023-03-03

Miljöbalken 3 kap. 4 § andra stycket

I 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken finns en regel som säger att brukningsvärd jordbruksmark endast får utnyttjas för bebyggelse eller anläggningar 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.

Detaljplanen för 1:302

I samband med samrådet för detaljplanen framkom det att kommunen endast utrett byggnation på åkermark i Ödsmål, 1:302 i bilden nedan.

I miljöbalken framgår det tydligt att alternativ mark för exploatering skall beaktas innan beslut fattas om att bebygga odlingsbar mark.

I kommunens översiktsplan antagen 2020-12-17 har ett antal områden i Ödsmål bedömts som intressanta för byggnation som inte berör odlingsbar mark.

Lämpligaste område är B24 som dessutom ägs av kommunen.

I Samråd med markägare i trakten finns det dessutom möjlighet att exploatera markområdet norr om B24, se bilden nedan.

Reflektion gällande byggnation på odlingsbar mark

Utvecklingen i världen i form av klimatförändringar, krig och pandemier flaggar för behovet av förbättrad beredskap för framtiden. Detta gäller inte minst inhemsk matproduktion. Det är därför viktigare än någonsin att värdera den mark vi har för odling av grödor. Det första vi bör överväga är hur presumtiv odlingsmark skall exploateras. Det som med alla medel bör undvikas är att upplåta bebyggelse på mark som klassas som odlingsbar. Detta då bebyggelse är att betrakta som en icke reversibel process vilken permanent minskar arealen vi har för framtida odling av nödvändiga grödor för matproduktion.

Påverkan på kulturlandskap

Genom Ödsmål löper en dalgång bestående av idel odlingsbar mark. Nuvarande bebyggelse är förlagd i dalens slutningar och på höjder runt åkermarken.

Att förlägga ett nytt bostadsområde i mitt i dalgången innebär att det värdefulla kulturlandskapet i Ödsmål går om intet.

Slutsats

Med hänvisning till miljöbalken anser jag att detaljplanen för Näs 1:302 är ofullständigt utförd och skall avslås. Alternativ detaljplan bör tas fram gällande utvecklingen av Ödsmål. Den alternativa detaljplanen skall endast omfatta områden som i översiktsplanen är att betrakta som icke odlingsbara.

Planhandläggarens tillägg: Efter ovanstående punkt följde yttrande från privatperson 17 och 24 som till fullo överensstämmer med inkommit yttrande från Näs samfällighetsförening. Kommunen har därför besvarat dessa yttranden gemensamt under samfällighetsföreningens yttrande.

Kommentarer:

Lokaliseringsutredningen utreder utpekade byggbara alternativ i Ödsmål som är utpekade i gällande översiktsplan. Kommunens ställningstagande till vald plats finns att ta del av i lokaliseringsutredningen tillhörande detaljplanen.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

31. Privatperson 18, 2023-05-03 och Privatperson 25 2023-05-03

Jag vill överklaga detaljplanen för bostäder och förskola på Näs 1:302 (Humblebråten).

Det är viktigt att noggrant överväga konsekvenserna av nybebyggelse på odlingsbara ytor i Ödsmål. En av de främsta orsakerna till oro är att det redan finns en bristande tillgång på vatten i området, vilket kan förvärras av ytterligare bebyggelse. Detta kan i sin tur påverka jordbruket och grödorna i området negativt och leda till större miljöproblem på sikt.

En annan oroande faktor är de smala vägarna i som skulle bli överbelastade med ytterligaste trafik om ny bebyggelse tillåts. Detta skulle innebära en ökad risk för olyckor och trafikstockningar.

En miljökonsekvensbeskrivning för området visar också på de potentiella negativa effekterna av att tillåta nybyggnation på odlingsmark. Dagvattnet från området kan påverkavattenkvaliteten i Ödsmålsån negativt och orsaka skada på ekosystemet. Dessutom är läckage av näringsämnen från åkermark en känd orsak till att Ödsmålsån redan idag inte uppfyller kraven för god ekologisk status.

Även om det finns möjligheter att rena dagvattnet, kvarstår risken för negativ påverka på Ödsmålsån. Att tillåta ny bebyggelse på odlingsmark i området skulle därför vara en riskabel satsning med potentiellt negativa konsekvenser för både miljön och samhället som helhet. Det är viktigt att tänka på hållbarheten på lång sikt och se till att eventuella planer för ny bebyggelse i området grundligt utvärderas och tar hänsyn till de potentiella negativa effekterna.

Kommentarer:

Detaljplanen kan i detta skede inte överklagas. Om kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen har medborgare rätt att överklaga detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

Till detaljplanen tillhör en miljökonsekvensbeskrivning som redogör för de konsekvenser som planen kan komma att innebära. Planområdet består i dagsläget av åkermark varifrån läckage av näringsämnen anses vara en orsak till att Ödsmålsån ej uppnår god ekologisk status. Den planerade bebyggelsen i området innebär att sammansättningen och koncentrationen av olika föroreningar i dagvattnet förändras men risken för fortsatt negativ påverkan på Ödsmålsån kvarstår. Om dagvattnet renas kan däremot halten av föroreningar reduceras till nivåer som är lägre än de som beräknats förekomma i dagsläget. Den samlade bedömningen av miljökonsekvenserna av planförslaget är därför att det har en positiv påverkan på Ödsmålsåns status förutsatt att dagvattnet renas från föroreningar.

32. Privatperson 19, 2023-05-03

Angående planer att bebygga jordbruksmark vid Humlebråten. Först vill jag klargöra att jag förstår varför man vill bygga i Ödsmål. Det är en fantastisk plats att bo på. Men man får titta på var och hur mycket. Att bebygga jordbruksmark är förkastligt. Det här är mark som brukas och dessutom är bördig. Vi lever i en tid där vi bör ha klart för oss att framtiden är mycket oviss. Vi vet inte hur vår värld ser ut om tio år. Vi kan mycket väl vara i en situation där vi behöver odla varje plätt vi har. Att då ha hus på odlingsbar mark ter sig mycket olämpligt.

Sedan har vi nästa aspekt. Era rapporter tycks inte vara ense vad det gäller Ödsmålsån och påverkan på den. En rapport tar mycket lätt på naturen medan den andra var mer kritisk och uppmärksam på naturen runt den och en ökad belastning på ån.

Vad det gäller buller från Perstorp Oxo så är det en stor utbyggnad på gång delvis finansierad av EU för grön omställning. Det kommer alltså bli fler tillfällen då det facklas och då anläggningen ska köras ner och startas upp för underhållsstopp med vidhängande buller.

Det finns dessutom en gård centralt i Ödsmål. Prästgården. Mycket populär att handla närodlat ifrån. Att lägga bostadshus så nära ett fungerande jordbruk brukar medföra klagomål från de som köper en fastighet. Man har ingen förståelse för livet på landet och det är mer än en gång man läst om bönder som fått stora problem då man fått inflyttade grannar från stan som gnäller över flugor. Hur säkerställer man att inte Prästgården eller ridskolan på Jordhammar får problem med grannar som inte har förståelse för den jordbruksbygd detta är och bör förbli för att bevara Ödsmålsbygdens kärna.

Sedan har vi det rent praktiska som avlopp, bussar, plats på skolan osv. Men det har säkert många andra påpekat redan.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny

bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är jordbruksmarken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Utredningar tillhörande planhandlingarna har uppdaterats för att överensstämna med de verkliga förhållandena.

33. Privatperson 20, 2023-05-03

Ödsmål är en fin bygd att leva och bo i. Vi har lantliga omgivningar, nära till bad mm och vi kan gärna bli fler som bor här. Vi öppna vyer, berg, dalar, fortfarande några levande lantbruk - det som skapar det lantliga. Jag delar gärna med mig men vill gärna behålla den känslan och har då synpunkter på var det ska byggas nytt.

* Marken i Näs är sedan länge jordbruksmark av bättre kvalitet än på andra ställen i trakten. Den är med sina ca 7 ha bland de större åkrarna i trakten, väl arronderad och brukningsvärd. Vi ska vara rädda om vår åkermark som fortfarande lönar sig att bruka, idag finns ingen lönsamhet att bruka för små åkerlappar. Inte minst det sista året har vi fått en tydlig påminnelse om vårt samhälles sårbarhet kring självförsörjning och den utsatthet det ger oss människor. Sju hektar åkermark här ger ca 35 ton havre, gräs som vinterfoder till ca 100 får/tackor som i sin tur bidrar med ca 3800 kg lammkött och skulle någon vilja odla 7 ha potatis konventionellt skulle det kunna bli ca 140 ton potatis och många köttdjur och hästar behöver vullen till foder. Vi behöver vara rädda om vår åkermark och våra bönder som brukar den, de är utrotningshotade i våra bygder idag. Vad händer med marken när ingen kan, vill, har råd att bruka den. Stora arealer ska brukas, inte bebyggas. Vi har sämre åkermark i Ödsmål som då hellre kan bebyggas men då kan det inte göras lika enkelt och inte som en liten stad, det är inte brist på mark att bygga på men det kan behövas mer arbete att göra det.

Jag skulle gärna se dalgången från Jordhammar till Kolhättan behållas som dalgång och som jordbruksmiljö. Likaså dalen med Ödsmålsån som går bort mot Talbo (även om ån svänger tidigare) med jordbruksmark är det som ger bygden karaktär, Bohuslän med sina dalar och berg som vi vill

att fler ska få uppleva. Bygg inte kortsiktigt utan tänk efter, bygg inte bort lantlighet utan förstärk det som ger karaktär och är till nytta för oss alla - alla behöver äta och det behöver finnas jordbruk i hela Sverige.

* En oro jag har är att jag inte kan se några planer på utbyggnaden av skolan.

Bygger vi för att locka hit fler och då fler barnfamiljer, säger att vi behöver fler förskolor hur ska då skolan dimensioneras upp. Ska det bli som i Ucklum där barn kommer att behöva flyttas vidare redan i mellanstadiet? Skolan är full idag, hur ska den räcka till för fler? Det behövs långsiktiga lösningar för att få skolan att räcka till.

Är det så vi vill bjuda in till att bo på landet, barn som tidigt behöver åka till skola i Stenungsund och var finns det plats där? Hur kommer det att påverka trafiken på den redan hårt belastade vägen till Stenungsund? Det behöver planeras för hela vägen med förskola och skola. Det behöver också finnas med hur vägen till skolan ska lösas, vägen mot färjan och Stenungsund är hårt trafikerad och inte speciellt vänlig och säker att korsa alltid.

* Är det på Näs det ska byggas anser jag att byggnadernas höjd behöver ändras. För att få kvar någon bild av att det är en dalgång, lantlig miljö, bykänsla bör det inte vara hus på mer än 2 plan, högre hus sticker ut i miljön och bryter linjen i landskapet. Vi är fortfarande lantlig miljö och inte någon småstad, det har vi i Stenungsund och i Ödsmål behöver vi behålla det lantliga som också lockar till boende.

Det finns plats för boende åt andra hållet - mot Åh, Stångeråsvägen, Svenshögen och då skulle även det kunna bli mer service för boende åt det hållet med bussar.

Ska åkermark tas i anspråk anser jag att då ska det kompenseras på andra sätt gällande miljö, självförsörjning och klimat. Alla byggnader bör vara energieffektiva och med solceller. Kommunen behöver gå före med egna byggnader och absolut vid nybyggnation planera för att bidra till vår gemensamma självförsörjning av el utan negativ miljöpåverkan och bidra till många klimat- och miljöpositiva åtgärder.

Jag hoppas att det kommer många synpunkter som kan hjälpa arbetet till ett välgrundat och genomtänkt förslag. Jag saknar mycket av helheten för bygden i det förslag som ligger, hur påverkas vägföreningen, vägen mot havet för boende där och för väldigt smal väg till badplatsen som kommer påverkas. Hur påverkas skolan, trafiken till Stenungsund, belastningen på avlopp och vatten och mycket mer som byggnation påverkar. Det är bra att bo Ödsmål, det ska det vara även för de som flyttar hit, till landet.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoseas inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Byggnadernas höjder inom området har setts över samt justerats till granskningen.

34. Privatperson 21, 2023-05-03

- I Ödsmål finns två dalgångar: från söder till norr och från väster till öster. Båda har, i hundratals år, använts som jordbruksmark för produktion av mat för djur och människor. Bostäderna fick placeras längs dalgångarnas ytterkanter. Om tillstånd ges för byggnation av 120 bostäder och en förskola för 150 barn, i enlighet med detaljplan Näs 1:302, innebär det en irreversibel förändring, som gör att åkermarken aldrig kan återskapas. Sverige behöver fördubbla sin självförsörjningsgrad. Därför bör vi tänka enligt talesättet: "många bäckar små - gör en större å"! Det finns andra bra alternativ till Näs 1:302, som kan ge en mer sammanhållen bebyggelsestruktur, ligger centralt och nära kollektivtrafiken. T.ex kommunens mark norr/öster om Västra Berg. Därtill finns det lämpliga "utmarker" på båda sidor om Ödsmålsdalen och väg 770, där nybyggnation kan ske utan att jordbruksmark fördärvas!! Bygg bostäder på Apleröd och Västra Berg samt komplettera befintlig bebyggelse i Näs och Starrkärr!
- Våra förfäder visste att hus skall "byggas på hälleberget i stället för på sand och lera". De geografiska undersökningarna av området Näs 1:302 visade att under ytskiktet finns gyttja inom 1-3 m och lera inom 4 -26 m. Detta innebär att området sannolikt bör grundläggas med pålar och en fribärande bottenplatta. (För enplanshus/komplementbyggnader sannolikt med en totalkompenserad grundläggning). Detta blir kostsamt för alla!
- Trafiken på väg 770 alstrar starkt trafikbuller, det märks inte minst när man går/cyklar på parallella GC-vägen eller står och väntar på bussen. Akustikverkstadens utlåtande föreslår en bullerskärm (men är tveksamma om dess effekt) längs Uddevallavägen (770) "för mer bullerskyddad miljö", vilket signalerar att ljudnivåerna är höga - inte minst när lätta och tunga fordon till och från färjan passerar planområdet. Placeringen av kedjehus/parhus och radhus längst österut på planområdet helt nära väg 770 är definitivt olämpligt! (Motiv: att få en uteplats i västersolen.)

Slutord:

Jordbruksmarken skall vara kvar för mina och era barn, barnbarn och barnbarnsbarns skull, de måste ha något att leva av, som helst skall produceras lokalt.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

35. Privatperson 22, 2023-05-03

Avser Synpunkter på detaljplanen for Näs 1:302

Anledningen till att vi vill lämna våra synpunkter är att vi inte tror att förslaget på detaljplan för området är det rätta för området. Vi förstår varför man tar fram förslaget då det är ett lättillgängligt område. Det finns intressenter som vill sälja mark och entreprenör som är villig investera och bygga. Vi tror att inte att det är så löst som det ser ut om man vill bevara kultur och samhörighet i Ödsmål. Vi anser att man bör avvakta beslut och i stället bjuda in till dialog och samarbete kring hur Ödsmål kan se ut i framtiden. Det finns många idéer på hur Ödsmål kan exploateras och samtidigt bevara det som redan finns. Det finns redan förslag från de som kan området utan och innan samt känner många människor i området. Det skulle gynna kommunen ekonomiskt men även för ökad möjlighet till trivsel och en genomtänkt inflyttning.

Vi står bakom sammanställda synpunkter enligt (Bilaga 1) med följande tillägg:

Bygga på åkermark, nära ett större hästcentrum och för nära en hästgård.

Området Näs och Jordhammar har flera gårdar och stall.

Kommunen har nyligen satsat på att bevara och utveckla Stenungsunds Ridklubb som bedriver ridskola. Den kulturtyp av fritidsverksamhet och idrott bygger på djurhållning och utomhusaktivitet. Den måste ha tillgång till markareal, natur och foder. Att bebygga närområdet begränsar möjligheterna till att rida ut, ha hästarna på bete, producera foder och återvinna gödseln. Ridklubben är ett centrum för ridsport och hästar. I anslutning till ridklubben har det byggts upp flera stall och en veterinärstation. Det är fantastiskt att man lyckats samla stall i ett område där man gemensamt kan hitta lösningar för foder, gödsel, uterittsvägar, maneger, paddock och stall. Det gynnar både dem som inte har egen häst och är medlem på ridskolan samt de som har egna djurverksamheter, stall och gårdar. Ur miljösynpunkt är det en utmärkt lösning.

[planhandläggarens tillägg: Början av detta stycke innehåller adress/beskrivning av placering av skribentens fastighet i närheten av planområdet med fokus på placering av djurhagar och avstånd från dessa till planområdet. Detta har tagits bort för att anonymisera skribenten].

Det tycker vi är för kort avstånd. Nu för tiden så finns det många som har problem med allergier. Det finns även de som flyttar ut på "landet" och ändå tycker det är jobbigt om det luktar häst och gödsel eller tycker att det blir för många insekter på grund av djuren. Var oro är att det leder till klagomål och dålig grannsamja. Det finns tyvärr exempel på det i andra områden där det byggts lite för nära en gård.

En väg in

Näsvägen är redan i dag en av områdets svagheter då den är smal och är enda vägen in och ut ur området. Under de mest trafikerade tiderna när skolungdom går och cyklar till/från buss eller skola samtidigt som andra ska till/ från jobbet krävs det uppmärksamhet, tålamod och förståelse redan idag. Vägen är inte tillräckligt bred för att mötas under de omständigheterna. Att lägga en förskola i slutet av denna raksträcka kommer innebära att utöver de som ska ut ur området så ska flera in för att lämna sina barn på förskolan. Det kommer inte vara lätt även om det byggs en gång och cykelvägen. (Gång och cykelväg tycker vi är ett bra förslag)

Övrig

Vi motsätter oss av dessa anledningar kommunens planer kring byggnationen då vi ej anser att det främjar Ödsmåls utveckling långsiktigt till det bättre. Det bevarar ej bykänslan och det känns ej genomtänkt eller i linje med Agenda 2030 för en hållbar utveckling av samhället i stort.

Bilaga 1, Synpunkter på förslag till detaljplan för Näs 1:30

Varför bebygga åkermark?

Det är av stor vikt att vi skyddar och bevarar jordbruksmarken och det lantliga landskapet i området, särskilt när det gäller större sammanhållna områden av jordbruksmark. Planförslaget innebär bebyggelse av 7 hektar, vilket är en betydande yta i dessa trakter. Att värna om jordbruksmark är av yttersta vikt för att säkerställa livsmedelsförsörjning, bevara biologisk mångfald och skydda det kulturarv som är förknippat med lantliga områden. I samband med planförslaget är det nödvändigt att inte enbart fokusera på estetik, utan även att beakta de praktiska och ekologiska konsekvenserna av att skydda jordbruksmarken. Bebyggelse av stora jordbruksområden kan påverka framtida jordbruks möjligheter, livsmedelsproduktion och förändra det lantliga landskapets karaktär och unika kvaliteter.

För att harmonisera planförslaget med målet att skydda jordbruksmarken, föreslår jag att en grundlig analys genomförs för att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken. Analysen bör omfatta en bedömning av hur bebyggelsen kan påverka lokal jordbruksproduktion, biologisk mångfald och det lantliga landskapets utseende.

Det är även viktigt att överväga alternativa lösningar som kan minimera inverkan på jordbruksmarken. Exempelvis kan ny bebyggelse riktas mot områden som redan är urbaniserade eller har begränsat jordbruksvärde, en mer kompakt bebyggelse kan föreslås, eller användning av hållbara och ekologiska bygghetoder som kan minska negativ påverkan på miljön.

Under de senaste tio åren har 84 000 hektar åkermark försvunnit i Sverige, delvis på grund av bebyggelse, trots att det i princip är förbjudet att bygga på jordbruksmark. Det är avgörande att vi värnar om både djur och kultur samt upprätthåller ett nationellt perspektiv på livsmedelsförsörjningen. Sverige är idag mycket sårbara när det gäller självförsörjning, och vi måste vara beredda att anpassa oss snarare än att dra ner på vår kapacitet inom jordbruket. Diskussioner om lönsamhet i dagens jordbrukssektor kan vara missvisande, eftersom framtida förutsättningar för hållbart och klimatanpassat odlingsland kan se helt annorlunda ut.

Det är viktigt att möjliggöra bevarandet av högkvalitativ åkermark för framtida generationer och utmaningar.

I detta sammanhang är det mycket viktigt att kommunen redogör för hur planen hanteras och vad berörda myndigheter har beslutat. Kommunen har tidigare haft praxis att neka bygglov för enskilda fastigheter på mark som kan kategoriseras som odlingsbar. Det är viktigt att förstå hur kommunen motiverar att det är acceptabelt att exploatera prima åkermark i detta specifika fall.

Genom att utvärdera de potentiella konsekvenserna av att bebygga jordbruksmarken och överväga alternativa lösningar, kan vi samarbeta med kommunen, planarkitekter och andra berörda parter för att hitta en balans mellan att tillgodose behovet av bostäder och att bevara det lantliga landskapet och jordbruksmarken för framtida generationer. Det är av högsta intresse att kommunen tar ansvar för att förmedla och hantera denna process på ett öppet och ansvarsfullt sätt, så att alla berörda parter kan förstå och bidra till en hållbar utveckling av området.

Jag anser att planen bör avslås då den innebär byggnation på värdefull jordbruksmark. Marken har brukats i århundraden och är lättodlad, vilket är viktigt för att säkra lokal matproduktion i framtiden. I det nuvarande globala läget måste vi fokusera på självförsörjning och bevara odlingsmark för kommande generationer.

Utredningen om jordbruksmarkens värde på Näs 1:302 påpekar att marken är brukningsvärd och har god produktionsförmåga. Enligt miljöbalken får sådan mark endast byggas om det är nödvändigt för samhällets intressen och inga alternativ finns. Jag anser att det finns lämpligare mark för bebyggelse i Ödsmål.

Lokaliseringsutredningen värderar vallodling som mindre värdefull än direkt matproduktion. Jag anser att detta är felaktigt eftersom vall ger foder till kor som producerar mjölk och kött. Dessutom har området tidigare använts för odling av ärtor och annat grönfoder.

Källor:

Att bygga på åkermark är inte billigt | LLB (landlantbruk.se)

Samråd vid ändring av markanvändning på jordbruksmark

Byggande på jordbruksmark Interpellation 2016/17:414 Ewa Thalén Finné (M) - Riksdagen

Larmet: Åkermark försvinner när bebyggelse ökar | SvD

Dagvatten

I planbeskrivningen (sida 12) anges att åtgärder enligt dagvattenutredningen behöver utföras för att uppnå kvalitetskraven och inte påverka statusen för Ödsmålsåns vatten negativt. Det är viktigt att klargöra vem som ansvarar för att dessa åtgärder genomförs och hur deras effektivitet säkerställs.

Planbeskrivningen (sida 54) nämner att dagvattenhanteringen som föreslås i dagvattenutredningen har en positiv påverkan på Ödsmålsåns status, förutsatt att dagvattnet renas enligt utredningen. Det vore önskvärt med en mer detaljerad förklaring av hur dagvattenhanteringen bidrar till en positiv påverkan på an.

Den föreslagna lösningen för dagvattenhantering, som beskrivs på sidan 42 i planbeskrivningen, låter bra i teorin. Dock är det svart att se hur det kommer att fungera tillfredsställande i praktiken, särskilt med tanke på att området planeras att byggas på lerjordar. Exempelvis nämns att takvatten och vatten från tomter ska hanteras på tomtmark via utkastare och infiltration på mark via tomtytan. Ökande mängd nederbörd och högre flöden kan dock leda till blöta gräsmattor och till och med dammliknande ytor, vilket kan vara problematiskt för boende och miljon.

Ett närliggande exempel är Vättnevägen, där takavvattning anslöts till brunnar kopplade till stenkistor för vidare transport till en gemensam dagvattenanläggning. Trots detta har flera tomter i området blöta gräsmattor vid större regnmängder. Dessutom har det rapporterats att de omgivande grusvägarna påverkas negativt av nederbörden och att stora delar av vägarna spolats bort under höstens nederbörd varje år.

Med dessa iakttagelser i åtanke är det viktigt att kommunen och berörda myndigheter noga granskar och förbättrar dagvattenhanteringen i planförslaget för att säkerställa en hållbar och effektiv lösning som inte bara skyddar Ödsmålsåns vattenkvalitet, utan även minimerar negativa konsekvenser för boende och infrastruktur i området.

Skolan

Det är viktigt att kommunen beaktar skolans kapacitet när man utvecklar nya bostadsområden

Föreslag max byggnadshöjd och utseende

För att bevara områdets lantliga atmosfär och skydda vyer och landskap, skulle jag vilja föreslå en generell begränsning av byggnadshöjden till att vara enhetlig med övrig bebyggelse.

En sådan begränsning skulle bidra till att bevara områdets naturliga skönhet och lantliga karaktär, samtidigt som det minskar negativa visuella inverknings på landskapet.

För att underbygga detta förslag rekommenderar jag att en noggrann analys av områdets karaktär och visuella inverkan genomförs. Det är viktigt att vi tar hänsyn till både lokala och regionala behov av bostäder i balans mellan hållbar utveckling och bevarandet av områdets unika kvaliteter.

I samarbete med kommunen, planarkitekter och andra berörda parter, kan vi tillsammans arbeta för att hitta en lösning som är både ansvarsfull och känslig inför de lokala förhållandena. Genom att sätta en begränsning på byggnadshöjden till två våningar, tror jag att vi kan skapa en mer harmonisk och hållbar utveckling som respekterar områdets lantliga charm och bevarar dess naturliga skönhet för kommande generationer.

Remissrunda

Önskvärt är att både Näs Samfällighet (S:1) och Näs-Galterö Samfällighet (Näs GA:1) blir inbjudna som remissinstans i vidare process.

Förrättning Näs GA:1

I planbeskrivningen nämns det att Näs GA:1 skall omprövas på uppdrag av Stenungsunds kommun. Vilken hänsyn kommer man att ta till samfällighetens solidariska andelar som inte följer gängse beräkningsmodeller för samfälligheter? Hur skall befintlig samfällighet ersättas för de investeringar som gjorts långsiktigt i vägar och diken?

Lokaliseringsutredningen

För att fatta välgrundade beslut bör kommunen överväga att genomföra en mer omfattande lokaliseringsutredning, som inkluderar flera alternativ med olika konfigurationer och placeringar av bostäder och förskola. Detta skulle ge kommunen möjlighet att djupare analysera aspekter såsom trafik, buller, luftkvalitet, säkerhet, tillgänglighet, biologisk mångfald och grönområden, samt hur dessa påverkas av de olika lokalisering alternativen.

Jag rekommenderar att kommunen breddar lokaliseringsutredningen för att inkludera flera alternativ, vilket skulle ge en mer heltäckande bild av de möjligheter och utmaningar som olika placeringar av bostäder och förskola medför. Genom att göra detta kan kommunen arbeta mot en mer hållbar och effektiv planlösning som gagnar både boende och verksamheter i området.

Alternativa platser för byggnation

Det finns alternativa områden i Ödsmål som är mer lämpliga för bebyggelse och nära till kommunikationer. Kommunen äger mark i området som är lämplig för bostäder, såsom Västra Berg 2:2, Apleröd 1:2, Näs 1:88 och Näs 1:89. Fastigheten intill Apleröd 1:2, Apleröd 1:71, kan eventuellt säljas för bebyggelse. Ägarna till Apleröd 2:8 har visat intresse för att stycka av tomter, och ägaren till Västra Berg 2:3 planerar att bebygga sin mark. Förtätning av Näsplanen är möjlig, och längs Kärrstigen och Starrkärrsvägen mot Sandviken finns lämpliga områden för bebyggelse, exempelvis Starrkärr 2:6 och Starrkärr 2:14.

Förskolan kan placeras söder om ÖIK:s övre parkering, vilket skulle gynna verksamheten även under kvällar och helger. Busslinje nr 4 kan anpassas för att betjäna området och förbättra kommunikationerna, inklusive en förbättring av Keramikbacken och utbyggnad av busshållplatsen Apleröd.

I stället för att exploatera föreslagna områden kan kommunen sälja marken, vilket skulle vara billigare. Kommunen bör även se till att vatten och avlopp är tillgängliga och överväga att förenkla planprocessen för att spara tid och pengar.

Bad & båtplatser, trafik & parkering

I samband med att antalet boende i Ödsmål och särskilt i Näsområdet ökar, bör kommunen se över sina åtaganden avseende de arrenden som finns för fritidsverksamhet som bad och båtliv i Grönvik och Mjösund. Dagens kapacitet för parkering och infrastruktur räcker inte alltid till och kommer sannolikt inte att vara tillräcklig i framtiden om trycket ökar.

Vi föreslår att kommunen, i sitt arbete med översiktsplan och vision för Ödsmål, tar ett större helhetstänkande och ser över möjligheterna att i samråd med Näs Samfällighet anlägga fler parkeringsplatser på lämpliga platser i både Grönvik och Mjösund. Detta skulle underlätta för såväl nuvarande som framtida invånare och besökare att ta del av fritidsverksamheterna i området.

Med tanke på att vägen ner till havet är smal och svår att bredda på grund av begränsningar som gärdesgårdar och annan markavgränsning, föreslår vi att kommunen i samråd med huvudmannen för vägen undersöker möjligheten att anlägga mötesplatser på lämpliga platser. Detta skulle förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för alla som använder vägen.

Genom att ta ett mer helhetsorienterat perspektiv i planeringen och samarbeta med berörda parter kan kommunen skapa en mer hållbar och väl fungerande infrastruktur som möter både nuvarande och framtida behov i Ödsmål.

Underskrift och adress

Jag motsätter mig kommunens planer kring byggnationen då jag ej anser att det främja Ödsmåls utveckling långsiktigt till det bättre. Det bevarar ej bykänslan och det känns ej genomtänkt eller i linje med Agenda 2030 för en hållbar utveckling av samhället i stort.

Kommentarer:

Planförslaget har tagit hänsyn till gällande riktlinjer för avstånd till hästverksamhet vid placering av förskola och bostäder. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar denna bedömning och skriver i sitt yttrande: "Området är av lantlig karaktär och avstånden bedöms tillräckliga i detta fall. Dessutom ska det planteras träd mellan förskolan och hästgården som säkerställs med en planbestämmelse på plankartan. [...] Då området är av lantlig karaktär och att lukt förekommer från verksamheterna vid enstaka tillfälle så bedöms inte lukt vara ett problem i området.". Länsstyrelsens yttrande återfinns i sin helhet i början av detta dokument.

Näsvägen kommer att breddas till erforderlig bredd fram till förskolan så att möte kan ske mellan personbilar samt mellan personbil och lastbil.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad

Kommunen är huvudman inom föreslaget planområdet och det är därför kommunen som ansvarar för åtgärder inom allmän plats.

Till granskningen har byggnadernas höjder inom planområdet justerats.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, ska en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. I den framtagna fastighetsförteckningen tillhörande detaljplanen har de fastigheter som direkt angränsar till planområdet medtagits då detta är standardutformningen på fastighetsförteckningen. Övriga får information och inbjudan till samråd via ST-Tidningen, Göteborgs Posten samt på kommunens hemsida.

Lantmäteriet kommer pröva de ekonomiska delarna gällande samfällighetsföreningen i omprövningsförrättningen och reglera detta med ett ersättningsbeslut.

Lokaliseringsutredningen utgår från de fyra platser i Ödsmål som gällande översiktsplan pekar ut som möjliga utbyggnadsområden i Ödsmål.

36. Privatperson 23, 2023-05-03

Kommentar till planbeskrivning detaljplan Näs-Humlebråten 1:302 (samrådshandling 2023-02-07)

Det är positivt att Stenungsunds Kommun vill utveckla Ödsmål. Det är viktigt att detta sker baserat på en genomtänkt plan där olika alternativ utretts och gjorts jämförbara. När jag läser planförslaget och dess delutredningar får man bilden av att det endast finns ett förslag och att detta förslag är drivet av en exploatörs intresse. Samhällsbyggnad är en långsiktig verksamhet med konsekvenser över många generationer. Därför bör exploatörens intresse tas i beaktande när kommunens demokratiska process har utvärderat olika alternativt.

Jag noterar att inte alla berörda parter fick en inbjudan till samråd. Önskvärt är att både Näs Samfällighet (S:1) och Näs-Galterö Samfällighet (Näs GA:1) blir inbjudna som remissinstans i vidare process. Alla boende i området väster om planområdet är med i Näs-Galterö Samfällighet (Näs GA:1) och planen medför stor och direkt påverkan på samfällighetens medlemmar.

I planbeskrivningen nämns det att Näs GA:1 skall omprövas på uppdrag av Stenungsunds Kommun. Vilken hänsyn kommer man att ta till samfällighetens solidariska andelar som inte följer gängse beräkningsmodeller för samfälligheter och hur skall befintlig samfällighet ersättas för de investeringar som gjorts långsiktigt i vägar och dagvattenanläggningar?

Plan beskrivningen brister i beskrivning av hur 100+ fastigheter påverkar området väster om planområdet och genomgående har planbeskrivningen inte utrett konsekvenserna för de idag boende i området. Ej heller har lösningar för väg, gångväg, cykelväg visat.

En utredning av konsekvenserna för Näs GA:1 behöver bekostas av Stenungsunds Kommun och genomföras av Lantmäteriet. Resultatet bör sedan tas med i remissförfarandet, där Näs Galterö Samfällighetsförenings medlemmar bör tas med.

Det saknas ett helhetsgrepp rörande barnens behov. Det är viktigt att kommunen beaktar skolans kapacitet när man utvecklar nya bostadsområden, särskilt när det riktas mot barnfamiljer. Vi önskar att kommunen redovisar sin kapacitetsanalys för skolan de närmaste åren för att behålla transparens gentemot invånarna och skapa trovärdighet i förslaget.

Planen talar om behov av förskola, men Eknässkolans kapacitet, räcker den till och hur ska det bli en utbyggnad? Skall åk 5-6 åka till Stenungsund?

Enligt uppgifter från mötet på Fregatten den 12/4 och samtal med skolpersonal verkar det inte finnas tydliga planer för en eventuell utbyggnad av Ekenäs skolan. Dessutom har det framkommit att kommunen inte har medel öronmärkta för investering i en ny skola fram till 2030.

Det är anmärkningsvärt att bygga ett bostadsområde med en dubbelt så stor förskola och marknadsföra projektet för barnfamiljer om det inte finns utrymme i kommunens budget för en större skola inom en snar framtid.

Rörande samrådsprocessen noterar jag att den 3 april publicerades planbeskrivningen och samråd sattes till en dag, 12 april, och synpunkter senast 3 maj. Med tanke på kort varsel, samråd i samband med påsk bör extra tid ges och nya samråd hållas. Detta kan ske efter att ytterligare utredning, med beaktande av inkomna synpunkter, gjorts.

Planbeskrivningen ger intrycket att vara skriven med liten kännedom om de faktiska förhållandena Ödsmål. Genom samverkan med de boende kan detta åtgärdas.

Åkermark

Undertecknad anser att hela planen skall avslås, det skall inte byggas på bra jordbruksmark.

I det rådande världsläge med krig i vårt närområde, måste vi höja självförsörjningsgraden, och inte förstöra bra odlingsmark för all framtid. Marken som avses i planen har varit brukad i hundratals år och är förhållandevis plan och lättodlad. Våra barn och barnbarn skall i framtiden kunna äta produkter som är närodlade.

I utlåtandet gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten Näs 1:302, skriver utredaren: *Man kan konstatera att åkermarken inte ligger i ett typiskt "jordbruksområde". Marken bedöms dock vara sedan länge brukad och ha en för området god produktionsförmåga. Den är därför brukningsvärd.*

I Miljöbalken står det:

Jord och skogsbruk är 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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det finns annan mark att bygga på:

Lokaliseringsutredningen gör en märklig markvärdering, där det står "*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*".

Att vall som ger foder åt våra kor som producerar mjölk och kött, skulle var sämre matproduktion, har jag svårt att förstå. Söder om Näsvägen har det tidigare odlats matärter, då borde det även gå norr om vägen.

Utvecklingen i världen i form av klimatförändringar, krig och pandemier flaggar för behovet av förbättrad beredskap för framtiden. Detta gäller inte minst inhemsk matproduktion. Det är därför viktigare än någonsin att värdera den mark vi har för odling av grödor. Det första vi bör överväga är hur presumtiv odlingsmark skall exploateras. Det som med alla medel bör undvikas är att upplåta

bebyggelse på mark som klassas som odlingsbar. Detta då bebyggelse är att betrakta som en icke reversibel process vilken permanent minskar arealen vi har för framtida odling av nödvändiga grödor för matproduktion.

Under de senaste tio åren har 84 000 hektar åkermark försvunnit i Sverige, delvis på grund av bebyggelse, trots att det i princip är förbjudet att bygga på jordbruksmark.

Det är avgörande att vi värnar om både djur och kultur samt upprätthåller ett nationellt perspektiv på livsmedelsförsörjningen. Sverige är idag mycket sårbara när det gäller självförsörjning, och vi måste vara beredda att anpassa oss snarare än att dra ner på vår kapacitet inom jordbruket. Diskussioner om lönsamhet i dagens jordbrukssektor kan vara missvisande, eftersom framtida förutsättningar för hållbart och klimatanpassat odlingsland kan se helt annorlunda ut. Det är viktigt att möjliggöra bevarandet av högkvalitativ åkermark för framtida generationer och utmaningar.

I detta sammanhang är det mycket viktigt att kommunen redogör för hur planen hanteras och vad berörda myndigheter har beslutat. Kommunen har tidigare haft praxis att neka bygglov för enskilda fastigheter på mark som kan kategoriseras som odlingsbar. Det är viktigt att förstärka hur kommunen motiverar att det är acceptabelt att exploatera prima åkermark i detta specifika fall.

Planförslaget innebär bebyggelse av 7 hektar jordbruksmark, vilket är en betydande yta i dessa trakter.

Baserat på historiska fakta anser jag att planen bör avslås då den innebär byggnation på värdefull jordbruksmark. Marken har brukats i århundraden och är lättodlad, vilket är viktigt för att säkra lokal matproduktion i framtiden. I det nuvarande globala läget måste vi fokusera på självförsörjning och bevara odlingsmark för kommande generationer.

Kulturlandskap

Genom Ödsmål löper en dalgång bestående av idel odlingsbar mark. Nuvarande bebyggelse är förlagd i dalens slutningar och på höjder runt åkermarken.

Att förlägga ett nytt bostadsområde i mitt i dalgången innebär att det värdefulla kulturlandskapet i Ödsmål går om intet och för all framtid.

Om beslut tas att ändå gå vidare med planarbetet skulle jag vilja föreslå en begränsning på byggnadshöjden till endast två våningar för att bevara områdets lantliga atmosfär och skydda vyer och landskap.

En sådan begränsning skulle bidra till att bevara områdets naturliga skönhet och lantliga karaktär, samtidigt som det minskar negativa visuella inverkningar på landskapet.

Tvåvåningshus kan fortfarande ge tillräckligt med bostadsutrymme för att uppfylla efterfrågan, men utan att alltför mycket förändra det existerande landskapet och dess omgivning.

För att underbygga detta förslag rekommenderar jag att en noggrann analys av områdets karaktär och visuella inverkan genomförs, tillsammans med en studie över hur en reducerad byggnadshöjd skulle påverka bostadsförsörjningen och utvecklingsmöjligheterna inom området.

Alternativ till område för utveckling

I samband med samrådet framkom det att kommunen endast utrett byggnation på åkermark i Ödsmål, 1:302 i bilden på följande sida.

I miljöbalken framgår det tydligt att alternativ mark för exploatering skall beaktas innan beslut fattas om att bebygga odlingsbar mark.

Utredningen om jordbruksmarkens värde på Näs 1:302 påpekar att marken är brukningsvärd och har god produktionsförmåga. Enligt miljöbalken får sådan mark endast bebyggas om det är nödvändigt för samhällets intressen och inga alternativ finns. Jag anser att det finns lämpligare mark för bebyggelse i Ödsmål.

I kommunens översiktsplan antagen 2020-12-17 har ett antal områden i Ödsmål bedömts som intressanta för byggnation som inte berör odlingsbar mark.

Lämpligaste område är B24 som dessutom ägs av kommunen.

I Samråd med markägare i trakten finns det dessutom möjlighet att exploatera markområdet norr om B24, se bilden ovan. B24 är ett område som är attraktivt som boendemiljö. Husen kommer att byggas på berg, utan den dagvattenproblematik som byggnation på Planområdet medför. De nya bostäderna får ett högt läge som väl stämmer in med befintlig bebyggelse i Ödsmål. Kommunikationerna till B24 sker idag via tre olika vägar; vilket ger möjlighet till en bra trafikmiljö. Dessutom finns närhet till förskola, plats för ny förskola, närhet till Ödsmåls IP och fortfarande gång/cykelavstånd till Ekenäs skola.

För att fatta välgrundade beslut bör kommunen överväga att genomföra en mer omfattande lokaliseringstudie, som inkluderar flera alternativ med olika konfigurationer och placeringar av bostäder och förskola. Detta skulle ge kommunen möjlighet att djupare analysera aspekter såsom trafik, buller, luftkvalitet, säkerhet, tillgänglighet, biologisk mångfald och grönområden, samt hur dessa påverkas av de olika lokalisering alternativen.

Kommunen äger en del mark i Ödsmål som är lämplig för bostadsbebyggelse, Västra Berg 2:2, Apleröd 1:2, Näs 1:88 och Näs 1:89. Fastigheten intill Apleröd 1:2, Apleröd 1:71, kommer troligen att säljas, och skulle vara lämplig för bebyggelse. Ägarna till fastigheten Apleröd 2:8 har varit intresserade av att stycka av tomter. Ägaren till fastigheten Västra Berg 2:3, har också planer på att bebygga sin mark.

Ny förskola kan byggas söder om Ödsmåls IKS övre parkering, då skulle parkeringen till förskolan kunna användas på kvällar och helger för ÖIK-s verksamhet. Området ovanför förskolan Starrkärr 3:1 skulle även kunna bebyggas med bostäder.

När det gäller kommunikationer, så borde busslinje nr 4 mot Kolhättan kunna gå genom Bergsområdet och ner till 770 genom en förbättring Keramikbacken.

Busshållplatsen Apleröd bör också byggas ut med avkörningsfiler åt båda hållen, om det blir bebyggelse på Apleröd.

Jordbruksmarken i Ödsmålsdalen skall vara kvar från Jordhammar till Kolhättan, nya bostäder byggs på Apleröd och Västra Berg, kompletterande befintlig bebyggelse i Näs och Starrkärr. Om bron till Orust kommer, med en anslutning till motorvägen, kommer väg 770 bli en lokalväg med mycket mindre trafik.

Dagvatten

I planbeskrivningen (sida 12) anges att åtgärder enligt dagvattenutredningen behöver utföras för att uppnå kvalitetskraven och inte påverka statusen för Ödsmålsåns vatten negativt. Det är viktigt att klargöra vem som ansvarar för att dessa åtgärder genomförs och hur deras effektivitet säkerställs.

Planbeskrivningen (sida 54) nämner att dagvattenhanteringen som föreslås i dagvattenutredningen har en positiv påverkan på Ödsmålsåns status, förutsatt att dagvattnet renas enligt utredningen. Det vore önskvärt med en mer detaljerad förklaring av hur dagvattenhanteringen bidrar till en positiv påverkan på ån.

Den föreslagna lösningen för dagvattenhantering, som beskrivs på sidan 42 i planbeskrivningen, låter bra i teorin. Dock är det svårt att se hur det kommer att fungera tillfredsställande i praktiken, särskilt med tanke på att området planeras att byggas på lerjordar. Exempelvis nämns att takvatten och vatten från tomter ska hanteras på tomtmark via utkastare och infiltration på mark via tomtytan. Ökande mängd nederbörd och högre flöden kan dock leda till blöta gräsmattor och till och med damm liknande ytor, vilket kan vara problematiskt för boende och miljön.

Ett närliggande exempel är Vättnevägen, där takavvattning anslöts till brunnar kopplade till stenkistor för vidare transport till en gemensam dagvattenanläggning. Trots detta har flera tomter i området blöta gräsmattor vid större regnmängder. Dessutom har det rapporterats att de omgivande grusvägarna påverkas negativt av nederbörden och att stora delar av vägarna spolats bort under höstens nederbörd varje år.

Med dessa iakttagelser i åtanke är det viktigt att kommunen och berörda myndigheter noga granskar och förbättrar dagvatten hanteringen i planförslaget för att säkerställa en hållbar och effektiv lösning som inte bara skyddar Ödsmålsåns vatten kvalitet, utan även minimerar negativa konsekvenser för boende och infrastruktur i området.

Det nämns i planförslaget att skyfall beräknats som 50 mm. Här i Bohuslän är det inte ovanligt med mängder som överstiger 100 mm. Planområdet, om det byggs, kommer att bebos i minst 100 år, förmodligen mer, och det är viktigt att det finns god marginal i dimensioneringen av dagvattensystem.

Summering/utlåtande

Det är positivt att Stenungsunds Kommun vill utveckla Ödsmål. Beslut om ny utveckling bör tas mellan olika alternativ som tagits fram som direkt jämförbara alternativ, och där det enda alternativet för alltid ändrar Ödsmålsbyggdets kulturvärlden, jordbruks status och vår gemensamma förmåga till långsiktig och lokal försörjning. Detta i en tid av ofred och osäkerhet. Att ta ett beslut baserat på ett enda alternativ är inte förenligt med den demokratiska delaktighet vi som kommuninvånare kan förvänta oss. Jag yrkar därför att plan planbeskrivning detaljplan Näs-Humblebråten 1:302 (samrådshandling 2023-02-07) avslås och att arbetet med alternativa planer skyndsamt dras i gång.

Jag ser fram emot fortsatt kommunikation och utbyte rörande Ödsmåls utveckling.

Kommentarer:

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. I den framtagna fastighetsförteckningen tillhörande detaljplanen har de fastigheter som direkt angränsar till planområdet medtagits då detta är standardutformningen på fastighetsförteckningen. Övriga får information och inbjudan till samråd via ST-Tidningen, Göteborgs Posten samt på kommunens hemsida.

Lantmäteriet kommer pröva de ekonomiska delarna gällande samfällighetsföreningen i omprövningsförrättningen och reglera detta med ett ersättningsbeslut. Hur gemensamhetsanläggningen blir påverkad får prövas av Lantmäteriet i förrättningen.

Kommunen kommer ansöka om omprövningsförrättning där Lantmäteriet kommer inkludera samfällighetsföreningens medlemmar i förrättningen. Förrättningskostnaden kommer bekostas av kommunen och exploatören.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringstudien finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Tillhörande detaljplanen finns en kulturmiljö- och landskapsanalys. I denna analyseras områdets karaktär. Till granskningen har våningsantalet på flerbostadshusen justerats.

Lokaliseringsutredningen utgår från de fyra platser i Ödsmål som gällande översiktsplan pekar ut som möjliga utbyggnadsområden i Ödsmål.

Kommunen är huvudman inom föreslaget planområdet och det är därför kommunen som ansvarar för åtgärder inom allmän plats.

Detaljplanen kan i detta skede inte avslås. Om kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen har medborgare rätt att överklaga detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

39. Privatperson 26, 2023-05-03

Bakgrund

Jag har vuxit upp i och har bott en stor del av mitt vuxna liv i Näs. Jag har även ägt och drivit lantbruk på marken på fastigheterna Näs x:xx och x:xx [*planhandläggarens tillägg: fastighetsbeteckningarna är anonymiserade av kommunen*]. Min förankring i och kunskap om området och förutsättningarna för att bo, verka och leva där är därför god även om jag numera bor på annan ort. Jag har även ett fritidshus på Adress nummer i Ödsmål [*planhandläggarens tillägg: fastighetsbeteckningarna är anonymiserade av kommunen*].

Det finns många delar i detaljplanen som behöver arbetas vidare med och modifieras men som den ser ut nu tycker jag inte om den.

Jag kommer att ha några allmänna synpunkter men kommer främst att hålla mig till

Varför bygga på brukningsvärd åkermark?

Dagvattenhantering

Utnyttjande av Näs dikningsföretag av 1947 för avledning av dagvatten

Varför bygga på brukningsvärd åkermark

Planområdet ligger i ett samlat åkerområde i dalgången Kolhättan- Jordhammar. Om man bygger ett stort antal hus på planområdet förstör man den helheten som är så viktig för det Bohuslänska jordbrukslandskapet. Med åkermark i dalbotten och med bebyggelsen på moränkullar och vid bergsfoten.

Konsulten som berett frågan om markens brukningsvärde har på sedvanligt sätt med stöd av lagar, förordningar och myndighetsutredningar kommit fram till det besked man vill ha, d.v.s. det är OK att bebygga marken. Ett av de argument som används är att marken används för odling av vall och inte för grödor som människan direkt kan konsumera. Som om detta gör marken mindre värd.

Som kommentar vill jag nämna att jag själv, och tidigare min far, under många år använt marken strax söder om planområdet för odling av bl.a. spannmål, oljeväxter och ärter. Min uppfattning är att marken rätt hanterad mycket väl kan hävda sig ur produktionssynpunkt.

Arbete pågår med den nationella livsmedelsstrategin som beslutades av Riksdagen 2017. Hittills har man bl.a. kommit fram till att livsmedelsproduktionen i landet ska öka och att livsmedelskedjan ska vara konkurrenskraftig, hållbar och attraktiv. Att då bebygga bra jordbruksmark antingen det odlas vall, som blir foder till djur, eller grödor, som blir mat till människor, är helt fel.

Enligt kommunens översiktsplan finns i Ödsmåls andra områden än planområdet, som är tänkta för bebyggelse och som inte tar jordbruksmark i anspråk. Enligt min uppfattning är dessa andra områden betydligt trevligare att bo på än ute på den blåsiga slätten vid kyrkan.

Dagvattenhantering

En konsult har arbetat fram en plan för hur dagvattenet ska tas om hand inom planområdet. Planen är ambitiös och bygger på lokalt omhändertagande av dagvattnet. För människor som ska bygga sitt hus på en liten tomt blir det nog inte så enkelt att bli av med vatten från tak och planer inom den egna tomten. Det krävs därför att huvudmannen för dagvattnet (kommunen?) är tydlig om hur man ska hantera dagvattenet och att man organiserar sig väl inom planområdet för att inte överbelasta dikessystemen som leder bort dagvattnet till recipienten Ödsmålsån.

Konsulten har i sin plan en ambition att dagvattnet ska kunna renas innan det når recipienten. Om/när planområdet bebyggs kan man tänka sig att näringsförlusterna till recipienten från åkermarken som tas ur bruk blir mindre. Men vet man om det blir så?

Med tanke på att biltrafiken inom området kommer att öka högst väsentligt får man räkna med ökad belastning på recipienten av kemikalier och petroleumprodukter. Är det bättre? Kan man rena bort oönskade ämnen lokalt? För mig känns det tveksamt.

Näs dikningsföretag av år 1947

Näs dikningsföretag av år 1947 kom till när berörda markägare kom överens om att förbättra dräneringsförhållandena på berörda marker. Efter noggranna mätningar och beräkningar av lantbruksingenjörer bestämde man sig för att kulvertera det tidigare öppna diket. Ett dikningsföretag bildades genom en förrättning av dåvarande Lantbruksstyrelsen och dikningsarbetet utfördes. Det kulverterade diket fungerar väl och är till stor nytta för oss som brukar marken. Fastigheten Näs 1:302 där planområdet ligger har andel i dikningsföretaget.

Förrättningsbeslutet gäller utan undantag än i dag.

Jag som en av berörda andelsägare i dikningsföretaget ser med oro på vad som kan hända om/när dagvattnet från planområdet, när det bebyggt, leds bort genom dikningsföretagets ledningar. Risker är att när det regnar mycket kommer ledningarna inte att kunna svälja det ökade flödet från planområdet varvid markerna nedströms kan drabbas av översvämning. Detta vill vi inte drabbas av.

En konsult har redovisat tänkbara lösningar för hur man kan bromsa dagvattenflödet genom lokalt omhändertagande. (Se tidigare avsnitt.) Konsulten bedömer att det troligen kommer att behövas en uppgörelse mellan huvudmannen för dagvattnet (kommunen?) och andelsägarna i dikningsföretaget så att dessa hålls skadeslösa. Alternativa lösningar har redovisats. Det känns bra att man inte förbiser denna viktiga fråga.

Jag räknar med att följa hur dikningsföretaget hanteras om/när planarbetet fortsätter och vill hållas underrättad och kan fungera som bollplank för detta arbete.

Näsvägen GA:1

I planen skrivs om vägar inom området, en gång-och cykelväg längs Näsvägen och att kommunen räknar med att ta över ansvaret för Näsvägen. Detta har vad jag hört inte förankrats hos vägföreningen. I det fortsatta arbetet är det viktigt att Näs-Galterön samfällighetsförening, som i dag förvaltar Näsvägen, involveras i planeringen av nya vägar och ny GC-väg.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Fördröjning inom planområdet berör allmän platsmark, ej enskilda bostadstomter.

Detaljplanen kan i detta skede inte avslås. Om kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen har medborgare rätt att överklaga detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

40. Privatperson 27, 2023-05-03

Synpunkter på detaljplanen för Näs 1:302

Vi vill lämna följande synpunkter på: Detaljplan bostäder och förskola, Näs 1:302.

Placering av flerfamiljshus utefter Näsvägen

Förslaget att placera flerfamiljshus längs Näsvägen riskerar att förstöra bykänslan i området och tappa bort rötterna. Placeringen av flervåningshus längs med huvudvägen in i Näs-området skärmar av och skapar en uppdelad känsla. Borde inte husen placeras i ordning så att högre hus ligger närmare den norra delen där utsikten mot kyrka och odlingsandskapet inte påverkas för bakomvarande hus.

Vi vill också framföra synpunkten att det ingenstans i Ödsmålsbyggden finns 3.5 våningar höga bostadshus och om avsikten är att bebyggelsen skall anknyta till miljön bör bostadshusen maximalt ha två våningar. Hus i denna höjd blir mer estetiskt tilltalande när man färdas längs Näsvägen in i området västerut.

Vi vill också framföra några synpunkter och förslag angående kulturmiljön samt trafikmiljön i Näs-området, med särskilt fokus på Näs gamla by och den gamla kyrkvägen. Genom Näs gamla by går den gamla kyrkvägen med anor från medeltiden, idag Näs Byväg. Det är också korsningen av denna väg och Näsvägen (med gärdesgårdar) som behöver inkluderas för att få till en bra trafikmiljö med föreslagna vägar och GC-väg.

För att bevara områdets lantliga karaktär och skydda landskapet föreslår vi att ni verkligen beaktar de slutsatser som presenteras i "Landskapsbild och kulturmiljöanalys". **Hur kan förslaget utvecklas för att bättre koppla an till befintliga strukturer, skala och karaktär?**

Planbeskrivningen bör omarbetas så att landskapsbilden och kulturarvet är en del av beslutsunderlaget.

Förskola

Förskolan som föreslås kommer att orsaka kraftigt ökad trafik längs större delen av Näsvägen in till övriga Näsområdet med redan periodvis hög belastning. Som det beskrivs i planen så behöver lukt- och allergiproblem från hästgården hanteras på ett ganska omfattande sätt med plantering av träd och buskar som nog tar rätt många år på sig innan de får avseed effekt. Ur trafiksäkerhets- och miljöhänses vore det därför bättre att placera förskolan nära Näs 1:55, det vill säga i östra delen av planområdet.

Alternativ placering för förskolan

Ur ett vidare perspektiv rekommenderar vi att utreda alternativa platser för förskolan igen, som till exempel planområdena B23 eller B24 i översiktsplanen. Båda verkar lämpliga för sådan verksamhet med närhet till naturen och inte lika hög trafik och bullerbelastning. Att lokalisera förskolan till B23 eller B24 skulle också innebära att den inte byggs på åkermark utan får en mer central position, boendemässigt, i Ödsmål.

Varför bebygga åkermark?

Att skydda jordbruksmark och det lantliga landskapet är viktigt för livsmedelsförsörjning, biologisk mångfald och kulturarv. Planförslaget innebär bebyggelse av 7 hektar, vilket påverkar nuvarande foderproduktion och framtida jordbruksmöjligheter samt landskapets karaktär. En grundlig analys bör genomföras för att utvärdera de långtgående konsekvenserna av bebyggelse på jordbruksmark och överväga alternativa lokaliseringar som minimerar inverkan.

Det är viktigt att kommunen redogör för hur planen hanteras och vad berörda myndigheter har beslutat. Vi förväntar oss att både tjänstepersoner och politiker inom kommunen samarbetar brett för att hitta en balans mellan bostadsbehov och bevarandet av jordbruksmark och det lantliga landskapet. Planen bör avslås då den innebär byggnation på värdefull jordbruksmark och det finns lämpligare mark för bebyggelse i Ödsmål.

Källor:

[Att bygga på åkermark är inte billigt | LLB \(landlantbruk.se\)](#)

[Samråd vid ändring av markanvändning på jordbruksmark](#)

[Byggande på jordbruksmark Interpellation 2016/17:414 Ewa Thalén Finné \(M\) - Riksdagen](#)

[Larmet: Åkermark försvinner när bebyggelse ökar | SvD](#)

Dagvatten

Planbeskrivningen anger att åtgärder enligt dagvattenutredningen krävs för att skydda Ödsmålsåns vatten. Det är viktigt att klargöra ansvarsfördelningen över tid och säkerställa effektivitet. En detaljerad förklaring av hur dagvattenhanteringen bidrar positivt till ån efterfrågas.

Föreslagen lösning för dagvattenhantering kan ha praktiska problem, särskilt på lerjordar. Vättnevägen exemplifierar problem med blöta gräsmattor och påverkan på grusvägar. Kommunen och myndigheter bör noggrant granska och förbättra dagvattenhanteringen för att säkerställa en hållbar lösning som skyddar vattenkvalitet och minimerar negativa konsekvenser för boende och infrastruktur. En lösning som fungerar i praktiken direkt från start så att man kan undvika det boende på Vättnevägen upplever och där det har krävts ombyggnad och dränering av tomter i efterhand. Med oklara ansvarsförhållanden mellan enskilda fastigheter, samfällighetsöfrening och dräneringsföretaget söderut mot Ödsmålsån.

Frågor och reflektioner kring översiktsplanen och vision för Ödsmål

Skolan

Kommunen bör beakta skolans kapacitet vid bostadsutveckling. Vi önskar en kapacitetsanalys för skolan och tydliga planer för utbyggnad. Det framkom att inga medel är öronmärkta för en ny skola fram till 2030, vilket är anmärkningsvärt. Barnperspektivet och barnkonventionen bör beaktas i

planförslaget, och att skicka åk 5-6 till Stenungsund kan påverka både deras välmående och områdets bykänsla. Kommunen bör integrera skolans kapacitet och barnperspektivet i planförslaget för en hållbar miljö för invånare.

Övriga frågor och funderingar

Remissrunda

Det har kommit till min kännedom att inte alla berörda parter fick en inbjudan till samråd. Önskvärt är att både Näs Samfällighet (S:1) och Näs-Galterö Samfällighet (Näs GA:1) blir inbjudna som remissinstans i vidare process.

Frågor och kommentarer om lokaliseringsutredningen

Vi vill framföra en viktig synpunkt gällande kommunens beställning av lokaliseringsutredningen för placering av bostäder och förskola. Vi noterar att utredningen endast identifierar ett alternativ för placering, vilket grundar sig i kommunens krav på att bostäder och förskola ska ligga inom samma område och inte fördelas på flera områden. Vad händer om det blir stopp för planen? Då finns det inga andra alternativ. Vi anser att det inte är att ta ansvar för att nå ett mål att bara ha ett alternativ att välja. En lämpligare strategi vore att sätt upp ett effektmål om ett antal bostäder och förskolekapacitet i Ödsmål med några års sikt. Och sedan utforska de troligen flertal alternativ som är möjliga så som vi har beskrivit ovan med avseende på förskolans placering.

Att samlokalisera bostäder och förskola inom samma område kan ha både fördelar och nackdelar, och det är viktigt att kommunen noggrant överväger dessa aspekter. Genom att endast utforska ett alternativ riskerar kommunen att missa möjligheten att utvärdera och beakta andra potentiella lösningar som kan vara gynnsamma för både boendemiljö och förskoleverksamhet.

För att fatta välgrundade beslut bör kommunen överväga att genomföra en mer omfattande lokaliseringsutredning, som inkluderar flera alternativ med olika konfigurationer och placeringar av bostäder och förskola. Detta skulle ge kommunen möjlighet att djupare analysera aspekter såsom trafik, buller, luftkvalitet, säkerhet, tillgänglighet, biologisk mångfald och grönområden, samt hur dessa påverkas av de olika lokalisering alternativen.

Vi rekommenderar att kommunen breddar lokaliseringsutredningen för att inkludera flera alternativ, vilket skulle ge en mer heltäckande bild av de möjligheter och utmaningar som olika placeringar av bostäder och förskola medför. Genom att göra detta kan kommunen arbeta mot en mer hållbar och effektiv planlösning som gagnar både boende och verksamheter i området.

Alternativa platser för byggnation

Det finns alternativa områden i Ödsmål som är mer lämpliga för bebyggelse och nära till kommunikationer. Kommunen äger mark i området som är lämplig för bostäder, såsom Västra Berg 2:2, Apleröd 1:2, Näs 1:88 och Näs 1:89. Fastigheten intill Apleröd 1:2, Apleröd 1:71, kan eventuellt säljas för bebyggelse. Ägarna till Apleröd 2:8 har visat intresse för att stycka av tomter, och ägaren till Västra Berg 2:3 planerar att bebygga sin mark. Förtätning av Näsplanen är möjlig,

och längs Kärrstigen och Starrkärrsvägen mot Sandviken finns lämpliga områden för bebyggelse, exempelvis Starrkärr 2:6 och Starrkärr 2:14.

Förskolan kan placeras söder om ÖIK:s övre parkering, vilket skulle gynna verksamheten även under kvällar och helger. Busslinje nr 4 kan anpassas för att betjäna området och förbättra kommunikationerna, inklusive en förbättring av Keramikbacken och utbyggnad av busshållplatsen Apleröd.

I stället för att exploatera föreslagna områden kan kommunen sälja marken, vilket skulle vara billigare. Kommunen bör även se till att vatten och avlopp är tillgängliga och överväga att förenkla planprocessen för att spara tid och pengar.

Bad & båtplatser, trafik & parkering

I samband med att antalet boende i Ödsmål och särskilt i Näsområdet ökar, bör kommunen se över sina åtaganden avseende de arrenden som finns för fritidsverksamhet som bad och båtliv i Grönvik och Mjösund. Dagens kapacitet för parkering och infrastruktur räcker inte alltid till och kommer sannolikt inte att vara tillräcklig i framtiden om trycket ökar.

Vi föreslår att kommunen, i sitt arbete med översiktsplan och vision för Ödsmål, tar ett större helhetstänkande och ser över möjligheterna att i samråd med Näs Samfällighet anlägga fler parkeringsplatser på lämpliga platser i både Grönvik och Mjösund. Detta skulle underlätta för såväl nuvarande som framtida invånare och besökare att ta del av fritidsverksamheterna i området.

Med tanke på att vägen ner till havet är smal och svår att bredda på grund av begränsningar som gärdesgårdar och annan markavgränsning, föreslår vi att kommunen i samråd med huvudmannen för vägen undersöker möjligheten att anlägga mötesplatser på lämpliga platser. Detta skulle förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för alla som använder vägen.

Genom att ta ett mer helhetsorienterat perspektiv i planeringen och samarbeta med berörda parter kan kommunen skapa en mer hållbar och väl fungerande infrastruktur som möter både nuvarande och framtida behov i Ödsmål.

Vi vill belysa en viktig fråga gällande Näsområdets utveckling, som berör anläggandet av en gång- och cykelväg (GC-väg) som sträcker sig genom hela området. I nuläget planeras en GC-väg parallellt med Näsvägen på dess norra sida. Vi anser att det finns potential för en mer övergripande vision som inkluderar hela Näsområdet, snarare än att endast fokusera på planområdet.

I planbeskrivningen diskuteras möjligheten att anlägga en GC-väg parallellt med Näsvägen på norra sidan, vilket illustreras i avsnittet "Utsnitt ur plankarta tillhörande planförslaget" på sidan 27. Vi menar dock att detta förslag främst gynnar planområdet och inte beaktar hela Näsområdet västerut, där många redan bor och nyttjar cykel eller promenader för att ta sig till skola och buss.

Förslaget innebär även att två korsningar med bilvägar, som periodvis har hög trafik, skulle korsas av GC-vägen. Dessa korsningar sammanfaller med de tidpunkter då många barn skulle kunna använda GC-vägen för att ta sig till skolan. Planområdet avslutas vid en korsning som mynnar ut på Näs vägen precis vid ett skytt krön, vilket framgår av det bifogade fotot. Vi anser att detta inte bara är olämpligt, utan direkt riskfyllt, eftersom gång- och cykeltrafik tvingas korsa Näs vägen på en farlig plats.

För att undvika dessa problem och verkligen se helheten, föreslår Vi att kommunen överväger att utveckla en mer omfattande vision för en GC-väg som sträcker sig genom hela Näsområdet och tar hänsyn till säkerheten och tillgängligheten för alla invånare.

Som ett alternativ föreslår Vi att planområdet utökas för att inkludera den yta som krävs för att placera GC-vägen söder om Näs vägen. Detta skulle resultera i endast en korsning nära rondellen, där ett säkrare övergångsställe kan anläggas. Enligt det aktuella förslaget, finns det redan två GC-vägar ut från området österut som ansluter till GC-vägen parallellt med väg 770.

Utöver detta förslag, uppmanar vi kommunen att ta ett helhetsansvar genom att samarbeta med Näs-Galterö samfällighetsförening (vägföreningen) samt berörda markägare. Syftet är att förlänga GC-vägen och ansluta den till Söskärs vägen via den i detaljplanen (157, bifogad) utpekade korridoren, kallad lokalväg, som ansluter Näs vägen med Söskärs vägen via fastigheten Näs 1:44. På den bifogade kartan är den föreslagna GC-vägen markerad med ett rött streck och de två nödvändiga korsningarna mot bilväg är markerade med blå cirklar.

En GC-väg som sträcker sig genom hela Näsområdet skulle kunna öka tillgängligheten och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter, samt förbättra områdets attraktionskraft och uppmuntra till en mer hållbar livsstil. Det skulle även kunna minska biltrafiken och därmed minska växthusgasutsläpp samt förbättra luftkvaliteten. Vi föreslår därför att kommunen tar ett helhetsperspektiv och utforskar möjligheterna för en vision som omfattar hela Näsområdet, inklusive en GC-väg som sträcker sig längs hela området.

En sådan vision skulle kunna innebära samarbete med andra aktörer, såsom näringsliv, civilsamhälle och forskning, för att utveckla och genomföra visionen på ett effektivt och samordnat sätt. Det skulle även kunna vara möjligt att söka finansiering från regionala eller nationella myndigheter för att stödja utvecklingen av en sådan vision. Genom samarbete och en mer övergripande vision kan kostnaderna minskas för kommunen och andra intressenter.

Vi hoppas att kommunen är öppen för att lyfta denna fråga till en dialog om en större helhetsbild för Näsområdet och dess utveckling.

Vi vill med detta brev uttrycka våra synpunkter både på den föreslagna detaljplanen för Näs 1:302 samt bristen på helhetssyn, eller bristen på transparens kring översikt- och visionsarbete avseende Ödsmåls framtid som helhet. Vi anser inte att det lagda förslaget gynnar Ödsmåls långsiktiga utveckling på ett positivt sätt. Dessa planer bevarar inte bygemenskapen eller karaktären i området och verkar inte vara genomtänkta eller i enlighet med Agenda 2030 för hållbar samhällsutveckling.



Kommentarer:

Till granskningen har våningsantalet på flerbostadshusen justerats.

Planförslaget har tagit hänsyn till gällande riktlinjer för avstånd till hästverksamhet vid placering av förskola och bostäder. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar denna bedömning och skriver i sitt yttrande: "Området är av lantlig karaktär och avstånden bedöms tillräckliga i detta fall. Dessutom ska det planteras träd mellan förskolan och hästgården som säkerställs med en planbestämmelse på plankartan. [...] Då området är av lantlig karaktär och att lukt förekommer från verksamheterna vid enstaka tillfälle så bedöms inte lukt vara ett problem i området." Länsstyrelsens yttrande återfinns i sin helhet i början av detta dokument.

Till detaljplanen hör en lokaliseringsutredning som bygger på områden i gällande översiktsplan som är utpekade som möjliga utbyggnadsalternativ. Lokaliseringsutredningen utreder utpekade byggbara alternativ i Ödsmål som är utpekade i gällande översiktsplan. Kommunens ställningstagande till vald plats finns att ta del av i lokaliseringsutredningen tillhörande detaljplanen. De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekat som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

Kommunen är huvudman inom föreslaget planområdet och det är därför kommunen som ansvarar för åtgärder inom allmän plats.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen

utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. I den framtagna fastighetsförteckningen tillhörande detaljplanen har de fastigheter som direkt angränsar till planområdet medtagits då detta är standardutformningen på fastighetsförteckningen. Övriga får information och inbjudan till samråd via ST-Tidningen, Göteborgs Posten samt på kommunens hemsida.

Gång- och cykelbana är föreslagen på norra sidan för att det nya bostadsområdet ska kunna ansluta mot denna utan att passera Näsvägen. Risken är annars att cykling sker på vägen. Utrymme för gång- och cykelbana kommer att tas höjd för i planarbetet med Näs 1:55 så att den går hela vägen från plangränsen i väster fram till cirkulationen. När gång- och cykelbana läggs på norra sidan blir länken mot Ekenässkolan kortare med färre passager över det större vägnätet.

Gång- och cykelbanan kommer gynna alla som rör sig utmed denna sträcka då oskyddade trafikanter inte behöver samsas med övriga fordon utmed gatan. Alla passager över utfarter från planområdet kommer att hastighetssäkras. Att avsluta gång- och cykelbanan öster om krönet förbättrar trafiksäkerheten för cyklister som har högre hastighet än gående. Cyklister kommer ha möjlighet att se mötande trafik från öster, innan passage sker över Näsvägen.

Kommunen kommer att ta över huvudmannaskapet över den del av Näsvägen som ingår i planområdet. Resterande sträcka av Näsvägen, som inte ingår i planområdet, kommer fortsatt vara enskild. Att utreda möjligheten för en gång- och cykelväg utmed resterande sträcka ingår därför inte i detaljplanen utan får lyftas inom samfällighetsföreningen.

42. Privatperson 29, 2023-05-03

Synpunkter Samråd Näs 1:302

Ödsmål är för mig en mkt fin, lantlig bygd att leva och bo i.

Jag anser att det är av yttersta vikt att bevara våran åkermark för framtida mat och foderproduktion. Även att hålla landskapet öppet via djurhållning.

Detta överensstämmer INTE med dom bygg-planer som nu finns för Näs 1:302.

Det finns flera andra ställen i Ödsmål, som inte är åkermark, där de lämpar sig bättre med bebyggelse.

Självklart behöver Ödsmål växa, men inte på bekostnad av åkermark.

Eventuell blivande bebyggelse skall också anpassas efter omgivningens utseende. Dvs absolut inte vara högre än tvåvåningshus och utseendet passa in i den lantliga miljön.

Undertecknad anser att nuvarande planförslag skall avslås.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

43. Privatperson 30, 2022-06-28

Det är ett rikt djurliv på jordbruksmarken. Dagligen syns grodor då jag odlar på min tomt i anslutning till åkern. Det är en väldigt fin jordbruksmark och att göra den till en tomt känns inte långsiktigt eller hållbart inför framtiden. Vi ligger på 30% egen försörjning i Sverige och med dom ökade bränslepriserna och läget i världen behöver vi kunna odla mer. Satsa på en hållbar politik och 6 generationer framåt tänk. Vi behöver kunna odla mer mat i Sverige och åkern är utmärkt till detta.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser



för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Tillhörande detaljplanen finns "Fördjupad artinventering av groddjur och fåglar på fastigheten Näs 1:302, Stenungsunds kommun". Utredningen visar att det finns grodor inom planområdet. Utredningen visar även att lekvatten inom planområdet inte bedöms ha något större värden för groddjur i området.

44. Privatperson 31, 2022-08-04

Hej!

Nu är det står klart att det skall byggas ett flertal fastigheter på ängen väster om förskolan, undrar jag om det är någon gång och cykelväg inplanerad?

Om en sådan kunde anläggas skulle det ju vara lämpligt att förlägga den söder om nuvarande väg då kunde den sträckas enda fram till "s-kurvan" utan att inkräkta på någon bostadsfastighet.

Kommentarer:

Gång- och cykelbana är föreslagen på norra sidan Näsvägen mellan cirkulationen och plangränsen i väster. Passager över utfarter kommer att hastighetssäkras. När gång- och cykelbanan läggs på norra sidan blir länken mot Ekenässkolan kortare med färre passager över det större vägnätet. Kommunen kommer att ta över huvudmannskapet över den del av Näsvägen som ingår i planområdet. Resterande sträcka av Näsvägen, som inte ingår i planområdet, kommer fortsatt vara enskild. Att utreda möjligheten för en gång- och cykelväg utmed resterande sträcka ingår därför inte i detaljplanen utan får lyftas inom samfällighetsföreningen.

45. Privatperson 32, 2023-05-04

Planförslaget föreslår bebyggelse på bästa åkermark.

Det planerade bostadsområdet skär av en dalgång som i generationer präglats av lantbruket, med ett flertal gårdar, stengärdesgårdar och andra kulturhistoriskt viktiga märken. Marken utgör del av en lång bördig brukad dalgång, från Jordhammarsviken upp till färjeläget vid Kolhättan. Genom området löper väg 770. Jordbruksmarken används för produktion av olika grödor.

Att utnyttja bördig mark för bebyggelse är inte förenligt med rådande övergripande mål för landsbygdsutveckling och står i bjärt kontrast till den omställningen Sverige står inför, som följd av det förändrade ekonomiska, politiska och säkerhetsläget i Norden och Europa. Försörjningssituation har förvärrats, inte minst genom aggressionskriget mot Ukraina. Även under Covid-19 pandemin blev Sverige påmind om landets dåliga beredskap och självförsörjning, inklusive bristande beredskap för livsuppehållande, nödvändiga produkter, inklusive livsmedel.

I framtiden blir det allt viktigare att inom landets gränser kunna producera mer jordbruksprodukter för en växande befolkning. Sveriges försörjning av livsmedel, t.ex vid en långvarig avskärning från internationella leveranskedjor, blir viktigare. Jordbruksmark ska därför inte bebyggas, precis som lagen fastställer!

Försörjande ekosystemtjänster som jordbruksmarken idag genererar i form av råvaror, produktion av livsmedel, ska bevaras. (ref Naturvärdesutlåtande i bilaga till planen).

Grundvattenspegel och dagvatten i detaljplanområdet.

Grundvatten nivån anges i plandokumentet vara 0,5 meter under markytan. Av den anledningen har nuvarande jordbruksmark en dränering, byggd på 1940-talet, vilken anpassades för jordbruk och normala nederbörds mängder vid dimensioneringen. Trots detta blir vissa områden översvämmade vid riklig nederbörd.

Den klimatförändring som världen, inklusive Sverige, genomgår, kommer att leda till större variationer i nederbörd, alltså allt intensivare och mer koncentrerad nederbörd i området. Det leder till ökad risk för översvämningar och eventuellt högre grundvatten nivå, vilket i sig gör marken än mindre lämpad för bebyggelse. Används marken till jordbruk kommer högre nederbörd inte skapa oöverstigliga problem.

Används marken däremot till tomter och gator, kommer översvämningar i området skapa stora olägenheter och kostnader. Försäkring för fastigheter som byggts på terräng, där risken redan idag är överhängande för översvämningar, riskerar att kostanden för privata försäkringar riskerar att bli förhöjd, om man ens i framtiden kan försäkra sina fastigheter.

Ett flagrant exempel på problemet är det relativt nya bostadsområden Vättnevägen inom Näs-området, där 14 bostäder byggdes på åkermark, utefter nylagd tillfartsväg. Grundvattennivån var även där ca 0,5 meter under marknivån. Problem uppstod både under byggnationen och fortsätter än idag för existerande fastigheter. Näs-Galterö samfällighetsförening, som även är ansvarig för dagvattnet i Näs-området, har tvingats installera särskilda dräneringspumpar för att undvika översvämningar och andra dagvattenproblem.

Reglerande ekosystemtjänster riskerar att sättas ur spel, när jordbruksmarken omvandlas till bostäder och vägar. (ref Naturvärdesutlåtande bilaga till planen)

Kulturvärden i området ska bevaras för framtiden

Från Jordhammarsviken till Kollhättan löper den bördiga dalgång, som i generation har använts till jordbruk. De sätt som gårdar uppförts utmed dalgångens sidor, indelningen av ägor genom stenmurar, och det mindre vägnät som förbinder områdena med huvudvägen, bildar en kulturmiljö som bör bevaras, ska detaljplanen ta hänsyn till när översiktsplan för området tas fram.

Ner mot havet löper Näsvägen, en smal lokalväg, som förvaltas, underhålls och bekostas av Näs-Grönviks Samfällighetsförening. Vägen har en begränsad hastighet på 30km, med ett antal vägbulor, eftersom fotgängare, cyklister och bilar delar den smala vägbanan. Personbilar måste passera varandra långsamt, när man möts på den smala vägbanan. Dessutom bor många barnfamiljer i området, och barnen cyklar till skolan längs vägen.

Vägen är kantad av stenrösen, vid vissa avtagsvägar finns gamla grindstolpar i huggen sten, där tidigare boskapsgrindar stängde in boskap som beta på inägor och strandängar. Vid havsstranden

finns karakteristiska små badhus och sjöbodar av trä, som sträcker sig tillbaka till början av förra seklet och längre. I Mjösund finns även den stenpir och upplagsskjul som på sin tid skutor lastades av och som utgjorde försörjningsled med gods till August Pehrsson i Berg lanthandel, innan järnvägen kom till Ödsmål.

Miljön har blivit rikskänd, då platsen användes för inspelning av avsnitt i SVT-serien "Vår tid är nu".

Kulturella ekosystemtjänster i området är omfattande och ska bevaras då det speglar bygdens historia och skapar rekreativa värden och välbefinnande hos invånare och besökare. Miljön är nationellt erkänd och har använts för filmatisering av SVT (ref Naturvärdesutlåtande i bilaga till planen)

Infrastruktur - vägar, järnväg, kollektivtrafik

Detaljplanen för bostäder och förskola presenteras, utan att kommunen har tagit fram en framtidsvision och antaganden för den långsiktiga utvecklingen av Ödsmål. En ny översiktsplan måste ta ett helhetsgrepp och utarbeta en vision om hur området ska knytas samman med redan genomförda infrastrukturinvesteringar (motorväg E6 och järnväg Göteborg-Strömstad) så att utnyttjandet och effektiviseringen av dessa investeringar ger bäst avkastning för samhället och för invånare i kommunen, samt underlättar pendling med kollektivtrafik inom södra Bohuslän kan planeras och utvecklas för mer hållbart resande än privat personbil.

Vad gäller kollektivtrafik, finns en busshållplats vid Ekenäs med tre positioner. Planen nämner en bussförbindelse mellan Stenungssund och Kolhättan, som går var 20 minut i högtrafik (OBS ej 10 minuter som planen skriver) och varje timma under helgen. Försörjningen med kollektivtrafik är därför undermålig.

I framtiden planeras en fast förbindelse - bro - till Orust från fastlandet. Enligt senaste information i frågan, är en bro inte aktuell mellan Kolhättan och Svanesund. Det är därför knappast troligt att väg 770 kommer att förbättras i närtid.

Kommentarer:

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt bostadsområde som har stöd i kommunens översiktliga planering och är särskilt utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I den tillhörande lokaliseringsutredningen finns en beskrivning av kommunens resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Resonemanget bygger på att brukningsvärd jordbruksmark enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken som omfattas av samrådsförslaget är brukningsvärd. Att marken är brukningsvärd får vid ett ianspråktagande vägas mot de väsentliga samhällsintressen som kan tillgodoses inom området och de nyttorna som uppstår vid exploatering av området enligt samrådsförslaget. Kommunen gör bedömningen att exploateringen av bostäder och skola i det läge

som planområdet innebär är ett väsentligt samhällsintresse. Det är också positivt att exploateringen innebär en sammanlänkning av Ödsmåls västra och östra delar.

De bostäder och verksamheter som inryms inom samrådsförslaget bedöms inte kunna lokaliseras på annan plats i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur, med goda förutsättningar för bra kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser och centrum och samtidigt vara ett bra läge för omfördelningar inom barnomsorgen. Alternativa utformningar av planområdet som skulle medföra att mer jordbruksmark eventuellt skulle kunna sparas bedöms medföra stora negativa konsekvenser för naturvärden och även medföra svårigheter att skapa ett tillgängligt område till en rimlig kostnad.

Ändringar i förslaget inför granskning

Efter samråd har ändringar utförts i planhandlingarna baserat på inkomna yttranden och fördjupningar av utredningar. Samhällsbyggnad Exploatering bedömer att det är lämpligt att gå vidare till granskning.

- Planbestämmelser avseende byggnadshöjd har justerats till nockhöjd för att tydliggöra intentionerna i detaljplanen.
- Planområdets norra värdplats har flyttats för att möjliggöra utbyggnation av kommunal pumpstation.
- Utökat grönområde i form av allmän plats för att säkra en kommunal dagvattenhantering. Markreservat utgår.
- Tillagt dike i planområdets västra område för att säkra dagvattenhantering på kommunal mark.
- Planområdet har utökats med cirka 650 kvadratmeter österut för att säkra kommunal gång- och cykelväg längs hela Näsvägen.
- Planområdesgränsen har justerats efter inmätning.
- Planbestämmelser har bytt symbolik (men inte innebörd) för att bättre överensstämja med planbestämmelsekatalogen.
- Tillagd planbestämmelse gällande skydd mot störningar gällande mark/geoteknik.
- Minsta fastighetsstorlek har justerats från 800 kvm till 750 kvm för att inrymma kommunal dagvattenhantering.
- Nockhöjden för flerbostadshuset har justerats för att motverka byggnation i tre våningar.

Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har upprättats i samråd med berörda tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun.

Veronica Götzinger

Exploateringschef, Samhällsbyggnad Exploatering

Linnéa Skott

Planarkitekt, Samhällsbyggnad Exploatering

Pernilla Larsson

Mark- och exploateringsingenjör, Samhällsbyggnad Exploatering

Josefin Andersson

Trafikingenjör, Samhällsbyggnad Infrastruktur

Anna-Maria Samuelsson

VA-ingenjör, Samhällsbyggnad Infrastruktur

Fredrik Johansson

VA-ingenjör, Samhällsbyggnad Infrastruktur