

Program för Spekeröds by, Kännestorp 1:15, 2:25 m.fl.

Stenungsund kommun
Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR PROGRAM

Bakgrund

Syftet med programmet var att utreda hur en utveckling av Spekeröds by kan komma att gestaltas utifrån de mål som anges i översiktsplanen. Spekerödområdet är i översiktsplanen ÖP06 utpekat som ett av Stenungsunds kommuns framtida utvecklingsområden. Med goda förutsättningar för boende och rekreation, med närhet till naturen, kollektivtrafik och E6, eftersträvar översiktsplanen ca 300 bostäder på sikt. Inom området ska det också rymmas skola, förskola och verksamheter.

Genomförande av programsamråd och öppet hus

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-06-11 § 83, att godkänna programsamrådshandlingen och skicka ut den på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Samrådstiden varade 2013-06-26 till och med 2013-08-21.

Underrättelse om programsamråd skickades ut till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt särskild sändlista och fastighetsförteckning.

Under programsamrådstiden har handlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunhusets foajé samt i kulturhuset Fregatten.

Ett öppet hus för berörda och övriga intresserade hölls 2013-07-01 i kommunhuset, och besöktes av ett tiotal kommuninvånare, samt flera kommunanställda. Frågor om förslagets utformning, möjlighet till bostäder anpassade för äldre samt Spekerödsparkens rivning framkom. Dessutom framfördes önskemål, för bingoföreningens skull, att behålla Spekerödsparken så länge som möjligt.

Sammanfattning

Under programsamrådstiden har 24 yttranden inkommit, varav 10 utan erinran eller synpunkter som till stor del kan beaktas i fortsatt detaljplanearbete eller genom mindre ändringar i programmet.

Allvarligaste invändningarna handlar om olämplig markanvändning i förhållande till värdefull jordbruksmark, målen om ett transportsnålt samhälle, avstånd till kollektivtrafik, koppling till Stora Höga, risken för högt bilberoende samt externt bostadsläge. Invändningar mot programillustrationen gäller för låg och gles exploatering samt avvikelser från översiktsplan.

Från närboende handlar invändningarna i huvudsak om att inte bygga alls p.g.a. Spekeröds lantliga karaktär, alternativt bygga färre, lägre och glesare, eller på fler ställen än programförslaget.

Samhällsbyggnad Plan anser att programförslaget ligger i linje med översiktsplanens mål om tätare samhällsbildning utformad med hänsyn till de landskapliga värdena. En revidering av programillustrationen föreslås dock, så programområdet görs mindre långsträckt för att minska avstånd till kollektivtrafik, samt utökad bostadsområde närmare kollektivtrafik och förskola/skola - med fortsatt hänsyn till det öppna kulturlandskapet.

Spekeröd är utpekad som utbyggnadsområde i översiktsplan ÖP06, och bedöms ligga relativt väl till vad gäller kollektivtrafik med utbyggd gång- och cykelväg. Trots risk för högt bilanvändande, framför allt vad gäller de korta resorna, finns stora möjligheter - åtminstone under arbetstid - att i hög grad klara sig utan bil eller en andra bil, beroende på närbelägen skola/förskola, föreslaget handelsområde och busshållplats. I fortsatta planarbeten bör dock frågan om tillgänglighet till kollektivtrafik och utformning av gång- och cykelvägar m.m. beaktas särskilt för att minska risken för högt bilberoende.

Om hänsyn ska tas till den öppna jordbruksmarken i stor grad, men målet om ca 300 bostäder ändå ska uppfyllas, behöver exploateringsgraden vara relativt hög, på de begränsade områden som bebyggs. I de områdena och i omedelbar anslutning till dessa, kan således inte lika mycket hänsyn tas till det öppna landskapet. Det allmänna intresset att bygga ut Spekeröd, väger i de fallen tyngre än det enskilda intresset (utsikt, bevarat omland etc).

Inkomna synpunkter med kommentarer

Nedan följer sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på Samhällsbyggnad Plan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är tveksam till lämpligheten i den enligt planprogrammet föreslagna markanvändningen, med anledning av dålig hushållning av jordbruksmark och till

riskerna av ett högt bilberoende inom extern bostadsbebyggelse. En tätare och samlad bebyggelse ger ofta en bättre hushållning med markresurser som kan bidra till en effektivare användning av befintlig kollektivtrafik och infrastruktur, vilket kan gynna miljön, vår gemensamma samhällsekonomi och den enskildes privatekonomi. I första hand bör kommunen alltså bygga och utveckla befintliga stationssamhällen, som exempelvis Stora Höga. Om kommunen ändå vill gå vidare i enlighet med planprogrammet bör förslag och åtgärder för att minska ett förväntat högt bilberoende inarbetas i efterföljande detaljplaner. De frågor som kommunen särskilt behöver ta i beaktande för att senare detaljplaner inte ska prövas av Länsstyrelsen framgår av detta yttrande, enligt nedan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Riksintresse

Väg E6 är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Exploatering vid E6 får inte påverka möjligheterna för drift, underhåll och framtida utveckling av vägen. Dagvattenhanteringen får inte bidra till negativa effekter på Fråstorpsbäcken samt vattenmiljöerna inom riksintresse för naturvård (Svartedalen med Anråsån) och Natura 2000-området Stenungsundskusten.

Trafikbuller

Det går inte, enligt Länsstyrelsens bedömning, motivera avsteg från gällande riktlinjer för trafikbuller inom aktuellt programområde. Det innebär att 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats måste klaras. I efterföljande detaljplaner behöver specifika bullerutredningar göras som utgår från planerad bebyggelse.

Djurhållning

Avstånd mellan bostadsbebyggelse och djurhållning måste utvecklas i kommande detaljplaner. Kommunen ska beakta risken för spridning av allergener och andra störningar från djurhållningen bland bostadsbebyggelsen.

Geoteknik

SGI (yttrande dat. 2013-08-14) instämmer i kommunens bedömning att geoteknisk utredning är nödvändig i det fortsatta planarbetet. Vid upprättande av planer ska prövning av markens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor utföras för avsett planändamål, livslängd hos bebyggelse och anläggningar och med hänsyn till förväntade klimatförändringar och omgivningspåverkan. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt (m.h.t. topografi och rådande jordlagerförhållanden) kan uteslutas risker för att området kan beröras, direkt eller indirekt, av skred måste detaljerad stabilitetsutredning utföras enligt (Implementeringskommissionen för Europastandarder inom geoteknik) IEG 4:2020 alternativt IEG 6:2008, rev. 1. I den geotekniska stabilitetsbedömningen ska även eventuell erosion i bäcken beaktas. Den geotekniska utredningen bör även innehålla en översiktlig bedömning av grundläggningsförutsättningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid höga branta bergspartier. Om det för markens lämplighet behövs åtgärder eller restriktioner för avsett ändamål ska dessa säkerställas i detaljplanen. Länsstyrelsen delar SGI:s geotekniska bedömning, yttrande bifogas.

Råd enligt 2 kap PBL

Förhållande till ÖP

Programområdet är i kommunens nu gällande översiktsplan redovisat som utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Länsstyrelsen har i granskningsyttrande inte avrått kommunen från fortsatt planering. Men enligt intentionerna i översiktsplanen ska området utvecklas med en tätare samhällsbildning runt gamla E6 och i anslutning till Spekeröds kyrka och de befintliga bebyggelsegrupperna. Planprogrammets glesa och förhållandevis låga exploatering avviker enligt Länsstyrelsens bedömning från översiktsplanens intentioner.

Naturmiljö

Inför efterföljande detaljplaner behöver kommunen inventera vilka naturvärden som kan komma att påverkas samt vilka biotopskyddade miljöer som finns inom planområdet. Utöver alléer är bl.a. odlingsrösen, småvatten och våtmarker (inkl. bäckar och diken), stenmurar och åkerholmar i jordbruksmark biotopskyddade (5 § i förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., och bilaga I till förordningen). Inom biotopskyddsområden får inte verksamhet bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen ge dispens från förbudet att skada naturmiljön (7 kap 11 § Miljöbalken). Kommunen behöver då ansöka om biotopskyddsdispens i samband respektive detaljplanearbete, innan planerna är antagna. Åtgärder som kan påverka Fråstorpsbäcken eller förekomsten av öring och groddjur öster om väg E6 behöver utredas inför fortsatt planarbete. Bäckens är biotopskyddad och dispens kan komma att krävas om arbete ska utföras i bäcken. Inventering av groddjur behövs i de våtmarker/diken som ingår i exploateringen. Groddjur är fridlysta enligt 4 och 6 §§ artskyddsförordningen.

Social robusthet

Polismyndigheten i Västra Götaland framförde på Länsstyrelsens beredningsmöte den 15 augusti 2013 att rastplatsen vid Stora Högamotet kan hysa svarthandel och langning av alkohol. Med kommunens programförslag kan dessa verksamheter förväntas nå fler barn och ungdomsgrupper. Tillgänglighet och pris på alkohol och andra droger har ett starkt samband med konsumtionsmängd och genomsnittlig debutålder för barn och ungdomar. Trafikverket (yttrande dat. 2013-08-23) beskriver rastplatsen som välanvänd och behövlig för yrkestrafiken. Om inte möjlighet finns att flytta rastplatsen till nytt läge bör kommunen arbeta vidare med att minska problemen i befintligt läge.

Hållbara resor och energihushållning

Kommunen bör ge förslag och i efterföljande detaljplaner inarbeta åtgärder för att minska ett förväntat högt bilberoende. Några exempel och bra utgångspunkter kan hittas i Trafikverkets yttrande (dat. 2013-08-23), under rubriken *Hållbara resor* (yttrande bifogas).

Där kommunen är markägare finns ofta möjlighet att påverka energiprestanda och val av förnyelsebar energi genom s.k. markupplåtelseavtal. Möjligheten till solvärme genom tak- och husvinkling kan också beaktas för en god energihushållning. Att vända husen mot solen är också positivt för socialt umgänge och trivsel.

Sypunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Länsstyrelsen instämmer i kommunens avsikt att gå vidare med arkeologisk undersökning, etapp 2, med anledning av den fornlämningsstäta miljön och behov av bättre bedömningsunderlag inför upprättande av detaljplaner.

Trafikfrågor

I detaljplan för Spekeröds skola har kommunen tillsammans med Trafikverket i åtgärdsvalsstudie kommit fram till en vägutformning anpassad för skolans och barnens behov. Bostäder och verksamheter på ömse sidor om väg 650 ställer andra krav på väganslutning och trafiksäker passage. Trafikverket (yttrande dat. 2013-08-23) anser att de fysiska åtgärder som är mest passande behöver diskuteras i en ny åtgärdsvalsstudie. Länsstyrelsen stöder ett sådant arbete. Vägutbyggnadsåtgärder kan kräva en parallell planeringsprocess enligt Väglagen. Kommunen bör undersöka möjligheterna till samordning och förenkling mellan de båda planeringssystemen, detaljplan och vägplan, för en effektivare planeringsprocess.

Vattenverksamhet

Rensning av Fråstorpsbäcken är troligtvis en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 15 § Miljöbalken, med anledning av dokumenterad förekomst av havsöring nedströms i vattendraget.

Behovsbedömning

Kommunen avser att göra behovsbedömningar i efterföljande detaljplaner.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 15 augusti 2013. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar: Vad gäller **lämpligheten** i den föreslagna markanvändningen, med hänvisning till **hushållning av jordbruksmark** och till riskerna av ett högt bilberoende inom extern bostadsbebyggelse och uppmaningen om att istället utveckla t.ex. Stora Höga, vill Samhällsbyggnad Plan påpeka följande. Översiktsplan ÖP06 anger att Stora Höga i princip är färdigbyggt, medan Spekeröd utpekats som utbyggnadsområde, och bedöms ligga relativt väl till vad gäller kollektivtrafik med utbyggd gång- och cykelväg. Trots risk för högt bilanvändande, framför allt vad gäller de korta resorna, finns stora möjligheter - åtminstone under arbetstid - att i hög grad klara sig utan bil eller en andra bil, beroende på närbelägen skola/förskola, föreslaget handelsområde och busshållplats. Samhällsbyggnad Plan håller med om att frågan om tillgänglighet till kollektivtrafik och utformning av gång- och cykelvägar m.m. måste beaktas särskilt i fortsatta planarbeten för att minska risken för högt bilberoende. För att i så stor grad som möjligt hushålla med jordbruksmarken har en landskapsbildsanalys tagits fram och programillustrationen föreslår att koncentrera bebyggelsen, med relativt hög exploateringsgrad för att i andra delar behålla jordbruksmarken.

Vad gäller synpunkten om **gles struktur** och förhållandevis **låg exploatering**, framhåller Samhällsbyggnad en annan inställning, enligt ovan, då bebyggelsen

föreslagits med relativ täthet - dock med hänsyn till omgivande bebyggelse och områdets landskapliga värden. Programillustrationen föreslås ändå revideras för att tillmötesgå synpunkten, genom att programområdet görs mindre långsträckt för att minska avstånd till kollektivtrafik och minska den glesare villabebyggelsen, samt utökat bostadsområde närmare kollektivtrafik och förskola/skola - dock med fortsatt hänsyn till det öppna kulturlandskapet.

Vad gäller **förenlighet med översiktsplan**, anser Samhällsbyggnad Plan att programförslaget ligger i linje med översiktsplanens mål som både talar om tätare samhällsbildning utformad och hänsyn till det öppna kulturlandskapet "genom att placera bebyggelsen så att de landskapliga värdena inte förloras".

Programillustrationen tar fasta på översiktsplanens målsättning om tätare samhällsbildning längs gamla E6, och befintlig bebyggelse, genom att föreslå högre exploateringsgrad närmast väg 650 (gamla E6), och kompletterar befintlig bebyggelse norrut med allt lägre täthet. Detta för att merparten av nybebyggelsen ska ha nära till skola, förskola och kollektivtrafik. Genom framtagna kulturmiljö- och landskapsbildsanalys har en avvägning mellan utbredningen av bebyggelsen och de landskapliga värdena kunnat göras, som resulterat i programillustrationen.

Frågan om åtgärder och lämplig utformning för **minskat bilberoende** får beaktas i kommande planarbeten, exempelvis hur gång- och cykelnät samt busshållplatser placeras och utformas.

Vad gäller **riksintresse** för naturvård noteras att dagvattenhanteringen måste beakta påverkan på Anråsån samt Fråstorpsbäcken, då den mynnar till Stenungundskusten. Vad gäller **bullernivåer** konstateras att Länsstyrelsen anger att riktlinjer för buller måste klaras – avsteg kan inte motiveras. Fortsatt utredning vad gäller **djurhållning, geoteknik** (se även svar till punkt 6) samt **naturmiljö** (biotopskyddade miljöer och bäck, groddjursinventering) sker i kommande detaljplanarbete.

Gällande problem på Spekeröd **rastplats**, föreslår programmet att minska rastplatsen till att endast omfatta den anordnade rastplatsen i direkt anslutning till motet. Kommunen har fått uppfattningen att problem med langning m.m. snarare sker på den stora öppna parkeringsytan som hör till Spekerödsparken, där kommunen är markägare men trafikverket har nyttjanderätt. Samhällsbyggnad Plan har lyft frågan till Trafikverket om parkeringsytan behövs som rastplats, eller åtminstone kan minskas, vilket kanske också kan minska omfattningen av sådan aktivitet.

Synpunkter och råd om **energiprestanda**, fortsatt **arkeologisk** undersökning, **åtgärdsvalsstudie** samt anmälningspliktig **vattenverksamhet** om Fråstorpsbäcken rensas, noteras och utreds i kommande detaljplaner.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av programmets samrådshandlingar (daterade juni 2013) inkomna till Lantmäteriet 2013-06-20 har följande noterats: Det är ett för tidigt skede i processen för att Lantmäteriet ska kunna komma med några detaljerade synpunkter. Liksom påpekat i Fastighetsförteckningen finns åtminstone en outredd och oregistrerad samfällighet (1415:KÄNNESTORP:SAMF:4). Värt att ha i åtanke är att det kan finnas fler oregistrerade samfälligheter som inte visas på kartan. För att

säkerställa eventuella samfälligheters delägarskap och utbredning inför eventuella markupplåtelse bör en arkivutredning göras. En eventuell fastighetsbestämning ansöks om hos Lantmäteriet. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på samrådshandlingen.

Kommentar: Upplysningen om eventuella outredda samfälligheter noteras. Frågan får lyftas i kommande detaljplaner.

3. Göteborgsregionens kommunalförbund, GR

I juni 2013 antog GR:s förbundsfullmäktige *Hållbar tillväxt* som är en uppdatering av mål- och strategidokumentet *Uthållig tillväxt*. Enligt detta måldokument ska Göteborgsregionen bl.a. "utvecklas enligt strukturbilden... längs tydliga stråk med ett flertal attraktiva regiondelscentrum." Intentionerna i *Strukturbilden* (godkänd 2008) är att tillkommande bebyggelse skall lokaliseras i befintliga stråk med stationsnära lägen och god kollektivtrafik.

GR har tidigare yttrat sig över det intilliggande område som planeras för handel, kontor och verksamheter (Jörlanda-Berg). Vi ställde oss då tveksamma till om det området, utifrån ett handelsperspektiv, kan betraktas som ett stationsnära läge då avstånden till framförallt Stora Höga station, men även busshållplats vid väg 650, är relativt långa. GR ansåg då att avståndet till både kollektivtrafik och befintliga bostäder innebär en risk för att hela området kan komma att upplevas som spretigt snarare än att områdena på vardera sidan av E6:an länkas samman. Huvuddelen av bostadsbebyggelsen i Stora Höga är belägen väster om stationen. Det nu aktuella planområdet är beläget ca 2 km öster om Stora Höga och E6:an, se karta.



En utmaning vid planeringen av tillkommande bostadsbebyggelse är därför att skapa en bra koppling till Stora Höga och befintlig kollektivtrafik för att minimera risken att området dras isär. Önskvärt är att området istället bidrar till de regionala målsättningarna om bebyggelse med möjlighet till god kollektivtrafik. Som vi påtalat i tidigare yttrande är önskan att skapa bra förbindelser för gående och cyklister en god tanke, men om det räcker för att knyta samman Stora Höga och Spekeröd bör studeras vidare.

Kommentar: Enligt kommunens översiktsplan ÖP06 är Stora Höga i princip färdigbyggt. En förstärkning av Stora Höga station sker då genom utbyggnad av angränsande orter, så som Jörlanda och Spekeröd. Med ca 2 km till tågstationen som kopplas med gång- och cykelväg samt busslinjer framför allt morgon och eftermiddag, har Spekeröd goda möjligheter till arbetspendling med kollektivtrafik.

Pendelparkeringen i Stora Höga är väl utbyggd, vilket visserligen lockar till de korta bilresorna, men ger mycket goda möjligheter till tåg- och busspendling för Spekerödsborna. På sikt, när området är helt utbyggt, finns troligen större möjligheter till tätare bussförbindelser fler tider på dygnet.

Programillustrationen föreslås dock revideras, enligt svar till punkt 1, för att fler av de nya bostäderna ska få närmare till kollektivtrafik och förskola/skola.

4. Trafikverket

Trafikverket har följande synpunkter:

Riksintresse

E6 ligger väster om planområdet. Vägen är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Exploatering nära E6 får inte påverka möjligheterna för drift, underhåll och framtida utveckling av vägen. Farligt gods transporteras på vägen.

Hållbara resor

För att invånarna i det nya området inte ska bli bilberoende är det nödvändigt med bra möjligheter att ta bussen till viktiga målpunkter såsom Stora Höga och Stenungsunds centrum. För att bussen ska kunna vara konkurrenskraftig gentemot bilen bör det gå ca 4 bussar i timmen i högtrafik när området är utbyggt. Det är viktigt att turtätheten är god redan när inflyttningen börjar eftersom det är svårt att ändra resvanor i efterhand. Det vore även bra om kommunen jobbar aktivt med mobility management-åtgärder så att det goda kollektivtrafikläget i Stora Höga och Stenungsund centrum utnyttjas. Det är dessutom viktigt att det finns väl fungerande gång- och cykelvägar till förskolor, skolor, service samt busshållplatser. Säkra skolvägar medför att föräldrar vågar låta sina barn ta sig till skola och fritidsaktiviteter själva. Det är positivt att det redan finns en gång- och cykelväg till Stora Höga samt att det finns planer på ytterligare en i ny sträckning. Det är viktigt att de känns trygga att använda och det vore därför bra att se över befintliga sträckor med avseende på exempelvis beläggning, belysning och gallring av omgivande vegetation.

Verksamhetsområde

Trafikverket har tidigare yttrat sig om program för handel, kontor och småindustri, Jörlanda Berg 1:66 m fl (2012-03-08, TRV 2012/6998). Vi var i yttrandet kritiska mot verksamhetsområdets placering eftersom det finns risk att en utvecklad handel i det föreslagna området skulle kunna utarma närservicen i Stora Höga samt bidra till ökat bilresande vid handelsbesök. Även om verksamhetsområdets omfattning är mindre i programförslaget för Spekerödsområdet kvarstår delvis riskerna. Det är positivt att det finns närhet till närservice och arbetstillfällen för boende i Spekeröd men om syftet är detta vore det att föredra om området integreras med det planerade bostadsområdet och inte utformas för att locka externhandelskunder.

Buller

Bullerutredningen som gjordes för Spekeröds skola visar att det krävs 25 meter respektive 35 meter mellan vägmitt och bebyggelse för att riktvärdena för ekvivalent samt maximal ljudnivå ska klaras. I kommande detaljplaner behöver specifika bullerutredningar göras som utgår ifrån den planerade bebyggelsen. Bullerutredningarna bör utgå från framtida trafikering samt den befintliga

hastighetsbegränsningen 70 km/h. Trafikverket bedömer att det inte är ett avstegsläge utan riktvärdena för trafikbuller ska Idaras för samtliga bostäder.

Utformning av väg 650

I programmet föreslås en hastighetssänkning till 50 km/h samt fysiska åtgärder i form av en cirkulationsplats och refuger för att bromsa trafiken genom området. Trafikverket håller med om att det krävs säkra passager för att binda ihop bebyggelsen på båda sidor om vägen samt att hastigheten behöver dämpas. Vi har tidigare fört fram 60 km/h som en lämplig hastighet. Vilka fysiska åtgärder som är mest passande behöver diskuteras i kommande åtgärdsvalsstudie. Rastplatsen väster om Spekerödsparken är mycket välanvänd. Så länge det inte finns en närliggande rastplats som kan ersätta den befintliga behöver den finnas kvar.

Samlad bedömning

Bostadsbebyggelse i externt läge utan väl utbyggd service riskerar att bli bilberoende. En mer samlad bebyggelse, helst enbart söder om väg 650, skulle underlätta för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafikanter samt öka trafiksäkerheten. Om planförslagets utformning kvarstår är det nödvändigt med väl fungerande busstrafik samt trygga och väl utbyggda gång- och cykelbanor för att motverka att området blir bilberoende samt för att minska vägens barriäreffekt. Beroende på placering och utformning av det föreslagna verksamhetsområdet riskerar det att konkurrera med handeln i Stora Höga samt öka bilresandet. I det kommande detaljplanearbetet önskar Trafikverket att kommunen tydligare beskriver områdets syfte - är det fortfarande tänkt att området ska fungera som både en lokal handels- och arbetsplats såväl som en extern handelsplats eller främst som närservice till det nya bostadsområdet? Bostäderna bör placeras och utformas så att riktvärdena för ekvivalent och maximalt trafikbuller klaras för samtliga bostäder. Kommande ÅVS får utreda lämplig utformning av väg 650. Viktigt är att skapa en trafiksäker passage som går att kombinera med vägens funktion.

Kommentar: Synpunkter om kollektivtrafik noteras. Vad gäller turtäthet är det ett generellt problem att kollektivtrafiken inte har täta turer förrän ett område är väl utbyggt, vilket tar tid p.g.a etapputbyggnad. Vikten av att planera goda och väl utformade gång- och cykelvägar noteras.

Handelsområdet har begränsats, och bedöms inte i stor grad locka långväga externhandelskunder. De flesta kunder bedöms komma från Stenungsunds kommun och förbipasserande på motorvägen. Läget har visserligen ett externhandelsläge nära E6, men bidrar till möjligheten att arbeta och handla nära sin bostad för både boende i både Stora Höga och Spekeröd, då utbudet i närområdet idag är begränsat. Kommande detaljplaner bör dock möjliggöra service och närhandel även i bostadsområdena.

Bullerutredning får ske i kommande detaljplaner. Hastighetssänkning, rastplatsens storlek och nyttjande, såväl som vägens utformning och säkra passager får utredas vidare i kommande åtgärdsvalsstudie tillsammans med Trafikverket.

I första hand anser även Samhällsbyggnad Plan att området söder om väg 650 ska byggas ut, med relativt hög exploateringsgrad, för att utnyttja närhet till skola, gc-väg och kollektivtrafik. Då södra området är begränsat i storlek, p.g.a. brant terräng, blir det aktuellt att även bygga norr om väg 650 så som översiktsplanen anger. Programillustrationen föreslår då högre exploateringsgrad närmast

kollektivtrafik och skola. Säkra passager och goda kopplingar med gång- och cykelvägar är mycket viktigt.

Programillustrationen föreslås dock revideras, enligt svar till punkt 1, för att fler bostäder ska få närmare till kollektivtrafik och förskola/skola.

5. Västtrafik

Västtrafik ställer sig tveksamt till den föreslagna bebyggelsen i programmet med utgångspunkt från diskussioner som förts i GR om uthållig tillväxt. Västtrafik saknar ett resonemang kring i vilken utsträckning den föreslagna bebyggelsen uppfyller målen om ett transportsnålt samhälle. Avståndet till Stora Högas tåg- och expressbushållplats överstiger godtagbara avstånd för att kunna gå, och även cykla under stora delar av året. Om man med bil skall nå pendelparkeringen i Stora Höga måste man korsa E6, detta riskerar utgöra en för stor frestelse för bilister till att, istället för tåget, åka bil till sitt slutmål. Avståndet till busshållplatsen vid den föreslagna skolan överstiger 500 meter för cirka en tredjedel av fastigheterna (etapp 3 och 4), vilket måste anses vara låg standard i kollektivtrafikhänseende. Vi förutsätter att framtida gång- och cykelbanor utformas på bästa sätt så att tillgängligheten för alla resenärer tillgodoses.

Kommentar: *Bussar går på väg 650 framför allt i rusningtrafik. Om tiderna anpassas till tågtiderna finns det goda möjligheter att åka transportsnålt åtminstone vid arbetspendling, direkt vid inflyttning. Pendelparkeringen i Stora Höga är väl utbyggd vilket visserligen lockar till de korta bilresorna, men ger mycket goda möjligheter till tåg- och busspendling för Spekerödsborna. Om långpendlare vill resa "grönare" eller slippa bilköer och höga bensinkostnader, bedömer Samhällsbyggnad Plan att Stora Höga pendelparkering nås relativt lätt, och att passagen av E6 inte i någon nämnvärd omfattning lockar till att fortsätta arbetsresan med bil istället för med tåg/buss. Då bedöms de korta bilresorna till kollektivtrafik, skola och förskola generellt vara en större frestelse.*

Programillustrationen föreslås dock revideras, enligt svar till punkt 1, för att fler bostäder ska få närmare till kollektivtrafik och förskola/skola, och de längsta avstånden mellan nya bostäder och hållplats kortas.

Vikten av god utformning av gång- och cykelbanor noteras.

6. Statens geotekniska institut, SGI

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t.ex. risker från naturolyckor som omfattar ras och skred. De geotekniska förutsättningarna har i programmet översiktligt beskrivits utifrån information från jordartskarta och utgörs enligt denna huvudsakligen av lera och fastmarkspartier. I närområdet ser vi att det ställvis synes finnas relativt branta bergpartier. Genom området rinner Frästorsbäcken. I programmet anges att geotekniska utredningar kan vara aktuella vid fortsatt planering av respektive delområde. SGI instämmer i att en geoteknisk utredning är nödvändig i det fortsatta planarbetet. Vid upprättande av planer ska prövning av markens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor utföras för avsett planändamål, livslängd hos bebyggelse och anläggningar och med hänsyn tagen till förväntade klimatförändringar och omgivningspåverkan. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt (m.h.t. topografi och rådande

jordlagerförhållanden) kan uteslutas risker för att området kan beröras, direkt eller indirekt, av skred måste detaljerad stabilitetsutredning utföras enligt (Implementeringskommissionen för Europastandarder inom geoteknik) IEG 4:2010 alternativt IEG 6:2008, rev 1. I den geotekniska stabilitetsbedömningen ska även eventuell erosion i bäcken beaktas. Den geotekniska utredningen bör även innehålla en översiktlig bedömning av grundläggningsförutsättningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid höga branta bergspartier. SGI har inte granskat frågeställningar rörande översvänningsrisker eller markmiljö inklusive radon. SGI ser inga hinder till fortsatt planläggning under förutsättning att de geotekniska säkerhetsriskerna enligt ovan klarläggs. Om det för markens lämplighet behövs åtgärder eller restriktioner för avsett ändamål ska dessa säkerställas i detaljplanen.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Nödvändiga geotekniska utredningar sker i kommande detaljplaner.*

7. Bohusläns museum

Bohusläns museum meddelar, efter granskning, följande.

Kulturhistorisk bakgrund

En kulturmiljö- och landskapsanalys har utförts inom det aktuella programområdet. I rapporten beskrivs bl.a. områdets kulturmiljöer och omgivande landskap. En analys har utförts bl.a. beträffande de befintliga kulturhistoriska värdena och av upplevelsen samt förståelsen av landskapet. Områdesvisa rekommendationer har presenterats (Acanthus 2012). Inom området finns registrerade kända fasta fornlämningar och kulturhistoriska lämningar. Under september 2012 utfördes en arkeologisk utredning etapp 1 av Bohusläns museum. Utredningens resultat baseras på en byråmässig kunskapssammanställning samt en inventering i fält (Bohusläns museum rapport 2013:2).

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Länsstyrelsen i Västra Götaland har beslutat att en särskild arkeologisk utredning ska utföras i två steg. En inledande arkeologisk utredning, etapp 1, genomfördes hösten 2012. Resultat visade, att fem områden är av intresse utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. I samband med den arkeologiska utredningen noterades flertalet förhistoriska och kulturhistoriska objekt. I samband med fortsatt planarbete bör dessa områden tillsammans med kända lämningar beaktas, och om möjligt undantas exploatering. Om det inte är möjligt kan ytterligare antikvariska åtgärder komma att bli aktuella. Bohusläns museum anser att inför fortsatt arbete med programområdet ska samråd ske med Länsstyrelsen.

Sammanfattning

Inför fortsatt arbete bör samråd ske med Länsstyrelsen ifråga om eventuella fortsatta antikvariska åtgärder.

***Kommentar:** Sammanfattning kring kulturhistoria och fornlämningar noteras, liksom uppmaning till kontakt med Länsstyrelsen. Kommande detaljplaner får fördjupa kunskaper och åtgärder för kända och eventuella okända fornlämningar.*

8. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar: Noteras.

9. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallat Vattenfall, har tagit del av samrådshandlingarna och lämnar följande yttrande. Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Befintliga nätstationer bedöms klara av elförsörjningen inom planområdet. 10 kV markkablar är markerade som röda streckade linjer samt 0,4 kV markkablar blå streckade linjer, enligt bifogad karta. Anläggningarnas lägen är inte exakta då inmätning ännu inte är gjord. För Vattenfalls 10 kV markkabel yrkas u-område i kvartersmark. För kabelanvisning i fält vänligen kontakta vår Kundtjänst. Enligt kundavtalet, Nät 2009 K§ 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuellt flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören offert beställs hos vår Kundtjänst. Om anläggningsflytt behövs yrkas Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas. Detta skall framgå av detaljplanehandlingarna. Vid arbete nära våra anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras. Bevakning och kabelutsättning beställs hos vår Kundtjänst. Om beställningen görs minst fem arbetsdagar i förväg är tjänsten kostnadsfri. Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

Kommentar: Information om befintliga ledningar, lägesbestämning och eventuell flytt av befintliga kablar och ledningar m.m. noteras inför kommande detaljplaner, liksom önskemål om u-område för ledningar.

10. Skanova

Skanovas anläggning inom aktuellt exploateringsområde består av luft- och markförlagd kanalisation innehållandes kablar samt direktförlagda kablar (ej i kanalisation). Läget för dessa framgår av bifogad karta. Skulle byggnation bli aktuellt i de områden där Skanovas anläggningar befinner sig så önskar vi ligga kvar i befintligt läge. Skulle undanflyttningar av Skanovas anläggningar bli aktuellt så bekostas dessa av exploatören. För offert och beställning av undanflyttning kontakta Skanova via e-post minst fyra månader innan påbörjat arbete. För digitala kartor samt utsättning av kablar hänvisas till www.ledningskollen.se.

Kommentar: Information om befintliga ledningar, eventuell flytt av befintliga kablar och ledningar m.m. noteras inför fortsatt planarbete.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

11. Barn och utbildning

Barn och utbildning har inga synpunkter på programmet.

Kommentar: Noteras.

12. Miljö och hälsa

Miljö och hälsa lämnar följande yttrande.

Avlopp

I den mån befintligt avloppssystem skall bibehållas finns behov av att se över avseende kapacitet och kvalitet. Då kommunalt VA- dras fram bör möjligheten att ansluta befintlig bebyggelse till kommunalt avlopp beaktas och inarbetas i den fortsatta processen, jmf avloppssaneringsplan. Det bör i kommande underlag tydligt framgå vilka fastigheter som kan bli aktuella att ta med.

Dagvatten

Översiktlig fiskevårdsinventering/förstudie inför biotopvårdande insatser för Dyrtorpsbäcken bifogas. Inventering är utförd under sensommar 2013. Vattenflöden i Fråstorpsbäcken/ Dyrtorpsbäcken kan variera. Vi har tidigare kännedom att där finns ål (rödlistad och akut utrotningshotad) samt öring. Kombinationen av ovanligt torrt samt förorening av bäcken var förödande. Potential finns att bäcken över tid kan återställas. Ur naturvårdsynpunkt är viktigt att bibehålla och restaurera öppna vattendrag/ flöden. Möjligheterna bör ses över att bibehålla de öppna vattendrag som finns idag. Beskuggning av träd eller buskklädda kantzoner är värdefullt med tanke på temperatur och kan även minimera igenväxning och erosion. Det utgör även ett trevligt inslag i boendemiljön. Det underlättar också lek och uppväxt av öring. Sid 13: Det är oklart varför delar av biflöden kryssats för / skall tas bort.

Natur

Det anges att handlingarna skall kompletteras med naturinventering.

Buller

Möjligheten att få en skyddad uteplats som erbjuder rekreation och avkoppling är högt skattad. Det omfattar både buller, sol och en viss storlek att vistas på. Det är viktigt att buller frågorna i detalj beaktas i det fortsatta planarbetet. Det bör tydligt framgå av illustrationer och utredningar i vilka lägen och vilka ytor utanför byggnader som kan klara bullerkraven.

Djurhållning

Handlingarna bör kompletteras med var djurhållning idag förekommer och var det kan vara aktuellt framöver. Om planenheten gör en lista med aktuella fastigheter i anslutning till planen kan miljöavdelningen stämma av med den inventering vi utfört. Materialet bör kompletteras med eventuell djurhållning som kan förekomma på fastigheter som inte är lantbruks/jordbruksfastigheter. Frågan är väsentlig då det i senare skede påverkar var hus kan byggas i relation till de planbestämmelser som upprättas.

Bilaga: översiktlig fiskevårdsinventering för Dyrtorpsbäcken

Kommentar: VA-enheten kommer inkopplas tidigt i kommande detaljplanearbeten, för att kunna bedöma om ytterligare fastigheter kan kopplas till kommunalt VA. Hur Fråstorpsbäcken bäst hanteras vid exploatering, utreds vidare i kommande detaljplanearbeten. De biflöden som kryssats över i handlingarna är urdikningar i jordbruksmark, som troligen ersätts med ny dagvattenhantering vid exploatering. Fördjupad bullerutredning sker i kommande detaljplaner. Frågan om djurhållning och ny bostadsbebyggelse får beaktas i kommande detaljplaner. En sådan fördjupning sker inte i ett så tidigt skede som på programnivå.

13. Gata park

Enheten för Gata park anger följande.

En fördjupad utredning bör göras av väkanslutningen till väg 650 samt på vilket sätt gång- och cykelvägen skall korsa alternativt gå under väg 650.

Det blir väldigt långt till närmaste kollektivtrafikhållplats för de norra delarna av programområdet, inte bra med tanke på hållbar utveckling/bra vägvänor.

Kommentar: En fördjupad trafikstudie enligt yttrandet får ske i samband med kommande detaljplaner, med efterföljande åtgärdsvalsstudie, se svar till punkt 4. Synpunkt om avstånd till busshållplats noteras. Programillustrationen föreslås därför revideras, enligt svar till punkt 1, för att fler bostäder ska få närmare till kollektivtrafik och förskola/skola, och de längsta avstånden mellan nya bostäder och hållplats kortas.

14. Mark och teknik

Renhållning

I detta skedet är det viktigt att tänka på att man dimensionerar gator och vändplatser så att renhållningsfordonen kan vända och ta sig fram fritt i områdena.

Grunderna för detta är då att vägens bredd måste vara minst 3,5 meter och ha en fri höjd på minst 4,5 meter, vändplatser skall ha en bredd av minst 18 meter i diameter. Renhållningsavdelningen på kommunen ser gärna att man arbetar för att ha mer gemensamma uppsamlingsplatser för avfallshanteringen så som miljöhus, främst i områden som planeras för flerfamiljshus och radhus där man ofta ha gemensamma ytor som parkeringar mm. Vid beräkning och placering av gemensamma avfallsutrymmen kan renhållningsenheten bistå med beräkningar av storlek och utföranden.

VA

Inget att erinra. Det bör dock påpekas vikten av att VA tidigt engageras i planarbetet för att på bästa sätt fånga upp problem och möjligheter.

Mark och exploatering

Inget att erinra.

Trafik

Se separat svar från Gata/park.

Kart och mät

Inget att erinra.

Kommentar: Dimensioner på gator och vändplatser, samt gemensamma uppsamlingsplatser/miljöhus m.m. noteras och får utredas vidare i kommande detaljplaner, där även VA-enheten tidigt bör delta enligt önskemål, för att bevaka frågor om vatten, spill- och dagvatten.

Sakägare

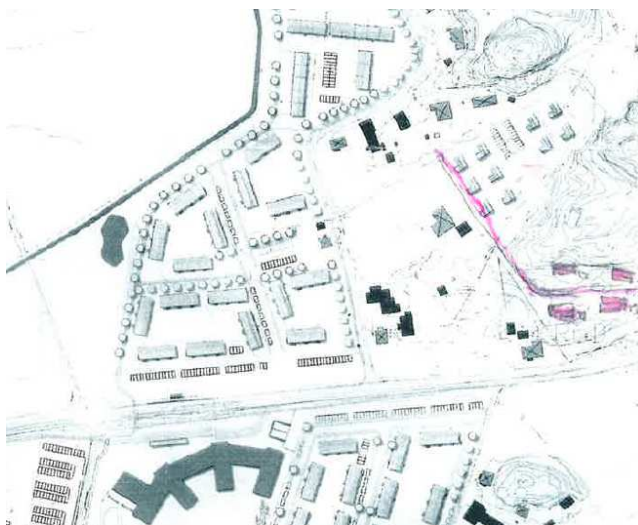
15. Fastighetsägare till Gåre 1:4 och 1:7

Vi är ägare av Gåre 1:4 samt Gåre 1:7 och har önskemål ang. landskapsbildsanalysen och dess streckdragning. Vad vi vill anmärka på är sträckdragningen av värdefull kulturmiljö högt uppe på Gåre 1:7 där det idag ligger en liten grupp av bostäder samt en förtätning av dessa enligt öp -06 kan vara möjlig. Det finns en brant bergskant uppe på Gåre 1:7 där dragningen mera naturligt kunde passat in pga landskapsförhållandena, se bild på sidan 6 i programförslaget (utdrag ur öp-06).

Kommentar: Det område som utpekats som värdefull kulturmiljö är ett utdrag ur ÖP, som redovisar det "skyddsområde" som kommunens kulturminnesvårdsprogram pekar ut kring Spekeröds kyrka. Vanligen är ett sådant "skyddsområde" grovt illustrerat och fördjupning/förtydligande får ske i separat ärende. Aktuell programarbete för Spekeröds by kan inte ändra på den utbredningen.

16. Fastighetsägare till Kännestorp 1:7

Eftersom jag är 85 år gammal och har svårt att resa var min son och hade ett informativt möte i juli månad med planarkitekt. Förslaget från kommunen då det är irriterat 10 st hus som tänkbar nybebyggelse ser jag som mycket positivt. Har däremot förslag på ytterligare bebyggelse, se bilaga 1, om man anlägger en väg på västra sidan området och förskjuter det området österut något finns det plats för denna väg och man kan bebygga det plana området (platån) mot söder med villafastigheter. Tycker även att med dagens byggteknik vore det möjligt att bebygga berget mitt i området då min önskan är att få bebyggt detta område med så många tomter som möjligt.



Yttrandets förslag till ytterligare avstyckningar



Kommentar: Programillustrationen har utarbetats utifrån landskapsbild kulturmiljö, mål i ÖP06, men även utifrån områdets topografi. Föreslagen tillfartsväg bedöms bli för brant och inte kunna följa terrängen på ett naturligt sätt. Samhällsbyggnad Plan föreslår att programillustrationen inte ändras i detta avseende.

Programillustrationen redovisar endast områdets huvuddrag. I kommande detaljplan får antal hus och dess utformning tillfart etc. inom föreslaget område, studeras vidare för lämplig helhet.

17. Fastighetsägare till Kännestorp 1:12

Jag har inte bosatt mig på landet och driver en gård om jag velat bo i tätbebyggt område. Jag protesterar mot byggplanerna och kommer inte att sälja min mark. Bebygg golfbanan istället. Alla grannar jag pratat med vill inte heller ha tätbebyggt intill sig.

Kommentar: Spekeröd har länge varit utpekad i kommunens översiktsplan för utbyggnad av bostäder och verksamheter i form av "tätare samhällsbildning". Programmet redovisar huvudstruktur och förslag på hela områdets utbyggnad på lång sikt. Utbyggnad sker dock i etapper och detaljplan utarbetas endast på de fastigheter där markägaren vill exploatera sin fastighet.

18. Fastighetsägare till Kännestorp 1:22

Jag har valt att bosätta mig på landet av anledningen att ha nära till natur och lugn som jag funnit här. Jag vill inte ha en massa buller, bilar och grannar kring mig och min familj som kommer att störa och förstöra denna fina natur och störa oss i vår vardag med sin närvaro. Jag vet också av erfarenhet att där det finns mer människor, där finns det också fler inbrott m.m. Då vi precis skaffat barn, ser vi det som en stor tillgång att barnet skall få se röra vid och lära sig att leva med och ta hand om djur av olika slag och få kunskaper om hur man sköter en gård med allt vad det innebär. Genom eran planläggning kommer våra barn endast se djur på långt håll eller på djurparker vilket både tar tid och pengar, men framför allt ger det ingen större erfarenhet. Likaså gäller åkergräsklippare traktorer grävmaskiner mfl. Jag och min familj protesterar därför och kommer med all säkerhet inte gå med på era planer.

Kommentar: Spekeröd har länge varit utpekad i kommunens översiktsplan för utbyggnad av bostäder och verksamheter i form av "tätare samhällsbildning". Programmet redovisar huvudstruktur och förslag på hela områdets utbyggnad på lång sikt. Tanken med att ha relativt hög exploateringsgrad är att begränsa intrånget på det öppna kulturlandskapet, så att fortsatt odling m.m. kan fortgå i området. Programillustrationen föreslås revideras i de norra delarna och göra området mindre långsträckt, för att fler bostäder ska få närmare till skola och kollektivtrafik. Resultatet av det förslaget är att mer odlingsmark sparas i de norra delarna.

19. Fastighetsägare till Kännestorp 1:28

Utformning av området och hänsyn till befintlig bebyggelse

Vi valde att flytta till Spekeröd eftersom att vi inte ville bo i tätbebyggt område

samt att vi värderar den lantliga idyllen. Vi har även gällande materialval och utformning tagit hänsyn till detta när vi har renoverat vårt hus. Vi börjar närma oss en ålder där bildande av familj troligtvis kommer att ske inom en överskådlig framtid, därför ser vi nu fram emot att kommunen vill utöka Spekeröd med invånare, förskola, skola samt affärsverksamhet i form av butiker m.m. Vi har dock några synpunkter gällande utformningen på området. Ert syfte med programmet är bl.a. "att ta hänsyn till det öppna kulturlandskapet, genom att placera bebyggelsen så att de landskapliga värdena inte förloras". Vi anser att byggnader på 2-3 våningar inte tar hänsyn till det öppna kulturlandskapet eftersom att vi och andra befintliga fastighetsägare i dagsläget har utsikt över öppna kulturlandskap. Bebyggelsen som föreslås kommer innebära att vi "blir tvungna" att titta in i våra nya grannars lägenheter, för oss innebär detta att de landskapliga värdena förloras. Bebyggelsen har således inte placerats på ett "respektfullt avstånd" från befintlig bebyggelse. Det är inte omöjligt att utforma ett nytt bostadsområde som tar hänsyn till befintlig bebyggelse samt de landskapliga värdena. Vi anser att de nya byggnaderna skall anta en höjd i form av 1-planshus eller möjligtvis 1,5-planshus för att inte dominera grannskapet samt påverka landskapsbilden för mycket. Vidare anser vi även att alla lägenheter skall ha en egen uteplats för att samverka med befintlig bebyggelse. Vi skulle alltså vilja att ni funderar på en annan utformning av "Spekeröds by" för att samverka med befintlig bebyggelse samt att det nya områdets behov tonas ner till förmån för den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden.

Grönområden/lekplatser

I de flesta tätbebyggda områden brukar det finnas fria grönytor och/eller lekplatser. Detta gäller framför allt i områden som är bebyggda med hyres- eller bostadsrätter. Vi anser förslaget brister i denna fråga. Vad vi kan utläsa av programillustrationen så finns det inte en enda lekplats eller någon fritt grönområde för vuxna och barn att umgås på. Av det föreslagna programmet framgår det att "Spekeröds by" på sikt skall omfatta 300 bostäder. Dessa 300 bostäder kommer att rymma mellan 1-5 personer per bostad, vilket innebär 300-1500 nya invånare i "Spekeröds by". Vidare innebär detta att många barn kommer att vistas i området, antingen som boende eller besökare. Vi kan ta områdena Kristinedal och Hasselbacken som ett exempel. Bägge områdena har lekplatser och fria grönområden trots att de befinner sig inom gångavstånd till Kristinedalskolan med tillgång till skatepark, fotbollsplan m.m. Det finns även flera förskolor inom gångavstånd till områdena. "Spekeröds by" kommer att befinna sig inom gångavstånd till både förskola samt skola. Är tanken att barn och vuxna skall umgås på skolornas områden? Om så är fallet, varför ska barn och vuxna i "Spekeröds by" ha sämre förutsättningar till umgänge än vad barn och vuxna har i områdena Kristinedal och Hasselbacken? Det skulle likväl kunna vara så att ni har planerat för detta men inte ritat in det i programillustrationen. Även i denna fråga kommer aspekten "hänsyn till befintlig bebyggelse och bevara landskapsbilden" in, med lekplatser och fria grönområden kommer den nya bebyggelsen att samverka bättre med befintlig bebyggelse och landskapsbild. Vi föreslår därför att fastigheten som gränsar till andra sidan grusvägen vid vår fastighet, Kännestorp 1:28, används som fri grönyta med lekplats, fotbollsplan, basketplan m.m. Ett annat förslag är att man bygger 1-planshus med uteplatser längst in på kortsidan och fri grönyta samt lekplats på området som blir kvar. Ytterligare ett förslag är att behålla den föreslagna bebyggelsen på fastigheten men att husen placeras med gavlarna (utan fönster) mot vår fastighet samt att

husen har uteplatser och är 1-planshus. Vi medverkar gärna i en öppen dialog med er för att "Spekeröds by" skall bli ett så trevligt område som möjligt för alla parter.

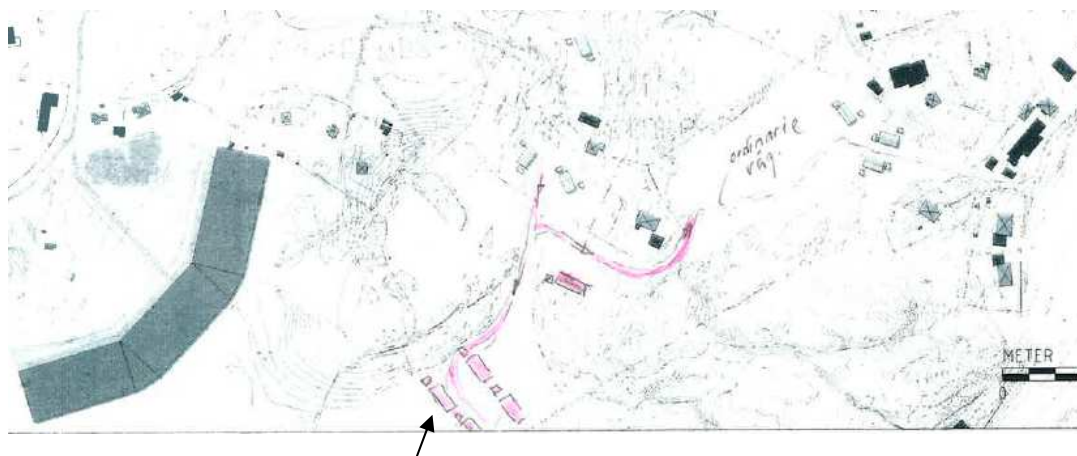
Kommentar: Spekeröd har länge varit utpekad i kommunens översiktsplan för utbyggnad av bostäder och verksamheter, i form av "tätare samhällsbildning", kring gamla E6. Om hänsyn ska tas till den öppna jordbruksmarken i stor grad, men målet om ca 300 bostäder ska uppfyllas, behöver exploateringsgraden vara relativt hög, på de begränsade områden som bebyggs. I de områdena och i omedelbar anslutning till dessa, kan således inte lika mycket hänsyn tas till det öppna landskapet. Det allmänna intresset att bygga ut Spekeröd till en tätare samhällsbildning, väger i de fallen tyngre än det enskilda intresset (utsikt, bevarat omland etc). Det södra programområdet bedöms vara särskilt angeläget att tillskapa många nya bostäder då området har direkt närhet till förskola, skola och busshållplats utan att korsa väg 650.

Programillustrationen redovisar dock endast områdets huvuddrag. I kommande detaljplaner får hushöjder och husplacering studeras vidare med hänsyn till omgivande bebyggelse.

I flerbostadshusområden ska finnas lek- och friytor, vilket inte programillustrationen särskilt redovisar. Förutom skolans lektytor, är det dock inte troligt att en kommunal lekplats anläggs i området separat, utöver skolan och förskolan. I Spekeröd – till skillnad från bostadsområden i Stenungsunds centrum – kommer även efter en utbyggnad enligt programmet, finnas gott om bevarade naturområden för lek och rekreation, inom nära avstånd från bostäderna.

20. Fastighetsägare till Kännestorp 2:7

Efter ett informativt möte jag hade angående planen för Program Spekeröd by fick jag information vad förslaget är till Kännestorp 2:7 som jag är markägare till. Förslaget från kommunen då det är inritat 3 st villor (tomter) som tänkbar ny bebyggelse ser jag som mycket positivt. Har själv kompletterat detta förslag med ytterligare 5 st villor (tomter) som jag ser som möjlig bebyggelse samt 2 olika vägval för att nå dessa fastigheter, se bilaga. Då detta område är väldigt naturskönt och mycket strövområde runtom bedömer jag att detta är ett lagom antal nya fastigheter.



Yttrandets förslag till ytterligare fem avstyckningar

Kommentar: De avstyckningar som yttrandet föreslår ligger inom ett område som är utpekad riksintresse för naturvård för Anråsåån. En fördjupad bedömning om förslaget lämplighet avseende landskapsbild, topografi m.m. har inte gjorts. Samhällsbyggnad Plan föreslår att programillustrationen inte ändras i detta avseende.

Programillustrationen redovisar tre avstyckningar på aktuell fastighet. Om fler eller färre avstyckningar kan bli aktuellt inom förslaget område, får utredas vidare med avseende på fornlämnings utbredning, landskapsbild, tillfart och omgivningspåverkan.

21. Fastighetsägare till Kännestorp 3:2

Då jag är ägare av fastighet 3:2 (1:8 gammal benämning), har jag följande synpunkter vilka jag vill diskutera med Samhällsbyggnad Plan. Rent generellt är jag positiv till avstyckning av villatomter på min mark, men inte så som det visas på programillustrationskartan. Jag vill inte ha tomter för bebyggelse på min grönsaksodling söder om förskolan, jag vill inte heller att en väg skall gå mellan mangårdsbyggnaden på min fastighet och hönshuset placerad i min fruktträdgård. Skulle en väg finnas behov av i detta område kan den med fördel anläggas utifrån vägen som leder till förskolan, eller en väg enl. beskrivning nedan. Vidare vill jag inte stycka av mark för nära kullen norr om hönshuset då det skall finnas möjlighet till bete för en häst eller dylikt vid eventuell försäljning, detta för att inte reducera fastighetens värde avseende rel. nytt uthus. Gränspåle för ev. avstyckning finns redan tidigare placerad. Avstyckning vid väntplatsen norr om hönshuset kan vara rimligt att placera där den planerats med ev. justering åt väster.

Marken som kommunen äger norr om min fastighetsgräns fram till byvägen, är planerad med bostäder vilket är en rimlig planering, dock har hus ritats in på min mark vilkens gräns utgörs av en befintlig gärdesgård och fyra meter minimum från gränsen är ett lagstadgat krav på fredad zon. Jag planerar att ev. stycka av suterrängtomter på min sida av denna gräns från bergskanten ner mot kommunens planerade bostadsområde, med fastigheter i syd-nordlig riktning, och hoppas på att kommunen och jag själv skulle kunna nå en överenskommelse om att släppa till halvannan meter var, på ömse sidor om denna gräns för att planera en gemensam väg med infart från dagens byväg både för kommunens bostäder samt för mina planerade tomtavstyckningar. Den planerade raden av bostäder mot min gräns skulle kunna roteras 90 grader så de bildar en parallell linje med en sådan väg och därmed ge bättre platsutrymme för eventuella suterrängtomter på min fastighet samt avgränsning av bostadsområdet i en trevlig gårdsform. Med förväntan om gemensamt gott samarbete.

Kommentar: Programillustrationen revideras på så sätt att kommunens föreslagna flerbostadshus norr om aktuell fastighet, hålls inom kommunens fastighetsgräns, enligt önskemål. Tillfartsvägen till detta område föreslås dock fortsatt placeras närmast väg 650 för att samla trafiken norr om bostäderna, för skyddad sida mot söder.

Programillustrationens avstyckningar söder om förskolan föreslås tas bort, enligt önskemål i yttrandet.

Reviderad programillustration redovisar en avstyckning på aktuell fastighet. Om denna avstyckning kan genomföras eller om fler avstyckningar kan bli aktuella inom fastigheten, får utredas vidare med avseende på fornlämningars utbredning, landskapsbild, tillfart och omgivningspåverkan.

22. Fastighetsägare till Kännestorp 3:8

Kommentar till program för Spekerödsområdet.

Vi är generellt positiva till utbyggnad av Spekerödsområdet. Vi har dock följande kommentarer.

1. Vi önskar att den gamla vägen kvarstår, uppgraderas i bärighet och asfalteras samt får belysning. Ev. uträtning bör också ske vid den första 90 graders kurvan. Detta medför att ytterligare förtätning kan ske på den "nya" vägens sträckning. Detta överensstämmer med Länsstyrelsens rekommendationer om att vara restriktiv med nya vägar. Vidare bör man då sänka hastigheten på "stora" vägen (gamla E6an) innan kurvan österut och en rondell anläggs vid dagens utfart.

2. Visar det sig att samtliga instanser godkänner och tillstyrker ny väg för att byggnation skall ske och fastighetsägare närmast "stora" vägen upplåter sin mark för byggnation då önskar vi stänga den gamla vägen ca 40 meter på var sida om den första 90 grader kröken. Vidare önskar vi då även bebygga vår mark på andra sidan denna väg där nu hus och ladugård står.

3. För att vi skall kunna ta vidare ställning till att ev. bebygga vår mark önskar vi att kommunen redogör för vilka kostnader som kommunen väntas lägga på oss i detta projekt.

Kommentar: *Om programområdet norr om väg 650 på sikt ska innehålla ca 200 bostäder anser Samhällsbyggnad att det är olämpligt att öka antalet utfarter på befintlig väg, med sämre siktförhållanden. En ny väg i området kan samordna byggnation av väg, gc-väg, VA och dagvattenhantering på ett effektivt sätt, liksom tillskapa en trafiksäker passage över väg 650 vid målpunkterna skola och busshållplats.*

Programillustrationen anger huvuddragen för områdets utbyggnad. Huruvida befintlig väg kan stängas enligt önskemål, för utökad exploatering, får utredas vidare i kommande detaljplaner.

Fortsatt kommunikation får ske angående vilka kostnader ett detaljplaneprojekt belastas med, framför allt med enheten för Mark och exploatering.

Övriga

23. Fastighetsägare till Gåre 1:26

Vill ha svar på hur vi som idag bor i området kommer att påverkas av denna nybyggnation. Kommer vi att få kostnader i samband med vägarbete eller kommer vår "byväg" att vara oförändrad? Det finns idag en funktionell väg så några kostnader för ändring av denna anser jag inte bör belasta nuvarande befintliga fastigheter. Vill även veta hur vi kommer att påverkas vad gäller vatten och avlopp. Socialt är det tråkigt att man på en liten yta skall tränga ihop så många bostäder som

möjligt. Är mycket väl medveten om att det behövs bostäder men tycker inte att man skall klumpa ihop en massa på en liten yta bara för att man har en ekonomisk syn på det hela. Ni skriver i programmet att det är en trygghetsaspekt vilket jag inte kan hålla med om då detta område idag är ett väldigt tryggt område och erfarenhet av att tränga ihop massor av bostäder har visat att brottsligheten ökar. Vad gäller bostadshus hoppas jag att man tänker på ”bykänslan” vilket höga hus direkt skulle ta bort.

Kommentar: En tidig bedömning är att ny bebyggelse belastas av kostnaderna för den ny vägen. Om befintliga fastigheter kopplas till kommunalt VA, får respektive fastighet en VA-avgift. Förutom en ekonomisk aspekt av relativt hög exploateringsgrad, så är ett mål i detta programarbete att behålla stora delar av det öppna kulturlandskapet och ändå uppnå översiktsplanen mål om utbyggnad av ca 300 bostäder i området. Programmet föreslår 2-3 våningshus för att inte dominera för mycket i omgivningen, men lämpliga hushöjder får fortsatt utredas i kommande detaljplaner.

24. Spekeröds hembygdsförening

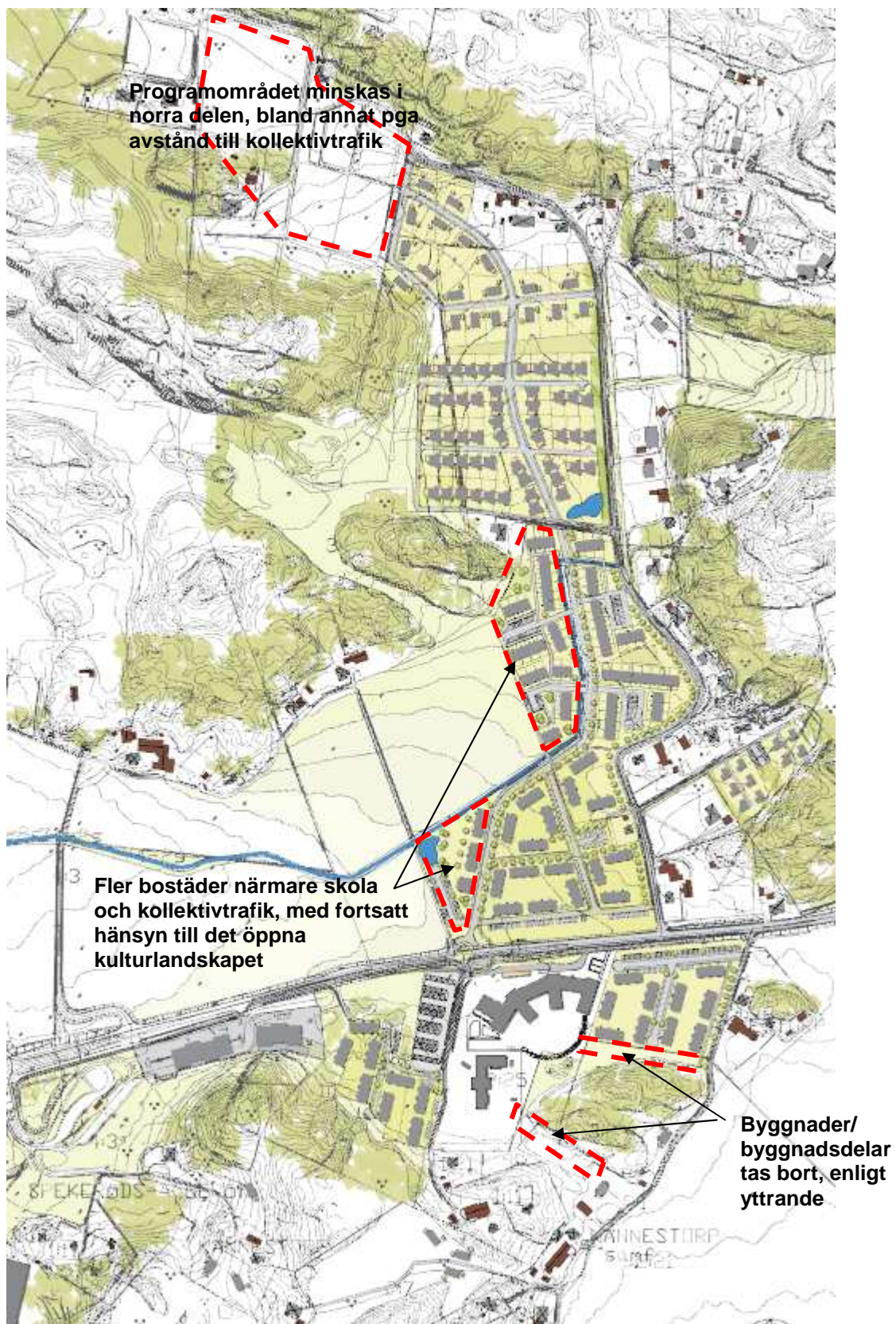
Med anledning av den skrivelse angående programsamråd gällande ”Spekeröds by” som har tillsänts oss för utlåtande, vill vi avge följande svar. Spekeröds Hembygdsförening ser i stort positivt på att även vår del av kommunen utvecklas. Vi anser dock, att man bör begränsa byggnaderna till max 2 våningar. Vi saknar också någon form av seniorboende, (t.ex. lägenheter i markplan, anpassade för äldre) i programmet.

Kommentar: Synpunkterna om Spekeröds utveckling noteras. Lämpliga hushöjder får utredas vidare i kommande detaljplaner. Önskemål om seniorboende vidarebefordras till Mark- och exploateringsenheten.

Revideringar av programförslaget

Följande revideringar av programmet föreslås:

- Programillustrationen revideras, så att programområdet görs mindre långsträckt i norra delen för att minska avstånd till kollektivtrafik, samt utökat bostadsområde närmare kollektivtrafik och förskola/skola – dock med fortsatt hänsyn till det öppna kulturlandskapet (se bifogad illustration).
- Flerbostadshus öster om skolan placeras inom fastighetsgräns.
- Föreslagna avstyckningar öster om förskolan tas bort enligt önskemål i yttrande.
- Programhandlingen ändras utifrån reviderad programillustration.



Reviderad programillustration (del av), med förklaring.