

Detaljplan Del av Vännåkra 2:81

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2024-09-06

Andrea Sandin, Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Syfte med granskning

I 2 kap 1§ PBL står att prövningen av förslaget ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen, även avvägning mellan motstående enskilda intressen skall göras. Granskningen syftar till att ge alla berörda och företrädare för olika intressen möjlighet att yttra sig över förslaget och få sina synpunkter bemötta.

Hur granskning bedrivits

Plan och byggnadsnämnden beslutade 2024-04-11 om granskningsutställning för detaljplanen.

Planförslaget har varit på utställt för granskning under perioden 2024-04-24 tom 2024-05-23

Kungörelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande:

Statliga verk och myndigheter: Länsstyrelsen, SGI, Lantmäteriet samt Trafikverket.

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar: Teknik- och serviceförvaltningen, Barn- och utbildningsnämnden, Kultur-och fritidsnämnden, Socialnämnden Omsorgsnämnden, kommunala funktionshinderrådet samt kommunala pensionsrådet

Övriga: Sakägare enligt fastighetsförteckning, Vattenfall Eldistribution AB, Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Postnord Sverige AB, Skanova Göteborg, Marks Energi AB, Västtrafik AB, Naturskyddsföreningen Mark, Marks Hembygds-krets, Skene-Örby hembygdsförening, Viskans vattenråd, och exploatören.

Förslaget har funnits tillgängligt via kommunens hemsida.

Yttranden under granskning

9 remissinstanser och 35 sakägare

Yttranden utan invändningar eller synpunkter

Följande har inkommit med yttrande utan invändningar eller synpunkter på förslaget:

- Trafikverket
- Socialförvaltningen
- Skene-Örby Hembygdsförening
- Södra Älvsborgs räddningstjänstförbund

Länsstyrelsen (LST) Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar inte att: • Riksintresse kommer att skadas påtagligt • Mellankommunal samordning blir olämplig • Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs • Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser Däremot befaras att: • Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion <u>Hälsa och säkerhet-Geoteknik</u> Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande, daterat 2024-05-15 som fortsatt behöver beaktas. SGI har kvarstående synpunkter angående den geotekniska utredningen. SGI saknar en tydlig riskanalys avseende block- och bergstabilitet. SGI påtalar att det är oklart när blockutfall kan förväntas samt vilka risker som finns vid eventuellt blockutfall under befintliga förhållanden. Detta behöver tydliggöras för att kommunen ska kunna göra bedömningen om det krävs åtgärder innan planen antas. Samtliga slänter behöver bedömas med hänsyn till dessa risker, som behöver minimeras vid planens antagande. Risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger ska i första	Kommentar: En komplettering av Projekterings PM Geoteknik/Bergteknik har upprättats. Den slänt där enligt utredningen blockutfall eventuellt kan inträffa vid ett genomförande av planen har synats på nytt. En ny riskanalys har gjorts med bakgrund av denna. Enligt den bedöms sannolikheten för risk som ej trolig och konsekvensen som måttlig. Åtgärderna bedöms rimliga och genomförbara inför byggnation. Information gällande att
--	---

hand regleras i planen. SGI vill även lyfta frågan om hur de rekommendationer som ges i framtaget underlag (Projekterings PM Geoteknik/Bergteknik, Örby Vännåkra 2:81 Detaljplan, upprättad av AFRY, daterad 2022-12-22) avseende block och bergstabilitet kan säkerställas vid planens genomförande.	åtgärder/rekommendationer enligt geoteknisk/bergteknisk utredning skall följas har lagts till på plankartan
Lantmäteriet (LM) <u>Delar av planen som bör förbättras:</u> Redovisning av G-områden inom kvartersmark i planbeskrivningen: Av beskrivningen framgår att gemensamhetsanläggningar för vägar och dagvattenhantering ska bildas inom de områden som är allmän plats. Men det finns även markreservat för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark med användning bostäder, se urklipp nedan. Vad avser kommunen att det ska bildas gemensamhetsanläggning för här? En redovisning av vad g1 avser, utöver att det är markreservat för gemensamhetsanläggning, saknas i planbeskrivningen. <u>Delar av planen som skulle kunna förbättras</u> I detaljplanen finns en planbestämmelse 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.	Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att g1 avser gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasin. Övervägande har gjorts huruvida bestämmelse om totalhöjd i stället skall användas. Motivering till valet av bestämmelse om byggnadshöjd är kopplat till diskussioner kring hur byggnader bäst anpassas till angränsande områden med avseende på höjd och utbredning.

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. Plushöjd i egenskapsbestämmelse B2: Egenskapsbestämmelsen b2 anger att ”lägsta nivå för färdigt golv är +72,0”. Antagandet från Lantmäteriet är att det är höjd över nollplanet, men för bättre tydlighet bör det även framgå i plankartan om så är fallet. Det bör även framgå i vilken enhet som höjden anges.	Förklaring till bestämmelsen har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
Statens geotekniska institut (SIG) SIG har under samrådsskedet yttrat sig, (2021-04-09 och dnr 5.2-2103-0210) och framförde då att det saknades en geoteknisk utredning som utreder risker så som ras, skred och erosion som underlag för detaljplanen. Sedan samrådsskedet har en geoteknisk och bergteknisk utredning genomförts [3]. I underlag 3, avsnitt 7 under ”Stabilitet i berg” har en bedömning av block- och bergstabilitet redovisats för aktuellt planområde och dess närmaste omgivning. Åtgärder rekommenderas för att undvika framtida blockutfall. Bergslänter bedöms ”i huvudsak stabila”. En bergslänt har ej kunnat undersökas. SIG saknar en tydlig riskanalys avseende block- och bergstabilitet. Det är oklart när blockutfall kan förväntas samt vilka risker som finns vid eventuellt blockutfall under befintliga förhållanden. Detta behöver tydliggöras	En komplettering av Projekterings PM Geoteknik/Bergteknik har upprättats. Den slänt där enligt utredningen blockutfall eventuellt kan inträffa vid ett genomförande av planen har synats på nytt. En ny riskanalys har gjorts med bakgrund av denna. Enligt den bedöms sannolikheten för risk som ej trolig och konsekvensen som måttlig. Åtgärderna bedöms rimliga och genomförbara inför byggnation. Information gällande att åtgärder/rekommendationer enligt geoteknisk/bergteknisk utredning skall följas har lagts till på plankartan

för att kunna bedöma om det krävs åtgärder innan planen antas. Samtliga slänter behöver bedömas med hänsyn till dessa risker, som behöver minimeras vid planens antagande. Risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger ska i första hand regleras i planen. SGI vill även lyfta frågan om hur de rekommendationer som ges i underlag 3 avseende block- och bergstabilitet kan säkerställas vid planens genomförande.	
Teknik- och servicenämnden Teknik- och servicenämnden har granskat förslag på detaljplan för del av Vännåkra 2:81 och har följande synpunkter: ☐ Planbeskrivningens text om VA behöver revideras. ☐ Planbeskrivningens text om avfall behöver revideras. ☐ Teknik- och servicenämnden noterar att inga nya gång- och cykelvägar planeras i samband med genomförandet av planen och att gående och cyklister därmed är hänvisade till att röra sig i blandtrafik längs befintliga vägar. ☐ För att säkerställa oskyddade trafikanters möjlighet att röra sig mellan planområdet och tätorten skulle ansvaret för den tunnel under väg 156 som nämns i planbeskrivningen behöva förtydligas alternativt utredas. ☐ En vändplats bör utformas spegelvänt mot förslaget i den södra delen av plankartan och bör ha en vändradie på minst 9 meter med ytterligare en hindersfri remsa om 1,5 meter. ☐ Långsiktig planering är grundläggande för att kommunen ska kunna möta behov av kommunal	Användningen av begreppet VA har reviderats genomgående i planbeskrivningen. Förtydliganden har även gjorts utifrån önskemål i yttrandet. Förtydliganden i planbeskrivningens text om avfall har gjorts. Inga nya gång och cykelvägar planeras i samband med genomförandet. Frågan bedöms inte vara avgörande för planens genomförande och kan hanteras separat. Utformningen av vändplatsen har styrts av hur området i övrigt kan byggas ut och nyttjas. Storleken på vändplanen har justerats så att en hindersfri remsa om 1,5 m ryms.

service som uppstår med samhällsutvecklingen. Kommunen behöver i sin övergripande planering säkerställa utveckling av den kommunala servicen genom till exempel markförvärv i god tid eller avstående från försäljning av lämplig mark.	Yttrande noterat
Trafikverket Hej! Svar på begäran om yttrande gällande Granskning gällande detaljplan för Vännåkra 2:81, Marks kommun. Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inga synpunkter.	Yttrande noterat
Socialförvaltningen Beslut Omsorgsnämnden avstår från att yttra sig gällande granskning av detaljplan för Vännåkra 2: 81, Marks kommun.	Yttrande noterat
Vattenfall Eldistribution Hej! Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för del av Vännåkra 2:81 och lämnar följande yttrande. Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Röd streckad linje = 10 kV högspänningsmarkkabel, blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som sätter ut kablar så kallad utsättning, vilket beställs via: https://www.ledningskollen.se/. Nätstation visas som svart blixtförsedd kvadrat. Notera att nätstationer är schematiska i kartan. Det är flera kablar som kommer korsa och gå parallellt under ny GATA inom planområdet. De kablar som kommer i konflikt måste skyddas med skyddsror.	Utsättning beräknas göras i samband med grävning. I planbeskrivningen har detta förtydligats. Planbeskrivning har kompletterats med information om det skydd av kablar som krävs

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Flytt av elanläggningar beställs via: Flytta anläggning offert Vattenfall Eldistribution. Det viktigt att exploatören söker i god tid eftersom det är för tillfället är långa handläggningstider hos Vattenfall. Vattenfall har även en nätstation som ligger strax öster om GATA. Vattenfall vill helst att det är 5 meter mellan GATA och nätstation men minimum krav på 2 meter. Eftersom Vattenfalls bifogad karta redovisar nätstation schematiskt måste det kontrolleras fysiskt på plats att säkerhetstillståndet är tillgodosett. Om säkerhetsavståndet inte är tillgodosett så måste GATA alternativ nätstation flyttas. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vid schaktningsarbeten ska utsättning, beställas via https://www.ledningskollen.se/ . Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras dåbeställaren. Enligt det allmänna avtalet Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätagarens anläggningar. Se länk för att se Nät 2012 K: nat_2012_k_rev_2_k1.pdf (vattenfalleldistribution.se) Vid ny byggnad eller utbyggnad så måste anslutningen ändras vilket beställs via: Ändra ditt abonnemang - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020–82 10 00.	Planbeskrivningen har kompletterats med information om att flytt/förändringar bekostas av exploatören. Nätstationen har mätts in i samband med uppdatering av grundkarta. Närmsta avstånd mellan byggnad och gata/dikesområde på plankartan är drygt 4 meter. Yttrande noterat
Skene-Örby Hembygdsförening Skene-Örbys hembygdsförening har inget att erinra mot planförslaget	Yttrande noterat
SÄRF Räddningstjänstens tidigare kommentar i samrådsskedet är besvarad och bedöms vara hanterad. Inga ytterligare synpunkter i	Yttrande noterat

granskningsskedet.	
Vännåkra samfällighetsförening Kalvsviksvägen är 3880 meter lång, bredd 3,5 m. och belagd. Från väg 156 Kungslid till Örby prästgård väg 156, benämnd A 4 enl. vägverket. väg (2) Vännåkra (vägdel 1) Ekudden sekt.2 benämnd A1 enl. vägverket bredd 3,0 m. och belagd Totalt sköter och förvaltar Vännåkra samfällighetsförening totalt 4360 m. väg Utöver ovan nämnda finnes inom området, Skönelidsstigen, Kalvstigen, Eksjöstigen, Sommarhemsstigen, och Ekuddevägen. Tillkomsten av samtliga vägar inom området är uppbyggda med det material, som fanns tillgängligt när man byggde vägarna. Kallades på den tiden för "kostigar", vägarnas bärighet är mycket starkt begränsat. Samfällighetsföreningen har under åren förstärkt vägen med hjälp av Skanska som entreprenör. Detta har gjort att vi har fått något bättre bärighet på vissa ställen. Under tjällossnongsperioden har vi oftast varit tvingade att sätta ner totalvikten till 3,5 ton. (med dispens för sopbilen) Vår kontaktman på vägverket Bengt Jakobssen, känner mycket väl till förhållandet för bärigheten Att belasta området med ytterligare med fast boende, är mycket olyckligt, detta för att vägen skall fungera bra. Samtliga i styrelsen är mycket negativa till att få mer trafik på vägarna. Alternativet är i så fall att kommunen tar hand om vägarna. Gör det till 5,5 m. breda vägar med beläggning. Vi motsätter oss till att utöka permanent boende inom samfällighetens vägområde.	Viss ökning av trafik är att vänta vid en full exploatering enligt planförslaget men den ökningen bedöms inte i sig vara avgörande för att vägen i framtiden ändå kommer behöva åtgärder. Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n. Frågan om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller frågan om eventuellt ökade bidrag hanteras inte inom ramen för planprocessen.
Naturskyddsföreningen i Mark Hej! Vi vill upprepa det vi skrev i förra yttrandet och	

även tillägga något ytterligare. Synpunkter på Detaljplan för Vännåkra 2:81, Örby. Genomförande av planen gör ett stort ingrepp i de höga naturvärdena. Viktigt att inte all orörd natur i området försvinner. Det borde utgöra ett värde för de som redan bor i området. I det norra området finns en bäck och intilliggande våtmark som är värdefull för den biologiska mångfalden. Vid ett besök här observerade jag ett rikt fågelliv i buskagen i våtmarken. Våtmarken om den restaureras bli en oas i området och bidra till att den biologiska mångfalden stärks ytterligare. Genom att godkänna denna plan körs miljömålet ”Ett rikt växt och djurliv” över. Den täta byggnationen som föreslås lämnar för lite utrymme för de arter som är etablerade i området. Ädellövskogen påverkas och våtmarken som borde restaureras eftersom det finns grodor där. I stället fylls den igen. När jag senast besökte området 17/5, 2024 möttes jag av en närmast bedövande doft av liljekonvalj. Fågelkören var mäktig. En närmast enhällig enighet av de yttranden som kommit in till samrådet vill slå vakt om den vackra och för dem betydelsefulla naturområde som ligger så passande insprängt i bebyggelsen vid	Huvuddelen av exploateringsområdet har naturvärden klassade som påtagliga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen och de kommer påverkas. Även visst intrång på område med höga naturvärden kommer krävas vid anläggning av gata och vändplats i söder och det dike som där planeras. Planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Dock beskrivs en del av området som igenväxande fuktområde i naturvärdesinventeringen. Detta område har ett visst biotopvärde och ett visst artvärde och dessa värden kommer påverkas. Den ökade tätheten i bebyggelsen som medges genom planförslaget lämnar lite utrymme för de arter som finns där idag och det är svårt att förutspå de exakta konsekvenserna för förutsättningarna för ett fortsatt rikt växt- och djurliv inom kvartersområde och gator. Ädellövskog och fuktområde påverkas och det kommer påverka det artvärde som finns där idag.
--	--

Kalvviksvägen. Lyssna på dem och ta intryck av det goda faktum att de så varma vurmar för denna naturspillra mitt i deras livsutrymme. Med vänliga hälsningar Lars-Åke Andersson, ordförande Naturskyddsföreningen i Mark	Yttrande noteras i sin helhet.
Ekelunds samfällighetsförening Föreningen skall verka för att grönområdet skall vårdas i enlighet med detaljplaner från 1956 och 1999 och i enlighet med planernas intentioner. Inom Vännåkra 2:81 finns det detaljplanerade områden med 42 fastigheter. Majoriteten av de boende är emot detaljplaneförslaget för Vännåkra 2:81. Ändå fortsätter arbetet med planen. Samfälligheten har inte fått någon löpande information från vare sig markägaren eller kommunen och ingen dialog har skett under den tiden planförslaget har arbetats fram. Många av oss som bor i området och är medlemmar i samfälligheten, upplever att våra synpunkter inte hörsammas på ett seriöst sätt. <u>Varför detaljplanen skall avslås</u> Nedan följer ett urval av punkter som finns med förtydligade i vårt dokument och som vi i samfällighetens styrelse anser är anledningen till att detaljplanen ska få avslag. • Detaljplaneförslag för Vännåkra 2:81 innebär stor risk för att 150 till 200 ekar avverkas. Inga garantier har lämnats. • Området är märkt med riksintresse och	Plan- och byggnads -nämnden hade kännedom om att majoriteten i föreningen var emot en exploatering men beslutade ändå om positivt planbesked och att planprocessen skulle komma till stånd. Ett samrådsmöte hölls våren 2021 då planen gick ut på samråd. Sedan hölls ett extrainsatt informationsmöte under hösten 2022. Efter det pausades planen flera perioder på grund av prioriteringsordning i kommunens planarbete. Därtill syftar samråd och granskningsförfarande till att hörsamma samfällighetens synpunkter. Markägaren har redan idag utrymme att avverka ekar på sin egen mark. Flera ekar kommer behöva avverkas till följd av exploatering främst vid ny infartsgata, planerad vändplats och i det västra klustret av tomter. Området ingår i riksintresse för

skyddsvärd natur. Bl a femton ekar med diameter överstigande 64 cm. En ek som är 57–78 cm är 150 år gammal. • Miljönämnden vidhåller att ekskog har betydligt högre naturvärden samt betydligt högre betydelse för boendemiljön än den obrukade jordbruksmarken. • Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek. Ny detaljplan möjliggör upp till 210 m² mot nuvarande 120 m². Anpassning? • Formulering i granskningshandlingen under NATUR ger indikation på en yta på 15 000 m². Verklig yta är snarare 5000 m². Ärlig och tydlig kommunikation? • Planområdet innebär höjdskillnad upp emot 18 meter! Enligt notering Geoteknisk/bergteknik kommer marknivåerna anpassas till planerad bebyggelse. Lågpunkter inom området kan komma att justeras upp. Vad innebär skonsam sprängning? • Utredningen som beskriver Dagvattenhantering pekar på ett antal viktiga åtgärder som ska beaktas.	friluftsliv, ej riksintresse för naturvård. Däremot ligger området inom värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd enligt Länsstyrelsen för Västra Götalands län men inga skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd påträffades under naturvärdesinventeringen. Exploatering enligt planförslaget påverkar i viss mån förutsättningarna inom huvudkriterierna för utpekandet av riksintresse för friluftsliv. Ekskog har högre värden ur vissa aspekter men jordbruksmarkens lämplighet är inte något som prövats i denna planprocess. Detta hindrar inte att vi i framtiden kan utreda denna marks lämplighet om positivt planbesked ges för detta område. Om bygggrätten i planförslaget nyttjas fullt ut bryter bebyggelsen i storlek mot befintlig bebyggelse i närområdet idag. Formuleringar om anpassning i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i senare bygglovsstadium. Förtydligande i planbeskrivningen har gjorts gällande hur stor yta som omfattas av planbestämmelsen NATUR. Skonsam sprängning syftar till att minska sprängskadorna i det berg som blir kvar efter sprängning. Dagvattenutredningen visar på att en hållbar dagvattenhantering- och skyfallshantering går att uppfylla
---	---

Är utredningen verkligen klar? • Vi har därtill synpunkter på: förslaget till detaljplanskartan, uppgifter i detaljplanskartan som vi tycker saknas och synpunkter på dokument granskningshandling. <u>Synpunkter gällande förslag till detaljplanskartan.</u> u1 (väster om fastigheten 2:58) Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Är det genomförbart så nära stenmuren utan att den tar skada? a1 (på ett flertal ställen på plankartan) Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. Ska dessa områden således vara samfällad mark? Innebär detta att denna mark lämnas orörd utan exempelvis avverkning, sprängning eller grävning. u2 (väster om fastigheten 2:58) Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Varför ska man lägga ledningar i A1, detta är en liten remsa som bör vara orörd. GATA1 borde istället kunna utnyttjas för allmännyttiga underjordiska ledningar. NATUR1 är naturområde med naturvärdesklass 2. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark. I reviderat planförslag har tomten nordost om fastigheten 2:66 i området med högt naturvärde tagits bort. Tomten har ersatts med en fördröjning. Hur ser denna fördröjning ut? Kan en fördröjning kombineras med att man tar hänsyn till det höga	under förutsättning att föreslagna anläggningar anläggs. De rekommendationer till fortsatt arbete som visas i slutet av rapporten är till för senare skeden. De bedöms inte behöva genomföras inför beslut om antagande av planen. Bredden på u-området bedöms tillräcklig för att inte stenhägnaderna skall ta skada. Bestämmelsen om det enskilda huvudmannaskapet möjliggör att en ny gemensamhetsanläggning kan bildas för denna mark. Bestämmelsen i sig säkerställer inte att marken förblir orörd utan gäller för såväl NATUR som GATA. De områden som har bestämmelsen u2 är de områden där VA lämpligast dras. Struktur på dragning för VA har konsulterats med intern kompetens inom kommunen för optimal placering. Dragning i GATA har inte bedömts tekniskt och ekonomiskt rimligt Tomten har inte ersatts med fördröjning då tomten som avses i samrådsförslaget innebär ett betydande större ingrepp både vad gäller ytstorlek och vad som är möjligt att göra inom denna del av planen. Därmed är ingreppet i naturen väsentligen lägre men fortfarande inte
---	---

naturvärdet? Eller är det bara en snygg formulering, så en icke insatt person som läser planen tror att det tagits hänsyn till områdets höga naturvärde? Befintliga större lövträd ska i huvudsak bevaras i detta område. Vi vill ha svar på hur många ekar som kommer att tas ner för att fördröjningen och GATA1 a1 ska byggas (vid fastigheten Vännåkra 2:66). Vi får det vid en sammanräkning till ca 18 ekar. GATA1 (nordost i området) Hur påverkar denna NATUR1. Kommer det att behöva sprängas i området som är naturvärdesklass 2 och som ska bevaras som grönområde? e1 detta gäller alla tomter i området. Största bruttoarea i nya detaljplanen är satt till 150 m2 per fastighet. Bygger man ett plan så blir det en byggnadsarea på 150 m2 att jämföra med tidigare bebyggelse. Områdets karaktär ska bevara och denna storlek på hus är oacceptabel. Detta förslag innebär att i det nya detaljplanerade området kommer: 10 fastigheter att ges en tillåten byggnadsarea på 150 m2 Medan i befintliga detaljplaner gäller: 37 fastigheter av 41 har en tillåten byggnadsarea på 60 m2 4 fastigheter av 41 har en tillåten byggnadsarea på 100 m2 b3 Källare får inte finnas Husen som ska anläggas på våtmarken (norr) får ej ha källare. Innebär det att man får lov att spränga för källare på berget? Klarar berget av denna sprängning?	obefintligt. En fördröjning på denna plats innebär anläggande av ett svackdike eller makadamdike. Sådana diken kan anläggas med viss hänsyn till naturvärden men plankartan säkerställer inte exakt hur diket utformas. Exakt antal ekar som kan komma att behöva avverkas vid södra infartsgatan, vändplats samt intilliggande fördröjning är svårt att förutspå i detaljplaneskedet. Denna gata inkräktar inte på området med höga naturvärden. Däremot ligger den dikt an detta område men sprängning inom detta område bedöms inte behövas för att dra fram denna gata. Om byggrätten på 150 kvm nyttjas fullt ut bryter framtida bebyggelse i storlek mot befintlig i närområdet idag. Formulering i planbeskrivning om att nya byggnader bör placeras och anpassas efter omgivande bebyggelse, tomten och landskapets topografiska förhållanden syftar till att vägleda byggnationen i senare bygglovsskede På dessa tomter får man ha källare men entré-planet behöver ansluta till gatunivån som står i plankartan. Bestämmelsen kring höjd på gata syftar till att motverka att tomten schaktas ur/sänks (mer sprängning) Enligt riskanalys vid stabilitetsutredning bedöms riskerna som låga men syn av bergyta ska utföras inför grundläggningsarbeten.
---	---

<u>Uppgifter som saknas i plankartan som vi vill belysa</u> Vi har inventerat ekbeståndet på det tänkta exploateringsområdet och då noterat att det finns femton ekar med en diameter överstigande 64 cm. En ek som är 57–78 cm är 150 år gammal. Enligt en bedömning i anslutning till nyligen beviljat bygglov i området så får man inte avverka dessa. Vad är det som gäller? Vi vill veta hur stora tomterna är, det framgår inte av plankartan. För att tydliggöra konsekvensen av föreslagna bruttoytor, så vill vi i samfällighetsföreningen att markägaren/kommunen inför beslut ritar upp förslag på minst tre tomter hur det kan se ut när huset görs så stort som det går att göra. Vi vill verkligen undvika ett nytt Övre Krok där husen spränger tomterna på vissa delar. Där är det tillåtet att bebygga 20% av tomten, här tillåter ni 25%. Är det relevant. Vad är tillåten takvinkel? Hur högt kan högsta huset bli som är 165 m² på marken med en bygghöjd på 4,5 meter och max tillåten takvinkel. Det finns ingen begränsning i takvinkel, det innebär att ett hus med en byggyta på 150 m² kan få en nockhöjd på drygt 15 meter! Hur hög blir högsta väggen om det ligger i suterräng på den brantaste tomten? Hur stor blir husfasaderna som vetter mot Skönelid? Finns det en juridisk möjlighet för kommunen att begära in en skriftlig garanti från markägaren att tomterna ska vara sålda innan exploatering. Exempelvis före avverkning av ekskogen, sprängning och annan markpåverkan genomförs? <u>Synpunkter på dokument granskningshandling</u> Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i	Denna fråga ligger helt utanför denna planprocess. Planbeskrivningen har kompletterats med illustration som visar exempel på tomtstorlek samt exempel på byggnation. Det är dock svårt att förutspå i detaljplaneskedet exakt hur den framtida bebyggelse som medges till följd av planförslaget kommer te sig då flera faktorer spelar in. Att införa bestämmelse om max tillåten takvinkel har inte bedömts nödvändigt. Frågorna går ej att svara på då vi idag inte vet hur kommande bygglov kommer se ut. Frågan har tagits vidare till berörd kompetens inom kommunen men kommer inte att hanteras inom ramen för detaljplanprocessen
--	---

området vad gäller höjd och storlek. Citat från sid 4. • Minsta tillåtna tomtytan minskas med 25% från 800 m2 till 600 m2. • Tillåten byggnation från tomtgräns minskas med drygt 11% från 4,5 meter till 4 meter • Bygghöjden höjs med 28% från 3,5 till 4,5 meter • Tillåtet avtryck på mark ökas med 150% från 60 m2 till 150 m2 (byggnadsarea). • På en tomt som är 600 m2 tillåts byggnation som är 210 m2 (150 m2 byggyta + 15 m2 attefallsutbyggnad + 30 m2 attefallshus + 15 m2 friggebod). Är det rimligt? Se bild nedan som beskriver hur byggyta och tomtyta gestaltar sig enligt vår bedömning. Kallas detta en anpassning till befintlig byggnation som är luftig, med relativt små hus på stora tomter. Vi förstår inte hur detta kan vara en anpassning till befintlig byggnation? <u>Plandata</u> Hur stor blir den ytan som ni kallar NATUR, där det inte kommer att avverkas, sprängas, grävas eller anläggas något? Den snygga formuleringen gör att det tycks bli 24 400 m2 minus 9 400 m2 vilket då tycks vara 15 000 m2. Detta kanske i verkligheten snarare är 5 000 m2 det handlar om vid en ärlig och tydlig kommunikation. <u>Naturinventering</u> Av förslaget till ny detaljplan så sammanfattas Naturvärdesinventeringen från 2020 efter en uppdelning av det tänkta exploateringsområdet i fyra områden. Ett område bedöms ha ett högt naturvärde och de övriga tre områdena bedöms ha	Planens syfte är att medge åretruntboende med de behov som medföljer men också att anpassa bebyggelse till den bebyggelse som redan finns i närområdet vad gäller höjd och storlek. Formuleringar om anpassning i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på tillkommande bebyggelse i bygglovsskedet. Inom detta område finns vissa områden som medger plats för underjordiska ledningar. Planbeskrivningen har förtydligats avseende storlek på område som utgörs av bestämmelsen NATUR
--	--

ett påtagligt naturvärde. Värden för biologisk mångfald är främst knuten till gammal ekskog med en rik och intressant epifytflora i delområde 1 och 4 och den fuktiga miljön med öppna diken i delområde 2 och 3. Att man i detaljplanen har med skrivningen att befintliga större lövträd i huvudsak ska sparas, anser vi vara en klart förskönande omskrivning som inte förpliktigar till något. I detaljplanen framgår det också att man avseende hela område 4, som har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), skall utgöra naturmark. Hela är inte hela!! då man tar i anspråk ganska stor yta av detta område för bland annat två vägbyggen och ett större fördröjningsområde (dagvatten) alternativt makadamdike. Därtill kan noteras att vegetationsrensning och skrotning av lösa block rekommenderas samt att block bör rensas alternativt förankras i bakomliggande stabilt berg. Vi är väldigt negativa till ovan beskrivna ingrepp i ett område som är klassat med högt naturvärde. Förvisso kan man exploatera i princip var som helst med dagens kraftfulla entreprenadmaskiner. Men ingen inventering tar ansvar för en helhet som beskriver hur området efterovan genomförda massiva ingrepp i grönområdet kommer att se ut. Hur många ekar kommer att bli kvar? I naturvärdesinventeringen pekar man på 7 stycken träd som bedöms vara klassade som K värdeelement. I planen beskrivs dessa som "tyvärr liggande i kvartersmark" och dessa kommer således att tas bort. Det måste finnas mycket bättre alternativ tomtmark inom Marks kommun som inte innebär betydande grävning, sprängning och nedsågning av företrädesvis cirka 150 – 200 styckenekar av varierande storlek.	Syftet med bestämmelsen är att vara vägledande för NATUR-marken. Inom kvartersmark och vid anläggande av södra infartsvägen och den planerade vändplatsen kommer viss avverkning av lövträd krävas. Planbeskrivningen har korrigerats avseende beskrivning att hela område med högt naturvärde är naturmark. Planerad infartsgata i söder, vändplats och fördröjning gör visst intrång i område med höga naturvärden. Naturvärdesinventeringen beskriver inte konsekvenserna av en exploatering av det inventerade området och det är svårt att bedöma exakt hur många ekar som kan komma att behöva avverkas. De sju punkter som åsyftas som beskrivs som värdeelement kommer sannolikt försvinna vid en exploatering. Bedömningen är att antalet ekar är betydligt färre än vad som nämns här.
--	---

Med utgångspunkt från bild och text i dokumentet på sida 16, avseende en allé bestående av större ekar, undrar vi hur väl insatta ni som arbetat med planarbetet är i området. Denna allé avverkades redan under 2021. Markägaren beslutade detta i samråd med kommunen under arbetet med VA. Detta gjordes utan att Ekelunds Samfällighetsförening tillfrågades eller ens informerades. <u>Planområdets varierande höjdskillnader</u> Ett planområde som i ett inventeringsunderlag beskrivs som generellt flack under det att det i ett annat inventeringsunderlag beskrivs som kraftigt varierande marknivåer vilket innebär höjdskillnad upp emot 18 meter! Enligt notering i Geoteknisk/bergteknik kommer marknivåerna anpassas till planerad bebyggelse. Lågpunkter inom området kan komma att justeras upp. Vad betyder detta i praktiken med utgångspunkt från de varierande höjdskillnaderna? I ett inventeringsunderlag som pekar på sprängning, schaktning och packarbeten tar man fasta på att det ska vara skonsam sprängning om nya bergsslänter planeras. Vad innebär skonsam sprängning? Då berg i dagen är återkommande inslag i det aktuella planområdet så måste sprängning och schaktning genomföras på 6 av 10 planerade tomter. När det gäller de fyra kvarvarande tänkta tomterna är det inte berg som påverkar en eventuell exploatering utan lera och torv och våtmark. I områdets norra delar finns glacial lera med ett lager av torv. Enligt kommunen kommer de lager på ca 4 meter i norr som består av lera och torv behöva schaktas bort och området som har karaktär av våtmark fyllas ut inför exploateringen.	Bild och text avseende allé har tagits bort ur planbeskrivningen. Om man jämför högsta punkt i på den södra kullen med lägsta punkt i de norra delarna är höjdskillnaden ca 18 meter. Beskrivning av hur planbestämmelserna syftar till att reglera justering av marknivåer inom kvartersmarken har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken Planförslaget på sidan 17. Skonsam sprängning syftar till att minska sprängskadorna i det berg som blir kvar efter sprängning. I den geotekniska utredningen framgår att djup till fast botten varierar mellan 0-4 m med de djupaste delarna i nordväst. Val av grundläggningssätt och behov att skifta ut massor får redas ut genom en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med detaljprojektering.
---	---

Våtmark

Vad gäller kompletteringen av naturvärdesinventeringen så har uttorkning av vattendraget i området, minskad förekomst av grodor och nattviol påverkats av arbetet med VA som inte tog hänsyn till vattendraget eller förekomsten av nattviol. Hela ängen rakades bort, som hade en hel del nattviol och många fina träd, för att ett avlopp skulle fram där. Hur mycket kommer då att förstöras när avlopp ska fram i de nya områdena? Arbetet med VA har torkat ut flera vattendrag och blötlagt andra ytor, så hur ska vi kunna lita på att man denna gång har kontroll på hur vattnet kommer att leta sig fram och vara säker på att skred inte uppstår på sluttningarna mot sjön?

Schakta 4 meter och fylla ut våtmarken som ska bebyggas. Är det sunt? Kommunen har i kontrast till detta avsatt pengar som bidrag för att restaurera våtmarker.

Dagvattenutredning

Utredningen visar på att en hållbar dagvattenhantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar byggs (torrdamm och två diken) och att föreslagna övriga rekommendationer beaktas vid ett fortsatt arbete.

Övriga rekommendationer;

- Fastställa höjder och storlek på tomter och byggnader i detaljplanen för att mer noggrant utreda hur dagvattnet rinner från tomterna mot recipienten (Kalven/Öresjön) och därmed fastställa en mer exakt lokalisering och en dimensionering av föreslagna dagvattenanläggningar.

Planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Dock beskrivs en del av området som igenväxande fuktområde i naturvärdesinventeringen. Detta område har ett visst biotopvärde och ett visst artvärde.

I den geotekniska utredningen framgår att djup till fast botten varierar mellan 0-4 m med de djupaste delarna i nordväst. Val av grundläggningssätt och behov att skifta ut massor får redas ut genom en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med detaljprojektering.

• Utredda kapaciteten i det dike som går längs med planområdets norra gräns för att säkerställa att områden nedströms inte påverkas negativt av exploateringen. • Säkra avledningen från föreslaget dike i den södra delen av planområdet till befintligt dike utanför planområdet i söder. Detta innebär att man behöver säkerställa att kulverten under uppfartsvägen är tillräckligt stor för att inte skapa en uppdämning på vägen. • Utföra geologiska / geohydrologiska undersökningar på de platser där dagvattenanläggningar föreslås. Vem säkerställer att ovan beskrivna föreslagna anläggningar med tillhörande rekommendationer beaktas? Några av dessa borde ha beaktats i detaljplanen. Vem bär ansvaret för eventuella framtida översvämningar, ras och skred? Skyfallsanalysen för regnoväder som väntas i framtiden, vad händer när det kommer framtida 11-årsregn flera gånger per år? De många träden som idag tar upp mängder av vatten riskerar med föreslagen detaljplan att tas bort och innebär med automatik ökad risk för vattenflöden och skred avseende husen mot sjön. Vi ser fram emot hur den slutliga skyfallsanalysen ser ut när den är klar. Formuleringen under rubriken Skyfall (sid 29) gör oss mycket oroade över vattensituationen som kommer att uppstå med planförslaget. Vem tar ansvar?	De rekommendationer till fortsatt arbete som visas i slutet av dagvattenutredningen är till för senare skeden. De bedöms inte behöva genomföras inför beslut om antagande av planförslaget. Ansvaret för genomförande regleras i det exploateringsavtal som kommunen och exploitören tecknar. Gällande risk för skred bedöms planförslaget inte medföra att totalstabiliteten för jordslänter blir otillfredsställande. Skyfallsanalysen har begränsningar men har reviderats under framtagande för att säkerställa att skyfallsåtgärderna är fullgoda. Utredningen visar på att en hållbar skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar anläggs. Ansvaret för genomförandet regleras i det exploateringsavtal som kommunen och exploitören tecknar.
---	---

<u>Vägar och trafik</u> Beskrivningen av Kalvviksvägen som smal är en korrekt beskrivning. Vägen på de fyra km har ett stort antal mötesplatser är en klart missvisande beskrivning. Det stora antalet mötesplatser är koncentrerat till ca 1,5 km och då betingat av att vägen verkligen är smal, kurvig och med höjdskillnader. Återstående 2,5 km har ett fåtal mötesplatser då betingat av en bättre sikt men innebär då också en väntan vid mötande trafik. En redan trafikerad mindre smal väg kommer inte att få en bättre trafikmiljö av en exploatering med tillkommande 50 stycken fordon per årsmedeltdygn. Ska något göras åt västra infarten/utfarten till Vännåkra från väg 156? Vid utfart är sikten mycket begränsad på grund av ett backkrön och att man tillåter 70 km <u>Påverkan Riksintresset</u> Planförslaget ligger på ovansidan av Kalvviksvägen och berör inte området närmast sjön. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Citat från sid 5.7 Miljönämnden vidhåller den bestämda åsikten att ekskog har betydligt högre naturvärden samt betydelse för boendemiljön än den obrukade jordbruksmarken. De anser att skyddet av träden i området bör stärkas. Miljönämnden påpekar att riksintresset gäller all mark i området. Miljönämnden anser att ekskogen har betydligt högre betydelse för boendemiljön. Detta försöker vi som bor här också förmedla, dock helt utan gehör i detaljplaneförslaget.	Planbeskrivningen har reviderats med avseende på beskrivning av Kalvviksvägen och dess befintliga mötesplatser. Trafikverket har inte haft någon synpunkt på förslaget och därmed heller inte lyft något behov av åtgärder i korsningarna ut mot väg 156. Upplevelsevärdena kopplat till riksintresset för friluftslivet kommer i viss mån att påverkas av en exploatering enligt planförslaget. Planbeskrivningen har reviderats gällande beskrivning om riksintresse för friluftsliv. Ekskog har högre värden ur vissa aspekter men jordbruksmarkens lämplighet är inte något som prövats i denna planprocess. Detta hindrar inte att vi i framtiden kan utreda denna marks lämplighet om positivt planbesked ges för detta område.
---	--

Det området som kommer att avverkas i och med den nya planen är ett mycket värdefullt grönt stråk som gör området trevligt, småskaligt, naturnära och inbäddat av grönska. Det är ett område boende ofta promenerar genom på stigar som binder ihop grupper av små hus. Ska området skövlas till förmån för ett stort, kalt bostadsområde? Hur kan ni med full kraft köra över miljönämnden, som numera dessutom ingår i Bygg- och miljönämnden, era medarbetare? Hur kan ni som arbetar med planläggning och byggnation uttala er om saker som inte är er kompetens utan era medarbeters, de som är utbildade biologer? Det kräver vi ett svar på. Vi är helt övertygade om att kommunens biologer har den största kompetensen på området. <u>Omprövning av gemensamhetsanläggning Ekelunds Samfällighetsförening</u> Markägaren är 1 av 42 andelsägare som ensam driver exploatering av grönområdet med tillhörande planprocess. En betydande majoritet av de övriga 41 andelsägarna har i dagsläget givet uttryck för ett bevarande av Gemensamhetsanläggningen Ekelunds Samfällighetsförening. <u>Bakgrund varför viktigt att bevara ekskog</u> En ek kan växa i trehundra år, den lever sitt liv som fullvuxen ek i 300 år för att sedan sakta dö i 300 år. Under sin livstid ger eken liv åt och härbärgerar många tusentals individer, både växter och djur. Vi behöver ekar i alla åldrar och skeden, och om vi ska få gamla och stora ekar så måste de också få vara unga och små. Forskare har visat att den mesta eken i södra Sverige finns i äldre bestånd, och att det är en brist på ung ek som kan ta över. I rena ekbestånd är det bara 11 % som är yngre än 40 år. Unga plantor förekommer visserligen ofta inne i granskog, särskilt längs kusterna, men de konkurreras ut av den mer snabbväxande granen och skadas av viltbete. Om	De rekreativa upplevelsevärdena kopplat till grönstråket som löper mellan Tolken och Öresjön kommer påverkas även om planförslaget fortfarande säkerställer att det är möjligt att röra sig till fots längs stråket. Plan- och byggnadsnämnden hade kännedom om att majoriteten i föreningen var emot en exploatering men beslutade ändå om positivt planbesked och att planprocessen skulle komma till stånd. Yttrande noterat
---	--

eken inte får hjälp är det risk att den fortsätter att minska i landskapet i takt med att de äldre ekarna dör eller avverkas. (Källa: LRF Skogsägarna, Skogsstyrelsen) Detaljplaneförslag för Vännåkra 2:81 innebär att 150 till 200 ekar avverkas. Området är märkt med riksintresse och skyddsvärd natur. Kalvviksvägen går genom Kalvvik, Ekelund och Vännåkra som är ett mycket attraktivt område för rekreation och motion såsom promenader, löpning, cykling, ridning, fågelskådning, bad och rullskidåkning. Området används dagligen för rekreation av boende i Örby liksom i Haby. Vandringsleden Kurirleden som kommunen nyligen sett över och rustat upp följer Kalvviksvägen genom området, en vandringsled som vi lockar besökare med. Vi har fortfarande en del lövskog i Marks kommun, ska vi inte värna om den? Marks kommun har skrämmande dåliga värden för skyddad natur jämfört med övriga kommuner i landet. Och då går man vidare med att exploatera skyddsvärd mark, när det finns bra alternativ att titta på och få fram de tomter som exploatören och kommunen tycks vilja få fram. (Skiss nedan kommer från Kommun- och landstingsdatabasen, KOLADA) Samfällighetsföreningen står fast vid att Marks kommun bedriver felaktig utvecklingspolitik där privata vinstintressen väger	Bedömningen är att antalet ekar är betydligt färre än vad som nämns här. Området ingår i riksintresse för friluftsliv, ej riksintresse för naturvård. Däremot ligger området inom värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd enligt Länsstyrelsen för Västra Götalands län men inga skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd påträffades under naturvärdesinventeringen. Exploatering enligt planförslaget påverkar förutsättningarna inom huvudkriterierna för utpekandet av riksintresse för friluftsliv i viss grad. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att området nyttjas flitigt för friluftsliv och rekreation. Information om att Kurirleden löper genom området har även lagts till. Yttrandet är noterat
---	--

tyngre än naturvärden, boendes välbefinnande och tankar på hur vi bör lämna över vår natur till framtida generationer.

Dialog med Markägaren

Markägaren förhandlade själv med kommunen när VA skulle installeras och träd som samfälligheten ville bevara togs ned utan att någon, varken markägaren eller kommunen, kontaktade Ekelunds samfällighet som har till uppgift att bevara grönområdet. Markägaren har sedan samfälligheten bildades frångått beslutet. Han har bland annat satt sig själv som enhälligt beslutsfattare över vilka träd som får avverkas, trots att det står i domen att samfälligheten får avgörande inflytande på när och i vilken omfattning avverkning får ske.

Förtroendet för Markägaren

Ska kommunen samverka med en markägaren/exploatören som har otillåtna byggnationer på området redan. Beslut i ärendet om bygglov för nybyggnation av komplementbyggnad till fritidshus på fastigheten VÄNNÅKRA 2:81 med ärendenummer BYGG.2022.578 togs 21 september 2023. Markägaren K B överklagade beslutet till Länsstyrelsen, som avslog överklagandet den 16 november med den tydliga motivationen: Som framgår ovan är det möjligt att trots det ge bygglov om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Att godta en avvikelse från planen som innebär att marken användas för ett i planen icke avsett ändamål är dock inte möjligt (jfr prop. 1985/86:1 s. 713 f. och prop. 1989/90:37 s. 54 ff). I det aktuella fallet placeras åtgärden på mark som är reglerad för ett annat ändamål och länsstyrelsen bedömer därför att det saknas förutsättningar att se avvikelsen som en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Vad klaganden anför ändrar inte denna bedömning. Mot bakgrund av ovan sagda avslår länsstyrelsen överklagandet. Detta är över ett halvår sedan och det har fortfarande inte hänt något på fastigheten, det syns tydligt vid ett förbipasserande. Husen står där de stod,

Yttrandet är noterat

Det specifika ärendet har hanterats av byggheten och kommer fortsatt att hanteras där. Hur detta ärende utvecklat sig inverkar inte på

sammanbyggda och i samma storlek. Hur hanterar markägaren och Marks kommun ärendet? <u>Sammanfattning</u> Ekelunds Samfällighetsförening har under granskningen haft besök av Elin Berg från Marks kommun tillsammans med Bygg- och miljönämndens Per Pellby, ordförande, och Pontus Johansson, vice ordförande, under granskningen. Styrelsen uppskattade mycket att få möjlighet att visa området och visa hur det ser ut i verkligheten jämfört med en plankarta. Vi skulle uppskatta om fler kommer och tittar hur det ser ut, ni är alla varmt välkomna Styrelsen tycker det är ett dåligt detaljplaneförslag som lagts framför allt ur naturhänsyn, vi vill värna om skogen, sjön och rekreationen i området. Vi hade uppskattat en dialog med Markägaren och kommunen. Planförslaget är inte acceptabelt och om vi inte kan undvika en exploatering av området är vi beredda att öppna upp för en diskussion hur planförslaget skulle kunna bli en bättre lösning för alla.	planprocessen. Yttrande är noterat i sin helhet.
Per Håkan Johansson Till dem det vederbör. Mina skäl till att ärendet skall avslås i sin helhet. <u>1 Samfälligheten.</u> Fastighetsdomstolen beslöt, efter överklagan, att Ekelunds samfällighet bildas 2003-06-02. Där fastslås följande. a " Området skall kvarstå oförändrat " b " Inte förändras eller exploateras " c " Medlemmar i anläggningen själva påverka områdets framtid "	Fastighetsdomstolen bedömde vid detta tillfälle att inrättandet av gemensamhetsanläggningar inte i någon beaktansvärd omfattning kommer att påverka exploateringsmöjligheterna. Däremot kommer anläggningsbeslutet att behöva omprövas för det fall ytterligare exploatering kan komma till stånd i framtiden. Förslaget till

d " Nyttan av anläggningen är betydande då gränsområdena är insprängda bland bebyggelsen och är av stort värde för samtliga fastigheter " e " Markägaren skall samråda med samfälligheten vid avgörande beslut " Detta har ej genomförts. f Markägaren har erhållit 50 000 sek som ersättning för intrånget. Ingångna avtal skall följas. Detta har markägaren ej gjort <u>2 Kommunens agerande.</u> Se Lantmäteriets yttrande i ärendet LM 2021/006490 i sin helhet <u>3 Miljökonsekvensbeskrivning.</u> En miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas med tanke på att flertalet ekar nedtages och de sprängningar som är nödvändiga för VA samt all bortforsling av material för ev. vägbygge, därtill den mängd av fyllnadsmaterial som skall återföras både till vägbygget och till fastigheterna. <u>4 Miljö.</u> Enligt Pbn;s protokoll 2019-10-09 anser miljöenheten att a " Miljön är värdefull med bland annat äldre ekar, stenmurar med biotopskydd som gränsar till fågelskyddsområde etc. samt ifrågasätter lämpligheten i att planlägga området. " b " Naturinventering visar också att det finns naturvärde i ekskogen. "	detaljplan för området kommer möjliggöra att anläggningsbeslutet omprövas. Även då markägaren ersatts ekonomiskt med anledning av beslut om bildande av gemensamhetsanläggning så hindrar det i sig inte en planprocess. Gällande samråd med samfälligheten så har markägaren informerat föreningen om sina planer vid upprepade tillfällen. Vid ny anläggningsförrättning kommer frågan om ekonomisk ersättning behandlas igen. Se kommentar till yttrande i samrådsredogörelsen. Planhandlingarna har kompletterats i förhållande till Lantmäteriets yttrande. Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan i den mening att en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts behövas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt yttrande i samrådet. Därmed inte sagt att en exploatering enligt planförslaget inte innebär påverkan på miljön. Naturvärdena är klassade som påtagliga och höga inom hela planområdet. Naturvärden är bland annat kopplade till ekskogen.
--	---

c " Området ingår i en vädetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd och omfattas även av lövskogsinventeringen, ekskog. " d " Hänvisning till länsstyrelsens karta där området är märkt för bland annat skyddsvärda lövträd och lövskogsinventering ekskog "https://extrageoportal.lanstyrelsen.se/standard/?appid=023f6dde755f41e5a719b111ddfb80cd" e Miljöenheten anser miljön som värdefull och kräver en naturvärdesinventering. Miljöenheten skriver " Området kring Öresjön är en plats för rekreation och friluftsliv ", " Ifrågasätter därför lämpligheten i att planlägga området." f Kommunens naturvårdsprogram som ska vara underlag för översiktsplanen står: Naturvärden är ett av de kärnvärden som ingår i Marks profilplattform. I mål- och resultatplanen 2009-2012 har dessa kärnvärden lyfts in som en framgångsfaktor för långsiktigt hållbar utveckling. Vännåkra hör till kommunens fokusområde och klassas som höga naturvärde enligt naturvårdsprogrammet. g Miljöenheten anser att området ej ska bebyggas.. Lita på Er egen miljöenhet. <u>Ekarna</u> Enligt artikel i Borås tidning har kommunen erhållit 400 000 sek i bidrag för att bevara ekarna. Kommunen bidrar också med samma summa 400 000 sek. Varför då avverka ett befintligt värdefullt ekbestånd ? På sidan 10 i naturvårdsprogrammet står följande om ek- och lövskog." Eken som är det dominerade lövträdet i Mark hör till de ädla lövträden" I Vännåkra finns område som klassas som höga naturvärden enligt naturvårdsprogrammet.	Området ligger inom vädetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd enligt Länsstyrelsen för Västra Götalands län men inga skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd påträffades under naturvärdesinventeringen. Ytterligare en lövskogsinventering gjordes har gjorts av Marks kommun för 40 år sedan. Miljön är värdefull och en naturvärdesinventering har gjorts. I kommunens naturvårdsprogram klassas området som naturvärden kopplade till biotop och landskap.
--	--

Se mitt yttrande över planbesked för Vännåkra 2:81 PBN 2019-341 214 insänt 2021- 04-22 15:50 till sue@mark.se <u>Vägen</u> Kalviksvägen ingår i länsstyrelsens kultur och miljövard. " Vägen ger området sin karaktär när den slingrar sig fram över ångar och genom ekskog. Den är ett miljökaraktäriserande element för området då den följer topografin och har tydlig jordbrukshistoria, vägen bör bevaras som den är. " Vägen är märkt som " Vacker väg " av Vägverket och skall bevaras som " Vacker väg. Kommunen använder vägen i sin turistbroschyr se " Kurirleden " <u>Strandskyddet</u> Se länsstyrelsens beslut/ avslag 2014-12-01 med diarie nr. 511-41491-2012 "Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv samt bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur och växtliv ". " Med detta som grund anser Länsstyrelsen att utvidgat strandskydd behövs vid de utpekade sjöarna för att strandskyddets syften skall kunna säkerställas på lång sikt". <u>Djurlivet</u> Vännåkra har ett rikt djurliv med bland annat älgar, rådjur, harar, rävar, grävling, ekorrar, igelkottar, hasselmus, fladdermöss, vildsvin, till och med vargen har varit här. Här finns rikliga	Kalviksvägen är ett karaktärsskapande element för miljön som helhet. Enligt kulturmiljöprogrammet för Marks kommun ligger inte planområdet inom det utpekade området Örby kyrkomiljö. Däremot ligger en sekvens av Kalviksvägen inom denna miljö och enligt en av riktlinjerna i åtgärdsprogrammet bör denna sekvens av vägen inte breddas. Den ökning av trafik som tillkommer vid ett genomförande enligt planförslaget bedöms dock inte avgörande för att vissa sekvenser av Kalviksvägen kan komma att behöva breddas. Hänvisning till Länsstyrelsens yttrande i samrådet gällande strandskydd. Enligt Länsstyrelsens tolkning av §10a, i lagen om införande av miljöbalken, inträder det lagstadgade generella strandskyddet om 100 m i dessa fall- även om det i övrigt råder 300 m strandskydd. Länsstyrelsen bedömer utifrån ovan nämnda synpunkt att planområdet inte berörs av strandskydd. Djurliv kommer till viss del påverkas vid en exploatering enligt
---	---

mängder av grodor, paddor, kopparödlor, huggorm, snok, med flera. Alla är fridlysta. Här finns många insektsarter som har sin biotop i den flerhundraåriga ekskogen Förstör inte denna unika miljö för så många arter. <u>Fågellivet</u> Fågellivet är rikt och varierat och vi har rödlistade arter såsom havsörn, kungsörn, duvhök, sparvhök, kattuggla, gråtrut, smålom, skäggdopping, sothöna, skäggmes, tornseglare, svalor, sånglärkor, sävsparv, törnskata, rödsjärt, med flera. Även besök av härfågel kan nämnas. Vi hyser hasselmus, det vill säga ekbuskage i soliga lägen där även guldsandbin trivs. Seäven Svante Brundins hasselmusinventering (ej inrapporterad till artportalen). Vi har fladdermöss som trivs i de gamla ekarna. Alla är fridlysta. Jag kräver en fladdermusinventering. Vet ej vilka arter som finns. De insekter som har sin biotop i gammal ekskog är beroende denna för sin överlevnad och är allvarligt hotade . Ekarna får inte röras <u>Fornminnen</u> Området är rikt på fornminnen ex. vis Domarberget 128:1 (en av västsveriges största , 16 domarringar. Fornlämningsmiljö AU Vännåkra LST diarie nr. 431-20576-2019 samt Rio Gbg Vännåkra där redovisas de senaste utgrävningarna vid arbete med VA arbeten. <u>Fastigheter</u> Skulle mot förmodan granskningen genomföras och bebyggelse startats måste storleken på fastigheterna anpassas så att de harmoniserar med befintlig bebyggelse och därmed också minskar den stora miljöpåverkan som föreligger.	planförslaget. Fågelliv kommer påverkas till viss del vid en exploatering enligt planförslaget. Vi bedömer inte att en fladdermusinventering krävs. Gravfältet vid Domareberget berörs inte. De fynd som hittats inom tänkt exploateringsområde är två stenhägnader. De ligger utanför kvartersmark och förväntas inte beröras av planförslaget. Storleken på fastigheter har inte minskats men tomtstorlekarna fastställs först vid en kommande avstyckning.
--	---

<u>Markägare</u> Med tanke på markägarens oförmåga att följa regler och anvisningar för sin fastighet i området (se tillsynsärende vännåkra 2:81) hoppas jag att PBN förstår vem man har att göra med. <u>Ekelund</u> Glöm ej att bara namnet Ekelund borgar för en historisk lång tid med ekskog . Låt det förbli så. <u>Ledamöter</u> Jag hoppas att Ni ledamöter när ni läst igenom denna skrivelse funderar och tänker till. Vill våra barn och barnbarn missa denna unika miljö med både kultur och miljö på denna vackra plats. Fundera en gång till och bygg på en lämpligare plats. Med en förhoppning om ett vettigt beslut tecknar Per-Håkan Johansson ägare till fastigheten Vännåkra 2:71	Yttrandet har noterats is in helhet.
Kerstin Johansson Är helt emot exploatering av detta vackra område. Jag står fast vid mina tidigare synpunkter på ärendet gällande bebyggelse. Det måste väl ändå tas någon hänsyn till vad majoriteten vill.	Yttrande har noterats i sin helhet.
Liselott Kaplar och Pernilla Gustafsson Hej. Vi som fastighetsägare till Vännåkra 2:83 anser inte att det vore bra med ytterligare bebyggelse i vårt område. Därför anser vi att nuvarande förslag till ändring av detaljplan gällande nybyggnation i området inte är att föredra överhuvudtaget. Vi värnar om områdets stillhet och den natur som omger det, därför vill vi härmed starkt avråda till nämnda planer. Mvh Liselott Kaplar & Pernilla Gustafsson	Yttrande har noterats i sin helhet.

Kjerstin Widarsdotter Ett antagande av föreslagen plan innebär att kommunen accepterar ett ödesdigert ingrepp i den småskaliga miljön i Ekelund. Planförslaget våldför sig på områdets karaktär och arv. Överarbetningen av tidigare förslag 2021-03-10 har inte minskat utan snarare förvärrat föreslagna ingrepp i området. Områdets karaktär av småskalighet och naturanpassning måste bestå! Området heter inte för inte Ekelund. Det har höga naturvärden, är ett område med flitigt fritidsnyttjande. Genomlöpes av den av kommunen stödda Kurirleden. Det finns en rik dokumenterad historia Fauna, flora och ornitologi har endast ofullständigt, ej årstidstäckande, beskrivits. Länsstyrelsen har i sitt yttrande till föregående planförslag anfört behovet av hänsyn till höga naturvärden. Det är förvånande att PBN värjer sig med att anföra skydd av områden med högst naturvärde, och således bortser från omsorgen om höga naturvärden. Finns inte kunskapen/insikten att om man avverkar ekar mindre än diam 60 cm kommer det aldrig att finnas ekar med större omfång! Såväl anläggandet av föreslagna tomter som gata i södra delen innebär avsevärda ingrepp i ädelträbestånden. Att anlägga infartsgata med angiven bärighet i södra delen innebär markarbeten med sådan påverkan på ekbestånden och rotsystem att det är i praktiken dödsdom för flera stora träd. En infartsväg till norra gruppen innebär dels förstörande av våtmark, dels stort transportarbete med bortforsling av våtmassor, dels tilltransport av vägmateriäl och i sin helhet med allt anläggningsarbete sönderkörande av våra	Områdets småskaliga miljö och karaktär påverkas i viss grad genom en exploatering enligt planförslaget. Yttrandet är noterat Information om Kurirleden har lagts till i planbeskrivningen. Naturvärdesinventering med komplettering bedöms fullgod även om den inte täcker in allt. Ingreppet i området med höga naturvärden har försökt begränsas men ny infartsgata i söder, vändplats och det dike som planeras bredvid gör visst intrång i detta område. Ny infartsgata i söder kommer kräva avverkning av vissa ekar. Viss byggtrafik kommer belasta vägen vid exploatering av det norra området.
---	---

befintliga vägar. Dessas återställande/ombyggnad av väg kommer innebära en i högsta grad oönskad förändring av områdets karaktär och stor ekonomisk belastning för alla delägare i vägsamfälligheten. Anläggande av VA-system och nivellering av husgrunder i södra delen kommer medföra avsevärda sprängningsarbeten. Vad är mjuka rundhällar mot vassa sprängstenskanter? För norra gruppen tomter talas om behov av nivellerande fyllningar. Detta blir lika relevant när byggnader avses planeras in i södra gruppen där marken måste brytas sönder genom sprängningsarbeten. Att för den sydvästligaste föreslagna tomten på 80-höjden nu ha ändrat angiven maxhöjd från 82,5 till 83,5 m ö.h. i tron att man minskar sprängningsarbeten för anläggande är närmast löjeväckande. Detta är inget annat än uttryck PBN oförmåga att säga nej till ett orimligt terrängval för byggande. Att medge ett byggande av 150 m² per tomt innebär att den karaktäristiska småskaligheten i Ekelund offras. Det är också en signal till förledande från i Ekelundsområdet i övrigt gällande planbestämmelser.	Framtida skador längs Kalvviksvägen är att vänta oavsett den ökning av trafik som kan komma vid en ökad exploatering enligt planförslaget. Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n. Frågor om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller om eventuellt ökade bidrag får hanteras fortsättningsvis utanför ramarna för planprocessen. Viss fyllning av marken i områdets norra delar och viss sprängning i väster inför grundläggning kommer krävas. Beskrivning av hur planbestämmelserna syftar till att reglera justering av marknivåer inom kvartersmarken har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken Planförslaget på sidan 17. Bruttoaren på 150 kvm medger en mer storskalig bebyggelse än den som finns i närområdet idag. Formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen av ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader föreslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet
--	---

Den negativa sociala effekten för eventuella inbyggare enligt förslaget liksom för nuvarande boende är icke försumbar. Miljönämndens yttrande är ett avslag. Om kommunen inte tar hänsyn till sina egna organ, vad har dessa då för betydelse? Hur kan man avstå från att göra en miljökonsekvensbeskrivning i detta komplexa fall? En idé, uppkast eller behov från en sökande innebär inte med automatik att planen skall antas. Planprocessen syftar till att allt relevant material kommer till daga och värderas. Till planförslaget bifogat material (Samrådsredogörelse) ger, trots att den inte omfattar allt insänt material och endast redovisar delar därav, ett tydligt underlag. Det är i högsta grad förvånande och för PBN generande att inte kunna se helheten i detta material! Det uttrycker ett massivt NEJ till planens antagande. Hur kan kommunen avsätta resurser och stödja ett planarbete för en sökande vilken själv inte lever upp till för området gällande bestämmelser? Finns det andra argument i frågan än vad som i materialet framkommer?	med riktlinjer i planbeskrivningen. Yttrande noterat Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan i den mening att en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts behövas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt yttrande i samrådet. Därmed inte sagt att en exploatering enligt planförslaget inte innebär påverkan på miljön. . Planprocessen syftar delvis till att lyfta material i den omfattning som ärendet kräver. Yttrande noterat
Helena och Per-Inge Johansson Vi är starkt emot förslaget på ny detaljplan för del av Vännåkra 2:81, Marks kommun. När vi köpte vårt hus 2016 så köpte vi det för att	

det är vackert område med lugn och ro. Här är tyst och det var precis det vi var ute efter. Vi har fina promenadstråk direkt utanför dörren och möjlighet till bad utan att behöva trängas med så många andra. Vår förhoppning är att det ska förbli så. Vi önskar att få bo i lugn och ro och slippa såna här processer i framtiden och att kommunen hör sammar oss boende och avslår detaljplanen. Vi bor i ett fantastiskt område med en härlig natur och ett levande djurliv. Området nyttjas aktivt för rekreation. Det är ett område som nyttjas för löpning, cykling och ridning m.m av boende utanför Kalvvik/Ekelund. Att då bygga upp ett nytt ”villakvarter” här känns ju helt orimligt. Vid tidigare möjligheter att lämna synpunkter på detaljförslaget så har det varit en majoritet mot att avslå detaljplanen, hur kan det då fortgå att försöka få igenom en ny detaljplan? Ska de boendes välbefinnande och boendemiljö påverkas till det negativa för någons vinstintresse? Och ska naturen behöva ge vika av samma anledning? Hur tas de boendes synpunkter tillvara eller lyssnar kommunen endast på exploatörens synpunkter? Borde inte de boendes åsikter tagits tillvara tidigare i processen? De få dungar med träd som står kvar efter skövlingen när det drogs fram vatten och avlopp behöver å repa sig och naturen behöver få läka efter detta ingrepp. I utredningen nämns en allé med ekar och det finns även bilder med på allén. Att inte kommunen har koll på att allén är borta är ju oroväckande när det var en så viktig del av områdes karaktär. Denna allé som var en vacker del av Kalvviksvägen skövlades helt sonika ner	Yttrande har noterat. Information om att området nyttjas flitigt för friluftsliv och rekreation har lagts till i planbeskrivningen. Ett samrådsmöte hölls våren 2021 då planen gick ut på samråd. Sedan hölls ett extrainsatt möte under hösten 2022. Efter det pausades planen flera perioder på grund av prioriteringsordning i kommunens planarbete. Därtill syftar samråd och granskningsförfarande till att hörsamma boendes åsikter. Yttrande noterat. Bild och text avseende allé har tagits bort ur planbeskrivningen.
---	---

när det grävdes för vatten och avlopp. Detta utan att vi boende fick yttra oss överhuvudtaget. Det hade funnits alternativ att dra ledningarna bredvid allén och på så sätt bevara den. Vår farhåga är att det kommer att skövlas ner så mycket att det i stort sett inte kommer att finnas ett enda träd kvar. Detta kommer att påverka fågellivet och övriga djurlivet i området negativt och förstöra områdets karaktär av ekskog. Marks kommun har dessutom fått bidrag för att bevara skyddsvärda träd så det är väl inte mer än rimligt att de träd som finns kvar få bli kvar? Detta med skövlingen av träd för oss till nästa fråga, vart tar vattnet vägen när det inte finns några träd kvar? Ett lövträd dricker ca 200-300 liter/dag sommartid. Har man i utredningen tagit hänsyn till de stora regnmängder som förväntas i framtiden? Skyfallsanalysen pekar åt att det kommer att fler skyfall per år i framtiden med stora risker för översvämningar och skred. Hur påverkar detta boende runt omkring det nya området? Risk finns att vattnet skadar sjön, befintliga vägar och fastigheter. Även området där de nya villorna (nämner det som villor då dom inte kommer att smälta in i områdets karaktär) skövlades ner vid grävning för vatten och avlopp. Här finns endast ett fåtal träd kvar och om det ska byggas så kommer även dessa försvinna. I detta område finns idag även våtmark. Våtmarker är en av de artrikaste miljöerna. De renar vatten och skyddar mot torka och översvämningar. Är det då rimligt att gräva ur en våtmark för att fylla upp den så det går att bygga på den? I vår mening så är det helt orimligt och borde dessutom vara olagligt.	Flera ekar kommer behöva avverkas främst vid den södra infartsgatan med dess vändplats. I viss grad även på kullen där sex tomter föreslås. Fågelliv och djurliv kommer påverkas. I dagvattenutredningen har man beräknat framtida flöden med hänsyn till en förändrad markanvändning enligt planförslaget. I skyfallsanalysen har man tagit höjd för att skyfallen kommer öka i framtiden och det konstateras att en hållbar skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att förslagna anläggningar anläggs. Flera av träden kommer att behöva avverkas till följs av en exploatering enligt planförslaget. Planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Dock beskrivs en del av området som igenväxande fuktområde i naturvärdesinventeringen. Detta område har ett visst biotopvärde och ett visst artvärde
--	---

När det gäller storleken på villorna så är det inte anpassat till befintlig byggnation. I området finns idag små hus med gott om plats mellan husen och väl tilltagna lummiga tomter. Husen och tomterna i den nya föreslagna detaljplanen följer inte alls den bebyggelse som finns idag. Karaktären på området kommer att förändras avsevärt. Områdets grönområde kommer att minskas eller förvinna helt och det kommer bli ett nytt Övre Krok där husen i stort sett täcker hela tomten. Det talas mycket om att behålla områdets karaktär, träd och djurliv. Men nybyggnation kommer att kräva att det grävs och sprängs vilket kommer att påverka hela området till det negativa. Kalvviksvägen är inte lämpad för den påfrestning som ökad trafik skulle innebära. Kalvviksvägen är väl nyttjat av gående, löpare, cyklister och ryttare och ökad trafik skulle även påverka dessa negativt. Det har även nämnts att en breddning av vägen kommer belasta vägföreningens medlemmar. Vi har inte den ekonomin att bekosta en breddning av en väg som fungerar med den påverkan som är idag bara för att tillgodose någon annans vinstintresse.	Planförslaget medger en något tätare och större bebyggelse än omgivande bebyggelse i närområdet. Men formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader förslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen. Detta syftar också till att bevara karaktären i området. Illustration utvisande exempel på tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av byggrätten har lagts till i planbeskrivningen. Oavsett den marginella ökning av trafik som förväntas vid en ökad exploatering enligt planförslaget så bedöms inte den ökningen i sig vara avgörande för behov av framtida åtgärder längs vägen för att förbättra exempelvis bärighet. Vägföreningen tar beslut om eventuell breddning. Den ökade trafik som planförslaget skulle medföra bedöms dock inte vara avgörande för ett behov av breddning. Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n. Frågan om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller frågan om eventuellt ökade bidrag får hanteras fortsättningsvis.
Lars Böös Synpunkter på förslag till detaljplan för del av	

Vännåkra 2:81. Marks Kommun 2021 04 23 skrev vi till er, se tidigare mejl. Vi har samma ståndpunkt nu ca 3 år senare. De tillägg vi vill göra är att det finns en del felaktigheter i er utskickade underrättelse om granskning 2024 04 11 Förslaget till byggnation överensstämmer ej med planens syfte och huvuddrag. "Planen skall ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek. sid 4(40). Enligt förslaget är intentionen att möjliggöra för bebyggelse på 1-1,5 våning med en bruttoarea på 150 kvm sid.13(40). Storleken på nybyggnation kommer således bli betydligt större än redan befintlig bebyggelse sid.13(40). Planförslaget sid 16 (40) Felaktigheter. De 100-åriga ekar som fanns i allén utmed Kalvviksvägen. De är redan avverkad och således finns de inte. Klart att de inte kan påverka en exploatering då de inte finns. De har redan tagits ner i samförstånd med exploatören vid framdragning av VA. Detta utan att det varit nödvändigt. Se bild. Ni har med en gammal bild i er underrättelse om granskning på en icke existerande allé. Bilden är mer än 3 år Sid 14 (40) Felaktigheter Figur 5 Ortofoto utvisande planområdet på 70 talet. Bild tagen nyligen Det som retar oss och flertalet andra befintliga fastighetsägare är att denna underrättelse om granskning innehåller så många uppenbara	Planförslaget medger en något tätare och större bebyggelse än omgivande bebyggelse i närområdet. Men formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader förslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen Detta syftar också till att bevara karaktären i området. Illustration utvisande tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av byggrätten har lagt till i planbeskrivningen Bild och text avseende allé har tagits bort ur planbeskrivningen. Bildtexten är justerad
--	---

felaktigheter. Har ni varit i området och bildat er en uppfattning om hur det ser ut? Vad boende tycker och vilka konsekvenser områdesförändringarna skulle få? Dessutom hänvisar ni ofta till miljön och vikten av bevarande av ekar mm. Vi har enskilda fastighetsägare som blivit nekade att ta ner enstaka ekar. Vid andra tillfällen ges klartecken av kommunen, att skövla mängder av ekar. Framstår som orimligt för att uttrycka sig försiktigt. Är det inte så att kommunen dessutom fått avsevärda bidrag för att bevara skyddsvärda träd som områdets fina ekar. Nu framgår det på nytt tydligt hur trovärdiga ni är i ert miljöarbete. När dessa träd helt plötsligt inte är så skyddsvärda längre. Nej miljön är viktig vid tillfällen som det passar kommunen, annars ger ni blanka sjutton i miljön. Samma sak när ni lät dra fram kommunalt VA. Varför lät ni bli att dra fram kommunalt VA till vissa fastigheter? För det är väl inte framdraget till samtliga fastigheter på udden? Var det för att passa ert syfte och ekonomi? Nej inget ni gör eller gjort tar hänsyn till miljön. Som sagt de 100-åriga ekar som fanns i allén innan framdragning av VA i området är nu borta för alltid. Att göra nya misstag och betydligt värre åverkan på miljön på nytt, genom att ta ner ytterligare ett 100 tal ekar på kullen och dessutom spränga för nya vägar och byggnation. Det vore ett katastrofalt övergrepp på miljön. Nu var vi här igen. Ibland är miljön viktig för kommunen. Men det är uppenbart endast när det sammanfaller med kommunens intressen. Helt inkonsekvent. Visa nu att kommunen har någon sans och balans i sina beslut. Visa att miljön och naturen har något värde. Hur har kommunen tänkt att hantera all den vattenmängd dessa träd dricker dagligen. Detta tillsammans med allt intensivare regnmängder som befaras bli stora problem i framtiden. Vi har	Exploatören har redan idag utrymme att avverka ekar på sin egen mark om träden inte omfattas av någon form av skydd. Frågan har överlämnats till internt berörda inom kommunen. Dagvattenutredningen visar på att en hållbar dagvattenhantering- och skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar anläggs. De
--	--

läst er redogörelse, självklart men kommer det att fungera? Låt oss tvivla, i samband med nyligen gjorda markarbeten och ingrepp i naturen vid framdragnings VA gick det väll sådär. Det fick konsekvenser på naturen och dess vattenflöden. Efter färdigställandet av VA samtalade vi med er entreprenör Skanska och ansvarig på Kommunen. Vi fick då svar att efter sprängning kan detta ske. Något som Skanska sa sig inte kunde styra över. Så kan det bli efter sprängning var svaret. Så vår fråga är hur har ni tänkt att styra över de vattenmassorna som kommer behöva hanteras efter skövling och betydligt större och mer omfattande sprängning i området, denna gång. Det ingrepp ni funderar på att göra är tokigt. Vi saknar yttrande från naturvårdsverket, gällande miljökonsekvenser. Är de vidtalade? Vi är inte motståndare till en ny exploatering. Bara en tokig och ansvarslös exploatering. Gör inte en Övre Krok 2.0 Ett projekt, jag inte hört någon som är nöjd och stolt över Så hur kan man få tillstånd en lösning som fungerar för alla parter? Om det görs ansvarsfullt och med sunt förnuft samt en ärlighet, transparens och kommunikation med nuvarande fastighetsägare. kan det fungera och bli bra. Vi har varit i kontakt med både kommunens politiker och tjänstemän i detta ärende ett flertal gånger. Vi har försökt förmedla dessa synpunkter i över 3 års tid. Vet att vår samfällighet gjort detsamma, dock utan gehör. Vill kommunen få till stånd ett samarbete och	rekommendationer till fortsatt arbete som visas i slutet av rapporten är till för senare skeden. De bedöms inte behöva genomföras behöver inför beslut om antagande. Beräkning av framtida flöden har dessutom gjorts utifrån en förändrad markanvändning och då räknas de större ekarna bort. Ansvaret för genomförande regleras i det exploateringsavtal som kommunen och exploatören tecknar. Naturvårdsverket vidtalas av Länsstyrelsen om de anser att det behövs. Länsstyrelsen har till uppgift att på lämpligt sätt hålla andra berörda statliga myndigheter informerade under samrådet.
---	---

skapa ett förtroende så borde ni lyssna på befintliga kommuninvånare boende i området och övriga fastighetsägare samt andra som kan komma att påverkas. Om kommunen initierar en ändring av nuvarande detaljplan för befintliga fastighetsägare. Samtidigt som man tillsammans med exploatören göra en ansvarsfull exploatering på ängen istället. Låter göra en detaljplan där alla fastighetsägare får samma förutsättningar. För att behålla områdets karaktär vore det önskvärt att maximera storleken till 100-120m². Att dessutom begränsa till endast enplanshus hade varit önskvärt. Något Varbergs kommun gjort i vissa områden ner mot havet, så det är fullt möjligt. Vill kommunen få fyra vinnare och samtidigt vara en av dessa? 1) Miljön Skulle bli vinnare om placering av nya tomter lades på ängen istället. Inga träd skulle behövas ta ner, ingen sprängning eller minimal sådan skulle behövas. Inga nya vägar skulle behövas dras fram. Inga svår reglerade vattenflöden skulle behövas hanteras. Djurlivet skulle fortsatt kunna få existera, då träd och natur bevaras. 2) Kommunen Skulle kunna få in samma inflyttning, dels genom skapande av nya tomter och genom fler permanentboende i nuvarande fastigheter. Ni behöver inte försvara en miljöpåverkan som vore oansvarig. Nej istället kunde ni stolt visa upp hur ni lyckats förena ekonomi och miljö på ett ansvarsfullt sätt. Samtidigt som ni visade er lyhörda och förstående för nuvarande fastighetsägare och till lika kommuninvånare. 3) Nuvarande fastighetsägare Kunde fortsatt få vara stolta över sin fina boendemiljö och trivas i den idyll de valt att	Jordbruksmarkens lämplighet för annan markanvändning är inte något som påverkar denna planprocess då den syftar till att ta fram ett planförslag för det aktuella planområdet. Detta hindrar inte att vi i framtiden kan utreda ”jordbruksmarken/ängens” lämplighet om positivt planbesked ges för detta område.
--	---

bosätta sig i. Om området skulle få bibehålla sin unika karaktär. Om skog och natur fick ha sin plats. 4) Exploatören Kan på detta sätt få ut 8-10 tomter på ängen och på så vis få en ekonomisk utväxling av sin mark i samförstånd med befintliga fastighetsägare. Görs detta istället, så belastas vägen avsevärt mycket mindre av nödvändiga arbetsfordon under byggnationen. Att slippa arbetsfordon för sprängning och avverkan av skog, byggnation av vägar samt alla transporter det för med sig vid bortforsling mm. Det är den långa byggtiden och de många tunga arbetsfordonen som skadar vägen. Jag ser inte att antal nyinflyttad fastighetsägares personbilar skulle påverka vägen nämnvärt. Tror även att sjön skulle hantera denna mängd extra fastigheter och dess boende. Självklart vill ett antal nya fastighetsägare även ha båt i sjön och tillhörande båtplats. Något som med all säkerhet skulle kunna gå att ordna. Antingen vid bryggan i Ekelund eller bryggan nedanför Kalvviksvägen. Tänk vad bra världen kunnat vara om man valt att kommunicera och samarbeta. Att få ett område som alla kunde vara stolta över, där kommunen visar att man hörsammat och lyckats. Det vore en framgång, låt Marks kommun visa att detta är möjligt. Mvh Lars Böös/Maria Rönnbacke Kalvviksvägen 61	Förslaget med de fyra punkterna har tagits in och delges nämnden i sin helhet.
Maria Vickers och Darren Vickers Angående Detaljplan för Del av Vännåkra 2:81 En utveckling med 10 tomter i detta område med berg och höga naturvärden verkar överdrivet med	Yttrande är noterat

tanke på att kommunen har en skyldighet att skydda just sådana områden. Detta gynnar heller inte rekreationsvärdet, tvärtom försvinner den stig och grönområde som många använder till promenader. Beskrivningen och storlek av tomterna följer heller inte övrig byggnation i området. Vi är mycket oroliga för hur denna exploatering kommer att påverka vägen. Vi har flyttat hit med små barn som i kommande år ska cykla till skolan själva. Med den ökning av trafik som uppskattas är det inte längre en säker väg för barn att cykla eller gå ensamma. Den byggtrafik som kommer att behövas för ett så stort projekt på ett så litet område kommer också att göra stor skada både på väg och på områdets rekreationsanvändning som helhet. Med vänlig hälsning, Maria & Darren Vickers Kalvviksvägen 62	Rekreativa upplevelsevärden utmed grönstråket genom exploateringsområdet kommer påverkas men planförslaget medger fortfarande att man kan röra sig till fots längs stråket. Illustration utvisande exempel på tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av byggrätten har lagts till i planbeskrivningen. Om byggrätten nyttjas fullt ut blir ny bebyggelse något tätare än befintlig byggnation i närområdet. Viss ökning av trafik är att vänta vid full exploatering enligt planförslaget men trafiksäkerheten påverkas av många andra faktorer som hastighetsgränser och siktförhållanden. Viss byggtrafik kommer öka påfrestningarna på vägen och rekreativa värden kopplade till området som helhet kommer påverkas.
Johanna Alvarsson Jag äger skogsfastigheten Hanatorp 3:1 tillsammans med pappa Göran Alvarsson. Jag är född och uppväxt på Laven i Kalvvik (Hanatorp 2:27) där min pappa fortfarande bor och där vi planerar att bo i generationer.	Yttrandet har noterats i sin helhet och planförslaget medger en exploatering som kommer påverka karaktären på området i viss grad.

Områdets karaktär har ändrats mycket de senaste 30-40 åren och ytterligare förändring av områdets karaktär är jag starkt emot. Jag vill bo i Kalvvik för närheten till naturen och sjön samt lugnet som fortfarande finns kvar till stor del. När VA drogs fram avverkades ett stort antal ekar i onödan, tex alén vid vägen mitt emot 2:56 och på Eksjöstigen. Jag kan inte uttrycka det på ett annat vis än att det gjorde mig ledsen och arg över vårdslösheten. De små stugorna som de en gång var i Kalvvik med 1-2 rum är nu hus om 60-100kvm och större än så bör inte byggas. Att bygga villorna och nya vägarna enligt planförslaget är jag emot. Jag vill inte ha känslan av bostadsområde som Krok, Kammarberg eller Hede, jag vill ha Kalvvik. Jag förstår att en markägare vill använda sin mark och det ska man få göra. Däremot tycker jag att det här planförslaget är rent ut sagt respektlöst mot alla som bor i Kalvvik och mot den vackra naturen. Det tar 100-tals år för skogen att få den karaktär och känsla som finns nu. Jag tycker det är ok att markägaren får stycka av och sälja max 3 tomter av sin mark men jag anser att tomterna i det här planförslaget INTE lämpar sig till det. Hälsningar Johanna Alvarsson	
Morgan och Ingela Lundberg Hej, Vi har följande synpunkter på förslaget till detaljplan för Vännåkra 2:81: Vi ser en stor risk och fara med ökad trafik på Kalvviksvägen som en exploatering av fastigheter kommer medföra. Vägen används flitigt av betydligt fler än fastighetsägarna redan idag. Det är skymd sikt, smala avsatser både för bil, cykel och gångtrafikanter.	Viss ökning av trafik är att vänta vid full exploatering enligt planförslaget men trafiksäkerheten bedöms inte påtagligt försämrats på grund av denna ökning då trafiksäkerheten också beror på andra faktorer.

Kommer kommunen att öka sitt bidrag eller finns det möjligheter att kommunen tar över ansvaret för Kalvviksvägen? Även utfarterna på väg 156 är ur säkerhetsskäl inte lämpliga för ökad trafik, särskilt den mot Skene. Mvh, Morgan & Ingela Lundberg Ekuddevägen 1	Frågan om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller frågan om eventuellt ökade bidrag får lyftas utanför ramarna för planprocessen, Yttrandet är noterat
Helena Unger Undertecknad anser fortfarande att förslaget, som helhet, förstör områdets karaktär och småskalighet. Förstår dock om markägaren vill använda sin mark och kan tycka att 3 – 4 tomter vore ok. Jag tycker däremot fortfarande att det vore förfärligt att bygga på berget mellan Vännåkra 2:56 och 2:66. Då skulle alla ekar på den kullen försvinna också. Det är viktigt att värna om småskaligheten, naturen, faunan och djurlivet i vårt vackra område! Ev nya hus bör heller inte vara större än befintlig bebyggelse. Mvh Helena Unger, Vännåkra 2:77	Planförslaget medger en exploatering som bryter mot områdets karaktär och småskalighet i viss grad.
Morten Randa Hej! Om det ska angöras väg till 5 nya fastigheter på den enkla nuvarande,(servitut) väg, har jag svårt att se dessa ekars rötter klarar tunga lastbilars frakt av sprängt berg från området samt lastbilar med betong till fem fastigheter bottenplattor. I sämsta fall ryker dessa ekar pluss ett dussin till i ett område som heter Ekelund. Om jag förstår det rätt, har marks komun fått av länsstyrelsen 400000kr för bevarande av Ekar. Bilder på enbart fyra av dessa ekar som blir påverkade.	Ekarna utmed befintlig uppfartsväg norr om fastighet 2:66 kommer troligtvis behöva avverkas till följd av en exploatering enligt planförslaget.

På berget brevid våran fastighet 2:66 är det planerat att toppen ska sprängas bort. En del av våran fastighet 2:66 går över berget. Vad som ska anmärkas är att det finns risk för att mindre och större stenblock låssnar och faller på våran terrass och hus, eller nedför tomten och ut på kalvviksvägen. Berget har redan många sprickor.	Säkerställande av risk för nedfallande block har gjorts enligt komplettering av geotekniskt pm. För bergsslänten mot fastighet 2:66 bedöms sannolikheten som ej trolig och konsekvensen som måttlig. Förslag till åtgärd är förankring av block vid fastighetsgräns innan exploatering. Information har lagts till på plankartan att inför byggnation ska åtgärder/rekommendationer enligt geoteknikt/bergteknisk utredning följas.
Liane Latoch och Per-Anders Andersson Vi har i stort sett samma invändningar idag som vid förra samrådet. Dock har vi kompletterat en del invändningar/frågor. Se den blå texten som tillkommit. Följande invändningar har vi till den tänkta detaljplanen för del av Vännkra 2:82: - I området Kalvvik har vi 42st. andelsägare i samfälligheten som tillhör 2:81 och kanske det dubbla som tillhör vägsamfälligheten samt ett antal personer och aktörer som i förra samrådet uttalade sig, de flesta negativt om den nya detaljplanen och bebyggelse på ”kullen! Vi undrar då var finns demokratin i detta ärende när så många röster säger nej till denna plan/bebyggelse till förmån för EN röst som gör detta helt för egen privat vinning?? Vad vinner alla vi andra på detta – tyvärr inget, vi är bara förlorare!! Är det så Marks Kommun och vår förtroendevalda politiker vill agera mot innevånarna i kommunen?!! - Det finns en samfällighetsförening som följer fastighetsdomstolens utslag från 2003 samt Lantmäteriets protokoll från 2001 vilka säger att området skall bevaras grönt. Innan man ens går så långt i denna process bör man titta på detta. - All Ekskog bör bevaras och skyddas enligt Länsstyrelsen och Miljökontoret i Marks	Plan och byggnadsnämnden hade kännedom om att en majoritet i området var emot en exploatering vid beslutet om positivt planbesked. Inom ramen för planprocessen finns begränsningar för hur de boendes synpunkter kan tas tillvara men ett sätt att ta tillvara boendes åsikter är samråd och granskning. Alla yttranden kommer nämnden till del. Även om samfällighetens uppgift varit att bevara grönområdet så inverkar det inte på markägarens rätt att ansöka om planbesked. Yttrande noterat

Kommun. Det tycker även vi. Ni skriver att större lövträd ska bevaras på naturområdet. Det finns även större lövträd lite utspritt på hela området. Varför ska inte dessa bevaras? - Vi har många sällsynta växter och djur i området såsom kattuggla, pärluggla, hackspett, spillkråka, hasselmus, grodor/paddor, nattviol, hassel, fladdermöss mm. Dessa kommer med all sannolikhet att försvinna om man skövlar kullen. Det är oerhört viktigt att bevara naturen på kullen med dess ekskog och natur o fauna. - Där finns en gammal stenmur på området som är ”fridlyst”. Ska området bebyggas kommer denna stenmur att ta skada eller att allmänheten inte kan ta del av muren då den blir inbyggd Den nya planen har många brister anser vi! Bla. förstår vi inte hur vägarna på kullen ska få plats. Om man ska få till en väg längst ut mot högen på plankartan, så kommer man att få spränga och ta av naturområdet som skall bevaras! Vägen som kommer att gå mitt på kullen. Där finns idag en liten grusväg. Ska denna användas av fler måste vägen breddas och då måste flera stora fina ekar, som idag finns längs med grusvägen, tas bort. Är detta att bevara träd och grönområde? Det kommer att bli små tomter med stora hus, Attefalls-hus mm., vilket innebär att det inte kommer att bli mycket mark över. Detta stämmer ej med övriga områdets karaktär som ni sagt att det ska göra. Vi ser ett Krok-syndrom! Krok-området har ni tidigare angett som ett dåligt exempel och vi är rädda att det nya området kommer att likna Krok!	De större lövträd som finns inom området för den södra infartsgatan och dess vändplats kommer troligtvis behöva avverkas. Likaså många inom det västra klustret av tomter på denna kulle. Planförslaget medger en exploatering som kommer påverka biotopvärden och artvärden inom planområdet. Stenhägnaderna som förmodas åsyftas ligger inte inom kvartersmark och det är fortfarande möjligt att röra sig norr om, längs med muren på samma sätt som idag Södra gatan med fördröjning kommer göra visst intrång på området med högst naturvärde. Gatan i norr gör intrång på yta med påtagligt naturvärde. Ekar kommer sannolikt att behöva avverkas här då den nya infartsvägen breddas och vändplan planeras. Planförslaget medger viss mindre tomtyta, större avtryck på mark och större byggnation än befintlig byggnation i närområdet idag. Men formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny
--	---

Skövling av ekar, träd, murar och kullen är oundviklig även om ni påstår annat i texten. Av erfarenhet vet vi hur det har skövlats när vi fick VA/avlopp. Principen är den samma i detta fall! Ni säger att ”Markens höjd får inte ändras” (n1). ”Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats” (a1). Hur kommer detta att vara möjligt?? Varför vet vi inte hur stora tomterna ska bli. På detaljplanen framgår detta inte! Vad är fördöjningsmagasin eller avfallshantering?	bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader förslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen Detta syftar också till att bevara karaktären i området. Illustration utvisande tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av bygggrätten har lagt till i planbeskrivningen Avverkning av vissa ekar är oundvikligt med den exploatering som förslås. Markens höjd får inte ändras inom område med n1. Marken får heller inte förses med byggnad på denna prickmark. Att huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats möjliggör en ny Lantmäteriförrättning. Nya gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för att vägar och fördröjning inom planområdet. Illustration utvisande exempel på tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av bygggrätten har lagt till i planbeskrivningen. Tomtstorlekar fastställs dock först vid avstyckning Fördröjningsmagasinet föreslås vara en torr damm, en nedsänkning i marken dit dagvatten leds. Avfallshantering inom kvartersmark, bestämmelse E1 i plankartan säkerställer yta för samlade avfallskärl för de sex tomter som planeras inom
---	---

Ni skriver om högsta byggnadshöjd och lägsta nivå på golv? Är det inte så att våtmarker ska bevaras? Dagvatten – se nedan åsikter. Sammanfattningsvis, detaljplanen är väldigt svår att läsa och förstå av en lekman. Det hade varit på sin plats med ett möte hos kommunen där ni hade fått förklarat planen för oss boende i området (även andra) och att vi hade fått ställa de frågor vi har direkt till er i kommunen, plan- och byggnadsnämnden!! - Hela Kalvviks-området och dess väg är ett känt rekreationsområde för många Markbor där man promenerar, strövar, joggar, rider, åker rullskidor, badar i sjön, åker skridskor och skidor på sjön vintertid, grillar, fikar och allmänt trivs i området. Detta område bör bevaras så att vi och alla andra kan fortsätta njuta av naturen och det vackra i Kalvvik	västra området. Beskrivning av hur planbestämmelserna syftar till att reglera justering av marknivåer inom kvartersmarken har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken Planförslaget på sidan 17. Planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Dock beskrivs en del av området som igenväxande fuktområde i naturvärdesinventeringen. Detta område har ett visst biotopvärde och ett visst artvärde som kommer påverkas vid en exploatering i planområdets norra del. Upplevelsevärden kopplat till rekreation och friluftsliv kommer i viss grad påverkas till följd av en exploatering enligt planförslaget och området är tätortsnära och välanvänt för friluftsliv och rekreation. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att området nyttjas flitigt för friluftsliv och rekreation av många. Framtida skador längs Kalvviksvägen är att vänta oavsett den ökning av
--	--

- Den samfälliga vägen som går genom området är i bra skick men är inte anpassad till att ytterligare ett stort antal bilar-resor kommer att belasta vägen varje dag. Vem bekostar skadorna som orsakas av ökad trafik? Vägen är dessutom ett miljökaraktäriserande element för området och har en historia och bör bevaras som den är. Hur tänker ni att motionärer av alla slag ska behöva samsas med änne fler fordon på denna smala väg. Låt vägen vara det fina inslag i Örby som så många Markbor njuter av. Vidare finns idag redan ett bekymmer med vägen när Ekelunds strand befolkas av badgäster och på vintern av skridskoåkare och MC-åkare som "täpper till" vägen så att det är svårt för alla, inklusive räddningstjänst att komma förbi - Om man ska bebygga området varför låter man då ytterligare en storlek på hus tillkomma. Idag säger den gamla byggplanen att man får bygga max. 60 kvm i byggyta samt några hus som har byggrätt på 100 kvm. Nu säger ni 150 kvm i byggareal vilket innebär att man kan bygga 150 kvm i byggyta!! Varför göra ytterligare en gräns? I dag är trenden att bygga mindre hus men ni tar med denna tredje byggyta/byggareal i med större hus som överhuvudtaget inte passar in i miljön. Ni säger att man får bygga 150 kvm i ett plan och ponerar vi att husägarna efter ytterligare några år vill nyttja regeln om att bygga till 15 kvm. Var hamnar vi då?	trafik som förväntas vid en ökad exploatering enligt planförslaget. Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n. Frågan om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller frågan om eventuellt ökade bidrag får lyftas och hanteras i senare skede utanför ramarna för planprocessen. Vägen är en viktig del av karaktären av miljön som helhet. Viss ökning av trafik är att vänta vid den ökning av exploatering som planförslaget medger. Rekreativa värden kopplade till just vägen kommer därmed påverkas något vid ökad trafik. Frågan om de bekymmer som åsyftas löses inte inom ramen för denna planprocess. Den byggrätt som medges i planförslaget är högre än den byggrätt som råder i större delen av närområdet idag men det innebär inte att man inte i framtiden kan lyfta önskemål om revidering av den byggrätt som medges i befintlig detaljplan. Ambitionen är att medge permanent-bostäder men ändå med en begränsad byggnadsyta. Planförslaget medger viss mindre tomtyta, större avtryck på mark och större byggnation än befintlig byggnation i närområdet. Formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att
--	--

- Om markägaren önskar bygga på området finns andra mindre känsliga områden att bebygga som ett alternativ. Bebygg ången nedanför i stället för att skövla kullen och den fina ekskogen och den naturen som finns i området. Vi förstår inte varför man skövlar fin naturmark när det finns en äng i när anslutning till ”kullen” som mycket väl går att bygga på. - Vart kommer dagvattnet från kullen att ta vägen när ni skövlar och tar bort all skog där. Vi känner stor oro, då det rör sig om en mycket stor mängd dagvatten som idag tas hand om alla de träd som finns på kullen, om detta vatten kommer att tvingas på våra hus som bor närmast kullen. Vem står för kostnader för ev. skadade hus och hur har ni tänkt här När det gäller dagvattnet samt övrig nederbörd är vi fortfarande väldigt bekymrade över hur kommunen/markägaren säkerställer så att, vi som ligger nedanför den i dag aktuella kullen, inte kommer att drabbas av vatten som kommer att rinna över våra tomter vid kraftigt regnoväder, som idag ofta faller?	vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader föreslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen. Detta syftar också till att bevara karaktären i området. Illustration utvisande exempel på tomtstorlekar samt exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av byggrätten har lagts till i planbeskrivningen. Jordbruksmarkens lämplighet för annan markanvändning är inte något som påverkar denna planprocess då den syftar till att ta fram ett planförslag för det aktuella planområdet. Detta hindrar inte att vi i framtiden kan utreda ”jordbruksmarken/ängens” lämplighet om positivt planbesked ges för detta område. I dagvattenutredningen har man beräknat framtida flöden med hänsyn till en förändrad markanvändning enligt planförslaget. Delar av planerad exploatering bedöms ha samma karakteristiska som ett villaområde. Ansvaret för genomförande regleras i det exploateringsavtal som kommunen och exploatören tecknar. Vid kullen som åsyftas förväntas det att exploateringen ökar förutsättningarna att leda dagvattnet ner längs vägen istället för mot omgivande bebyggelse nordväst om kullen. Förutsättningarna att kontrollera dagvattnets flödesriktning förväntas då förbättras vid föreslagen exploatering.
--	---

Ni säger i kommentarerna till förra samrådet, att en dagvattenutredning tagits fram och att åtgärder för dagvattenhanteringen förts in i planförslaget. Ni pratar om fördröjningsmagasin som ska ta upp dagvatten men hur säkerställer man naturens lagar och vägar och garanterar att så verkligen sker!! Det står i granskningshandlingen att det finns flera ”rekommendationer till fortsatt arbete” med dagvattnet (fyra punkter). Innebär detta att ni kan godta en detaljplan på lösa boliner innan ni utrett ovan nämnda? Ovan problematik vill vi gärna ha svar på och säkerställt då vi känner en jättestor oro för vad som kan hända om kullen med alla dess träd försvinner!!! - För oss som bor på fastigheten 2:56 känns det fruktansvärt oroligt men också tråkigt att placera en tomt på berget vid sidan om oss. För att kunna bebygga denna tomt måste berget sannolikhets behöva sprängas bort vilket tar bort karaktären på området helt!! På den samfälliga marken nedanför kullen finns flera stora träd inklusive ett antal höga tallar. Dessa skyddas i dag från storm och vind av kullen. Tas kullen bort – vad händer då vid storm eller kraftiga vindar. Risken att träden faller på vår fastighet är mycket stor. Ni säger i kommentarerna till förra samrådet, att tomten på berget ligger kvar men med ökad prickad mark och bestämmelse om att markens höjd inte får ändras! Hur ska vi förstå detta? Hur kan ni bebygga den tomten utan att låta markens höjd vara kvar?? - Vad vinner Marks Kommun på att exploatera ett lite område med 10 fastigheter?? Satsa i stället på att lägga energi och pengar på områden med större antal villor/lägenheter/boenden dit fler kan flytta. Vi boende i Kalvvik har av en anledning flyttat hit och det är för att det saknas gatubelysning och	Dagvattenutredningen visar på att en hållbar dagvattenhantering- och skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar anläggs. De rekommendationer till fortsatt arbete som visas i slutet av rapporten är till för senare skeden. Bedömningen är att de inte behöver genomföras innan antagande. Fördröjningsmagasin (dvs torrdamm) samt fördröjning (dvs dike) är villkorade så att startbesked inte får ges för bostäder innan dessa åtgärder kommit till stånd. Vidare regleras ansvaret för genomförande regleras i det exploateringsavtal som kommunen och exploatören tecknar. En exploatering på tomten som åsyftas gör utan tvekan inverkan på karaktären. Exakt hur vindkrafter runt kullen påverkas om denna bebyggs är inget som ingående studeras i detaljplaneskedet. Vid en eventuell exploatering skyddas ju dock även ny byggnation för vindar. Området med prickmark är något större mot fastighet 2.66 och just på området med prickmark får höjden inte ändras. I övrigt får markens höjd ändras för att kunna bebygga tomten.
--	---

stora hus men framför allt för den underbara naturen med all sin prakt och närheten till sjön. Vi i Marks Kommun ska vara glada och tacksamma för att det fortfarande finns sådana områden som Kalvvik att vistas i. Med en bebyggelse som den, enligt aktuell detaljplan, förlorar området den skönheten och absolut det värde som det idag har!! Låt oss och alla andra markbor som vistas här få njuta av den orörda naturen och behålla idyllen i Kalvvik!!	
Tomas Andreasson Gällande Detaljplan för Del av Vännåkra 2:81. Vi ställer oss härmed bakom skrivelsen som Ekelunds Samfällighetsförening lämnat till kommunen i detta ärende. Tomas Andreasson och Elisabeth Kroon	Yttrande är noterat.
Marie och Lars Winberg Hej, Vi vill återigen med detta mejl understryka att vi står bakom Ekelunds Samfällighetsförening tidigare skrivelse som lämnats till kommunen i detta ärende. Vi anser att förslaget på nya tomter kommer att innebära stor påverkan på vår miljö avseende djurliv, strandskydd, vägar som ska byggas samt därmed ökning av biltrafik. Ni skriver även att de nya bostadshus som ska få byggas enligt planen ska anpassas till den bebyggelse som redan finns och då vänder vi oss emot förslaget om 150 kvm byggrätt vilket vi inte anser är en anpassning till befintlig bebyggelse.	Djurliv kommer påverkas. Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande i samrådet att planområdet inte berörs av strandskydd. Viss ökning av trafik kommer tillkomma. Om byggrätten i planförslaget nyttjas fullt ut kommer nytillkommen bebyggelse i viss mån bryta mot karaktären på den bebyggelse som finns inom närområdet idag. Planförslaget medger viss mindre tomtyta, större avtryck på mark och

Med vänliga hälsningar Marie och Lars Winberg	större byggnation än befintlig byggnation i närområdet. Formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader skall också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen vilket också syftar till att bevara karaktären i området.
Daniel och Lina Krokström Ska en enskild exploatörs brutala framfart för egen ekonomisk vinning skull vara värd mer än naturens bästa, värd mer än välbefinnandet hos kommuninvånare som njuter av naturen i området, värd mer än trivsel hos de boende i området. Ni bör se över alla lögner och tvetydigheter som vävts in i handlingarna och även se över vilka konsekvenser av planförslaget som undanhålls. Exempel på citat: • ”Befintliga större lövträd ska i huvudsak sparas. Syftet med bestämmelsen är att, i möjligaste mån, bevara befintliga större lövträd som är värdefulla för området” Citatet gäller området träd1 på plankartan. Detta område har naturvärdesklass 2 - högt naturvärde. Ni ska därför ändra texten till att befintliga träd ska bevaras och får inte röras. Miljönämnden är av samma åsikt i sitt yttrande. Texten ni skriver ger utrymme för markägaren att ta ner de träd som han önskar. Detta får inte ske. Vi har tidigare fått erfara att markägaren i samband med VA bidragit till att värdefulla träd har tagits ner exempelvis den mycket omtyckta ekallén.	Befintliga större lövträd kommer i huvudsak sparas på område med både påtagliga och höga naturvärden. Inom kvartersmark och vid anläggande av södra infartsvägen och dess vändplats kommer avverkning av lövträd krävas. Markägaren har redan idag utrymme att ta ned träd på sin egen mark om de inte omfattas av någon form av skydd.

• ”Kommunen har bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan.” I ett område på ca 25000 kvm kommer ca 200 träd avverkas (mestadels ekar), avlopp grävas ner och vägar byggas. Det innebär mycket sprängning, schaktning och utfyllnad. En våtmark kommer att elimineras, fördröjningsmagasin anläggas och inte ens kullen på ca 5000 kvm förblir orörd natur. Hur kan ni anse att det inte utgör en betydande miljöpåverkan? • ”Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek.” De hus som finns här idag ligger på tomter som är ca 1000 kvm och har en bottenplatta på 60 kvm, vilket är vad befintlig detaljplan medger. Undantagsvis finns det hus som är större, det stora flertalet är 60–70 kvm och har en nockhöjd på 5–8 meter. Hur kan ni då påstå att en tomt på 600 kvm och	Många träd, bland annat ekar, kommer behöva avverkas men vi bedömning är att det är betydligt färre än 200. Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan i den mening att en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts behövas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt yttrande i samrådet. Därmed inte sagt att en exploatering enligt planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Dock beskrivs en del av området som igenväxande fuktområde i naturvärdesinventeringen. Detta område har ett visst biotopvärde och ett visst artvärde som förväntas påverkas. Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan i den mening att en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts behövas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt yttrande i samrådet. Därmed inte sagt att en exploatering enligt planförslaget inte innebär en påverkan på miljön. Om byggrätten i planförslaget nyttjas fullt ut kommer nytillkommen bebyggelse i viss mån bryta mot karaktären på den bebyggelse som finns inom närområdet idag. Planförslaget medger viss mindre tomtyta, större avtryck på mark och större byggnation än befintlig byggnation i närområdet. Formuleringar om anpassning till
--	---

ett hus på 150 kvm med bygghöjd på 4,5 meter, vilket innebär att husen kan få en nockhöjd på drygt 15 meter. Är det en anpassning till befintlig bebyggelse? Byggnadsarean bör minskas. Takvinkeln bör begränsas och anges i detaljplanen. • ”Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan” Byggnadshöjden är mycket svår att förstå på de två höjderna. Här behövs en tydlighet och mer utförlig förklaring så det blir tydligt för alla vad byggnadshöjden är. Det är mycket svårt att förstå byggnadshöjden. • "Dessa ingrepp har försökt begränsas genom att dela upp området i två kluster, ett i norr och ett i den västra delen för att bevara naturmiljö mellan dessa." Citatet ovan är ett svar på Naturskyddsföreningens yttrande i samrådet: ”I den norra delen finns en bäck samt intilliggande våtmark som är värdefull för den biologiska mångfalden”. Hur kan ingreppet på våtmarken begränsas med denna åtgärd? Menar ni att de fyra tomter som byggs på den värdefulla våtmarken inte kommer påverka den? Önskvärt vore att ni beskrev hur det kommer att bli och inte förskönar konsekvenserna av vad exploateringen kommer att innebära. • ”Miljönämndens yttrande är noterat” Detta är ett håll mot medarbetare. Lyssna på biologerna och den del av Bygg- och miljönämnden som har spetskompetens kring miljö. Varför har miljönämndens yttrande, som ni valt att bara notera, inte fått gehör? Det lyder så här: Sammanfattningsvis anser miljönämnden att planläggning i stället ska göras på den ur	omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet. Nya byggnader föreslås också placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen. Detta syftar också syftar till att bevara karaktären i området. Beskrivning av hur planbestämmelserna, bland annat byggnadshöjd, syftar till att reglera justering av marknivåer inom kvartersmarken har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken Planförslaget på sidan 17. Formuleringen var i så fall missvisande i relation till yttrandet. Området har delats upp i två kluster för att säkra möjligheten att röra sig till fots genom befintligt grönstråk i området. De fyra tomterna i norra klustret kommer påverka naturvärden i fuktområdet och bitopvärden och artvärden förväntas påverkas avsevärt vid en exploatering. Men planområdet inrymmer ingen våtmark enligt den definition som naturvårdsverket använder för våtmark. Ekskogen har högre värden ur vissa aspekter. Jordbruksmarkens
---	--

naturvårds- och rekreationssynpunkt mindre värdefulla och sedan lång tid obrukade jordbruksmarken, trots att det strider mot tidigare ställningsantaganden i befintliga planeringsunderlag (LIS-utredningen). Motiveringen är att ekskog har betydligt högre naturvärden samt betydelse för boendemiljö och närrekreation i området än jordbruksmarken. Skyddet av träden i området bör förstärkas genom tillägg i gällande plan; att värdefulla träd inte får tas ned utan marklov. Miljönämnden delar inte Plan-och byggnadsnämndens uppfattning att riksintresset för friluftslivet inte påverkas negativt beroende på att planområdet ligger på ovansidan av Kalvviksvägen, och därmed inte berör området närmast sjön. Riksintresset gäller all mark i området och således inte enbart stränderna. Vidare finns inte heller någon redovisning kring hur området idag används av allmänheten för friluftslivets intressen och inte heller någon arkeologisk utredning eller kulturvärdesinventering av området. Övriga synpunkter: • Skyfallsanalysen visar en förenklad bild av verkligheten. Befintliga bergssluttningar och förhållanden kommer att förändras mycket i samband med sprängning, avverkning och schaktning. Vattnet kommer att hitta nya vägar, det vet vi med erfarenhet av vilka fel och brister det blev i samband med anläggning av VA i området. Bäckar och brunnar torkade ut när andra områden blev vattensjuka. Hur säkra är ni på att det inte kommer påverka de hus som framför allt ligger nedanför berget? Det vore väldigt olyckligt om det blir jordskred som kan innebära risk för människors liv p.g.a av felbedömningar, det har vi	lämplighet för annan markanvändning är inte något som påverkar denna planprocess då den syftar till att ta fram ett planförslag för det aktuella planområdet. Detta hindrar inte att vi i framtiden kan utreda ”jordbruksmarken/ängens” lämplighet om positivt planbesked ges för detta område. Riksintresse för friluftslivet gäller hela planområdet och upplevelsevärdena kopplat till dessa värden kommer påverkas i viss grad av exploatering enligt planförslaget. Formulering gällande att planområdet omfattas av riksintresset har reviderats och lagts till i planbeskrivningen. Tydligare beskrivning av hur området används för friluftsliv och rekreation idag har lagts till i planbeskrivningen. Området är av betydelse för tätortsnära rekreation. En arkeologisk utredning har tagits fram men ingen konsekvensanalys för kulturvärden. Skyfallsanalysen har begränsningar men har reviderats under framtagande för att säkerställa att skyfallsåtgärderna är fullgoda. Utredningen visar på att en hållbar skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar anläggs. Gällande risk för skred bedöms planförslaget inte medföra att totalstabiliteten för jordslänter blir otillfredsställande. Vi bedömning av skredrisk undersöktes särskilt berget som åsyftas och dess
---	--

sett andra kommuner göra i närtid. Är exploateringen värd en sådan risk? • Varför tar ni inte hänsyn till höga och påtagliga naturvärdesklasser? De tycks vara helt meningslösa. Vi ber beslutsfattarna i ärendet att ta sitt förnuft till fånga och ge avslag på detta planförslag. Det går inte att göra det ogjort och såren som orsakas kommer aldrig att läka.	förhållanden bedömdes som gynnsamma. Höga och påtagliga naturvärden kommer påverkas i inom tänkt exploateringsområde
Birgitta och Jonny Alvsrud Vi byggde ett fritidshus 2022 på den befintliga tomt där vår gamla stuga låg. Vi valde att uppföra nytt hus för platsen då den inger ett lugn och naturen med ekar är vacker. Även om vi låg utanför detaljplans området har vi inte byggt större bostadsyta än övriga hus i hela området. Det är av stor vikt att området inte exploateras och blir ett nytt övre krok med små och stora hus blandat. Vägen är redan nu undermålig den klarar inte den mängden av olika transporter som det innebär med 10 hushåll till.	Yttrande är noterat i sin helhet.
Anders och Klas Bengtsson Hej! Vi är emot uppdaterade detaljplanen "Del av Vännåkra 2:81" Då kommunen inte verkar tagit någon som helst hänsyn till vårt tidigare yttrande. Den nya planen kommer troligen dessutom att bidra till stora skillnader utseendemässigt på fastigheterna, dvs. fritidsområdet kommer att få ett mer villaområdesutseende. Vi vill inte ha ett nytt "Övre-Krok område". Vi anser att Kommunen borde se över hela områdets detaljplan, så den anpassas efter dagens förhållanden.	Karaktären på bebyggelsen i området kommer i viss grad förändras genom en exploatering i enlighet med planförslaget.

Anita och Olof Ivarsson Vi står bakom den skrivelse som Ekelunds Sammfällighetsförening lämnat till kommunen i detta ärende. Kalvstigen 1	Yttrande är noterat.
Lars Svedin Är emot Detaljplan Del av vännåkra 2:81 Vill ej att det byggs några hus . Finns säkert 100 ekar i detta område . Allen som försvann ca 20 ekar , men vad tror man när ni inte vet hur det är .	Yttrande är noterat.
Marcus Willhelmsson Hej Jag har tagit del av utskickade dokument och vill bara upprepa det yttrande som jag tidigare lämnat in, som visas i dokumentet och som jag för tydligheten skall även bifogat som foto här. Yttrande från samrådet: Vi har mottagit och övervägt materialet angående planändringen för Vännåkra vid Öresjön i Marks Kommun. Vi motsätter oss inte den försiktiga förtätning av området som föreslås här, men önskar att området skall behålla sin nuvarande karaktär och motsätter oss framtida hård exploatering i och kring området. Vad vi avser med hård exploatering i och kring området är om man i framtiden skulle planera för anläggning av villaområdesliknande bebyggelse någonstans i de områden som matas av vägen som har sina två utfarter på väg 156 (VSF med vägnummer 24929 om totalt ca 4 km). En sådan exploatering skulle ställa helt andra krav på vägar, mötesplatser, P-platser för boende och besökande och kringvarande infrastruktur samt radikalt ändra områdets karaktär. Detta är som sagt inte önskvärt.	Yttrande är noterat. Yttrande är noterat. Planförslaget medger en något annan form av bebyggelse inom planområdet och närområdets karaktär påverkas till viss del därav. Den exploatering på tio tomter som medges genom planförslaget innebär en viss trafikökning men är inte avgörande för att infrastrukturen behöver förändras.

I nuvarande förslag ställer vi oss också något frågande till varför man ska införa ytterligare en byggnadsstorlek utöver de 60 och 100 kvm som idag finns i området. Det vore mer logiskt att hålla sig till någon av dessa befintliga och förespråkar det starkt.	Ambitionen har varit att medge permanentbostäder med en utökad men begränsad byggnadsyta.
Lena och Jan-Erik Andersson Inledningsvis vill jag påpeka att vårt yttrande 2021 ej kom med för enligt er så hade tiden gått ut för vårt yttrande, vi fick information hade det hade kommunen till hands 22/4-21 och tiden för yttrande gick ut 25/4-21, hur tänkte ni där? Vi flyttade hit för ca 20 år sedan för att komma nära naturen, går planen igenom så hamnar vi i ett bostadsområde, det var inte tanken med vår flytt. I det området som det planeras tomter är ett rikt djurliv så som ugglor, ödlor, fladdermöss, grodor, rådjur och harar osv. de kommer att försvinna om bostäderna kommer att byggas. Det växer även ca 100 ekar som kommer att skövlas över en gammal stenmur som kommer att försvinna, berg som kommer att förstöras, är detta lagligt??? Vi är rädda om våra ekar pga av att många försvann när det infördes vatten och avlopp. Sedan skulle villorna byggas på 150 m2, hur skulle det se ut, när vi andra har bostäder på 60m2 och ni skriver också att det skulle behålla områdets karaktär? Har ni varit här och tittat, vet ni vad ni pratar om?	Artvärden och biotopvärden kommer påverkas. Flera ekar kommer troligtvis behöva avverkas vid exploatering men befintliga större lövträd skall i huvudsak sparas inom naturmarken. Stenmurens som förmodas åsyftas ligger inte inom kvartersmark och förblir orörd. Om byggrätten i planförslaget nyttjas fullt ut kommer nyttillkommen bebyggelse i viss mån bryta mot karaktären på den bebyggelse som finns inom närområdet idag.

Det som ska räddas är grönområde 4:a på kartan, det är ett berg domar nästan omöjligt att tas sig upp på? Ni skriver att miljön inte kommer att påverkas, all miljö påverkas, naturen, djurlivet, sjön, lugnet, trafiken osv? Om den här planen skulle gå igenom finns det garantier att ytterligare exploatering inte kommer att ske? Vi står bakom den skrivelse som Ekelunds Samfällighetsförening lämnat till kommunen i detta ärende.	Berget är otillgängligt men utgör större delen av område med högt naturvärde. Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan i den mening att en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts behövas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning i sitt yttrande i samrådet. Därmed inte sagt att en exploatering enligt planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön Nej några sådana garantier finns inte. Yttrande noterat
Rachel Abela Vi har fritidshus på 2:66. Vi köpte stugan för att familjen skulle uppleva att bo omgivna av naturen. Vi bor i centrala Göteborg och längtar att komma till stugan under helgerna och lov - för att komma bort från allt buller och trafik i stora staden. Särskilt nu när det byggs överallt i centrala Göteborg. Helt katastrofalt! Att ni vill utsätta detsamma byggkaos och förstörelse till denna lilla paradiset med detta planförslag är bortom förståelse! Vill ni att detta så vacker, biologisk mångfald naturområde täckt med olika växt, mängder av trä, berg, fåglar, djur hamnar i samma öde som centrala Göteborg? Kom och se hur det blir när det byggs på en stor skala! Vi har redan sett effekten på naturen när ni grävde upp för vatten och avlopp. Ni själva noterar att lövskogen, naturen, djurlivet och mycket som tillhör denna område kommer att påverkas - NEGATIVT. Ska ni tillåta detta utan	Yttrande är noterat. Yttrande är noterat.

tvekan eller skäms? Kommunen ska skydda naturen och inte tillåta dess förstörelse! ”Berg kommer att behöva sprängas”. Hur ska berget och närliggande hus klarar detta sprängningen?? Hur ska vi på 2:66 klarar dessa sprängning utan skador? Berget kommer inte att klara detta sprängning! Det är förfärligt! ”Tomten på detta berg ligger kvar i granskningsförslaget.” Har ni undersökt noggrann?? Hur mår berget? Kan ni försäkra oss att inga skador tillkommer?? Hur ska huset på toppen av kullen (mellan 2:56 och 2:66) få vatten och avlopp däruppe?? Vill markägare Kaj Björkman, (som ni refererade till honom som Kaj!) genomföra dessa bebyggelse kan han börja med att ha avfallshantering framför sitt eget hus. Inte framför vårt! Vi kommer starkt att överklaga dessa avfallshantering utanför vår tomt. Ska alla köra hit och parkera framför oss för att lämna avfall?? Dessa avfallshantering och fördröjning framför 2:66 var inte med på första detaljplan. Tomt B togs bort från reviderad plankarta MEN nu står det en fördröjningsmagasin istället??? Hur ska naturen skyddas då?? Vilken väg ska användas för allt dessa arbete OM det här planförslaget går igenom? Det kommer behövas mängder med lastbilar, alla sorts maskiner. Det enda vägen dit är den lilla vägen	Säkerställande av risk för nedfallande block har gjorts enligt komplettering av geotekniskt pm. För bergsslänten mot fastighet 2:66 bedöms sannolikheten som ej trolig och konsekvensen som måttlig. Förslag till åtgärd är förankring av block vid fastighetsgräns. Information har lagts till på plankartan att inför byggnation ska åtgärder/rekommendationer enligt geoteknikt/bergteknisk utredning följas. Vatten och avlopp förväntas dras inom u-område till den södra tomten. Optimalt läge för placering av u-områden har stämts av med intern kompetens inom kommunen. Yttrande noterat. Miljön kommer påtagligt förändras framför fastighet 2:66 genom breddad gata ,vändplats och utrymme för avfallskärl. Utrymme för fördröjning kommer tillkomma i form av ett dike som inverkar till viss del på området med höga naturvärden. Byggtrafik kommer inverka till viss del på vägen närmast fastighet 2:66
---	---

framför vår tomt, framför 2:66. Vad kul för oss som fly från byggkaoset i centrala Göteborg! Detta kommer vi också att stark överklaga. Vad kommer att hända med de stora gamla ekträ som har stått och övervakat över områden under alla dessa år? De kommer att stå i vägen för alla lastbilar och maskiner! Ska de straffas med att huggas ner för att tillämpa några hus som kunna byggas varsomhelst? Det heter Ekelund med en anledning. Om dessa byggplaner blir av, blir det starten på ett nytt villaområde tillhörande Kinna/Skene och Ekelund med sina unika ekskog, fauna och naturmiljöer är förlorat. Undrar vem hjälper markägare med allt det här? Vem står för all kostnaden? Forskning, planer, förslag, samla information, utredning... Det kostas en del!! Vi litar på att kommunen tar rätt beslut och uppfyller sitt ansvar att skydda naturen, mark, områdets karaktär, friluftslivet och dess ekskog.	Vissa ekar kommer behöva avverkas främst vid ny infartsgata i söder och vid vändplats. Exploator/markägare betalar för alla kostnader i samband med planen, inklusive planarbete och alla utredningar.
Lena Garbratt Varför!! Vi har betalat en stor summa pengar till exploatören. Vilket han antog. Detta för att behålla som ett fint område för rekreation och natur. Exploatorn har trots detta byggt utom regler, men har gärna synpunkter på andras gränsdragningar. Ordna till detta innan man kan godkänna nya idéer. Absolut INTE exploatering av Vännåkra 2:81	Även då markägaren ersatts ekonomiskt med anledning av beslut om bildande av gemensamhetsanläggning så hindrar det i sig inte en planprocess. Vid ny anläggningsförrättning kommer frågan om ekonomisk ersättning behandlas igen.
Magnus Kristiansson Är emot bygget helt och hållet. Samma skäl som jag skrev i yttrandet ni fick. Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek. Några så stora hus finns inte i området. Spränga berg och förstöra natur låter mycket korkat.	Yttrande är i sin helhet noterat.

Magnus Kristiansson Vännåkra 2:78	
Tine Christensen, Niklas och Tine Kopp Vi säger Nej till förslaget att bygga på Vännåkra 2:81. Det kommer att förstöra denna vackra plats. Vi vill bevara det rika djurlivet och bibehålla våra fina strövområden som finns här på Ekelund. Kommer dessutom inte passa in med så stora hus här mitt i småhusidyllen.	Yttrande är i sin helhet noterat.
Hans Gunnarsson och Ann-Katrin Lidén <u>Kommunal demokrati</u> Inledningsvis vill Vi lyfta upp Vår besvikelse över att Marks Kommun underlåtit att publicera vårt yttrande angående detaljplanen av oss inskickat per den 23 april 2021 via Mail, med vändande automatiserade svar från Marks Kommun Samhällsutvecklingenheten att dessa har tagit emot detta. Om detta är ett vanligt förfarande i Marks Kommun så vore det på sin plats att man tydligt skriver in i dokumenten att man inte redovisar alla Boendes åsikt utan ett urval genomfört av någon tjänsteman på Marks Kommun. <u>Naturvärden</u> Av förslaget till ny detaljplan så sammanfattas Naturvärdesinventeringen från 2020 efter en uppdelning av det tänkta exploateringsområdet i fyra områden. Ett område bedöms ha ett högt naturvärde och de övriga 3 områdena bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Värden för biologisk mångfald är främst knuten till gammal ekskog med en rik och intressant epifytflora i delområde 1 och 4 och den fuktiga miljön med öppna diken i delområde 2 och 3. Att man i detaljplanen har med skrivningen att befintliga större lövträd i huvudsak ska sparas, anser vi vara en klart förskönande omskrivning som inte förpliktigar till något.	Sista dag för inlämning av synpunkter till samrådsförslaget var den 18e mars 2021. Syftet med bestämmelsen är att vara vägledande. Inom kvartersmark och vid anläggande av södra infartsvägen och den planerade vändplatsen kommer viss avverkning av lövträd

I detaljplanen framgår det också att man avseende hela område 4, som har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), skall utgöra naturmark. Hela är inte hela!! då man tar i anspråk ganska stor yta av detta område för bl a 2 stycken vägbyggen och ett större fördröjningsområde (dagvatten)/ alternativt makadamdike. Förvisso kan man exploatera i princip var som helst med dagens kraftfulla entreprenadmaskiner. Men ingen inventering tar ansvar för en helhet som beskriver hur området efter ovan genomförda massiva ingrepp i grönområdet kommer att se ut. Hur många ekar kommer att bli kvar? I naturvärdesinventeringen pekar man på 7 stycken träd som bedöms vara klassade som K värdeelement. I planen beskrivs dessa som tyvärr liggande i kvartersmark och dessa kommer således att tas bort Det måste finnas mycket bättre alternativ tomtmark inom Marks Kommun som inte innebär betydande gräv, sprängning och nedsågning av företrädesvis cirka 150 – 200 stycken Ekar avvarierande storlek. Byggyta Områdets karaktär med inte så stora hus/stugor kommer att förändras på ett mycket påtagligt sätt p g a att det i det föreslagna planområdet kommer att tillåtas dubblerad byggyta. Från dagens 60-75 kvadrat till 150 kvadrat. I den inledande beskrivningen i detaljplanen på sidan 4 under rubriken Planens syfte och huvuddrag kan följande skrivning noteras: Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek. På sidan 9 under rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark lägger man fast att största bruttoyta är 150 kvadrat per fastighet. Den inledande beskrivningen anser jag	krävas. Formuleringen som åsyftas i planbeskrivningen har korrigerats. Planerad gata i söder samt fördröjning inverkar fortfarande på område med högt naturvärde. Naturvärdesinventeringen beskriver inte konsekvenserna av en exploatering av det inventerade området men påtagliga naturvärden kommer naturligtvis påverkas avsevärt. De sju punkter som åsyftas som värde element kommer sannolikt förvinna vid en exploatering. Därtill kommer flera träd behöva avverkas. Bedömningen är inte att det rör sig om så många ekar Formuleringar om anpassning till omgivande bebyggelse i planbeskrivningen syftar till att vägleda utformningen på ny bebyggelse i bygglovsskedet men planförslaget medger viss något större avtryck på mark och större byggnation än befintlig byggnation i närområdet on byggrätten nyttjas fullt ut.
--	--

då vara helt vilseledande, medvetet eller omedvetet? Konstaterar att vid placering av en fastighet på 150 kvadrat på en tomtstorlek på 1000 kvadratmeter som därtill med stor sannolikhet kommer att kompletteras med en Attefallare och kanske också en Friggebod kommer bli Marks Kommuns nya område i stil med Övre Krook? Planområdets varierande höjdskillnader Ett planområde som i ett inventeringsunderlag beskrivs som generellt flack under det att det i ett annat inventeringsunderlag beskrivs som kraftigt varierande marknivåer vilket innebär höjdskillnad upp emot 18 meter! Enligt notering i Geoteknisk/bergteknik kommer marknivåerna anpassas till planerad bebyggelse. Lågpunkter inom området kan komma att justeras upp. I ett inventeringsunderlag som pekar på sprängning, schaktning och packarbeten tar man fasta på att det ska vara skonsam sprängning om nya bergsslänter planeras. Då berg i dagen är återkommande inslag i det aktuella planområdet så måste sprängning och schaktning genomföras på 6 av 10 planerade tomter. När det gäller de fyra kvarvarande tänkta tomterna är det inte berg som påverkar en eventuell exploatering utan lera och torv och våtmark. I områdets norra delar finns glacial lera med ett lager av torv. Enligt kommunen kommer de lager i norr som består av lera och torv behöva schaktas bort inför exploateringen. Sammanfattning Sammanfattningsvis tycker Vi att en eventuell exploatering definitivt kommer att förändra landskapsbilden i det aktuella området på ett mycket negativt sätt. Vi är således emot en exploatering av grönområdet.	Yttrande noterat i sin helhet

Yvonne Persson Hej, Vill fortsättningsvis vidhålla att exploatering av tio nya tomter EJ bör ske. Många skäl till detta har ju framkommit via de handlingar som skickats ut. Vissa skäl verkar man ha tagit hänsyn till, men det återstår många skäl till varför man inte ska bygga ett område med radhus i ett annars så lantligt, djurrikt, lugnt och fridfull plats som Ekelund är. Personen som har denna mark verkar ha väldigt mycket att säga till om när så många säger emot. Mvh Yvonne Persson	Yttrandet är noterat i sin helhet.
Tomas Blomqvist Är helt emot en förtätning av KALVVIK I ÖRBY MARKS kommun: Marks Kommun har byggt ut VA-nätet i området och TORRLAGT VÅTMARKEN och EN BÄCK som hade ett RIKT DJURLIV. Detta passar fastighetsägaren VÄNNÅKRA 2:81 som vill SÄLJA TOMTER och BYGGA 10 VILLOR. Det skulle vara Förbjudet att göra EN FÖRTÄTNING av ett område som gränsar till att bli NATURVÅRDSOMRÅDE där den BEFINTLIGA BYGGNATIONEN är 60 KVADRATMETER per STUGA. Undertecknad anser att det är VANSINNE att göra ett VILLASAMHÄLLE i VÅR VACKRA NATUR det var nog så ILLA att KOMMUN TORRLADE VÅTMARKEN när vi anslöts till KOMMUNALT VATTEN o AVLOPP. VILKET gjorde att en del av DJURLIVET FÖRSVANN. KOMMUN gjorde en inventering av DJUR o	Yttrande är noterat i sin helhet.

VÄXTLIV efter TORRLÄGGNINGEN AV VÅTMARKEN 2022. VA-anläggningen var då redan färdig. OCH DJURLIVET VAR DÅ OBEFINTLIGT efter TORRLÄGGNINGEN. VI bildade en FÖRENING tillsammans med fastighetsägaren VÄNNÅKRA 2:81 för att bevara NATURSKÖNA OMRÅDET VÄNNÅKRA KALVVIK. JAG vill inte ha ett VILLASAMHÄLLE med BETONG,STOR VÄG,TROTTOARER och FÖRSTÖRD NATUR. D.S. VÅTMARKEN SOM KOMMUN TORRLADE MÅSTE KOMMUN ÅTERSTÄLLA ELLER VAR DET MED NATUVÅRDSMYNDIGHETER och LÄNSTYRELSENS GODA MINNE och TILLÅTELSE.	
Cecilia Winge och Christer Malmqvist Hej Vi Cecilia Winge o Christer Malmqvist Vi bor på Kalvviksvägen18 Redan idag är vår väg mycket belastad, då man måste stanna o släppa fram varandra på denna smala väg. Att det skulle bli ytterligare många tomter kommer göra det mycket besvärligt. Och hela Vännåkrads karaktär kommer att förändras om det blir för tättbebyggt. Det vill vi protestera mot.	Yttrande är noterat i sin helhet
Tommy och Helena Franzén Hej , Vi motsäger den nya Detaljplan av Vännåkra 2:81 Vi har en oro för bl a vägens beskaffenhet, då ökad trafik med dess effekter påverkar belastningen av den. Vi tror att detta kommer leda	Viss ökning av trafik är att vänta vid en full exploatering enligt planförslaget men den ökningen är

till större kostnader för ombyggnation och underhåll som vi boende själva behöver bekosta. Är den befintliga infrastrukturen, inklusive vägar, avloppssystem och dagvatten anpassat för de förändringar och den utveckling som planeras? Vi är även rädda att det rika djurlivet och den vackra naturen kommer att påverkas negativt om byggprojektet genomförs. Ett byggprojekt kommer att leda till en förlust av biologisk mångfald, med särskilt fokus på förlust av trädbestånd. För vår del kan vår tomt periodvis vara fuktig ner mot sjön, hur påverkas det om så många träd försvinner? Vi ser även att rekreativa värden i området med promenader och naturupplevelser kommer att bli sämre då den ökade exploateringen kommer att förstöra mycket av det befintligt vackra. Ökade byggrätter kommer att förändra områdets karaktär drastiskt, från att vara ett lugnt och naturintilliggande område till att bli väldigt mycket mer exploaterat. Vi värderar vårt vackra och lugna område högt då det var det vi fastnade för när vi valde att köpa fastighet i Kalvvik för fyra år sedan och önskar bevara det.	inte avgörande för att vägen i framtiden ändå kommer behöva åtgärder. Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas anslutas till ga:n. Frågan om eventuellt kommunalt övertagande av vägen eller frågan om eventuellt ökade bidrag hanteras inte inom ramen för planprocessen. Det bedömer vi att den är för en exploatering i enlighet med planförslaget. Värden för biologisk mångfald knutna till gammal ekskog och fuktig miljö kommer påverkas. Avrinningen mot tomten som förmodas åsyftas, fastighet 2:44, kommer vid en exploatering främst från klustret av de fyra planerade tomterna i norr. Där planeras fördröjning av dagvatten genom anläggande av en torr damm. Startbesked för bostäder får inte ges förrän denna åtgärd kommit till stånd. Rekreativa upplevelsevärden kommer påverkas i viss grad. Den ökade byggrätten i planförslaget medger en bebyggelse som förväntas påverka karaktären på närområdet i viss grad.
---	---

Med vänliga hälsningar Tommy och Helena Franzén	
Jonas Andersson Hej! Emotsäger mig förslaget enligt mina tidigare synpunkter. Vill tillägga gällande detaljplanen, om den av någon anledning skall justeras, ska den gälla för hela området inte bara för en fäck mitt i. Det är helt orimligt att ens skapa en debatt kring detta.	Frågan om justering av byggrätt i befintlig plan behandlas inte inom ramen för denna planprocess men det finns inget hinder för er att lyfta önskemål om detta.
Frida Nygren och Per Jonsson Hej! Jag vill lämna in mina synpunkter för den nybyggnation som är påtänkt vid Kalvviksvägen Kalvstigen i Örby. Att låta markägaren slå upp minst 10 hus i ett skogsparti på en kulle och dessutom för att få plats med dessa hus, spränga så pass djupt att en hel bergsknalle försvinner. Det är för mig helt ofattbart. Och måste stoppas! Detta fina fritidsområde, dess fina natur och rika djurliv kommer att förstöras för en enda markägares vinning. Husägarna i området motsäger sig starkt detta, då hela deras närmiljö kommer att förintas. Hela anledningen till att de bor där de bor, försvinner. Kalvvik är och har alltid varit ett stugområde och INTE ett bostadsområde gjort för att exploateras. Jag hoppas verkligen att Ni inte låter markägaren fortgå med sina planer utan sätter stopp för hans fasoner. Innan det är försent. Vänliga hälsningar	Yttrandet har noterats i sin helhet.

Frida Nygren och Per Jonsson	
Yvonne Nygren och Mikael Olofsson Vi är emot förslaget att bygga på vännåkra 2:81 till 100 procent. Allt djurliv kommer att försvinna, alla ekar kommer att tas bort. Allt vatten som eken dricker, var kommer det att hamna??	Djurliv kommer påverkas. Vissa ekar kommer behöva avverkas. Gällande vatten som ekarna dricker så beräknas framtida vattenflöden utifrån en förändrad markanvändning utan ekar.

Efter granskning har följande ändringar gjorts i förslaget:

- En komplettering/revidering av Projekterings PM Geoteknik/Bergteknik har upprättats av AFRY och information gällande att åtgärder/rekommendationer enligt geoteknisk/bergteknisk utredning skall följas har lagts till på plankartan
- Förtydligande av bestämmelse B2 har gjorts på plankartan
- Hindersfri remsa om 1,5 m har lagts till runt vändplats i södra delen av området.

Planbeskrivningen har huvudsakligen kompletterats enl. följande:

- Förtydligande om att g1 avser gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasin
- Formuleringar i förhållande till VA-frågor samt text om avfall har reviderats.
- Förtydligande avseende information om utsättning
- Komplettering med information om det skydd av kablar som krävs och information om att flytt/förändringar bekostas av exploatör
- Komplettering av illustration utvisande exempel på tomtstorlekar och exempel på byggnation vid maximalt utnyttjande av byggrätt.
- Information gällande att hela området med högt naturvärde har planbestämmelsen NATUR har reviderats.
- Bild och text avseende allé har tagits bort
- Beskrivning av Kalvviksvägen har utvecklats
- Information har lagts till om att planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv.
- Information om att rekreativt grönsstråk löper genom exploateringsområdet.
- Områdesbeskrivning kompletterats med information om att Kurirleden löper genom planområdet.
- Något utförligare beskrivning av hur planområdet används idag läggs till
- Information om hur stor yta som utgörs av planbestämmelse NATUR har lagts till.
- Kompletterande information om att nya byggnader placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden har lagts till.

