

B. Fördjupad översiktsplan Kode

Varje kommun måste ha en gällande översiktsplan. Kungälvvs kommuns gällande översiktsplan (översiktsplan 2010) antogs 2012 och aktualitetsförklarades 2016, av kommunfullmäktige. Den och mer information om översiktsplanering finns [på kommunens webbplats: Översiktsplanering](#). I översiktsplanen förklaras bland annat inriktningen om hur markområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas. Översiktsplanen är betydelsefull vid kommunens beslut. Men den är enligt lag inte juridiskt bindande, utan vägledande. En översiktsplan kan därmed inte ses som en absolut sanning. En översiktsplan skall vara aktuell. Men generellt och förstås gäller att ju äldre en översiktsplan är, desto mer i delar börjar den bli inaktuell och desto större är därmed behovet av att ersätta den eller delar av den. En översiktsplan kan ändras för en viss del av kommunen. Kungälvvs kommuns gällande översiktsplan har för Kode bedömts vara inaktuell nog att behöva ersättas, av en fördjupad översiktsplan för Kode.

Arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kode skall påbörjas 2021. Den fördjupade översiktsplanen kommer när den är klar att skilja sig från och gälla istället för nu gällande översiktsplan. Att föredra vore förstås att först ha den fördjupade översiktsplanen för Kode klar, eller att ha påbörjat arbetet med den, och därefter avgöra placeringen av Kode nya skola. Möjlighet till det saknas då byggnation av skolan brådskar.

Hur fördjupade översiktsplaner tas fram styrs av lag. De baseras på plan- och bygglag, miljöbalk och annan lag, och på kommunens interna styrdokument såsom kommunfullmäktiges strategiska mål respektive kommunstyrelsens resultatmål, liksom policys, planer och program om specifika frågor. Kommunens interna styrdokument finns [på kommunens webbplats](#). De strategiska målen respektive resultatmålen finns i Kungälvstrions budgetdirektiv 2021-2022 [på kommunens webbplats](#).

Under arbetet med att ta fram en översiktsplan eller en fördjupad översiktsplan sker de obligatoriska momenten samråd och granskning under vilka allmänhet, myndigheter med flera redovisas förslag till ny översiktsplan/fördjupad översiktsplan och erbjuds att inkomma med eventuella synpunkter. Eftersom en översiktsplan/fördjupad översiktsplan inte är juridiskt bindande kan innehållet i den inte överklagas. Överklagan kan ske enbart på formella grunder, det vill säga bara i frågan om den har tagits fram på det sätt lagen anger. När samråd respektive granskning sker kommer att framgå av annonser i Kungälvvs-Posten och Göteborgs-Posten, och på kommunens webbplats. Men arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kode kommer att inledas med en medborgardialog. Tidigt i processen kommer också en strategisk miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att påbörjas.

En fördjupad översiktsplan för Ytterby är under framtagande. Förslaget var ute på samråd sommaren 2019 och granskning hösten 2020. Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby förväntas bli politiskt antagen våren 2021. Samråds- och granskningsförslagen finns [på kommunens webbplats: Ytterby - fördjupad översiktsplan](#). Både Kode och Ytterby är utpekade som viktiga stationsområden, längs Göteborgsregionens huvudstråk. Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby har inriktningen att ny bebyggelse föreslås tillkomma först och tätast närmast järnvägsstationen, medan områden längre från stationen föreslås byggas senare och glesare. Det handlar om hållbar mobilitet, det vill säga att öka andelen kommuninvånare som kan jobbpendla smidigt med framförallt tåg, men även buss, och därmed minska andelen bilberoende.

Inriktningen för den fördjupade översiktsplanen i Kode kommer att bli densamma. Ju fler som reser till och från en tågstation desto mer säkrad är stationens framtid, det vill säga desto lägre är sannolikheten att stationen dras in framöver.

Kungälv's kommuns gällande översiktsplan redovisar kommunens föreslagna utveckling i dels text, dels mark- och vattenanvändningskartor för de olika tätorterna. I text finns generella riktlinjer för hela kommunen, och generella riktlinjer för de olika respektive tätorterna. Mark- och vattenanvändningskartorna visar riktlinjer knutna till specifika markområden. På kartorna anges bland annat eventuell lämplighet för viss typ av tillkommande byggnation, såsom för bostäder eller verksamheter. Eftersom en översiktsplan är översiktlig skall mark- och vattenanvändningskartornas gränser inte ses som exakta. Markområdenas lämplighet har för viss byggnation utretts bara till en viss gräns, med en viss noggrannhet, inför fortsatta utredningar och planarbeten.

Gällande översiktsplan anger den generella riktlinjen för tätorterna att dessa skall kompletteras och utvecklas från de inre delarna och växa utåt. En mer koncentrerad bebyggelse är en förutsättning för en utveckling av såväl kollektivtrafik som övrig service. Utvecklingen av transportsystemet och bebyggelse ska samordnas. Intill stations- och hållplatslägen finns stor potential att förtäta och utveckla befintliga orter. Gällande översiktsplan anger i de generella riktlinjerna för just Kode tätort att pendeltågstationen är mycket viktig för Kodes utveckling. Bohusbanan har en avgörande betydelse för Kodes framtid. Största tänkbara hänsyn ska därför tas till järnvägen, både till trafikens krav och till en utveckling av persontrafik till och från Kode. Kode ska utvecklas ytterligare som kollektivtrafikknutpunkt. Behov av ytterligare pendelparkeringar för bil och cykel ska utredas. I samband med sådana lösningar ska trygghet och tillgänglighet öka. I Kode bedöms möjligheten att skapa trygga gång- och cykelvägar till skola, kollektivtrafik och centrumområdet vara stora. Ett stärkt centrumområde på ömse sidor av stationen är av stor betydelse för Kodes framtida utveckling. Service och åtgärder som stärker centrumområdets tillgänglighet bör prioriteras.

Gällande översiktsplans mark- och vattenanvändningskarta för Kode kommer i och med den fördjupade översiktsplanen för Kode att ersättas av en mark- och vattenanvändningskarta som bättre tillgodoser gällande översiktsplans generella riktlinjer för kommunen och Kode.

Gällande översiktsplans mark- och vattenanvändningskarta för Kode visar Kode tätortsavgränsning, inom vilken Kode är tänkt att utvecklas, och visar bland annat eventuell lämplighet för bostäder på åkermark, brukningsvärd jordbruksmark, sydväst om befintlig bebyggelse, på bland annat den kommunägda fastigheten Guntorp 1:4 (plats C).

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt lag tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken). Skyddet av brukningsvärd jordbruksmark skall ses långsiktigt, för kommande generationer. Det handlar främst om att säkerställa livsmedelsproduktionen i landet. Men det handlar också om att upprätthålla den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster, och om att bevara och utveckla kulturmiljöer, en aktiv landsbygd och beredskap inom Sverige.

Att bygga en ny skola i Kode är ett väsentligt samhällsintresse, som alltså eventuellt kan byggas på brukningsvärd jordbruksmark. Att bygga nya bostadsområden i tätorter är ett väsentligt

samhällsintresse. Huruvida åtgärden skola i Kode tätort kan byggas på brukningsvärd jordbruksmark avgörs av om det finns annan lämplig plats för skola i Kode tätort. Huruvida åtgärden bostadsområde i Kode tätort kan byggas på brukningsvärd jordbruksmark avgörs av om det finns annan lämplig plats för bostadsområde i Kode tätort. En plats lämplig- eller olämplighet för en viss åtgärd är inte per automatik detsamma för en annan åtgärd. Brukningsvärd jordbruksmark kan utgöras av åker-, ängs-, hag- eller betesmark. Fastigheten Guntorp 1:4 utgör endast en liten andel av den sammanhängande Solbergaslätten, men lyder under lagkravet om brukningsvärd jordbruksmark.

Skydd av åkermark infördes i svensk miljölagstiftning på 1970-talet, som en konsekvens av och reaktion mot att det under något drygt decennium hade tagits i anspråk omfattande arealer åkermark för främst bostadsbyggnation. Kode tätorts befintliga, centrala bostadsbebyggelse är till största delen planerad på 1960- och första hälften av 70-talet, på före detta åkermark. Liknande bebyggelsemiljöer syns i hela landet. Jordbruksfastigheten Guntorp 1:4 köptes in av kommunen 1967. Det var ett då strategiskt markinköp, i avsikt att expandera Kode tätort. Liknande strategiska inköp av brukningsvärd jordbruksmark i den absoluta närheten av tätorter gjordes vid den tiden på flera håll i kommunen, av samma anledning, och är fortfarande i kommunal ägo.

När är jordbruksmark brukningsvärd? Kungälv kommunens åkermark inventerades av Jordbruksverket 1977. Värdefull respektive särskilt värdefull åkermark kategoriserades. Inventeringen är sedan länge inaktuell. I gällande översiktsplan konstateras behovet av en uppdatering av kartläggningen av kommunens åkermark. Våren 2020 startade arbetet med ett tematiskt tillägg till gällande översiktsplan om inte bara åkermark utan av all brukningsvärd jordbruksmark i kommunen. Utredningen förväntas bli klar under januari 2021. Avgörande för om jordbruksmark är brukningsvärd är produktionsvärdet, skiftenas storlek, arten av produktion, jordartssammansättning, markavvattning, arrondering, nuvarande skötsel och skiftenas form. Uppgifter om naturvärden bör inhämtas från planer, program och andra möjliga källor. Eventuell tillgänglig information om ekosystemtjänster knutna till det aktuella området samlas också in. Det kan handla till exempel om värde för pollinatörer, kvävebindning och utjämning av vattenflöden. När kartläggningen är färdig blir den en allmän handling, kan lämnas ut och kommer den att publiceras på kommunens webbplats. I utredningen har kartlagts plats C och del av platser K och M som brukningsvärd jordbruksmark.

Rättspraxis om bebyggelse på jordbruksmark ger att avgörande, utöver vad som anges i lagstiftningen (3 kap. 4 § miljöbalken), är vad kommunens översiktsplan anger om saken. Inom tätorterna Ytterby, Kareby och Kärna finns exempel från senare år på planering av nya bostadsområden på brukningsvärd jordbruksmark. Förklaringen till det är vad kommunens översiktsplan anger om saken och att andra lämpliga markområden för bostadsområden av den aktuella omfattningen saknats. Men huruvida byggnation på brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas beror inte på om marken är kommunägd eller ej.

Gällande översiktsplan anger om åkermark att utom tätortsavgränsningarna får sådan inte tas i anspråk för bebyggelse. Det anges att jordbruksmark som grundprincip inte ska användas för ny bebyggelse, och att kommunen ska hushålla särskilt med den mest värdefulla jordbruksmarken. Men det anges också att för att främja en utveckling av våra orter kan den tätortsnära jordbruksmarken behöva tas i anspråk, eftersom utveckling av tätorterna är ett väsentligt samhällsintresse. En vägning måste dock göras mot bland annat en god kollektivtrafik, tillgänglighet till service och bevarandet av närströvområden. I mark- och

vattenanvändningskartor pekas ju också ut markområden av brukningsvärd jordbruksmark, eventuellt lämpliga för byggnation.

I Jordbruksverkets rapport Exploatering av jordbruksmark 2011-2015 (rapport 2017:5) framgår att Kungälv kommun är på plats 28 i landet när det gäller totalt antal hektar jordbruksmark (betesmark och åkermark) som är exploaterad mellan åren 2011 och 2015 (28,3 hektar). Sett till procentuell andel av exploaterad jordbruksmark (betesmark och åkermark) i kommunen är Kungälv kommun på plats 17 i landet (0,32 %). Sett till totalt antal hektar enbart åkermark är Kungälv på plats 68 i landet (8,9 hektar). Rapporten finns [på internet](#).

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kode kommer en av frågorna att utreda vara den om mobilitet, det vill säga möjligheten till effektiva men dessutom hållbara person- och godstransporter, som till exempel jobbspending smidigt med framförallt tåg. I kommunens gällande trafikplan (från 2017) liksom i gällande översiktsplan anges tydligt vikten av att minska bilberoendet i kommunen. Trafikplan finns [på kommunens webbplats: Kommunens interna styrning](#). Trafikplan är ett stöd i att skapa balans mellan den tillgänglighet transportsystemet ger och de effekter som transporter har på samhället. Arbetet med att minska bilberoendet kräver förändringar i beteendemönster, att utvecklingen av transportsystemet och bebyggelse samordnas, och därmed långsiktighet. Vi är långt ifrån önskade, låga, framtida nivåer. Den biltrafik som fortsatt företas skall förstås ske i en god, säker trafikmiljö. I frågan om mobilitet i Kode tätort ingår frågan om järnvägsövergången. Enligt gällande översiktsplan är någon ny exploatering i Kode tätort inte möjlig innan en ny planskild korsning finns. Det var Trafikverkets ståndpunkt i dess samrådsyttrande under framtagandet av gällande översiktsplan. Senare har Trafikverket istället uppgett att korsningen under nuvarande omständigheter bedöms som säker nog även vid ny exploatering, det vill säga fler trafikrörelser. Oavsett Trafikverkets ståndpunkt ser kommunen behovet inför utveckling av Kode tätort att studera järnvägsövergången och eventuell förändring av den.

Annan fråga i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kode kommer att vara var ny bebyggelse kan förläggas, och därmed i vilken omfattning brukningsvärd jordbruksmark skall föreslås tas i anspråk för bebyggelse. Kodes befintliga bostadsbestånd utgörs till övervägande del av låg småhusbebyggelse med äganderätt. Avsikten är att den framtida bostadsbebyggelsen skall öka dels variationen av hustyper, dels andelen hyres- och bostadsrätter. Kommunen har inga planer på att tvångsinlösa privatägda bostadsfastigheter för att riva byggnaderna och uppföra till exempel höghus i dess ställe. För att få till ett attraktivt stationssamhälle kommer bland annat för centrumområdet att studeras eventuella nya möjligheter till handel, till torgbildningar, till fler kommunala verksamheter och till vad mer som kan tänkas stärka och tillgängliggöra det. Attraktivitet i detta sammanhang är vad det låter som – ett tilltalande samhälle som lockar människor, och så att säga ökar Kodes värde på marknaden bland andra tätorter. Givetvis skall studeras också verksamhetsområden, och överhuvudtaget hur näringsliv och jordbruksnäringen i och kring Kode kan främjas.

Annan fråga är den om grönområden. I arbetet med fördjupad översiktsplan för Ytterby har en gröonstrukturplan tagits fram. Den finns [på kommunens webbplats: Ytterby - fördjupad översiktsplan](#). Planarbetet för Kode nya skola på plats L, delvis i del av grönområde, har inletts med en studie av grönstrukturen i Kode, som kommer att utgöra underlag också i arbetet med fördjupad översiktsplan för Kode. Grönområdet vid plats L är enligt kommunens gällande

naturvårds- och friluftsplän ett närströvområde (från 2005), och enligt kommunens gällande grönplan (från 2006) en kvarterspark.

Kommunens gällande naturvårds- och friluftsplän anger hur olika typer av naturområden skall visas olika grad av hänsyn i samband med exploatering. Om närströvområden anges att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten ska ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena. Men undantaget finns, att för närströvområden kan det i vissa fall bli aktuellt med ändrade gränsdragningar. Dessa ska dock föregås av en särskild studie som motiverar sådana ändringar från naturvårds- och friluftslivssynpunkt. Närströvområdena och dess gränsdragningar härrör från kommunens tidigare gällande översiktsplan, kommunplan 2000 (antagen 2001). Det finns en fördjupning om närströvområdena i Kärna, Kode och Diseröd (från 2011), hörande till naturvårds- och friluftslivsplänen. Där konstateras att inget närströvområde i eller kring Kode hör till den högsta av tre värdeklasser, av stort värde för hela staden eller trakten. Men ett hör till värdeklass B, lokalt värdefullt. Det gäller område Kvarndammen, norr om tätorten. Tre närströvområden hör till värdeklass C, övrigt lokalt värdefullt närnaturområde. Det gäller bland annat det mest centrala grönområdet, föremål för planarbete för Kode nya skola på plats L. Gällande naturvårds- och friluftsplän och fördjupningar av den finns [på kommunens webbplats: Naturvårds- och friluftslivsplän](#).

Påbörjad studie av grönstrukturen i Kode rör grönstrukturen även utanför Kode tätort. Grönstruktur är ett nätverk av små och stora grönområden av olika karaktär och funktion. I begreppet innefattas hela spektrumet från välskött park eller trädgård till mer vildvuxen natur. Grönstrukturen är en väsentlig del av den byggda miljön. Enligt lag (plan- och bygglagen) ska främjas en ändamålsenlig struktur av grönområden, det vill säga av grönstrukturen. I ändamålsenlig struktur innefattas bland annat spridningskorridorer för djur- och växtliv, och möjligheter för människors rekreation. Ökad förtätning av bebyggelse innebär inte bara ökad vikt av att bevaka enskilda grönområdets gränser, utan även ökad vikt av att långsiktigt säkerställa interaktionen mellan grönområden, och dess respektive kvalitet. Frågan om grönstruktur hänger tätt samman med bland annat klimatförändringar och dagvattenhantering, ekosystemtjänster och landskaps- respektive stadsbild. Genom studien av grönstrukturen i Kode kommer, utöver att studeras eventuell lämplighet att ianspråkta del av grönområde vid plats L för Kode nya skola, bland annat att föreslås åtgärder vilka förbättrar kvaliteten på grönstrukturen. Eventuella kompensationsåtgärder mot bakgrund av eventuellt ianspråktagande av del av grönområde för Kode nya skola är troliga. Studien av grönstrukturen i Kode kommer när den är färdigställd att kunna lämnas ut, och kommer att publiceras på kommunens webbplats.

Kommunens gällande grönplan anger för Kode att där finns tre grönområden som fungerar som kvartersparker. Ett enklare nät med naturstigar finns i dem. Den friväxande gröna miljön är uppskattad och spännande lekmiljö för barn och kompletterar villaområdets lekmöjligheter. Samtliga boende i Kode har kvarterspark eller natur inom 300 meter från sin bostad. Men grönområdena är ensartade och likformade, och det omgivande odlingslandskapet gör det svårt att ta sig ut i skogen. Utöver de tre kvartersparkerna redovisas i Kode ett antal så kallade stadsdelsparker och friluftsområden. Som förslag anges att utveckla kvarters- och stadsdelsparker med brynzoner, flerskiktade trädbestånd och ett mer varierat fältskikt. Gällande grönplan finns [på kommunens webbplats: Grönplan](#).

Även arbete med en ny skogsvårdsplan kommer att påbörjas 2021.

I arbetet med fördjupad översiktsplan för Kode kommer diverse fler frågor, bland annat enligt plan- och bygglag och miljöbalk, att hanteras. Kulturmiljö är en sådan. Sociala konsekvenser en annan. Att en fråga inte har nämnts här innebär inte att den kommer att förbises.