



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Anna Hendén Wedin  
planarkitekt  
010-224 43 65  
anna.henden.wedin@lansstyrelsen.se

Yttrande  
2018-10-31

Diarienummer  
402-35867-2018

Sida  
1(7)

Bollebygds kommun  
[samhallsbygg@bollebygd.se](mailto:samhallsbygg@bollebygd.se)

## Förslag till detaljplan för Bollebygds prästgård 1:1 mfl. Prästgårdsgärdet, Bollebygds kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 20 augusti 2018 för samråd enligt 5 kap 11 och plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planen är att möjliggöra 250 bostäder och en skola för 760 barn. Planförslaget har inte stöd i gällande översiktsplan men i föregående planprogram för Kullaområdet där Länsstyrelsen har haft invändningar under samrådet. Exploateringen föreslås på jordbruksmark. En lokaliseringstudering finns som visar att Varpås skulle vara ett möjligt alternativ. Länsstyrelsen har därför svårt att se att föreslagen bebyggelse är förenlig med miljöbalkens 3 kapitel 4 §. Ni har också oklara möjligheter att ta hand om avloppsvattnet från bebyggelsen i föreslagen exploatering. Exploatering föreslås delvis inom strandskydd och vi kan i nuläget inte se att de särskilda skäl som ni anger är tillämpliga med det underlag som vi har tillgång till.

Inom området behöver en del risker hanteras såsom risk för översvämning, risk från närliggande bensinstation, lokalisering av bebyggelse och trafiksäkerhet. Buller behöver också hanteras och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten beskrivas. Slutligen behöver biotopskydd, artskydd, fornlämningar och vattenverksamhet hanteras vidare.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, strandskydd och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och

synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

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

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Kapacitet i reningsverket*

Ni behöver klargöra hur mycket kapacitet det finns i det reningsverk som ni ska ansluta bebyggelsen till och hur planen förhåller sig till detta. Vi behöver ta del av de beräkningar som ni grundar er bedömning på. Ni har lämnat in en tidsbegränsad ansökan om fortsatt drift av befintligt avloppsreningsverk med tillhörande ledningsnät till och med 2025 för högst 8000 personequivaler (pe) (dnr 551-37310-2017) Den långsiktiga lösningen, dvs avveckling av avloppsreningsverket, beräknas vara på plats senast vid slutet av 2025, enligt ansökan. Det är inte säkert att tillstånd kommer att ges till 8000 pe. Länsstyrelsen har yttrat sig och ansett att 6000 pe är mer rimligt i förhållande till belastningen på Nolån.

Om den permanenta lösningen av avloppsfrågan i Bollebygds kommun kommer att vara att leda avloppsvatten till Ryaverket är ännu inte avgjort. Ansökan om tillstånd för utökat tillstånd för Ryaverket handläggs av miljöprövningsdelegationen (dnr 551-29583-2017). Länsstyrelsen har här inte avgett något yttrande ännu.

#### *Risk för översvämning till följd av skyfall*

Boverket kom tidigare i år med en tillsynsvägledning avseende översvämningens risker. Där tar man bland annat upp översvämning till följd av skyfall och lämplig utgångspunkt vid planering av bebyggelse. Länsstyrelserna i Västra Götaland och Stockholm har också nyligen tagit fram faktabladet *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall*. I faktabladet framgår hur översvämningens risk kan hanteras på detaljplanenivå. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Länk till [faktabladet](#).

Planbeskrivningen tar inte upp risken för översvämning. Kan stora nederbörds mängder ge problem inom planområdet vid en exploatering? Planbeskrivningen behöver redogöra för hur planområdet kan påverkas av en översvämning av detta slag.

I VA- och dagvattenutredningen nämns 100-årsregn. Där föreslår man bland annat att det anläggs en ny trumma med samma dimension som den nuvarande för att klara utjämningsbehovet för nederbörd motsvarande ett 100-årsregn. Man rekommenderar också öppna diken i planområdet som har kapacitet att kunna utjämna nederbörds mängder motsvarande ett 100-

årsregn. Detta för att minska risken för översvämningar som medför skador på omgivande byggnader. Hur kommer detta att regleras?

#### *Buller*

Planen är flexibel och byggnader kan därför orienteras på olika sätt. Ni har dock inte visat hur ett utförande av bebyggelsen i planen kan innehålla bullerriktvärdena eller uppfylla riktlinjerna för skol- och förskolegårdar. Länsstyrelsen kan godta flexibla planer och reglering av bullerriktvärden i plankartan men då måste ett möjligt alternativ som uppfyller bullerriktvärdena/riktlinjerna redovisas i planhandlingarna.

#### *Geoteknik*

De geotekniska förutsättningarna är inte tillräckligt utredda. Bland annat innefattar inte undersökningsområdet hela planområdet. Se vidare i yttrande från SGI, daterat 2018-10-23, som bifogas.

#### *Risker från närliggande bensinstation*

En riskanalys har tagits fram för att se över riskerna från den bensinstation som ligger intill planområdet. I analysen bedöms att riskerna kan accepteras utan tillkommande krav på riskreducerande åtgärder. Det är under förutsättning att det befintliga skyddsavstånd mellan väggkant och byggnation inom fastigheten som framgår på illustrationsskissen inte inskränks. Ni behöver säkerställa ett avstånd på minst 50 meter mellan lossningsplats och planerade bostäder. Planen bör också säkerställa att utrymning är möjlig bort från riskkällan.

#### *Lokalisering av bebyggelse*

Ni anger att bebyggelse kan komma att anläggas nära inpå vägnätet. Även andra användningar möjliggörs nära intill vägen. Ni behöver göra en lämplighetsbedömning av byggrätternas/användningarnas utbredning utifrån risksynpunkt. Därefter behöver nödvändiga åtgärder säkerställas i planen.

#### *Trafikalstring/trafiksäkerhet*

Trafikverket är inte överens med er avseende de trafikalstringstal som ni har använt. Därmed är bedömningen av planens trafikalstring något oklar. Ni behöver samråda med Trafikverket för att få fram ett godtagbart underlag för bedömning av trafikalstringen. Trafikalstringen kan resultera i att det krävs åtgärder för trafiksäkerhetens skull som länsstyrelsen kommer att bevaka i nästa skede. Anslutningen till väg 554 är inte säker och kan därmed inte godtas med nuvarande utförande.

#### **Strandskydd**

Kommunen anger i planbeskrivningen att strandskydd råder för del av området samt att det kommer att upphävas för kvartersmarken. Kommunen anger vidare att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet är att Rävlandavägen är avskiljande från området närmast strandlinjen. Vidare anges att planens syfte är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (tätortsutveckling) som inte kan tillgodoses utanför området.

Länsstyrelsen anser inte att Rävlandavägen har en sådan storlek, trafikmängd eller utformning att vägen kan räknas som avskiljande vad gäller strandskyddet. Stöd till Länsstyrelsens bedömning finns i MÖD M-10315-16 som anger att vägen, för att betraktas som avskiljande, måste vara sådan att allmänheten typiskt sett avstår från att passera.

Att strandskyddet, inom vissa områden inom nu gällande detaljplan, är upphävt saknar betydelse för bedömningen av strandskyddet i den nya planen. När den gamla planen upphävs så återinträder strandskyddet i sin tidigare utsträckning. I den nya planen behöver upphävandet av strandskyddet hanteras på nytt.

Länsstyrelsen anser att strandskydd normalt inte ska upphävas för områden så som gata, väg, naturmark, GC-väg eller parkering. Det vill säga inom sådan mark som är planlagd som allmän platsmark. Den mark som i planen ianspråkats av parkering, väg och trafikområde är i dagsläget allemansrättsligt tillgänglig och strandskydd inträder där när den gamla planen upphävs. Stöd till Länsstyrelsens bedömning finns i MÖD dom P 10448-17 som visar att upphävande av strandskydd inom detaljplan inte kan hanteras lättvindigt. Inte ens om det rör befintliga lokalgator, vändplatser eller parkeringar om de är allemansrättsligt tillgängliga.

Länsstyrelsen anser att kommunen genom utredning behöver visa att det är omöjligt, eller i vart fall inte rimligt, att tillgodose det angelägna allmänna intresset utanför strandskyddat område.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

De slutsatser som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) och dagvattenutredningen angående detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver även tas med i plan- och genomförandebeskrivningen.

#### **Råd enligt PBL och MB**

##### *Jordbruksmark*

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Jordbruksmarken och landskapsbilden är en stor fråga i denna plan för Kulla-området. Kommunen har analyserat och beskrivit konsekvenserna av att exploatera jordbruksmark. Det har även gjorts en utredning av alternativa områden runt omkring Bollebygd tätort. Slutsatsen är att alternativ Kulla och Varpås är de två möjliga områden som går att genomföra. Kommunen kommer dock fram till att Kulla är det alternativ som är mest lämpligt för utbyggnad eftersom Varpås bland annat är mer kuperat och därmed även dyrare att genomföra. Varpås finns med som utbyggnadsområde i gällande översiktsplan vilket inte Kulla-området är.

Den utredning som genomförts visar att även Varpås är ett möjligt alternativ som inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Bedöms Varpås som ett tillfredställande alternativ får Kulla-området med brukningsvärd jordbruksmark inte exploateras, enligt 3 kap 4 § miljöbalken. I MKB bör denna fråga utvecklas ytterligare för att tydligt jämföra de båda alternativen, Kullaområdet och Varpås.

#### *Tunnel*

Länsstyrelsen anser att tunneln är viktigt för trafiksäkerheten. Enligt MKB:s redovisning av biotopskyddade objekt ser tunneln placering inte ut att påverka någon av dessa. Eventuellt kan någon övrig kulturhistorisk lämning påverkas men ingen fornlämning har hittats i närheten av tunneln. Påverkan på skyddade arter bör kunna hanteras genom anpassningar.

Strandskydd och exploateringen av jordbruksmark behöver hanteras vidare för att kunna avgöra om tunneln och berörd exploatering är möjlig att genomföra.

Slutligen kommer tunneln med största säkerhet kräva tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.

#### **Förhållande till ÖP och övrig övergripande planering**

I gällande översiktsplan anges att området ska utgöra jordbruksmark och att det öppna landskapet ska bevaras. Området är också markerat som ett stort opåverkat område som ska skyddas mot åtgärder. Förslaget strider därmed mot översiktsplanen.

Området ingår i *Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner* (2014-06-03). En av förutsättningarna var en station på Götalandsbanan, söder om planområdet. En station i det läget är inte föreslagen av Trafikverket.

Detaljplanen har föregåtts av ett program för Kullaområdet. Länsstyrelsen hade flera invändningar bland annat exploateringen av jordbruksmark och att fler frågor behövde utredas på ett övergripande plan innan detaljplanering påbörjades, diarienummer 402-39028-2017.

#### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

##### *Kulturmiljölagen*

En fornlämning påträffades vid den arkeologiska utredningen och den avses att förundersökas så snart som möjligt. Resultatet ligger sedan till grund för om någon arkeologisk undersökning behöver göras. Eventuell slutlig arkeologisk undersökning får först göras när planen vunnit laga kraft.

##### *Biotopskydd*

MKB:n pekar ut tre olika biotopskyddade objekt och i planbeskrivningen anges att kommunen kommer att ansöka om dispens i aktuella delar. Länsstyrelsen vill påpeka att det krävs särskilda skäl för att få dispens från

biotopskyddet. Enbart det faktum att biotopen ligger inom detaljplanelagt område är inte ett särskilt skäl.

För flertalet biotopskyddade objekt gäller att de ska ligga i eller i omedelbar anslutning till jordbruksmark. För att ändra markanvändningen krävs ingen dispens så länge som åtgärderna inte innebär en direkt skada på biotopen. Länsstyrelsen vill dock att biotopskyddade objekt, så långt det är möjligt, bevaras även efter det att skyddet upphört. Länsstyrelsen anser därför att det är lämpligt att dessa objekt skyddas genom särskild planbestämmelse.

Observera att så länge markanvändningen fortfarande är jordbruksmark krävs dock dispens från biotopskyddet för de åtgärder som direkt skadar biotopskyddade objekt.

#### *Artskydd*

I MKB:n anges att en fladdermusinventering bör göras i området. Länsstyrelsen instämmer i detta. Utifrån artskyddet är det viktigt att skyddade arter och deras livsmiljöer identifieras så tidigt som möjligt i processen. Då finns större förutsättningar att åstadkomma anpassningar och skadeförebyggande åtgärder för att hantera artskyddsfrågan. Dispens från artskyddet ges, i enlighet med vägledande domar, endast i exceptionella fall.

#### *Vattenverksamhet*

Angående förslag på tunnel under Rävlandavägen upplyser Länsstyrelsen om att åtgärder som kan medföra bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap 3§ i Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena 11 kap 12§. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

#### **Behovsbedömning**

Kommunen har bedömt att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och ett samråd har hållits om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning diarienummer 402-20615-2018. En MKB har bifogats samrådshandlingarna.

Detta yttrande har planhandläggare Torun Signer beslutat och planhandläggare Anna Hendén Wedin föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare för enheten för samhällsskydd och beredskap, naturavdelningen, miljöavdelningen, vattenavdelningen, landsbygdsavdelningen och kulturmiljöavdelningen medverkat.

Torun Signer

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

**Bilaga för kännedom:**

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2018-10-23

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2018-10-25

**Kopia till:**

*Trafikverket*

*SGI*

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen

Samhällsavdelningen

Landsbygdsavdelningen

Vattenavdelningen