

## Expertutlåtande i ärende LOV 2023-000493

### Bakgrund

På fastigheten MARYD 2:23 (Källerydsvägen 3) i Alingsås vill Råberget Entreprenad AB genom bolaget Maryds Höjd AB uppföra ett enbostadshus och har därför sökt förhandsbesked. På uppdrag av Maryds Höjd AB har Ramboll upprättat detta utlåtande i syfte att utreda de förhållanden som kommunen framför om fastigheten.

Alingsås kommun har i en skrivelse daterad 2024-02-02 kommunicerat att kommunen, efter att ha gjort en lokaliseringsprövning, gör bedömningen att ett positivt förhandsbesked inte kan meddelas eftersom platsen inte bedöms lämplig att bebygga med hänvisning till 2 kap 2 § Plan- och bygglagen. De huvudsakliga motiven i kommunens bedömning är

1. Området utgör utströmningsområde från högre liggande terräng vilket har den ekologiska funktionen att kvarhålla vatten i landskapet, vilka utgör viktiga ekosystemtjänster.
2. Att området utgör utströmningsområde innebär att det är svårt att uppföra en god bostadsbebyggelse på platsen med avseende på grund- och dagvattenförhållanden
3. Att området utgör utströmningsområde innebär att tomten är sank (vattensjuk) och det kan komma att krävas betydande åtgärder för att anlägga en tomt med byggnader.
4. Markavvattning kan komma att krävas för att tomten ska vara möjlig att bebygga. Inom Västra Götalands län råder ett generellt förbud mot markavvattning.

Av skrivelsen framgår vidare att länsstyrelsen yttrat sig i ärendet och uttalat sig om vissa av ovanstående synpunkter. Därtill menar länsstyrelsen att en utfyllnad i området kan betraktas som utfyllnad i vattenområde vilket utgör en anmälningspliktig vattenverksamhet. Det framgår också att länsstyrelsen är tveksam till hur vatten och avlopp föreslås lösas på tomten.

### Formella förutsättningar på platsen

Den aktuella tomten ligger utanför detaljplanelagt område. Området ligger inom sekundär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde, vilket bedöms sakna betydelse för fastighetens lämplighet för bebyggelse. Några andra formella skyddsförordnanden finns inte för platsen.

### Innebörden av begreppet utströmningsområde och rådande grundvattenförhållanden

Vattnets väg genom landskapet beror i hög utsträckning på geologiska förhållanden och topografi. I ett kuperat landskap befinner sig grundvattenytan normalt närmare markytan i låglänta områden och kan även strömma ut i

markytan. Sådana områden benämns enligt hydrogeologisk terminologi för utströmningsområde, och avser med andra ord områden där det sker ett naturligt utflöde av grundvatten till markytan eller direkt till sjöar och vattendrag. Utströmningsområden förekommer av den anledningen naturligt överallt i låglänta partier i ett kuperat landskap och kan inte betraktas som något unikt förekommande.

Den aktuella fastigheten är inte att betrakta som ett typiskt utströmningsområde. För att ett område ska kunna betecknas som ett utströmningsområde ska det finnas förutsättningar för ett tydligt grundvattenflöde mot markytan från en mättad porvolym i jordlager eller sprickor i berggrund. En hydrogeologisk undersökning genomfördes i oktober 2023 på den direkt angränsande grannfastigheten Maryd 2:28. Fastigheten är belägen på ungefär samma höjd i landskapet som aktuell fastighet varför det går att förutsätta att liknande förhållanden råder inom de bägge fastigheterna.

Inom ramen för utredningen grävdes tre provgropar för att utreda jordarter, jordlagerföljd samt djup till grundvattenytan. Enligt provgropsgrävning (PG1) ca 30 m från den aktuella fastigheten består jordlagerförhållandena i området av hårt packad siltig torr morän utan något konstaterat grundvatten ned till ett djup av *minst* 2,1 m under markyta. Detta motsvarar en +höjd av ca 100,9 m ö h, vilket innebär att en eventuell grundvattenyta är belägen lägre än denna nivå. Detta vid en tidpunkt då grundvattennivåerna i allmänhet var höga, vilket kan utläsas från SGUs mätstationer i motsvarande jordlagerförhållanden i regionen. På aktuell fastighet kan en eventuell grundvattennivå förväntas vara på nära samma nivå. Den aktuella fastighetens nuvarande markhöjd vid plats för planerat bostadshus är på nivån +101,5-102 m ö h vilket motsvarar ett teoretiskt djup till grundvattenytan på minst 0,6-1,1 m under markytan.

Några förutsättningar för ett grundvattenutflöde i markytan på aktuell fastighet finns således inte, och området är därmed inte att betrakta som ett utströmningsområde för grundvatten. Att markytan tidvis är något fuktig på fastigheten beror istället på de övre jordlagrens (matjorden) fukthållande förmåga vid perioder med stor nederbörd och ytavrinning från närliggande marker. Det bör dock framhållas att detta framför allt berör ett mindre markavsnitt i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Maryd 2:9 där ett befintligt dike ligger i fastighetsgräns. Att bebygga platsen bedöms inte påverka platsens hydrologiska funktion alls.

### **Vad krävs för att anlägga tomt och uppföra bostadsbebyggelse på platsen**

Ramboll, genom Rickard Andersson, har engagerats för att tillhandahålla specialistkompetens och rådgivning under processen samt för att utarbeta ritningsunderlag som redovisar genomförbarheten av byggnationen på aktuellt område.

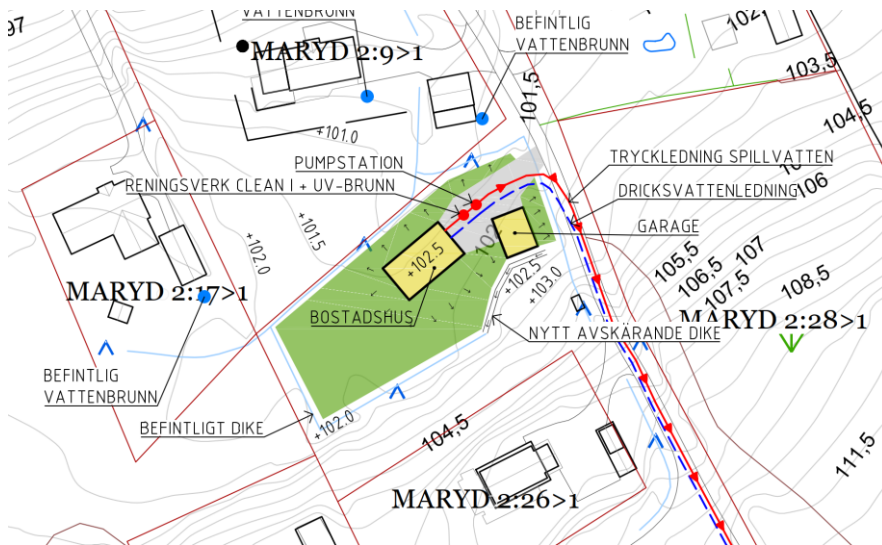
Den plats som avses att bebyggas har en svagt sluttande terräng från söder till norr och ligger något lägre än den närmast anslutande vägen som ger tillträde till tomten. Sett till hela dalgången och höjdområdet i söder så ligger aktuell fastighet relativt lågt belägen. Terrängen kan periodvis upplevas som fuktig vilket sannolikt beror på att det övre jordlagret är relativt tätt och att därmed ytligt rinnande vatten har svårt att tränga igenom. Resultatet från tre genomförda provgropar på tomten intill visar på att marken består av fast lagrad sandig morän vilken är gynnsam att bygga på. Vid provgroparnas grävning kunde konstateras hård packningsgrad i botten, vilket gjorde det svårt att gräva vidare. Bergytan är därför sannolikt relativt nära botten på provgroparna på drygt 2 m djup. Noterbart är även att det inte kunde noteras någon grundvattenyta alls i någon av de provgropar som grävts.

Som framgår ovan är det sannolikt att liknande geologiska förhållanden förekommer på aktuell tomt. Vid framtagandet av föreslagen byggnation har dessa förhållanden noggrant beaktats för att säkerställa en genomförbar byggnation på platsen.

Rambolls rekommendation utifrån givna förutsättningar är att marken på tomten bör justeras för att harmonisera med omkringliggande mark. Föreslagen grundläggningsnivå är +102,5 (se Figur 1), vilket innebär att fastighetens topografi förändras som mest till ungefär 1 m högre än nuvarande marknivåer. Därmed hamnar byggnaden även på en gynnsam nivå för att tillgodose en väl fungerande avrinning av ytligt vatten (se pilar redovisade i Figur 1). Vidare hamnar grundläggningen tydligt ovan en eventuell grundvattennivå och påverkar således inte grundvattenströmningen i området.

Sammanfattningsvis är Rambolls bedömning att det inte krävs några extraordinära byggnadstekniska åtgärder för att bebygga tomten med ett bostadshus. Föreslagen grundläggning är en normalt förekommande grundläggningsmetod för en villa som detta handlar om och liknande åtgärder går också att känna igen på omkringliggande fastigheter, exempelvis södra tomten Maryd 2:26. Med hänsyn till projektets tidiga skede (förhandsbesked) bör man också undvika att planera för omfattande åtgärder om det finns andra möjliga alternativ vilket bedömts vara så i detta fall.

Därtill bedömer Ramboll att tomten är lämplig att bebygga också med beaktande av att tomten utgör en lucktomt i ett område där det redan finns en samlad bebyggelse med en etablerad infrastruktur i form av tillfartsvägar och viss utbyggd samhällsservice.



Figur 1 Den aktuella tomten med Rambolls förslag på möjlig bebyggelse.

### Markavvattning eller anmälningsplikt vattenverksamhet

Markavvattning definieras i 11 kap. 2 § miljöbalken som en åtgärd som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål.

I förevarande fall finns ingen plan på att öka avledningen av vatten utan istället kommer tomten delvis att fyllas upp för att nå önskad grundläggningshöjd för planerad bebyggelse. Markavvattningsbestämmelserna är därför inte tillämpliga.

Utfyllnadsåtgärden utgör inte heller utfyllnad i vattenområde vilket skulle aktualisera miljöbalkens bestämmelser om vattenverksamhet. Begreppet vattenområde definieras i 11 kap 2 § miljöbalken som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

Av propositionen till miljöbalken (prop 1997/98:45 sid 126) framgår att uttrycket vattenområde även förekommer i de särskilda reglerna om miljöfarlig verksamhet och har där samma betydelse. *Med högsta förutsebara vattenstånd avses en vattennivå som är med någon sannolikhet förutsebar. Det förhållandet att vattenståndet på enstaka platser vid något tillfälle har varit extremt högt har ibland enbart historiskt intresse och skall då inte påverka bedömningen av vad som utgör ett vattenområde. Exempel på vattenområden är sjöar, vattendrag, diken och kärr. Även vissa konstgjorda vattensamlingar kan omfattas, såsom regleringsmagasin och bevattningsdammar.*

Av kartunderlag framgår tydligt att området inte kan anses utgöra vattenområde och således aktualiseras heller inte bestämmelserna om vattenverksamhet av planerade åtgärder.

Ramboll Sverige AB genom

Rickard Andersson  
Landskapsingenjör

Susanna Hogdin  
Miljöutredare

Per Sander  
Hydrogeolog

Jenny Johansson  
Hydrogeolog