

Datum: 2021-01-22
Handläggare: Malin Karlsson
Direktr:
Diariernr: 2019.021 MN

Miljöskyddsnämnden

Yttrande över granskningshandlingar för detaljplan Omvandlingsområde Färgens Östra strand (E 2019-1499)

Ärendebeskrivning

Miljöskyddskontoret har fått granskningshandlingar på remiss över detaljplanen Omvandlingsområde Färgens östra strand. Planområdet ligger mellan sjön Stora Färgen och väg 180, ca 8 km från Alingsås stadskärna. I planområdet ingår Sundet, Skämningared, Svanvik, Färgered och Pojkebo. Syftet med planen är att, i samband med utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet inom planområdet, utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende. Vidare är syftet också att inom planområdet upphäva samtliga områdesbestämmelser i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. Planläggningen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel.

Beredning

Samrådsredogörelsen

Efter samrådsskedet i denna detaljplan har en samrådsredogörelse upprättats med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. Miljöskyddsnämnden har lämnat följande synpunkter via yttrande § 63 2019.021 över samrådshandlingarna och samhällsbyggnadskontoret lämnade följande kommentarer och förslag till åtgärder:

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
<p>Dagvatten</p> <p>I den utsträckning där detaljplanen innebär nyexploatering av fastigheter kan man utgå ifrån att området har behov av någon form av dagvattenhantering. Finns det förutsättningar att lösa lokal infiltration och fördröjning och därmed rening av regn- och dagvatten inom tomterna på den nya bebyggelsen? Om omvandlingen av området medför att inget kommunalt verksamhetsområde bildas föreslår miljöskyddsnämnden att:</p> <ul style="list-style-type: none">Man bör innan detaljplanen beslutas utreda hur flödessituationen kommer att se ut när planen är genomförd och	<p>En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen.</p> <p>Framtida flödessituation beskrivs i dagvattenutredningen som tagits fram inför granskningen.</p>



<p>då även ta hänsyn till framtida ökade regnmängder.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Med tanke på recipientens känslighet är det i sammanhanget lämpligt att dagvattenutsläppet från den nya bebyggelsen fördröjs och renas så nära källan som det är möjligt. • Man bör undvika att exploatera de naturliga våt- och sumpskogsmarkerna som bidrar till en naturlig rening och fördröjning av regn- och avrinnande vatten. • Andelen hårdgjord yta på tomtmarken ska begränsas. • De ytor som kan behöva tas i anspråk för den lokala dagvattenhanteringen på tomt- och allmänplatsmark i den nya bebyggelsen ska reserveras på kartan i detaljplanen. Dessutom kan en bräddpunkt vid fastighetsgränsen behöva redovisas. 	<p>Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten.</p> <p>Våtmarkerna kommer inte att exploateras.</p> <p>Behov av fördröjning av dagvatten har inte tydligt kunna konstateras efter genomförda analyser i dagvattenutredningen, då dagvattenvattenmängden endast ökar marginellt. Behov av en begränsning av andel hårdgjord yta anses därmed inte nödvändig. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten.</p>
---	--

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
<p>Strandskydd Några synpunkter på strandskyddet i ett perspektiv på enskilda fastigheter finns det inget utrymme till i detta ärende.</p> <p>Miljöskyddskontoret bedömer att de motiv som samhällsbyggnadskontoret tar fram som underlag för det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § punkt 5 inte är ett allmänt särskilt skäl. Det kan snarare betraktas som ett enskilt skäl till att flytta till området</p>	<p>Det noteras att hänvisning inte kan göras till särskilt skäl punkt 5 eftersom det inte kan anses omöjligt att uppföra bostäder på annan plats, utanför strandskyddat område.</p>
<p>Miljöskyddskontoret bedömer att Svanviksområdet i dagsläget omfattas av 300 m strandskydd vilket innebär att det utökade strandskyddet på 300 m ska gälla för hela planområdet.</p>	<p>Svanvik omfattas inte av strandskydd eftersom området tidigare omfattats av en byggnadsplan och strandskyddet därefter inte återinträtt. Se utförligare beskrivning i planbeskrivningen.</p>

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
<p>Elektromagnetiska fält</p>	



Miljöskyddskontoret anser att man ska sträva efter att inte bygga bostäder närmare kraftledningar än att man underskrider 0,4 µT som kraftfrekventa elektromagnetiska fält.	Nya bostäder placeras mer än 5 meter från kraftledning vilket är tillräckligt enligt ledningsnätsägaren.
---	--

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
Natur	
Inom området Färgens östra strand finns flertalet inventeringar av både sumpskogar och lövskogar med höga naturvärden. Området är mycket värdefullt på grund av den höga tätheten av ek och andra lövträd, vilka har stor betydelse som livsmiljöer för många arter och därmed bidrar till en hög biologisk mångfald. Enligt den inventering som gjordes 2008-04-18 framgår att många av de områden som pekas ut i planbestämmelserna för ny bebyggelse utgörs av ek-hassel miljöer dvs kulturmiljöer med höga naturvärden. Skogarna, och speciellt sumpskogarna, har dessutom ett ekosystem-tjänstvärde genom att bidra till dagvattenrening och dagvattenmagasinerings. De trädklädda markerna bidrar till folkhälsan genom att utgöra områden för närrecreation.	En naturvärdesinventering har tagits fram inför granskningen. Den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse har ett visst naturvärde men inte ett högt naturvärde.

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
Släckvatten	
Eftersom skyddet av dricksvattenförsörjningen till Alingsås tätort med omnejd är av stor betydelse bör en plan tas fram på hur släckvatten ska förhindras att spridas i området.	Släckvattenhanteringen beskrivs i dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats.

Miljöskyddsnämndens synpunkter	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
Risker kopplade till Alingsås dricksvatten	
<p>Syftet med att förse "Omvandlingsområde Färgens östra strand" med kommunalt vatten och avlopp är gott men om den nya planen genomförs kan det i förlängningen istället innebära en ökad risk för Alingsås dricksvatten. Miljöskyddskontoret anser att riskerna bör utredas närmare i samarbete mellan relevanta sakområden/förvaltningar i kommunen innan beslut tas om planens genomförande. Om beslutet blir att gå vidare behöver risker reduceras till en nivå som säkerställer Alingsåsbarnas dricksvattenförsörjning.</p>	<p>Riskerna för vattentäkten vid genomförandet av detaljplanen beskrivs i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har kompletterats.</p>

Via ett yttrande över samrådshandlingarna meddelade Länsstyrelsen bl.a. nedanstående och samhällsbyggnadskontoret lämnade följande kommentarer och förslag till åtgärder:

Länsstyrelsens synpunkt rörande strandskydd	Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.
<p>Planförslaget medger byggrätter för ett antal befintliga komplementbyggnader inom ett område närmast Stora Färgens strand. I vissa fall har inte dessa byggnader kunnat dateras säkert. Deras laglighet ur strandskyddssynpunkt är därför inte klarlagd. Länsstyrelsen förutsätter att den kommunala nämnd som har ansvar för strandskyddstillsyn, tillåts yttra sig över förslaget.</p>	<p>Miljöskyddsnämnden som ansvarar för strandskyddstillsynen får detaljplanen på remiss.</p>

Miljöskyddskontorets synpunkter över samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder.

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår att behov av fördröjning av dagvatten inte tydligt har kunnat konstateras efter genomförda analyser, då dagvattenmängden endast ökar marginellt. Samtidigt beskrivs att ökning av dagvattenflödena är helt beroende på hur många nya bostäder som byggs samt hur många av de befintliga husen som byggs ut. Eftersom planområdet inte ska omfattas av verksamhetsområde för dagvatten är det enskilda

fastighetsägares ansvar att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. I planbeskrivningen anges också att om beslut fattas att anlägga nya utjämningsvolymmer bör detta i första hand ske genom lokal fördröjning inom fastighetsgräns, t.ex. genom utkastare för takdagvatten samt med avledning till stenkista eller dylikt. Planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen saknas.

Miljöskyddskontoret noterar att de antaganden som gjorts i dagvattenutredningen angående antal nya bostäder som tillkommer respektive befintliga bostäder som byggs ut inte innefattar ett scenario där möjligheten till byggnation inom planen är fullt utnyttjad. I ett sådant scenario kan ca 25 nya bostäder uppföras, till skillnad från de 12 som angetts som högsta antal i dagvattenutredningen. Byggnation kopplad till den utökade byggrätten kan också bli mer omfattande än vad som antagits i utredningen. Denna typ av bostadsområde utvecklas ofta på sikt till att bestå av uteslutande permanentbostäder med stora bostadsytor. Miljöskyddskontoret anser inte att slutsatserna från dagvattenutredningen med säkerhet kan antas gälla även för ett sådant scenario med maximal utbyggnad.

Med anledning av recipientens känslighet och skyddsvärde som vattentäkt anser miljöskyddskontoret att det är viktigt att reglera dagvattenhanteringen på ett sätt som säkerställer god funktion även vid scenarion med ett stort utnyttjande av planens möjlighet till utökad byggrätt och nybyggnation. Miljöskyddskontoret anser att detta behöver uppnås genom en tydligare reglering i plankarta- och beskrivning enligt följande synpunkter:

1. Maximal andel hårdgjord yta på tomtmark ska regleras som planbestämmelse för att säkerställa avsättningsmöjligheten för dagvatten inom den egna fastigheten och tillgodose att tillräcklig yta finns tillgänglig för infiltration. Detta för att möjliggöra den fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten som anges i planbeskrivningen.
2. Magasineringskapacitet för fördröjning av dagvatten vid höga flöden och vid katastrofutsläpp (t ex vid brandbekämpning) ska finnas. I dagvattenutredningen och planbeskrivning anges avstängning av befintliga utlopp till sjöarna som en möjlig lösning för att hantera släckvatten. Magasineringskapacitet för förorenat vatten vid avstängning av utlopp föreslås tillgodoses antingen genom tillräcklig dikesvolym eller genom anläggandet av separat magasin i anslutning till diket. Miljöskyddskontoret anser att en sådan lösning är en förutsättning för planens genomförande och att denna utformas på ett sätt som även möjliggör fördröjning av höga flöden. Detta kan uppnås till exempel genom att anlägga magasin med filtervall.
3. Miljöskyddskontoret föreslår att de befintliga diken och vattenvägar som har en väsentlig funktion för områdets allmänna behov av dagvattenavledning identifieras och skyddas genom planbestämmelse. Vid en omvandling av området finns annars en risk att dessa förändras och förlorar sin funktion.
4. Gällande det möjliga riskområde för översvämning som identifierats för nya bostäder i Skämningared anser miljöskyddskontoret att höjdsättning av planerade byggnader ska regleras genom planbestämmelse.

Miljöskyddskontoret anser att ovanstående är rimliga åtgärder även om ökning i föroreningsbelastning och dagvattenflöden är starkt kopplat till hur många nya bostäder som byggs och hur många befintliga bostäder som byggs ut och därför, åtminstone inledningsvis, är marginell. Dagvattenhanteringen behöver planeras och vara dimensionerad utifrån att situationen ska vara hållbar även framöver vid en allt större omvandling av området. Att ha en strategi som innebär att åtgärder ska vidtas först när problem med dagvattenhanteringen uppstår anser miljöskyddskontoret inte är en acceptabel lösning inom området. Möjliga lösningar kan då vara svårare och mer kostsamma att utföra och risken för en påverkan på recipienten ökar. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att utföra åtgärder för att reducera risken för påverkan från eventuellt förorenat dagvatten på sjön. Miljöskyddskontoret

anser alltså att det finns skäl att redan i planen se till att skapa tillräckliga förutsättningar för att dessa ska kunna utföras.

Miljöskyddskontoret är mycket positiv till att våtmarker kommer att sparas och bidra till en naturlig fördröjning och rening av dagvatten inom området.

Strandskydd

Synpunkterna är tillgodosedda

Elektromagnetiska fält

Synpunkterna är tillgodosedda

Natur

Inom detaljplaneområdet finns flertalet värdefulla naturområden. Synpunkterna är tillgodosedda genom att en naturvärdesinventering har tagits fram. Resultatet från naturvärdesinventeringen redovisas i stor utsträckning i planbeskrivningen. Resultatet visar på 3 värdefulla naturområden (A och B med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde och C med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde). Av dessa föreslås område A bebyggas med nya tomter. Område B omfattas även av fornlämningar och potentiella groddjursbiotoper varför detta område inte föreslås att bebyggas. I område C har häckning av den rödlistade staren noterats och omfattas av strikt skydd för sin fortplantningsmiljö enligt Artskyddsförordningen. Ingen ny bebyggelse föreslås därmed för område C. Groddjursinventeringarna som gjorts har pekat ut ett område som särskilt känsligt, planbeskrivningen anger att markarbete inom detta område inte får ske under grodornas lekperiod (1 april – 1 augusti).

Miljöskyddskontoret anser att utfallet av de djur- och naturvärdesinventeringar som tagits fram har beaktats i planbeskrivningen. Att flera av de mest värdefulla områdena inte kommer att bebyggas anses positivt.

Släckvatten

Brandbekämpning med stora mängder vatten och/eller släckskum har i dagvattenutredningen bedömts kunna påverka Färgensjöarna negativt. Riskerna uppges kunna reduceras genom att möjliggöra avstängning av befintliga utlopp till sjöarna. Magasineringskapacitet för förorenat vatten vid avstängning av utlopp föreslås tillgodoses antingen genom tillräcklig dikesvolym eller genom anläggandet av separat magasin i anslutning till diket. Behovet av att anlägga nya magasin anses i dagvattenutredningen dock vara små.

Miljöskyddskontoret anser, enligt punkt 2 under dagvattenavsnittet ovan, att möjlighet till fördröjning/magasineringslösning av släckvatten tydligare måste regleras i planen och i plankartan så att åtgärder med säkerhet vidtas.

På grund av planområdets karaktär med stor del icke hårdgjord yta där ambitionen är att dagvatten ska fördröjas nära källan kan man anta att eventuellt släckvatten inte enbart avleds via de befintliga diken och utlopp som skulle kunna förses med avstängningsfunktion. En magasineringsmöjlighet även för höga flöden med avledning genom filtervall skulle ytterligare reducera risken för påverkan på vattenskyddsområdet vid utsläpp av förorenat släckvatten. Miljöskyddskontoret anser att en sådan magasineringslösning är befogad ur ett riskperspektiv eftersom området ligger i primär skyddszon A för Alingsås största dricksvattentäkt.

Risker kopplade till Alingsås dricksvatten

Även om riskerna för vattentäkten har bedömts som små i dagvattenutredning och planbeskrivning kan dessa inte helt elimineras och ett genomförande av planen medför oundvikligen risker för påverkan på det allmänna intresset av dricksvattenförsörjning i kommunen. Miljöskyddskontoret bedömer skyddsvärdet som mycket högt och anser därför att det är rimligt att åtgärder för riskminimering utförs i enlighet med de synpunkter som framförts angående dagvatten- och släckvattenhantering ovan. Att utbyggnaden med kommunalt VA ger positiva effekter på Färgensjöarna kan inte vara ett argument för att inte i tillräcklig omfattning reducera andra, tillkommande risker.

Länsstyrelsens synpunkt rörande strandskydd

Länsstyrelsen skriver i samrådsredogörelsen att vissa komplementbyggnader inte har kunnat daterats säkert. Deras laglighet ur strandskyddssynpunkt är därför inte klarlagd. Enligt bilagan Inventering inför upphävande av strandskydd är syftet med bilagan att kunna avgöra vilket särskilt skäl som går att tillämpa för respektive bostadsfastighet samt vilka ytor som kan anses vara lagligt ianspråkta. Som underlag har flygfoton och handlingar i bygglovsarkivet studerats och platsbesök har gjorts för bedömning av hemfridszoner. Ca 130 fastigheter som omfattas av strandskydd har studerats vid inventeringen. Följande frågor har legat grund till inventeringen:

- Är fastigheten lagligt ianspråktagen?
- Är fastigheten genom bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen?
- Hur avgränsas hemfridszonen?
- Var föreslås strandskyddet upphävas? På eller delar av fastigheten?
- Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet?

Lagstiftning

Enligt 7 kap 15 § får inom ett strandskyddat område inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Förbuden i 15 § gäller inte

byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet.

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl.

Strandskyddsbestämmelserna började gälla fr.o.m. år 1975.

Miljöskyddskontorets synpunkter rörande Länsstyrelsens kommentarer om strandskydd

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i de flesta fall att fastigheterna är lagligt ianspråkta. Vissa fastigheter i bilagan saknar dock denna bedömning. Miljöskyddskontoret bedömer att dessa fastigheter bör granskas via strandskyddstillsyn innan detaljplanen vinner laga kraft.

De fastigheter som samhällsbyggnadskontoret i bilagan värderar genom texten; *Baserat på den information som kommunen har tillgängligt och vad som kommunen kan bevisa är*

fastigheten lagligt ianspråktagen innebär en osäker bedömning av om en byggnad är lagligt uppförd. Ofta handlar denna osäkra bedömning om att en eller flera komplementbyggnader har uppförts utan strandskyddsdispens på en fastighet efter år 1975.

Om ett positivt beslut fattas på denna detaljplan innan miljöskyddskontoret har bedrivit strandskyddstillsyn kan konsekvensen bli att en eventuellt olagligt uppförd byggnad får amnesti från strandskyddsbestämmelserna och blir förklarad laglig när detaljplanen vinner laga kraft. Det ger upphov till bristande rättssäkerhet och bör undvikas.

Sammanfattningsvis bedömer miljöskyddskontoret att samhällsbyggnadskontorets utredning i bilagan "Inventering inför upphävande av strandskyddet på enskilda fastigheter" i många avseenden är bra genomförd men som helhet inte är tillräcklig.

Innan ett positivt beslut fattas av denna detaljplan bör miljöskyddskontoret ha bedrivit strandskyddstillsyn av de fastigheter som:

- inte fått någon bedömning av om fastigheten är lagligt ianspråktagen
- fått bedömningen "*Baserat på den information som kommunen har tillgängligt och vad som kommunen kan bevisa är fastigheten lagligt ianspråktagen*"

Ekonomisk bedömning

Ej relevant.

Förslag till beslut

Miljöskyddskontorets förslag till yttrande antas och skickas till samhällsbyggnadsnämnden som miljöskyddsnämndens svar på remissen.

Beslutsunderlag: Underrättelse av granskning

Bilaga fastighetskonsekvenser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Plankartor

Samhällsbyggnadsnämndens protokoll

Samrådsredogörelse

Bilaga Inventering inför upphävande av strandskydd

Översiktlig studie över Färgens östra strandområde

Dagvattenutredning

Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik

PM Projekteringsteknik/Geoteknik

Geoteknisk undersökning

Naturvärdes- och groddjursinventering

Studie av nya och befintliga mötesplatser

Trafikutredning

Röjningsrösen och boplatzlämningar

Beslutet ska skickas till
SBK

Marie Berghult
Avdelningschef Miljö/vatten

Malin Karlsson
Miljöskyddsinspektör

Övriga miljöskyddsinspektörer som deltagit i arbetet med remissen är
Sture Alexandersson, Lena Braf samt kommunekolog Jenny Leonardsson