

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

för del av Erikstorp 1:4,

Tyftet, Olofs väg

Bollebygds kommun, Västra Götalands län

2017-11-03

SBN2017/386



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

INKOMNA YTTRANDEN

Statliga verk, myndigheter och bolag

1.Länsstyrelsen i Västra Götalands län	erinran
2. Skanova	ingen erinran
3.Trafikverket	erinran
4.SÄRF	ingen erinran
5.Västtrafik	ingen erinran

Kommunala nämnder och råd

6. Kommunstyrelsen	ingen erinran
7. Bildning och omsorgsnämnden	ingen erinran

Sakägare

8. Erikstorp 1:208	erinran
--------------------	---------

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2017-08-29 till 2017-09-19. Under samrådetiden har planhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter, nämnder och sakägare. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets och samhällsbyggnadsförvaltningens entréhall, på huvudbibliotek i Bollebygd och på kommunens hemsida. Samrådet annonserades även i Borås tidning 30 augusti 2017 och i Annons Markna'n 8 september 2017. Totalt har åtta yttrande inkommit under samrådetiden.

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Länsstyrelsen 2017-09-19

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 och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska 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.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Området omfattas av grundvattenförekomsten Bollebygd Norra vilken omfattas av miljökvalitetsnormer för grundvatten. I handlingarna nämns att dagvattenavrinning sker till Nolån som rinner strax öster om planområdet. Även Nolån omfattas av miljökvalitetsnormer (ytvatten). Aktuella miljökvalitetsnormer ska beaktas i planarbetet och en vattenförekomst status får inte försämrats. I handlingarna saknas en beskrivning av vilka miljökvalitetsnormer som berörs av planen. Planhandlingarna behöver beskriva den förväntade påverkan på respektive MKN samt hur kommunen kommit fram till denna bedömning. I planhandlingen anges endast att "Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. "och detta är inte tillräckligt.

Hälsa och säkerhet - Blocknedfall

Den geotekniska utredningen som omfattar hela Erikstorp redovisar att de förekommer flertalet block och större stenar i planområdets östra del och att det finns risk för blocknedfall. Om det finns risk för blocknedfall inom planområdet så behöver en bergteknisk utredning utföras oavsett om blocken kommer från platser inom eller utanför planområdet. Eftersom ni skriver i planbeskrivningen att ingen risk för blocknedfall bedöms föreligga så är det otydligt vad som gäller. Ni behöver klargöra frågan och redovisa vilket underlag ni gör era bedömningar utifrån. Om risk för blocknedfall finns så behöver ni på ett lämpligt sätt säkerställa i planen att blocknedfall inte sker. Se vidare yttrande från SGI daterat 2017-09-18 som bifogas.

Trafiksäkerhet

Väg 1758 är en olycksdrabbad väg. Det är därför lämpligt att ni gör en trafikutredning för hela Tyftet för år 2040 i syfte att framförallt säkerställa trafiksäkerheten. Mot bakgrund av trafikutredningen behöver ni göra en bedömning av om några åtgärder behövs och i så fall redovisa hur dessa ska säkerställas. Det är viktigt att ha samtliga typer av trafikanter (cyklisterna, gångtrafikanter, biltrafikanter) i åtanke vid bedömningen av om åtgärder behöver vidtas.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Närhet till djurbållning

Länsstyrelsen bedömer inte att det finns risk för störningar från jordbruket norr om planområdet. Avståndet till ladugården är tillräckligt långt och närheten till betes- och odlingsmark får ses som ett naturligt inslag området för det planerade naturnära boendet.

Buller

De åtgärder och de planbestämmelser som ni föreslår avseende buller anser Länsstyrelsen vara tillräckliga för att klara en god ljudmiljö. Eftersom trafiksäkerheten behöver belysas i planen och trafik för år 2040 behöver användas som grund för denna bör ni med detta som bakgrund ta ställning till om era bullerberäkningar behöver revideras.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket behöver kompletteras.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsens bedömning är att planen inte strider mot Översiktsplanen (ÖP 2002). Översiktsplanen bedöms vara inaktuell och en ny är under framtagande.

Övrigt

Skyddsföreskrifter

Planområdet omfattas av vattenskyddsområdet Bollebygd, Backa. Den kommunala nämnden ansvarar för tillsyn enligt skyddsföreskrifterna.

Viktigt att notera är att skyddsföreskriften endast är kopplad till skyddet av grundvattnet. Inte till skydd för andra olägenheter för boende, exempelvis lukt och flugor, vilket man kan få uppfattning om man läser texten i planen på sidan 23.

"Den norra halvan av planområde 1 ligger inom den yttre skyddszonen för Bollebygds grundvattentäkt, Backa i Bollebygds kommun. Enligt länsstyrelsen framtagna skyddsföreskrifter för området (15 FS 1995: 109) krävs medgivande och tillstånd från sambällsbyggnadsnämnden gällande hantering och lagring av ensilage, växtnäringssämnen och bekämpningsmedel inom jordbruk- och boskapsskötsel vilket möjliggör för kommunen att reglera störningar i koppling till gödsel. "

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt (vilket meddelats underprogramskedet), således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Miljö kvalitetsnormer: Kommunen delar Länsstyrelsen synpunkt om att en beskrivning av berörda miljö kvalitetsnormer saknas i samrådshandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för respektive MKN samt i vilken utsträckning de berörs.

Hälsa och säkerhet – blocknedfall

En bergteknisk besiktning har utförts i syfte att fastställa om det föreligger någon rasrisk eller risk för blockutfall inom och i anslutning till planområdet. Besiktningen genomfördes 2017-11-01. Text om blocknedfall förtydligas och kompletteras i planbeskrivningen.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerhetsfrågan är beaktad, se kommentar till Trafikverkets yttrande nr 2 nedan. Synpunkt noterad och planbeskrivning ändras.

Buller: Bullerfrågan är beaktad. Se kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

Koppling till målen: Detaljplanen kompletteras med en redogörelse kring miljömålen, vilka mål som går att knyta an till planen och en bedömning av förväntade effekter.

Skyddsföreskrifter

Text om skyddsföreskrifter ändras i planbeskrivningen.

Trafikverket 2017-09-08

Buller

Trafikverket anser att en bulleranalys för år 2040 bör tas fram för att försäkra sig om att riktvärdena klaras för bostäder enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Trafikalstring

Trafikverket anser att kommunen ska göra en trafikutredning utifrån hela Tyftet; det vill säga inte enbart med denna plan. Utredningen ska inkludera basår år 2040. Utredningen ska även visa vilket indata som använts och hur man beräknat trafiken år 2040. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstrings-verktyget. Verktyget finns på hemsidan:

<https://applikation.trafikverket.sc/trafikalstring/>.

En trafikutredning ska utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed väg 1758. Utredningen måste analysera planförutsättningar och lämna förslag på genomförbara åtgärder, exempelvis vänstersvängskörsfält, nya hållplatslägen, gång- och cykeltrafik förbi samt från och till planområdet, som kan göra planförslaget acceptabelt ur trafiksäkerhets och framkomlighets perspektiv.

Busshållplats

Hur har kommunen behandlat frågan gällande en säker väg och passage till busshållplatsen?

En dialog med Västtrafik bör inledas för att säkerställa att boende har bästa möjliga förutsättningar för att resa kollektivt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Buller, trafikallsträng och trafiksäkerhet

En bulleranalys är framtagen för befintlig detaljplan för Erikstorp 1:4 m.fl., Tyftet (2011-12-22), denna bullerutredning har tillämpats för denna detaljplan. Nya trafikallsträngsvärden har tagits fram med hjälp av Trafikverkets trafikallsträngsverktyg och jämförts med de tidigare värdena. Dessa värden överensstämmer och därför bedöms bullerutredningen som fortsatt aktuell.

En analys kring trafik- och bullersituationen år 2040 som omfattar hela området Tyftet har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen. Denna har tagits fram med hjälp av Trafikverkets trafikallsträngsverktyg samt trafikallväxtmodellen för väganalys Samkalk. En trafikutredning för övriga planförutsättningar bedöms inte vara nödvändig, i planbeskrivningen presenteras trafikallsäkerhetsåtgärder (befintliga och kommande). Kommunen gör bedömningen att dessa åtgärder är tillräckliga för att uppnå en säker trafiksituation inom planområdet samt längs väg 1758 (Töllsjövägen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill slutningen passa på att nämna att en tätortstäckande trafikutredning ska tas fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Bollebygd.

Busshållplats

Busshållplatsen som ligger i angränsning till planområde 1 och 2 trafikeras inte i dag. Hållplatsen är utformad med en vändslinga för buss och till hållplatsen finns en utbyggd separat gång- och cykelväg.

Närmaste trafikerade busshållplats ligger cirka 500 meter från planområdet vid Skräddaregårdsvägen i anslutning till Töllsjövägen inom bostadsområdet Erikstorp. Linjen trafikeras med en matarbuss till Bollebygds centrum ungefär en gång i timmen samt med buss till Töllsjö. GC-väg finns utbyggd från området Tyftet till hållplatsläge.

Kommunen bedömer därför att vägen och passagen till hållplatserna är säker.

Dialog med Västtrafik

Kommunen och Västtrafik för kontinuerligt dialog kring kommunens framtida kollektivtrafikförsörjning. Se yttrande nummer 5.

Skanova 2017-09-06

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanova har anlagt ett fibernät i utbyggnadsetapperna Tyftet 1 och 2, vilket kan utökas till även nu aktuellt område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Skanovas uttalande.

Södra Älvsborgs räddningsförbund 2017-10-03

SÄRF har inga synpunkter på detaljplanen. Observera att LSS-boende har krav på sig i BBR att förses med sprinkler. Det betyder antingen att vattennätet ska kunna försörja en sprinkleranläggning (i detta fall boendesprinkler), eller att ett vattenmagasin behövs. Det skulle kunna få konsekvenser för planen, dvs om en tillbyggnad eller en utbyggnad behövs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar SÄRFs yttrande. Vattenkapaciteten bedöms tillräcklig, brandskyddsdocument samt kontroll av brandsäkerhet kommer krävas och genomförs i bygglovskedet under teknisk översyn.

Västtrafik 2017-09-25

Västtrafik har inga synpunkter på detaljplanen men hänvisar till den pågående dialog med Bollebygds kommun där detaljplanen för Tyftet sätts i ett större sammanhang. Linje 404 har lyfts i dialogen och det finns ett behov av att tydliggöra linjens uppdrag så att kunderna vet vad de kan förvänta sig. Västtrafik betonar värdet av den typen av dialog och att det är viktigt att Västtrafik och kommunen i ett tidigt skede har samma bild av ett områdes förutsättningar och framtida samhällsutveckling. Västtrafik lyfter också att det är viktigt att säkra framkomligheten, att infrastrukturen håller en bra kvalitet så att bussen kommer fram ordentligt och kan hålla sin tidtabell ökar chanserna för att kollektivtrafiken upplevs som ett attraktivt alternativ.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på den dialog som drivs mellan kommunen och Västtrafik och delar Västtrafiks aspekt om att kollektivtrafik ska tas med tidigt i planprocessen. Kommunen noterar behovet av att tydliggöra uppdraget för busslinjen 404 som omfattas av området Tyftet.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

1. Bildning- och omsorgsförvaltningen 2017-10-03

Beslut

Bildnings- och omsorgsnämnden beslutar att lämna yttrande enligt förvaltningens förslag samt tilläggsyrkandet.

Yttrande

Bildnings- och omsorgsnämnden ser positivt på detaljplaneprogrammet. Det är särskilt värdefullt att det finns bostäder för personer med fysiska eller psykiska

funktionsnedsättningar. Bildnings- och omsorgsnämnden ser att planförslaget gör det möjligt för Bollebygds kommun att uppfylla sina åtaganden vad gäller bostäder för sina invånare. Bildnings- och omsorgsnämnden tillstyrker förslaget.

Tilläggsyrkande

"Tyftet är ett av flera stora områden där många nya Bollebygdsbor kommer flytta in på kort tid, och nämnden anser att det är viktigt ha en uppdaterad strategi för lokalförsörjning för kommunalservice".

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar bildnings- och omsorgsnämndens synpunkter och delar nämndens uppfattning om att en lokalförsörjningsstrategi är viktig för att på ett strategiskt och långsiktigt sätt kunna hantera dessa frågor. En strategi för lokalförsörjning är under framtagning.

2. Kommunstyrelsen 2017-10-20

Beslut

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till samrådsförslaget för detaljplan del av Erikstorp 1:4 Tyftet.

Kommentar

-

SAKÄGARE

3. Sakägare Erikstorp 1:208 2017-09-19

Ändrade höjdnivåer och GC-väg

Höjdkurvorna i utskickad detaljplan ändrades drastiskt efter att kommunens anläggning (flytt av sprängsten från en del till en annan) av Tyftet 1. Dessa förändringar syns inte i medskickad karta och ger ingen rättvisande bild av framtida utfall av planområde 2. Dessa nya höjdförhållanden påverkar i sin tur lutningen på planerad gång- och cykelväg, varför anläggning av denna bör utredas vidare innan beslut.

Spillvatten

Spillvattenanläggningen som är anlagd klarar i nuläget inte av de hushåll som finns på Tyftet 1 utan att svämmas över i regntider likt denna höst. Detta torde inte vara hälsosamt med tanke på befintlig dricksvattentäkt och trycket på spillvattenledning blir ännu större med hus som placeras i dalen.

Ekologi, minskad friyta

Den planerade ytan för planområde 2 kan inte ses som ringa då det är lika stort som Tyftet 2. Detta gör att växt- och naturliv begränsas betydligt. En ny MKB bör upprättas. I en ny MKB bör även framtida grundvattenhöjning till följd av den globala uppvärmningen tas med i beaktande.

Hela området Erikstorp 1:4 är före detta Naturmark, av ängskaraktär. Dessa har genom anläggning av nya tomter, VA och dagvattenavrinning förorenats bland annat med blomsterlupiner vilka är en invasiv främmande art. Enligt Länsstyrelsens ska lupiner bekämpas så att det inte slår ut inhemska växter och planer för detta bör tas fram innan ytterligare exploatering görs.

Förslaget innebära att man minskar de så kallade friytorna betydligt, tvärt emot tidigare. Planbeskrivningen – Detaljplan för Erikstorp 1:4 m.fl Tyftet, där ambitionen varit att både natur samt ängskaraktär skall bevaras. Detta kommer medföra att åker och ängsmark minskar betydligt istället för något.

För planområde 2 utgör den föreslagna placeringen av tomterna ett effektivt hinder som skär av möjligheterna att nyttja skogsbrynet öster om ett strövområde.

Bedömningen kring eventuella störningar och hälsorisker från jordbruk verkar vara samma test som finns i tidigare planbeskrivning och detaljplan för Tyftet, fast denna gång har man råkat utelämnat alla avståndsangivelser. Dessa bör finnas med i planen.

Övrigt

Då det redan nu i utredningsskedet verkar vara uppenbart att det finns stora svårigheter med att anlägga hus i dalgången, planområde 2. Finns en stor risk att kommunen efter att jobbet med tomterna är gjorda får markanvisa dessa till ett byggföretag. Då har endast byggföretaget vunnit denna exploatering. Byggföretaget har redan fått fyra av 12 tomter på Tyftet 1 och 7 av 38 på Tyftet 2 ”billigt” av kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ändrade höjdnivåer och GC-väg: Detaljplanen reglerar inte marknivåerna, det görs först i detaljprojekteringen. Grundkartan för planen uppdateras kontinuerligt och medskickad karta visar gällande förutsättningar för mark, fastigheter och höjdnivåer inom området. GC-vägen som fanns utritad på illustrationsskissen ligger utanför detaljplanens område. Illustrationen är inte bindande utan endast ett förslag på hur planområdena kan utformas. Illustrationen har även uppdaterats efter samrådsskedet. Texten *GC-väg* har ändrats till *Gångstråk*. Med *Gångstråk* menas att vägen kommer grusas och inte vinterväghållas.

Spillvatten: Spillvattensystemet är separerat från dagvattensystemet och ska inte vara regnpåverkat i betydande omfattning. Kommunen har inte haft några bräddningar av spillvatten alls i pumpstationen i Tyftet under 2017 och förväntas inte heller få några bräddningar efter att övriga områden i Tyftet är påkopplade. Systemet är väldimensionerat för att klara hela befintliga området Tyftet, även inräknat aktuell plan.

Ekologi/Minskad friyta: Kommunen har gjort en ny bedömning för aktuell plan. Med tanke på grönytans karaktär utan höga naturvärden bedömer kommunen att behovet av bostäder i ett befintlig infrastrukturstråk väger tyngre än ett bevarande av denna grönyta. Kommunen vidhåller sin bedömning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön varav en MKB inte kommer att upprättas. I sin samrådsredogörelse delar länsstyrelsen kommunens uppfattning (se yttrande 1).

Formuleringen ”ringa” gällande grönyta/friyta som tas i anspråk för planområde 2, synpunkten beaktas.

Lupiner som invasiv art: Synpunkten beträffande problematiken kring blomsterlupiner som invasiv utgör ingen planfråga. Vid frågor om skötsel av park, kontakta, Tekniska enheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun.

Nyttja skogsbrynet i öst

Kommunen bedömer att placeringen av tomterna inom planområde 2 möjligen begränsar möjligheterna att nyttja skogsbrynet men inte att den planerade bebyggelsen helt skär av möjligheten att bruka området.

Avståndsangivelser jordbruk

Synpunkt angående avståndsangivelser jordbruk beaktas, planbeskrivning har kompletterats med de avståndsangivelser som anses aktuella för detaljplanen.

Övrigt:

Kommunens har med utgångspunkt till aktuella utredningar för planen gjort bedömningen att byggnation inom planområde 2 är möjlig.

Synpunkten om markanvisade tomter inom Tyftet 1 och 2 utgör ingen planfråga. Men kommunen vill framhålla att för Tyftet etapp 1 erbjöds alla tomterna till den kommunala tomtkön. När inte alla tomter såldes erbjöds tomterna för samma pris till allmänheten. Angående Tyftet 2 finns politiskt beslut att undanta sju tomter inom Tyftet 2, utifrån bedömningen att tomterna bör bebyggas i ett sammanhang på grund av rådande marknivåer/markförhållanden.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Totalt har åtta yttranden inkommit under utställningstiden.

De främsta synpunkterna har berört nedanstående områden:

1. *Risk för blocknedfall*
2. *Trafiksäkerhet/ trafiksituationen i området*
3. *Grönyta/Friyta tas i anspråk*

4. Ställningstagande

1. *Risk för blocknedfall* - Planen har kompletteras med en bergteknisk besiktning för att kunna göra en bedömning om det föreligger risk för blocknedfall inom eller i anslutning till planområdet. Besiktningen visade att de befintliga bergtekniska förhållandena inom detaljplaneområdet och anslutande terräng var tillfredställande för avsett ändamål, undantaget en bergslänt. Stabiliteten i bergslänten bedöms som allmänt god med undantag för en mindre sträcka där bergrensning rekommenderas som åtgärd. Kommunen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte föreligger någon risk för blocknedfall inom eller i anslutning till detaljplaneområdet förutsatt att rekommenderade åtgärder utförs. Åtgärderna ska utföras i samband med genomförandet av detaljplanen.
2. *Trafiksäkerhet/ trafiksituationen i området* - Trafikmängder har setts över i planen. De trafikmängder och bullervärden som uppskattades i utredningarna har granskats och jämförts med nya värden som tagits fram med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Kommunen gör därför bedömningen att värdena är fortsatt aktuella och bedömer att befintliga och kommande trafikåtgärder i området är tillräckliga.

3. *Grönyta/friyta tas i anspråk*- Ianspråktagande av planområde 2 i planen innebär att en större grönyta tas i anspråk. Grönytor är en viktig resurs inom bebyggda områden bland annat som en viktig dagvattenfunktion och kan utgöra ytor för rekreation och lek. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska olika samhällsintressen vid intressekonflikt vägas mot att vandra. I detta fall, ställs intresseområdena allmän grönyta och bostäder mot varandra. Eftersom det finns en stor efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms behovet av bostäder väga tyngre än bevarandet av grönytan. I avvägningen har främst områdets geografiska lokalisering i ett befintlig infrastrukturstråk vägts in samt grönytans karaktär som består av igenvuxen betesmark utan höga naturvärden.

SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA

Kommunen bedömer att de synpunkter som inkommit i samrådet har blivit tillgodosedda.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun genom Elisabeth Skogelind, handläggare på planenheten genom planchef Fredrik Engkvist.