

Saxebäcken, etapp 2 - Bakgrund till detaljplaneuppdraget och sammanställning av den tidigare detaljplanprocessen

Detaljplanarbetet för Saxebäcken etapp 2 är starkt sammankopplat med detaljplanarbetet för etapp 1. Nedan följer en kort sammanfattning av bakgrunden till detaljplanarbetet och den tidigare planprocessen för både etapp 1 och 2. (Beige text berör i första hand etapp 1.)

- Ar. 2012**
- Statens Va-nämnd beslutade 2012-11-26 att Saxebäcken, etapp 1, ska ha en fungerande kommunal Vatten- och avloppsanläggning senast 2016-12-31.

- 2014**
- Alingsås kommun beslutar att ta fram en detaljplan för etapp 1 som kompensation för att fritidshusområdet påtvingas kommunalt VA. Detaljplanen ska möjliggöra större byggrätter så att fler kan bo i området permanent. (Beslut om planprioritering 2014-08-25 i Samhällsbyggnadsnämnden)

Etapp 2 kommer med i planarbetet på oklara grunder och utan ett formellt beslut om att området ska vara med. (ett beslut om planarbete för etapp 2 tas däremot senare i planprocessen, år 2020)

- 2015 - 2017**
- VA byggs ut för etapp 1

- 2018**
- Samråd för etapp 1 och 2. (upphävande av områdesbestämmelser ingår)

Länsstyrelsen yttrar sig angående risker för hälsa och säkerhet med anledning av geotekniken i området och Mjörns översvämningsområde. Länsstyrelsen skriver även att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet i den omfattning som samrådsförslaget föreslår. Risk för ingripande enligt 11 kap 10 § PBL.*

- 2019**
- Planenheten skickar informationsbrev till fastighetsägarna i etapp 2 om att även de förväntas ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.*

- 2020**
- 2020-09-21: Informationspunkt på presidie eller i arbetsutskott. Planenheten föreslår för politiken att endast fortsätta med planläggning av etapp 1 eftersom strandskyddsfrågan och VA-frågan inte verkar kunna lösas för etapp 2.

- 2020-09-25: Planenheten skickar brev till fastighetsägarna i etapp 2 om att planarbetet ej kommer att fortsätta för dem. Endast områdesbestämmelserna ska upphävas för etapp 2.*

- 2020-10-19: Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om att Saxebäcken delas upp i två etapper och att detaljplanarbetet för etapp 2 ska påbörjas efter etapp 1 är antagen.

- 2021**
- Granskning för etapp 1 (upphävande av områdesbestämmelser ingår)

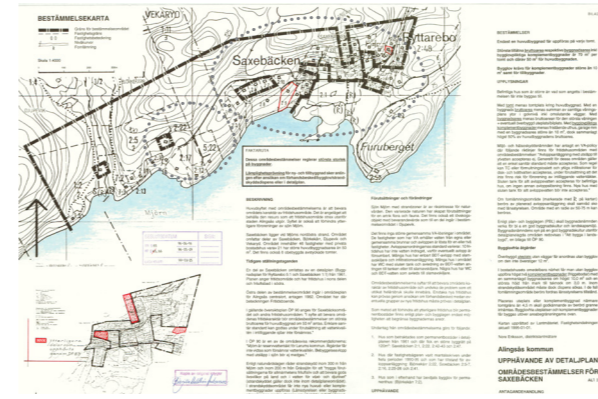
- Länsstyrelsen är nöjd med den strandskyddsinventering som tagits fram som grund för granskningsförslaget.

- SGL anser att den geotekniska utredningen som Sweco har tagit fram för etapp 1 och 2 måste kompletteras.

- 2022**
- Ramböll tar fram en kompletterande geoteknisk utredning rörande blocknedfall och stabilitet för etapp 1. Utredningen föreslår prickmark över 3 fastigheter för att säkerställa stabiliteten i området. Farliga block föreslås säkras/tas bort, vilket genomförs under hösten.

- För att undvika risken att etapp 1 blir planlöst om detaljplanen överklagas föreslår planenheten att beslutet om ett generellt upphävande av områdesbestämmelser ska vänta tills efter att detaljplanen för etapp 1 vunnit laga kraft. Denna förändring av granskningsförslaget tillsammans med införandet av Rambölls föreslagna prickmark bedöms vara för stora förändringar att göra mellan granskning och antagande. Planenheten bedömer därför att etapp 1 behöver genomgå en ny granskning innan antagande.

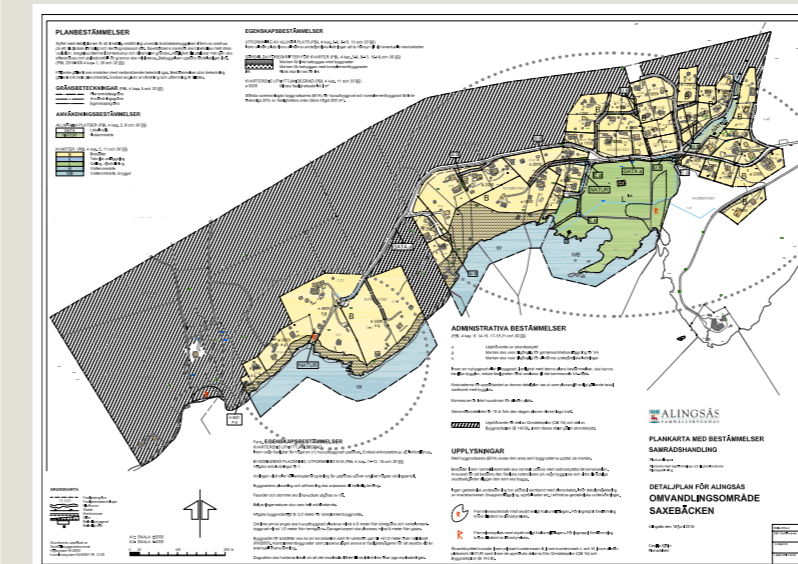
- Under våren hålls ett infomöte med boende inom etapp 2. Kommunen kommunicerar att vi kommer att börja titta på etapp 2 innan etapp 1 antagits.



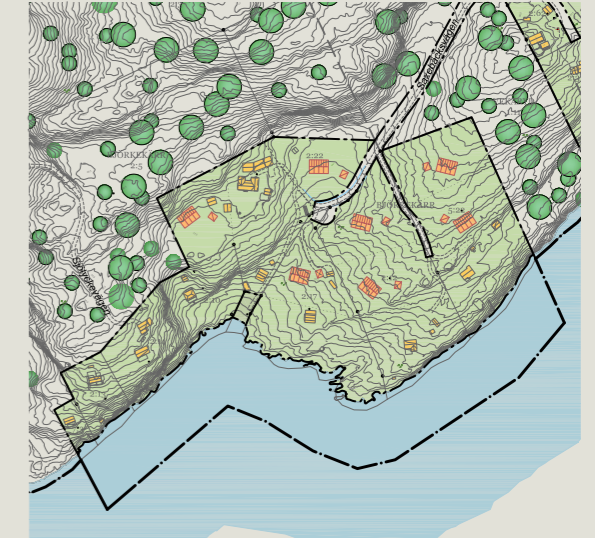
Områdesbestämmelserna som gäller över större delen av området idag håller nere storleken på huvudbyggnader till 50 kvm (70 kvm totalt). Syftet med områdesbestämmelserna är att säkra fritidshuskaraktären i området. I samband med planprocessen skulle områdesbestämmelserna upphävas, även i de delar som ligger utanför etapp 1 och 2. (vissa delar av etapp 1 omfattas av en byggnadsplan från 60-talet)



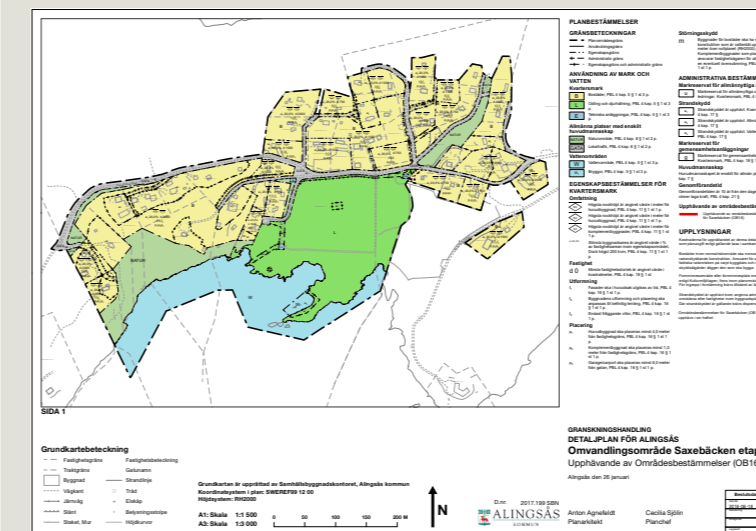
Sedan 2017 omfattas etapp 1 av verksamhetsområde för VA. (ljusblå markering)



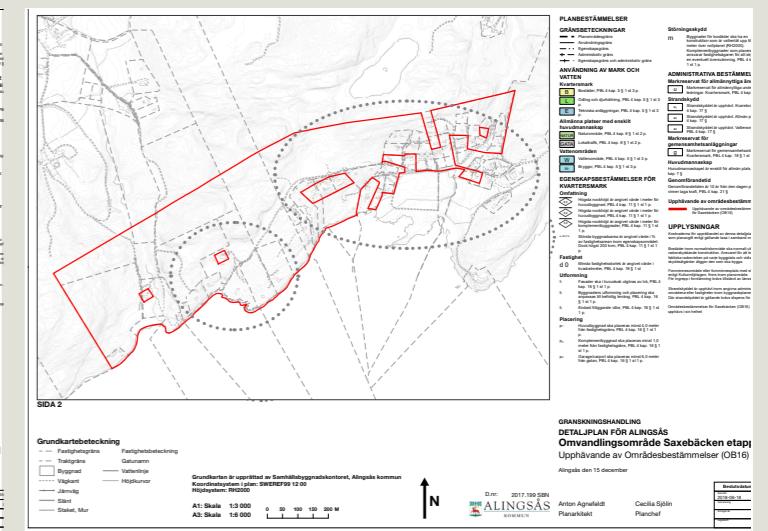
2018, Samrådshandling: Plankarta. Både etapp 1 och 2 ingår.



2018, Samrådshandling: Illustrationsplan. Inzoomning på etapp 2 där 7 avstyckningsmöjligheter redovisas. (orangea byggnader)



2021, Granskningshandling: Plankarta, sida 1. Endast etapp 1 ingår i detaljplanen.



2021, Granskningshandling: Plankarta, sida 2. Upphävande av områdesbestämmelser för etapp 1, etapp 2 och resterande omgivning.

* Finns som bilaga

Saxebäcken, etapp 2 - förutsättningarna för att ta fram en detaljplan

Syfte med detaljplanen

Eftersom etapp 2 inte ingick i det utökade verksamhetsområdet för VA som var bakgrunden till detaljplaneuppdraget så har syftet med detaljplanearbetet för etapp 2 varit något otydligt under detaljplanearbetet. Vissa skrivelser under den tidigare delen av planarbetet indikerar däremot att det funnits en förhoppning hos såväl tjänstemän som fastighetsägare om att även etapp 2 skulle kunna komma att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Syftet med detaljplanearbetet förutsätts därför ha varit att pröva möjligheten att utveckla etapp 2 med permanentbostäder.

Prövning av möjligheten att utveckla etapp 2 med permanentbostäder

Till samrådet 2018 togs det fram ett detaljplaneförslag som innebar att alla befintliga fritidshus inom etapp 2 skulle kunna omvandlas till större permanentbostäder. Även sju nya bostäder skulle kunna tillskapas inom området. En grundförutsättning för detaljplaneförslaget var att strandskyddet skulle kunna upphävas för ett stort område. Länsstyrelsens synpunkt på detaljplaneförslaget var att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet för ett så stort område eftersom det saknas skäl. Därefter har det gjorts en översiktlig genomgång av vilka områden inom etapp 2 som det kan anses finnas skäl att upphäva strandskyddet. Denna visar att det endast är för de befintliga hemfridzonerna (tillhörande de befintliga byggnaderna) som strandskyddet kan upphävas.

Under åren som detaljplanearbetet har pågått har det även framkommit att kommunen inte kommer att utöka verksamhetsområdet för VA till att omfatta etapp 2. Svårigheten att säkerställa en god VA-hantering i kombination med att även tillgängligheten är mycket bristande för vissa fastigheter innebär att några av de befintliga fritidshusen inom etapp 2 inte verkar kunna detaljpaneläggas som bostäder. Därtill kvarstår fortfarande arbete med att utreda naturvärden och risker för blocknedfall som också kan komma att påverka bedömningen av huruvida befintlig bebyggelse kan anses lämplig som bostäder.

Sammanfattningsvis bedöms det i nuläget inte möjligt att ta fram en detaljplan för etapp 2 som möjliggör knappt någon nybyggnation/avstyckning. Framför allt bedöms det inte möjligt att detaljpanelägga alla befintliga fritidshus i området som bostäder. En fortsatt detaljplaneprövning kommer mer troligt resultera i att strandskyddet bekräftas och stärks i de områden som det berör idag, exempelvis genom en omvandling till allmän plats/naturmark. Detta omtag innebär en inskränkning i befintliga fastigheter som fastighetsägarna troligen varken har förväntat sig eller önskar.

Sammanställning av frågor som dykt upp under planprocessen som påverkar möjligheten att ta fram en detaljplan för permanentbostäder

1. Strandskydd

Området är belagt med strandskydd. För att möjliggöra nybyggnation inom området måste strandskyddet upphävas. För att upphäva strandskydd behövs särskilt skäl. Sedan planarbetet startade har det skett en förändring i Sverige kring hur strandskyddsfrågan hanteras i detaljplaner. Det har bland annat kommit flera vägledande domar som lett till att kraven för när strandskydd kan upphävas tolkas hårdare numera. Det har även kommit prejudicerande domar kring avstyckning som visar att det endast är inom befintliga hemfridzoner som nya fastigheter kan tillskapas.

I samrådet för etapp 2 har kommunen prövat att upphäva strandskyddet för ett större område för att därigenom möjliggöra avstyckningar. De särskilda skäl som kommunen åberopat för upphävandet har inte accepterats av Länsstyrelsen. (Se bilaga 1) En översiktlig utredning av hur strandskyddet kan hanteras för etapp 2 visar att strandskyddet endast kan upphävas för de befintliga tomträtterna/hemfridzonerna. (Se bilaga 1-2)

Ett fortsatt detaljplanearbete skulle troligtvis leda till att vissa av de områden som idag berörs av strandskydd kommer att säkras som allmän platsmark för NATUR. (Exempelvis i de partier som ligger närmast strandlinjen och eventuellt även i vissa fall mellan bebyggelse) Detta omtag innebär en inskränkning i befintliga fastigheter som fastighetsägarna troligen varken har förväntat sig eller önskar. Förändringen är av den art att den eventuellt skulle föranleda behov av att ett nytt samråd genomförs.

2. Vatten och Avlopp

Kommunen kommer inte utöka sitt verksamhetsområde för VA till att omfatta etapp 2 eftersom det är för få hus enligt kommunens kriterier som är underlag för VA-planeringen. (För att få ingå i verksamhetsområdet ska området innehålla minst 20 hushåll där varje byggnad ska ligga inom 75 meters avstånd från varandra) Området bedöms inte heller uppnå Länsstyrelsens riktlinjer för när det är lämpligt att utöka det kommunala verksamhetsområdet för VA. (Länsstyrelsen hänvisade i sitt föreläggande år 2011 till praxis om 20-30 samlade fastigheter)

Fastigheterna inom etapp 2 har möjlighet att gå ihop och anordna en egen gemensam lösning för att kunna koppla på kommunens VA. (Närmaste anslutningspunkt ligger drygt 150 meter från etapp 2) Vid tidigare dialoger med fastighetsägarna i området har det däremot visats att alla inte är intresserade av att vara med i detaljplanearbetet. Därför är det inte självklart att alla fastighetsägare skulle vara intresserade av att vara med på att anordna en gemensam VA-lösning.

Inom etapp 2 finns också möjlighet att skapa egna, lokala reningslösningar. (Exempelvis sluten tank för WC och minireningsverk)

3. Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk utredning har tagits fram av Sweco för etapp 1 och 2. Den visar att det finns risk för blocknedfall i området. Denna risk måste utredas vidare och troligtvis även åtgärdas innan detaljplanen kan antas. (Liksom det har gjorts för etapp 1) Eventuellt behöver även stabiliteten utredas vidare. (Liksom det har gjorts för etapp 1)

4. Naturvärden

Inom området finns stora sammanhållna skogspartier. Om det finns för avsikt att stycka av mark för ny bebyggelse så ska naturvärdena i skogen inventeras (Naturvärdesinventering). Även påverkan på fåglar kan behöva utredas. Om det endast är de befintliga hemfridzonerna som ska bebyggas så behövs eventuellt ingen naturvärdesinventering.

5. Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom området behöver säkerställas för att området ska kunna bedömas lämpligt för bostäder. Tillgängligheten till flera befintliga fritidshus är i dagsläget mycket bristande. Det saknas exempelvis angöringsväg och parkering till tre fastigheter som istället nås via en stig längs branten. Tillgängligheten för räddningstjänsten är också mycket bristande. Delvis på grund av den kuperade terrängen som försvårar anslutning till vissa fastigheter, delvis på grund av avståndet till närmaste brandpost (cirka 700 meter bort).

Det är sannolikt att vissa av fastigheterna som ingår i detaljplaneområdet inte kommer att kunna bedömas lämpliga som bostäder utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.

Saxebäcken, etapp 2 - Möjligheter framöver/vägval

Eftersom detaljplaneprovningen för etapp 2 verkar landa i ett mycket annorlunda resultat än vad som var syftet från start så anser planenheten att det inte längre är självklart att detaljplanearbetet för etapp 2 ska fortsätta. Nedan beskrivs de olika möjligheter som finns för att hantera etapp 2 och en sammanfattning av de positiva och negativa aspekter som kan följa. Oavsett vägval så bedöms det utvecklingsförslag som redovisades i samrådet 2018 som realistiskt. Etapp 2 kommer endast kunna utvecklas inom de befintliga hemfridzonerna.

ALT. 1: DETALJPLAN

*Detaljplan tas fram
Ersätter områdesbestämmelser*

Alternativet innebär troligtvis:

- **TID:** En detaljplan kan vara på plats om 2 -3 år. (samrådet måste troligtvis göras om)
- **STRANDSKYDD:** Strandskyddet kan upphävas för de befintliga hemfridzonerna. All mark utanför de befintliga hemfridzonerna förblir strandskyddade områden. Delar av dessa strandskyddade områden kommer planläggas som allmän platsmark för NATUR. (Exempelvis i de partier som ligger närmast strandlinjen och eventuellt även i vissa fall mellan bebyggelse) Detta omtag innebär en inskränkning i befintliga fastigheter som fastighetsägarna troligen varken har förväntat sig eller önskar. Om strandskyddslagstiftningen förändras i framtiden så finns ingen flexibilitet att exempelvis utöka byggrätterna utan planändring (planändring blir dessutom svårare om allmän platsmark/NATUR ska göras om till kvartersmark).
- **BEFINTLIG BEBYGGELSE:** Några av de befintliga fritidshusen kan troligtvis få en utökad byggrätt så länge utbyggnaden hålls inom hemfridzonen. (För permanentbostäder krävs däremot **att VA kan anordnas** på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar såsom minireningsverk.) Några av de enskilda befintliga fritidshusen kommer inte kunna bedömas lämpliga som bostäder. Dessa exkluderas troligtvis från detaljplanen. (Och blir planlösa om områdesbestämmelserna upphävs)
- **NYBYGGNATION/AVSTYCKNING:** Endast möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen.
- **KOSTNADER:** Kommunens (skattebetalarnas) kostnad för detaljplanen beräknas bli mer än en miljon. Sammanlagd inkomst via planavgift beräknas bli högst 200 000 - 300 000 SEK. Nyttan med tillskapandet av cirka fem permanentbostäder inom kommunen bedöms som låg i förhållande till kommunens kostnader.
- **TYDLIGHET:** Det blir tydligt för fastighetägare och kommunen vad som kan byggas i området i framtiden.

ALT. 2: PLANLÖST

*Ingen detaljplan tas fram
Områdesbestämmelser upphävs*

Alternativet innebär troligtvis:

- **TID:** Områdesbestämmelserna kan upphävas i samband med att detaljplan för etapp 1 antas.
- **STRANDSKYDD:** Strandskyddet kvarstår så som det ser ut idag. (Det är endast inom de befintliga hemfridzonerna som bebyggelse kan uppföras) All mark utanför de befintliga hemfridzonerna förblir strandskyddade områden. Om strandskyddslagstiftningen förändras i framtiden så finns flexibilitet att anpassa området.
- **BEFINTLIG BEBYGGELSE:** Omvandlingen av befintliga fritidshus till permanentbostäder, genom exempelvis tillbyggnad, får prövas i bygglov. För vissa av fritidshusen finns det troligtvis goda möjligheter att få bygglov för att bygga till (för permanentbostäder krävs däremot **att VA kan anordnas** på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar.) Vissa av de befintliga fritidshusen kan komma att bedömas olämpliga att utveckla.
- **NYBYGGNATION/AVSTYCKNING:** Endast möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen. Förhandsbesked måste däremot sökas innan avstyckning för att säkerställa tomplatsavgränsningen för den nybildade fastigheten.
- **KOSTNADER:** Kommunens kostnad för att upphäva områdesbestämmelserna är väldigt begränsad om upphävandet kan göras i samband med antagandet av etapp 1. Eftersom bygglovprovningen blir mer komplex utan planstöd kan däremot kommunens kostnader vid byggloshandlingen öka något. Nyttan med tillskapandet av cirka fem permanentbostäder inom kommunen bedöms som rimlig i förhållande till kommunens kostnader. Kostnaden för provning av utbyggnader kommer i första hand att hamna på de fastighetsägare som är intresserade av att bygga större (vilket ej är alla inom etapp 2) istället för på skattebetalarna.
- **TYDLIGHET:** Det blir mer otydligt vad som kan byggas i området i framtiden. Variationen inom området kan komma att bli väldigt stor. Bygglövsavdelningen kommer att få lägga ner mer arbete i samband med bygglovsprovningar.

ALT. 3: OMRÅDESBESTÄMMELSER

*Ingen detaljplan tas fram
Områdesbestämmelser kvarstår*

Alternativet innebär troligtvis:

- **TID:** Fastighetsägare inom etapp 2 behöver inte invänta någon process innan de söker bygglov.
- **STRANDSKYDD:** Strandskyddet kvarstår så som det ser ut idag. (Det är endast inom de befintliga hemfridzonerna som bebyggelse kan uppföras) All mark utanför de befintliga hemfridzonerna förblir strandskyddade områden. Om strandskyddslagstiftningen förändras till att bli mer tillåtande i framtiden så finns flexibilitet att exempelvis möjliggöra avstyckningar. Däremot kommer det inte vara möjligt att bygga huvudbyggnader som är större än 50 kvadratmeter.
- **BEFINTLIG BEBYGGELSE:** Omvandling av befintliga fritidshus till permanentboende är endast möjlig om man håller sig inom 50 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för kompletteringsbyggnad (bygglovsbefriade åtgärder såsom attefall är möjligt men kräver strandskyddsdispens). För permanentbostäder krävs **att VA kan anordnas** på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar.
- **NYBYGGNATION/AVSTYCKNING:** Endast möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen.
- **KOSTNADER:** Kommunen behöver inte bekosta en fortsatt planprocess. Kostnaden för provning av utbyggnader kommer i första hand att hamna på de fastighetsägare som är intresserade av att bygga om (vilket ej är alla inom etapp 2) istället för på skattebetalarna.
- **TYDLIGHET:** Det blir tydligt vilka byggnadsvolymer som kan uppföras i området men inte hur de kommer att användas. Eftersom det inte krävs bygglov för att ändra användningen fritidshus till bostäder kan byggnader som inte uppfyller kraven för bostäder ändå i praktiken användas som permanentboende.

ALT. 4: ÄNDRA OMRÅDESBESTÄMMELSER

*Ingen detaljplan tas fram
Områdesbestämmelser ändras*

Alternativet innebär troligtvis:

- **TID:** Ändringen av områdesbestämmelser innebär en ny planprocess. Arbetet med att ta fram områdesbestämmelser får däremot förenklas på samma sätt som för detaljplan om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsutlåtande till denna. Det är oklart hur omfattande denna process kan bli men den bör räknas som likvärdig med ett fortsatt detaljplanearbete. (2 - 3 år)
- **STRANDSKYDD:** Strandskyddet kvarstår så som det ser ut idag. (Det är endast inom de befintliga hemfridzonerna som bebyggelse kan uppföras)
- **BEFINTLIG BEBYGGELSE:** Några av de befintliga fritidshusen kan få en något utökad byggrätt så länge utbyggnaden hålls inom hemfridzonen. Enskilda befintliga fritidshus kommer inte bedömas lämpliga att utveckla. Dessa exkluderas troligtvis från ändringarna.
- **NYBYGGNATION/AVSTYCKNING:** Endast möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen.
- **KOSTNADER:** Det är oklart vad kommunens kostnad kan bli för en ändring av områdebestämmelserna men den bör hamna på åtminstone hälften av kostnaden för ett fortsatt arbete med en detaljplan. Sammanlagd inkomst via planavgift beräknas bli högst 200 000 - 300 000 SEK.
- **TYDLIGHET:** Det blir tydligt vad som kan byggas i området i framtiden.

Detaljplaneprocessen för etapp 1 påverkas av hur etapp 2 hanteras

Utformningen av plankartan för etapp 1 påverkas av huruvida områdesbestämmelserna för etapp 2 ska upphävas eller ej. Beslut kring huruvida områdesbestämmelserna ska upphävas för etapp 2 bör tas innan etapp 1 genomgår granskning.

Bilaga 1: Strandskydd - möjlighet att upphäva strandskydd i detaljplan

Området som berör etapp 2 är omfattas av strandskydd. För att möjliggöra nybyggnation inom området behöver strandskyddet upphävas. Det behövs särskilt skäl för att upphäva strandskydd. Länsstyrelsen var under samrådet kritisk till kommunens förslag för områden där strandskydd kunde upphävas. Länsstyrelsens yttrande har varit utgångspunkt för prövningen.

Utdrag ur Länsstyrelsens samrådsyttrande (berör både etapp 1 och etapp 2)

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

Länsstyrelsen bedömer att grunderna för upphävandet behöver förtydligas för att detaljplanen inte ska aktualisera prövningsgrunden i 10 § plan och bygglagen (PBL) punkt 4.

Länsstyrelsen bedömer att det finns grund att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- Områden som redan i laglig ordning upptas av befintliga bostadsbyggnader och tillhörande tomtplatser;
- Föreslaget vägområde;
- Ekonomibyggnaden, transformatorstationen och pumpstationerna inom naturområdet;
- Det vattenområde som idag upptas av befintliga bryggor, dvs. ett begränsat område längs med delar udens nordvästra strand.

Strandskyddet avses upphävas inom större delen av det område som planläggs för bostäder. Detta område omfattar idag till stor del allemansrättsligt tillgänglig skogsmark. Planområdets topografi medför att det finns många utsiktsplatser mot Mjörn, som är naturligt avgränsade från bebyggelse. Området omfattar fastigheter utan bostadshus och därtill fastigheter helt utan byggnader. Befintliga bostadshus är mestadels av fritidshuskaraktär, vilket genererar mindre hemfridszoner. Detta exemplifieras av de tomtplatsavgränsningar som kommunen beslutat om i strandskyddsdispenser inom området. I allemansrättsligt tillgängliga områden saknas grund att upphäva strandskyddet med hänvisning till 7 kap. 18 c § MB p. 1 (punkt 1).

Om upphävande ska med punkt 1 som grund, behöver kommunen på fastighetsnivå redogöra för vilka områden som idag är ianspråktaga på ett sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften. I detta ingår en redogörelse för vilka områden som ianspråktagits i laga ordning.

Kommunen har uppgett att det finns grund att upphäva strandskyddet med hänvisning till 7 kap 18 c § MB p. 2 (punkt 2). Länsstyrelsen noterar visserligen att det finns bebyggda områden som är väl avskilda från strandområdet, men i dessa områden är det troligen möjligt att upphäva strandskyddet med stöd av punkt 1. Länsstyrelsen kan dock inte se att det finns icke-ianspråktaga ytor som är avskilda enligt punkt 2. Om sådana områden ändå finns behöver kommunen redovisa detta på fastighetsnivå. I likhet med punkt 1 är förutsättningen för att ett område ska anses vara väl avskilt, att den avskiljande exploateringen är laglig.

Kommunen har även uppgett att strandskyddsområden behöver upphävas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, dvs. med stöd av 7 kap. 18 c § MB p. 5 (punkt 5). Det föreslås emellertid inte någon ny bebyggelse i detaljplanen. Motivet till detta är att det inte är uttalat i kommunens strategiska planering att låta staden växa åt det hållet, samt att vägnätet troligtvis inte klarar den större trafikmängden som en större ökning i bostadsbeståndet medför. Ny bebyggelse blir således endast en möjlighet för enskilda markägare, som kan komma till stånd först på den enskilde markägarens initiativ. Länsstyrelsen kan inte se att dessa omständigheter är att betrakta som ett angeläget allmänt intresse. Även om ett angeläget allmänt intresse skulle föreligga, behöver kommunen påvisa att det inte är möjligt, eller åtminstone inte rimligt, att tillgodose behovet av ett 20-tal enbostadshus utanför området, mha en s.k lokaliseringsutredning. Området hyser säkerligen höga boendekvaliteter, men länsstyrelsen kan inte se att dessa kvaliteter är en förutsättning för att tillgodose behovet av nya bostäder.

Länsstyrelsen vill även påminna om att det alltid ska ske en slutlig avvägning mellan exploateringsintresset och strandskyddets syften vid ett beslut om upphävande eller dispens. Även om omständigheterna i punkt 5 föreligger behöver alltså syftet med detaljplanen väga tyngre än strandskyddsintresset. Utifrån planområdets naturgeografiska karaktär och närhet till centralorten, får områdets friluftsintrussen ses som höga.

Hantering av Länsstyrelsens synpunkter i planarbetet för etapp 2

Det kan finnas skäl att upphäva strandskyddet inom delar av etapp 2 enligt prövopunkt 1:

Enligt Länsstyrelsen finns det, inom etapp 2, endast skäl att upphäva strandskyddet enligt prövopunkt 1: *området ska redan i laglig ordning upptas av befintliga bostadsbyggnader och tomtplatser.*

Det innebär att endast befintliga byggnader med tomtplatser bedöms som rimliga att undanta från strandskyddet. Övriga ytor inom planområdet bedöms det alltså inte finnas skäl att undanta från strandskyddet.

En inventering kan göras för etapp 2 för att se vilka delar av planområdet som är lagligt ianspråktaga med tillhörande tomtplatser/hemfridszoner.

Det finns inte skäl att upphäva strandskyddet inom etapp 2 med hänvisning till prövopunkt 1:

Inom etapp 2 finns ingen väg, järnväg eller bebyggelse som tydligt skiljer områden för förtätning/nybyggnation från området närmast strandlinjen. (Enligt prejudicerande domar i denna tolkningsfråga av punkt 2 så behöver området avgränsas från strandlinjen av en tydlig barriär, exempelvis järnväg eller stor väg)

Det finns inte skäl att upphäva strandskyddet inom etapp 2 med hänvisning till prövopunkt 5:

Det kan inte ses som ett angeläget allmänt intresse att möjliggöra mellan 2-5 nya bostadstomter inom etapp 2. Detta är inget utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område).

Kommunen skulle behöva göra en lokaliseringsutredning som omfattar hela kommunen som redovisar att detta är det enda ställe där det är möjligt att bygga 2-5 bostäder på, som underlag för att hävda detta skäl för upphävande av strandskydd. (En sådan utredning skulle sannolikt visa många andra möjliga placeringar av bostäder i Alignsås)

Miljöbalk (1998:808) 7 kap.

18 c §

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

18 d §

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532).

Bilaga 2: Strandskydd - Översiktlig inventering av hemfridzoner

Endast inom de befintliga tomtplatserna/hemfridzonerna kan det bedömas lämpligt att upphäva strandskyddet genom en detaljplan. Hemfridzonerna är det område närmast runt ett bostads- eller fritidshus där den boende har rätt till ett privat område. Inom hemfridzonen har fastighetsägaren eller hyresgästen full rådighet över marken, således gäller inte allemansrätten. Endast en fastighet inom etapp 2 har, genom beslut, fått sin tomtplats utpekad. För övriga fastigheter inom etapp 2 har det gjorts en översiktlig inventering (ej genom platsbesök) för att uppskatta den ungefärliga utbredningen av hemfridzoner. Denna inventering ska inte ses om vägledande vid bygglovsprövning utan är endast avsedd att fungera som riktlinje för detaljplanarbetet. För att göra en ordentlig bedömning av varje fastighets hemfridzon krävs platsbesök.

Inom etapp 2 finns pågående strandskyddsärenden hos Miljönämnden där fastighetsägare har blivit ålagda att ta bort byggnationer som bedömts strida mot strandskyddet.



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:22
Befintliga byggnader uppförda innan 1975 (lagligt ianspråkstaget)

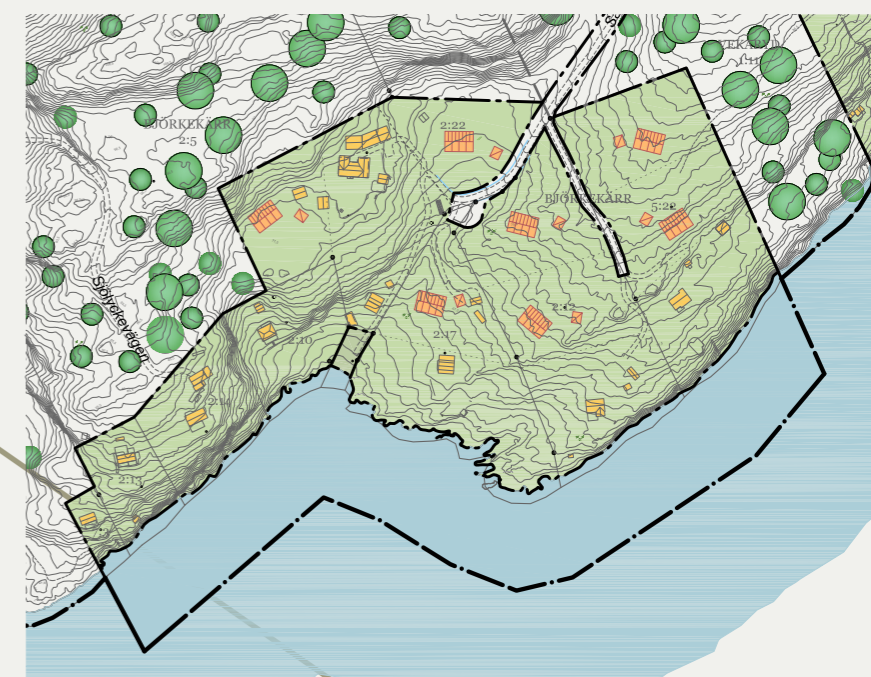


Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:13
Befintliga byggnader uppförda innan 1975 (lagligt ianspråkstaget)



Samrådsförslaget för etapp 2 (illustrationsplan)

Under samrådet fanns stora förhoppningar om att upphäva strandskyddet över ett större område, så att avstyckningar kunde möjliggöras. (orangea byggnader symboliserar föreslagen ny bebyggelse) Förslaget har visats omöjligt att genomföra med anledning av strandskydds lagstiftningen.



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 7:3
Befintlig byggnad uppförd innan 1975 (lagligt ianspråkstaget)



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:14
Befintlig huvudbyggnad uppförd innan 1975. Komplementbyggnad uppförd bakom huvudbyggnad innan 2014 (lagligt ianspråkstaget)



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:10
Befintliga byggnader uppförda innan 1975 (lagligt ianspråkstaget)



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:17
Befintliga byggnader uppförda innan 1975, förutom en komplementbyggnad som är uppförd bakom huvudbyggnaden innan 2014. (lagligt ianspråkstaget) Nyligen pågående tillsynsärende rörande en byggnad.



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 2:12
Finns beslutad tomtplatsavgränsning från 2017. Nyligen pågående tillsynsärende rörande bastubyggnad och däck/balkong.



Ungefärlig hemfridzon: Björkekärr 5:22
Befintlig huvudbyggnad uppförd innan 1975 (lagligt ianspråkstaget)

År 2019



Datum: 2019-02-20
Handläggare: Cecilia Sjölin
Diariennr: 2017.199 SBN

Inbjudan och information till fastighetsägare för:
Björkekärr 2:10, 2:12, 2:13, 2:14, 2:17, 2:22, 5:22, 7:3

INBJUDAN TILL MÖTE

Utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp i Saxebäcken

Under åren 2015-17 byggde kommunen ut det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet så att det inkluderade stora delar av Saxebäcken.

Avgränsningen gjordes efter det åläggande som kom från Länsstyrelsen. I denna avgränsning ingick inte Er fastighet. På kommunalt initiativ ser dock nu kommunen fördelar i att utöka verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet så att det även inkluderar Er fastighet.

Sedan några år tillbaka pågår ett planarbete för Saxebäcken där Er fastighet ingår. Syftet med detaljplanen är i första hand att möjliggöra större byggrätter för de fastigheter som är anslutna till det kommunala VA-nätet. Planförslaget var ute på samråd under sommaren 2018. I och med att Er fastighet inte ligger inom avgränsningen för kommunens VA-nät var förslaget att Ni tillsammans med Era grannar kunde anlägga ett enskilt nät som sedan skulle anslutas till det kommunala VA-nätet i en förberedd anslutningspunkt. Först därefter skulle Ni kunna nyttja en större byggrätt om så önskas. Nu när samrådshandlingarna bearbetas inför nästa skede i planprocessen (granskning) så vill kommunen justera förslaget så att det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp även inkluderar Er fastighet. Det kräver dock en samstämmighet från alla Er som berörs av det nya förslaget.

Att omfattas av kommunalt vatten och avlopp samt därtill ges större byggrätt i detaljplanen, innebär många fördelar men även vissa åtaganden. Därför skulle vi vilja träffa Er för ett informationsmöte (se inbjudan nedan).

Kommunen planerar att utökningen ska ske via ett så kallat LTA-system (Lätt-Tryck-Avlopp system) med villapumpstationer och VA-ledningar med mindre dimensioner. För att kunna nå samtliga fastigheter fodras det att ledningar ska kunna dras över tomtmark och därför behöver kommunen få upplåtelse för detta. Även framtida tillträde för kommunalt underhåll av ledningar och pumpstation behöver finnas. Även om LTA-systemet innebär generellt grundare VA-förläggning än normalt för självfallsystem kan ändå framdragningen innebära sprängning på tomten. Kommunen kommer att samråda förslaget för ledningsdragnings med Er fastighetsägare innan någon sträckning beslutas.

Välkomna till oss på Sveagatan 12 i lokalen Skräddaren

Tisdagen den 12/3 kl. 17:30-19:00

Var vänlig och återkoppla till Cecilia Sjölin om ni kan komma eller ej;
Cecilia Sjölin, tfn: 0322-617178, E-post: cecilia.sjolin@alingsas.se

Hjärtligt välkomna!

Med vänliga hälsningar,
Alingsås kommun, Samhällsbyggnadskontoret

Alingsås kommun, Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 441 81 Alingsås, Besöksadress: Sveagatan 12
Telefon: 0322-61 60 00
www.alingsas.se

År 2020



Information om planarbete, Omvandlingsområde Saxebäcken, 20.09.25

Hej!

Ni får det här brevet med anledning av kommande förändringar i planarbetet för Saxebäcken. Både politiker och tjänstemän är tacksamma för era synpunkter som ni har lämnat in den senaste månaden och för det samarbetet som vi har haft under de senaste åren. Era synpunkter har gett upphov till många diskussioner men nu har samhällsbyggnadsnämnden, vid senaste sammanträdet (21 september 2020), gett planenheten i uppdrag att endast fortsätta med planläggning för den östra delen av området. Det vill säga den del som omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för VA och som därmed utgjorde huvudsyftet för planläggningen från första början.

Det finns all förståelse för att vändningen i planarbetet kan väcka en del reaktioner. Det är många av er som har haft förhoppningar under en längre tid. Att inte ingå i en detaljplan behöver dock inte innebära några nackdelar. I samband med antagande av detaljplanen kommer samtidigt gällande områdesbestämmelser föreslås att upphävas. Så länge det finns en godkänd lösning för VA samt en anslutningsväg till fastigheten etc. kan bygglovsenheten bedöma lämpligheten utifrån platsens förutsättningar och rådande lagstiftning. På liknande sätt kan lantmäteriet göra egna bedömningar utifrån fastighetsbildningslagen etc.

Från första början var syftet med planläggningen att ta fram en detaljplan för den del av Saxebäcken som hade varit tvungna att ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Det kommunala VA-nätet skulle byggas ut i den del som länsstyrelsen hade pekat ut som åtgärdsområde. Kommunen blev med andra ord ålagda att bygga ut ett verksamhetsområde för VA. Den västra delen av Saxebäcken, alltså där er fastighet ingår, låg inte inom detta område. Därför byggdes inget kommunalt VA ut och en detaljplan påbörjades där era fastigheter inte ingick.

Efter en tid inkluderades dock även era fastigheter i planarbetet. I samrådet prövades möjligheten att upphäva stora delar av strandskyddet och det föreslogs även större byggrätter under förutsättning att ni skulle anlägga ett enskilt VA-nät som kunde anslutas till den kommunala anslutningspunkten en bit upp på Saxebäcksvägen. Därefter har vi också haft en dialog gällande intresset av att kommunen skulle bygga ut VA-nätet istället. Det hade dock inte föregåtts av några politiska beslut utan frågan stämde först av med er som det berör för att studera om det överhuvudtaget fanns något intresse, vilket det gjorde. Frågan har därefter stötts och blötts och politiken har nu sagt sitt. VA situationen för er kommer att kunna lösas på olika sätt. Antingen via enskilda lösningar på respektive fastighet eller så bildar ni ett gemensamt nät eller en enskild ledning som ansluter mot det kommunala VA-nätet. Ta gärna kontakt med kommunen för att kunna diskutera bäst lösning.

Under en planprocess prövas olika lösningar och långt ifrån alla är kvar vid ett antagande av planen. Processen är inte linjär som man lätt kan tro. Att bryta ut vissa delar ur en detaljplan är inga ovanligheter. Framför allt att man gör det efter samråd. Under samrådet prövas nämligen ett förslag och kommunen får in yttranden från medborgare men även från andra kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Efter samrådet kan det finnas anledning att låta planarbetet ta en annan väg och till det vägskalet har vi alltså kommit nu.

Framöver ska detaljplaneförslaget först granskas för att förhoppningsvis kunna antas under våren 2021. Går allt som planerat så upphävs alltså områdesbestämmelserna i samband med att planen antas

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN genom

Cecilia Sjölin
Planchef, Samhällsbyggnadskontoret

Alingsås 20.09.25

År 2021

Granskningsyttrande över detaljplan för Omvandlingsområde Saxebäcken etapp 1, Upphävande av områdesbestämmelser (OB16) i Alingsås kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-01-27 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, (buller, strålning, risk för olyckor)

Länsstyrelsen befarar däremot att detaljplanen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning, erosion samt att strandskyddet riskerar att upphävas i strid med strandskyddets syften. Dessa aspekter måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Geoteknisk stabilitet

Det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Se SGI:s yttrande, daterat 2021-03-04. Länsstyrelsen stödjer synpunkterna som framförs i SGI:s yttrande i sin helhet.

Översvämning

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen och infört en planbestämmelse som reglerar att byggnader ska ha en vattentät konstruktion upp till nivån +60,5 m vilket motsvara en vattennivå med 200-års återkomsttid i Mjörn, vilket är bra.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en bedömning av framkomligheten vid en översvämning. Kommunen skriver att vägen fram till en fastighet riskerar att översvämmas, och ger som ett förslag på lösning att anlägga en temporär vall eller genom att fastighetsägaren kan beträda andra fastigheter för att nå sin egen fastighet. Detta behöver säkerställas innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen vill poängtera att det är viktigt att utryckningsfordon kan ta sig fram till fastigheten vid händelse av en översvämning. Enligt Boverket ska avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 m. Mer information finns på Boverkets hemsida:

Framkomlighet för utryckningsfordon på tomter och till byggnader - PBL kunskapsbanken - Boverket

Strandskydd

På fastigheten Saxebäcken 2:4 föreslås strandskyddet upphävas för ett område för vilket det inte har klarlagts att området motsvarar den etablerade tomtpplatsen. Ortofoto från 2012 antyder att tomtpplatsen är mindre. Det har inte heller visats att upphävandeområdet följer den tomtpplats som bör ha bestämts vid beslut 2012 om strandskyddsdispens. Kommunen behöver begränsa området för upphävandet med ledning av den tidigare rådande tomtpplatsen, eller visa att området för strandskyddets upphävande motsvarar den vid strandskyddsdispens beslutade tomtpplatsavgränsningen.

Länsstyrelsen yttrade i samrådsskedet att det på fastigheten Saxebäcken 2:1 finns grund för att upphäva strandskyddet i den del av vattenområdet som idag upptas av befintliga bryggor. I granskningsförslaget föreslås dock strandskyddet upphävas även i ett angränsande landområde. Länsstyrelsen kan inte se att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för landområdet.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för natur- och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kinai Jansson
Johanna Severinsson