

2023-04-26

§ 73 2023.031 KS

Detaljplan - Omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 2, avslut

Ärendebeskrivning

2012 beslutade Statens va-nämnd att förelägga Alingsås kommun att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA), så att det inkluderar de östra delarna av Saxebäcken. Den 25 augusti 2014 § 87 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden om planbeställning, där en ny detaljplan för det område som nu benämns som "Omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1", ingick. Syftet med detaljplanen var att pröva utökad byggrätt och eventuell avstyckning av befintliga fastigheter. Utveckling av fastigheterna begränsas av att Saxebäcken omfattas av områdesbestämmelser, som bland annat innebär en begränsning av byggnadsarean på huvudbyggnader till 50 kvm.

Under åren 2015–2017 anläggs kommunalt VA i området. Anslutningsavgift erläggs samtliga berörda fastigheter och de allra flesta väljer även att ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Även den västra delen av Saxebäcken, det som idag benämns som "Omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 2", införlivas i planområdet under den här tiden. Den 18 juni 2018 § 101 tar Samhällsbyggnadsnämnden beslut om samråd för båda dessa områden, som vid tillfället ingår i ett och samma planområde. I samband med detaljplaneprocessen prövas även möjligheten att upphäva områdesbestämmelserna som helhet.

I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet i den omfattning som detaljplanen föreslår, samt att det finns risker för hälsa och säkerhet med anledning av geotekniken i området och Mjörns översvämningssområde. I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår även att dessa frågor behöver hanteras på ett tillfredställande sätt, för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen (med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL).

I september 2020 föreslår planenheten avslut av detaljplanearbetet för etapp 2, eftersom man inte hittat en lösning avseende strandskydd och VA. Den 19 oktober 2020 § 211 beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att dela upp detaljplaneområdet i två etapper istället och att arbetet med etapp 2 ska påbörjas direkt efter att etapp 1 är antagen.

I juni 2022 hålls ett informationsmöte med fastighetsägarna inom etapp 2 (representanter för 4 av de 8 berörda fastigheterna väljer att närvara), där kommunen kommunicerar att förutsättningarna för att ta fram en detaljplan för etapp 2 ska undersökas redan nu, med anledning av den försenade tidplanen för etapp 1.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 17 april 2023 lämnat följande yttrande:

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. I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet för ett så stort område, eftersom det saknas skäl. Därefter har det gjorts en översiktlig genomgång som

2023-04-26

visar att det endast är för de befintliga hemfridszonerna (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 även 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 sannolikt inte kan detaljplaneläggas som bostäder. Där till 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 mer än någon enstaka avstyckningstomt, med möjlighet till nybyggnation. Framför allt bedöms det inte möjligt att detaljplanelägga alla befintliga fritidshus i området som bostäder. En fortsatt detaljplaneprovning 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.

Kommunledningskontoret har utrett flera olika alternativ för planområdet och förordar alternativet att arbetet med detaljplanen för etapp 2 avslutas och att områdesbestämmelserna upphävs i samband med att detaljplanen för etapp 1 antas. Strandskyddet kommer att kvarstå som det ser ut idag, det vill säga att ny bebyggelse endast kan uppföras inom de befintliga hemfridszonerna. Omvandlingen av befintliga fritidshus till permanentbostäder får prövas i bygglov, istället för i en detaljplaneprocess. För vissa av fritidshusen finns troligtvis goda möjligheter att få bygglov för tillbyggnation, under förutsättning att VA kan anordnas på ett lämpligt sätt. Vissa av de befintliga fritidshusen kan dock komma att bedömas som olämpliga att utveckla som bostäder i en bygglovsprovning. Eventuell avstyckning av fastigheter är endast möjlig inom de befintliga hemfridszonerna, om det bedöms lämpligt utifrån fastighetsbildningslagen.

Konsekvenserna av detta alternativ är bland annat att det blir mer otydligt vad som kan byggas i området i framtiden, eftersom provningen görs enskilt för varje fastighet i bygglov. Variationen för vad som kommer att tillåtas inom området kan komma att bli stor.

Beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 2, avslutas.
2. Områdesbestämmelserna för planområdet upphävs i samband med antagande av Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1.