

2024-04-24

§ 85 2023.030 KS

Detaljplan omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1 - avslutande av detaljplan samt beslut om granskning nr 3

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2014, § 87 om planbeställning, där en ny detaljplan för det område som nu benämns som "Omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1", ingick. Avsikten med detaljplanen var att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA, pröva utökad byggrätt av befintliga fastigheter och nybyggnation.

Utveckling av fastigheterna inom Saxebäcken begränsas av att större delen av området omfattas av områdesbestämmelser, som bland annat innebär en begränsning av byggnadsarean på huvudbyggnader till 50 kvadratmeter. I samband med detaljplaneprocessen prövas därför även möjligheten att upphäva områdesbestämmelserna som helhet.

Kommunstyrelsen fattade den 8 maj 2023, § 77 beslut om att avsluta detaljplanearbetet för den del av området som avsåg etapp 2. Motiveringen till avslutet var att strandskyddet begränsar utveckling av fastigheterna och att det finns en rad komplexa frågor kopplade till bland annat geoteknik, tillgänglighet och VA som inte bedöms möjliga att lösa inom ramen för en detaljplan. Därefter har ytterligare tio fastigheter uteslutits från planområdet på grund av bristande framkomlighet för räddningstjänsten. I samband med den senaste granskningen av detaljplanen framkom att strandskyddet är mer omfattande än vad kommunen och länsstyrelsen tidigare har bedömt. Den nya informationen om strandskyddet begränsar kraftigt möjligheten till utveckling av vissa fastigheter i Saxebäcken.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 16 april 2024 lämnat följande yttrande:

Länsstyrelsens förtydligande klargör att strandskyddet är mer omfattande på platsen än vad som tidigare framkommit under arbetet med detaljplanen. Länsstyrelsen fastslår att fastigheter som är obebyggda idag och som ligger inom strandskyddat område, inte kan betraktas som ianspråktaga endast utifrån vad gällande områdesbestämmelser eller tidigare byggnadsplan anger. Det innebär att det inte finns ett särskilt skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c-d § för att upphäva strandskyddet på dessa fastigheter.

Sammanfattningsvis bedömer kommunledningskontoret att det i nuläget inte är möjligt att ta fram en detaljplan för etapp 1, som möjliggör mer än någon enstaka avstyckningstomt, med möjlighet till nybyggnation. En fortsatt detaljplanprövning kommer troligt resultera i att strandskyddet bekräftas och stärks i de områden som det berör idag, exempelvis genom en omvandling till allmän plats/naturmark.

Kommunledningskontoret har utrett flera olika alternativ för planområdet och förordar alternativet att arbetet med detaljplanen för etapp 1 avslutas och att områdesbestämmelserna i sin helhet upphävs. Innan beslut om upphävande kan fattas, behöver dock en tredje granskning genomföras, som endast behandlar upphävandet av områdesbestämmelserna.

2024-04-24

Omvandlingen av befintliga fritidshus till permanentbostäder kommer fortsättningsvis att prövas i bygglov, istället för i en detaljplaneprocess. Eventuell avstyckning av fastigheter är endast möjlig inom de befintliga hemfridszonerna, om det bedöms lämpligt utifrån fastighetsbildningslagen 3 kap 2 §.

Konsekvenserna av att avsluta detaljplanen för etapp 1 är bland annat att det blir mer otydligt vad som kan byggas i området i framtiden, eftersom prövningen görs enskilt för varje fastighet i bygglov. Variationen för vad som kommer att tillåtas inom området kan komma att bli stor.

Beslut om avslut av detaljplanen behöver fattas före beslut om granskning av områdesbestämmelserna. Kommunstyrelsen fattar beslut om avslut av detaljplaner.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har delegation på att besluta om granskning, men kommunledningskontoret föreslår att beslutet fattas av kommunstyrelsen, för att inte förskjuta processen med flera veckor.

Beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, avslutas.
2. Upphävande av områdesbestämmelser (OB16) godkänns för granskning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, samt upphävande av områdesbestämmelser (OB16), avslut
- Plankarta - Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, samt upphävande av områdesbestämmelser (OB16), avslut
- Planbeskrivning - Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, samt upphävande av områdesbestämmelser (OB16), avslut
- Granskningsutlåtande - Detaljplan för Alingsås, omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, samt upphävande av områdesbestämmelser (OB16), avslut
- Yttrande granskning - Statens geotekniska institut
- Förtydligande yttrande granskning - Länsstyrelsen Västra Götaland