

Upphävande av Områdesbestämmelser (OB16)

Granskningsutlåtande

Upprättad 2024-04-10

Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2014 om en planbeställning för att utreda möjligheten till utökade byggrätter, eventuell möjlighet till nybyggnation av bostäder samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp för att möjliggöra åretruntboende på ett för platsen lämpligt och terränganpassat sätt. Uppdraget innefattade att pröva att ta fram en detaljplan och upphäva områdesbestämmelser (OB16). Efter genomförd granskning 2023 har Kommunstyrelsen den 6 maj 2024 beslutat att avsluta detaljplanarbetet. Planprocessen för Saxebäcken innefattar därmed inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Beslut om att avbryta ett planarbete får inte överklagas (13 kap. 2 § PBL).

Upphävandet handläggs med standardförfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att upphävandet kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd för hela Saxebäckenområdet har ägt rum mellan den 12 juni 2018 och den 31 augusti 2018. Efter samrådet beslutades att detaljplanen skulle delas upp i två detaljplanområden: etapp 1 (östra delen) och etapp 2 (västra delen). Upphävandet av områdesbestämmelserna skulle fortsatt vara knutet till etapp 1.

Detaljplanområdet för etapp 1 samt upphävandet av områdesbestämmelserna har genomgått två granskningar. Granskning 1 genomfördes mellan den 1 februari 2021 och den 28 februari 2021. Granskning 2 genomfördes mellan den 30 juni 2023 och den 14 juli 2023.

Under samråd och granskning har information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunens lokaler på Sveagatan 12 under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Efter granskning 2 har Alingsås kommun beslutat att avsluta detaljplanarbetet för etapp 1 och endast fortsätta med att pröva möjligheten att upphäva områdesbestämmelserna. Även detaljplanarbetet för etapp 2 har avslutats. Den fortsatta planprocessen hanterar endast upphävandet av områdesbestämmelserna.

Samråd

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

Anmärkning

| | | | |
|-----|------------------------------------|------------|---|
| 1. | Länsstyrelsen | 2018-09-03 | X |
| 2. | Trafikverket | 2018-08-20 | X |
| 3. | Statens geotekniska institut (SGI) | 2018-08-23 | X |
| 4. | Lantmäteriet | 2018-08-31 | X |
| 5. | Naturvårdsverket | 2018-06-27 | |
| 6. | Skogsstyrelsen | 2018-06-26 | |
| 7. | Västrafik | 2018-08-03 | |
| 8. | Skanova | 2018-07-04 | |
| 9. | Svenska Kraftnät | 2018-06-25 | |
| 10. | Alingsås & Vårgårdas RTF | 2018-08-08 | X |
| 11. | Kommunstyrelsen | 2018-08-20 | |
| 12. | Miljöskyddsnämnden | 2018-08-23 | X |

Sakägare

| | | | |
|-----|---|------------|---|
| 13. | Saxebäcken Stjärnfloget Samfällighetsförening | 2018-08-xx | X |
| 14. | Båtvikens Samfällighet | 2018-08-31 | X |
| 15. | Sakägare Saxebäcken 2:1, 2:65 & 2:66 | 2018-07-02 | X |
| 16. | Sakägare Saxebäcken 2:10 | 2018-08-31 | X |
| 17. | Sakägare Saxebäcken 2:18 | 2018-08-09 | X |
| 18. | Sakägare Saxebäcken 2:35 | 2018-06-24 | |
| 19. | Sakägare Saxebäcken 2:38 | 2018-06-24 | |
| 20. | Sakägare Saxebäcken 2:44 | 2018-08-31 | X |
| 21. | Sakägare Saxebäcken 2:55 | 2018-08-31 | X |
| 22. | Sakägare Björkekärr 2:10 | 2018-08-27 | X |
| 23. | Sakägare Björkekärr 2:12 & 5:22 | 2018-08-31 | X |
| 24. | Sakägare Björkekärr 2:14 | 2018-08-29 | X |
| 25. | Sakägare Björkekärr 2:17 | 2018-08-28 | X |
| 26. | Sakägare Djupvik 1.5 | 2018-08-23 | X |
| 27. | Sakägare Noltorp 1.18 | 2018-08-30 | X |

Övriga

| | | | |
|-----|----------------|------------|---|
| 28. | Boende i Lerum | 2018-08-31 | X |
|-----|----------------|------------|---|

Granskning 1

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

Anmärkning

| | | | |
|-----|------------------------------------|------------|---|
| 1. | Länsstyrelsen | 2021-03-08 | X |
| 2. | Trafikverket | 2021-03-12 | |
| 3. | Statens geotekniska institut (SGI) | 2021-03-08 | X |
| 4. | Lantmäteriet | 2021-02-09 | X |
| 5. | Vattenfall | 2021-02-16 | |
| 6. | Skogsstyrelsen | 2021-03-17 | |
| 7. | Västtrafik | 2021-03-02 | |
| 8. | Postnord | 2021-03-12 | |
| 9. | Svenska Kraftnät | 2021-03-24 | |
| 10. | Alingsås & Vårgårdas RTF | 2021-02-24 | X |
| 11. | Kommunstyrelsen | 2021-02-26 | |
| 12. | Miljöskyddsnämnden | 2021-03-11 | X |
| 13. | Naturskyddsföreningen | 2021-02-24 | |

Sakägare

| | | | |
|-----|--------------------------|------------|---|
| 14. | Sakägare Saxebäcken 2:10 | 2018-08-xx | X |
| 15. | Sakägare Björkekärr 2:12 | 2018-08-31 | X |
| 16. | Sakägare Noltorp 1:18 | 2018-07-02 | X |

Övriga

| | | | |
|-----|------------------------|------------|---|
| 17. | Privatperson Stockholm | 2018-08-31 | X |
|-----|------------------------|------------|---|

Granskning 2

Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.

Anmärkning

| | | | |
|-----|------------------------------------|-------------------------|---|
| 1. | Länsstyrelsen | 2023-06-12 (2024-03-01) | X |
| 2. | Trafikverket | 2023-06-14 | |
| 3. | Statens geotekniska institut (SGI) | 2023-06-14 | X |
| 4. | Lantmäteriet | 2023-06-14 | X |
| 5. | Vattenfall | 2023-06-09 | |
| 6. | Skogsstyrelsen | 2023-06-12 | |
| 7. | Postnord | 2023-05-31 | |
| 8. | Svenska Kraftnät | 2023-06-02 | |
| 9. | Alingsås & Vårgårdas RTF | 2023-06-12 (2023-12-08) | X |
| 10. | Bygg- och miljönämnden | 2023-06-14 | X |

Sakägare

| | | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------|---|
| 11. | Sakägare Saxebäcken 2:19 och 2:67 | 2023-06-13 | X |
| 12. | Sakägare Saxebäcken 2:21 och 2:25 | 2023-06-14 | X |
| 13. | Sakägare Saxebäcken 2:40 | 2023-06-13 (2023-06-14) | X |
| 14. | Sakägare Noltorp 1:18 | 2023-06-14 | X |

Samråd

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet. Tidigare samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

1. Länsstyrelsen i sin helhet

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer att grunderna för upphävandet av strandskyddet behöver förtydligas för att detaljplanen inte ska aktualisera prövningsgrunden i 10 § plan och bygglagen.

Vidare ska geologiska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Kommunen behöver därefter bearbeta planen med avseende på prövningsgrunden risk översvämning.

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 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.

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.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom en stor del av planområdet. Länsstyrelsen bedömer att grunderna för upphävandet behöver förtydligas för att detaljplanen inte ska aktualisera prövningsgrunden i 10 § plan och bygglagen (PBL) punkt 4.

Kommentar

Noterat.

Noterat

Noterat.

Noterat.

Kommunen har tagit fram en bilaga, "Strandskyddsinventering", till planförslaget. I den redovisas var, som kommunen menar, har grund att upphäva strandskyddet. Planförslaget har korrigerats utefter inventeringen.

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;
- Ekonomibyggningen, transformatorstationen och pumpstationerna inom naturområdet;
- Det vattenområde som idag upptas av befintliga bryggor, dvs. ett begränsat område längs med delar uddens nordvästra strand.

Upphävande av strandskydd för bostadsbebyggelse

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 ianspråktagna 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-ianspråktagna 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.

Kommentar

Noterat. Planförslaget är korrigerat utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Noterat. Se strandskyddsinventering för underlaget till planförslagets korrigeringar.

Se strandskyddsinventering.

Noterat. Planbeskrivning är justerad.

Kommentar

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 strandskyddens 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 friluftsinressen ses som höga

Inträde av strandskydd vid detaljplans upphävande

När sådan detaljplan upphävs som var lagakraftvunnen vid strandskyddets inträde, inträder endast generellt strandskydd om 100 meter. Plankartan ger emellertid vid handen intrycket att det är det utvidgade strandskyddet som inträder. Plankartan bör omarbetas för att tydliggöra ovanstående. Exempelvis inträder inte strandskydd på fastigheten Saxebäcken 2:65. Upphävande av strandskydd på denna fastighet är därmed inte behövlig. Strandskydd inträder inte heller med anledning av Grässjön eftersom planområdet ligger längre än 100 meter från denna sjö. Befintligt utvidgat strandskydd råder dock kring denna sjö idag.

Noterat. Kommunens bedömning är samma. Strandskyddsinventeringen prövar enbart om fastigheterna är ianspråkstagna.

Noterat. Kommunens bedömning är samma. Planförslaget är korrigerat.

Noterat. Kommunens bedömning är samma. Planförslaget är korrigerat.

Noterat. Se strandskyddsinventering för ytterligare underlag kring planförutsättningarna i Saxebäcken och var strandskyddet inträder inom planområdet.

Upphävande av strandskydd i vattenområde
Länsstyrelsen kan inte se att det finns grund att upphäva strandskyddet i hela det vattenområde som betecknats WB. Det begränsade område som idag upptas av en rad av båtplatser bedöms dock vara så pass ianspråktaget att det finns grund att upphäva strandskyddet enligt punkt 1.

Natura 2000

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan om Natura 2000-området Nollhagaviken. Att enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Geoteknik

Geologiska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är förhållandena sådana att det inte klart och entydligt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Är förhållandena sådana att risken för blocknedfall inte klart och entydligt kan uteslutas ska utredning göras och krävs åtgärder eller restriktioner ska de säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt i planen. Se SGI's yttrande, daterat 2018-08-23.

Risk för översvämning

Delar av Saxebäcken beskrivs ligga i översvämningszon 4 och en planbestämmelse finns på plankartan som reglerar att byggnader för bostäder ska ha en vattentät konstruktion upp till + 61 m över nollplanet. Länsstyrelsens rekommendation, enligt Länsstyrelsens handbok Stigande vatten, är att nybyggnation undviks i områden som ligger i översvämningszon 4. Det behöver redovisas vilka delar av planområdet som ligger inom översvämningszon 4 samt vilka marknivåer det är där. Framkomligheten i händelse av en översvämning behöver också redovisas, går det att ta sig till och från bostaden vid en översvämning? Vilken varaktighet bedöms en översvämning ha?

Kommentar

Noterat. Planförslaget är korrigerat.

Noterat.

En geoteknisk utredning har tagits fram för området.

Noterat. Planbeskrivningen och plankarta är korrigerat.

Kommentar

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. (utökat, efter 1 januari 2015)

Miljökvalitetsnormer vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens påverkan på Miljökvalitetsnormer för vatten kan bli positiv. Dock utgörs den fysiska påverkan på vattenförekomsten inte av miljögifter, utan vandringshinder.

Noterat.

”Fysiska förändringar genom hydromorfologisk påverkan är utslagsgivande för bedömningen. Fiskar och andra vattenlevande djur och kan bara delvis vandra naturligt i vattensystemet. Definitiva vandringshinder finns i Mellbyån från sjön Anten och i utloppet, Sävån som rinner till sjön Sävelången.” (VISS 180831)

Förhållande till ÖP

Kommunen anger att planförslaget överensstämmer i huvudsak med översiktsplanen. Kommunen anger också att det inte är uttalat i kommunens strategiska planering att det är en vilja att låta staden växa åt det hållet av staden där detaljplanen ligger. Länsstyrelsen anser därav att detaljplanen avviker från kommunens strategiska planering och översiktsplanering.

Noterat. Förslaget

God hushållning

Sjön Mjörn är utpekad som möjlig dricksvattenresurs i Göteborgsregionen. Åtgärder för att skydda Mjörn är en gemensam regional- och mellankommunal ansvarsfråga. Dagvattenhanteringen blir därav ytterst viktig att beakta. Länsstyrelsen välkomnar därav kommunens ställningstagande och planbestämmelse att fastigheten ska innan en nybyggnad eller tillbyggnad sker anslutas till kommunalt VA.

Noterat.

Trafik

Den trafikala påverkan från planen behöver beskrivas tydligare. Hur stor trafik alstrar planområdet med befintlig användning? Hur bedöms trafikrörelserna förändras i samband med detaljplanens genomförande? Hur kommer detta påverka korsningarna med väg 180? Se Trafikverkets yttrande, daterat 2018-08-20.

Noterat. Planområdet har korrigerats. En beskrivning av den trafikala påverkan har lagts till i planbeskrivning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommentar

Kulturmiljölagen/Fornlämningar

Länsstyrelsen har ur fornlämningsperspektiv inget att erinra mot planerad detaljplan för Omvandlingsområde Saxebäcken. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget tar tillräcklig hänsyn till de fornlämningar som finns inom planområdet. Planbeskrivningen redogör tydligt för befintliga forn- och kulturlämningar samt för den anmälningsplikt som enligt kulturmiljölagen gäller om nya fornlämningar skulle påträffas vid framtida arbetsföretag.

Noterat.

7 kap skyddande åtgärder MB

Tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Anläggande av bryggor utgör anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Noterat.

Behovsbedömning

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

Noterat.

2. Trafikverket

Väg 180

Området ansluter via Saxebäcksvägen samt kommunala gator till väg 180 (Kungälvsvägen), för vilken Trafikverket är väghållare. Vid anslutningspunkten är högsta tillåtna hastighet 60 km/h på väg 180. Årsmedeldygnstrafiken uppmättes år 2017 till 4843 fordon varav 383 tunga fordon.

Noterat.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket anser att den trafikala påverkan från planen behöver beskrivas tydligare. Hur stor trafik alstrar planområdet med befintlig användning? Hur bedöms trafikrörelserna förändras i samband med detaljplanen genomförande? Hur kommer detta påverka korsningarna med väg 180?

Planområdet har minskat och möjligheten för avstyckning har begränsats. Granskningsförslagets trafikala påverkan är mindre än i samrådet. Planbeskrivningen har korrigerats.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i detta skede.

Kommentar

Noterat. En geoteknisk utredning har tagits fram.

3. Statens Geotekniska Institut

I planbeskrivningen anges att ingen geoteknisk utredning har genomförts i samband med planarbetet. Som geotekniskt underlag har SGU:s jordartskarta använts, vilken redovisar att ytjordlagren utgörs av lera, sand och morän. Huvuddelen av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg överlagrat med ett tunt jordtäckte.

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet.

Med hänvisning till ovanstående anser SGI att risken för skred ska bedömas inom planområde. Är förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Enligt jordartskartan utgörs merparten av planområdets gatu- och kvartersmark av berg i dagen.

Illustrationskartans nivåkurvor indikerar att det förekommer relativt branta bergsslänter inom och strax utan för dessa områden. SGI anser att det i planskedet behöver klarläggas om det föreligger risk för blockutfall i bergsslänter eller förekomst av lösa block i terrängen inom eller nära planområdet som innebär en olycksrisk. Är förhållandena sådana att risken för blockutfall inte klart och entydigt kan uteslutas anser SGI att en utredning ska göras av en bergtekniskt sakkunnig. Krävs det åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredställande säkerhet mot blockutfall anser SGI, med hänvisning till PBL 2 kap 4-5 §, att dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt ska säkerställas i planen.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

Regering har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- GATA redovisas med vit färg. Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.

Delar av planen som bör förbättras

Egenskapsbestämmelser

I plankartan finns egenskapsbestämmelsen *lek* inlagd men beskrivs inte i planbeskrivningen. Som det är utlagt i plankartan gäller *lek* i hela området för odling och djurhållning. Är det meningen att det ska gälla i hela området?

5. Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår att lämna synpunkter i rubricerat ärende.

6. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen gör bedömningen att skogliga värden inte kommer att påverkas negativt och har därför inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

7. Västtrafik

Västtrafik har ingen erinran på förslaget.

8. Skanova

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget. Inom aktuellt område har Skanova kanalisering/kablar/stolplinjer.

Om eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar föranledd av exploatering, bekostas detta av exploatör/fastighetsägare. En eventuell undanflyttning beställes från Skanova i god tid, helst fyra månader innan åtgärd krävs.

Kommentar

Noterat. Plankarta korrigerad utefter Lantmäteriets synpunkt.

Noterat. Egenskapsbestämmelsen "lek" har tagits bort ur förslaget.

Noterat

Noterat

Noterat

Noterat

Kommentar

9. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har inga anläggningar i anslutning till det aktuella området och har därför ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Noterat.

10. Alingsås & Vårgårdas räddningstjänstförbund

Skulle byggnationen i Saxebäcken öka enligt planförslaget är det skäligt med tre brandposter som beskrivs i planbeskrivningen. Skulle området utökas ytterligare kan det bli aktuellt med ytterligare brandposter.

Noterat. Förslaget är korrigerat. Området utökas inte i lika hög grad.

Räddningstjänsten har under planarbetet framfört att det vore lämpligt att en släckvattenutredning genomförs. Dock tar Räddningstjänsten inte fram en insatsplan för hur släckvatten kan förhindras nå såväl ut till vattendrag som till sjön Mjörn. Detta uppdrag har inte Räddningstjänsten utan genomförs normalt av Miljöskyddskontoret. Denna text i planbeskrivningen bör således tas bort eller att ansvarig förvaltning ändras.

Noterat. Planbeskrivningen korrigeras.

11. Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret ställer sig positiv till planförslaget. Planförslaget möjliggör ungefär 20 nya bostäder i ett område nära Mjörn. Planförslaget försöker också att bevara områdets karaktär och att tillse allmänhetens intressen gällande tillgången till sjön.

Noterat

Detaljplanen berör endast privata fastighetsägare och finansieras genom planavgift vid bygglov.

Noterat.

Kommunledningskontoret ser det också som positivt ur miljösynpunkt att fler fastigheter blir inkopplade på det kommunala VA-nätet.

Noterat.

Noterat

12. Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden delar samhällsbyggnadskontorets förslag på att en släckvattenutredning ska tas fram av Räddningstjänsten. Det vill säga en insatsplan rörande hur släckvatten förhindras nå vattendrag och/eller sjön Mjörn. Detta är särskilt viktigt med tanke på skyddet av Natur-2000 området.

Noterat.

Kommentar

Gällande upphävande av strandskyddsreglerna är en förutsättning att strandskyddet syften inte påverkas. Ytterligare förhållanden att beakta vid strandnära byggnation kan vara hur lättillgängligt de vilda djuren kan få dricksvatten. När strandära byggnation med förtätning sker, minskas möjligheten till enkel tillgång till dricksvatten för djuren.

Miljöskyddsnämnden poängterar att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och västlivet på land och i vatten. Nämnden anser därmed att det är olämpligt med ytterligare exploatering med nya byggnader i området mellan strandlinjen och 300 meter in mot land. De anser också att djur och växtliv kommer att påverkas negativt. Dessutom att området kommer att ändra karaktär, att allmänhetens tillgång till strandområdet kommer att försämrats samt att trafiken kommer att öka.

13. Saxebäcken Stjärnfloget Samfällighetsförening

Önskar att hela Saxebäcksvägen, som har enskilt huvudmannaskap, ska ingå i detaljplanen. Detta för att lättare kunna se till att vägen får samma standard hela sträckan.

Önskar att mötesplatser, farthinder, skyltar och övrig vägstandard tydliggörs och ritas in på kartan i detaljplanen

Det pågår planer på att begära en omförrättning av vägen då den nu gällande förrättningen är sedan 1948. Då hade samfälligheten endast 19 medlemsfastigheter (varav 5 var åretruntboende). Idag ingår 64 medlemsfastigheter (varav ca 30 är åretruntboende). Omförrättning är också nödvändig då en dispyt föreligger med Noltorp 1:18 som önskar smalna av vägen, enligt den förrättning som gjordes 1948. Helt andra förhållande råder idag. Dock är andelstalen på vägen helt korrekta och uppdaterade hos Lantmäteriet.

Önskemål finns om att behålla vägen med enskilt huvudmannaskap, i sin nuvarande form och vägsträckning.

Dock finns det inget intresse av samfällighetsföreningen att handha skötsel och byggnationer av vare sig stickvägar, naturområden eller lekplatser.

Förslaget är korrigerat utefter Länsstyrelsen synpunkter och en inventering över var kommunen anse sig ha skäl ha skäl att upphäva strandskyddet har tagits fram, se bilaga "Strandskyddsinventering".

Förslaget är korrigerat utefter Länsstyrelsens synpunkter och en inventering över var kommunen anse sig ha skäl att upphäva strandskyddet har tagits fram, se bilaga "Strandskyddsinventering".

Hela sträckan av Saxebäcksvägen kommer inte tas med i förslaget. Det är vägföreningarnas ansvar att vägsträckan har en bra standard.

Då det inte kan regleras i en plankarta var t.e.x farthinder ska vara så anser inte kommunen att det ska vara med i plankartan.

I dag pågår det en förrättning hos Lantmäteriet. Kapitlet genomförande är justerat.

Noterat. Vägen kommer att behållas som enskilt huvudmannaskap. Kommunen har inga planer att ta över driften på vägen. I de delar som har användning GATA men som inte är en del av vägföreningen så kan de behållas utanför vägföreningen. Kapitlet Genomförande har justerats för att förtydliga detta.

Lekplatsen som föreslagits vid beteshagen. Är det rimligt att kräva lekplats, hur ska den utformas, bör ligga inom allmän plats med kommunen som huvudman

14. Båtvikens Vägsamfällighet

Fastighetsägarna är överlag nöjda med samrådsförslaget men lämnar följande synpunkter;

- Vägsamfälligheten önskar inte ta ansvar för stickvägarna med hänsyn till deras skiftande kvalitet.

- Vägsamfälligheten vill inte ta ansvar för den inom området angivna lekplatsen. De anser dessutom att det inte finns något behov av en lekplats beroende på bristen av småbarn. Om kommunen vill ordna en lekplats så kan man lämpligen avvakta med detta tills behov uppstår för att slippa underhåll för en anläggning som inte används. I området finns dessutom direkt tillgång till skog och sjö som ger fina möjligheter till naturliga lekplatser för de lite större barnen.

15. Sakägare Saxbäcken 2:1

Fastighetsägarna har frågor över lekplatsen som är föreslagen inom fastigheten;

- Kan någon annan bestämma att lekplatsen ska anläggas på föreslagen plats?
- Vem ska anlägga den och vem ska sköta den?
- Har fastighetsägarna något att säga till om?

Vad gäller bastun, som det står om i planbeskrivningen, så är den privatägd och lånas i vissa fall ut av ägaren?

Fastighetsägarna påminner även om att marken, på den stora ängen, hålls öppen tack vare att fåren betar där och att det är fastighetsägarna som än så länge gör detta möjligt. Förutom fårskötseln, vårdar fastighetägarna marken så att den ska vara öppen och välkomnande för boende, båtägare, badgäster m.fl. genom att städa stranden och ordna med soptömning och bortforsling av skräp och avfall som de själva kör till tippen.

Fastigheten Saxebäcken 2:65 ges möjlighet till utökad tomtmark som köps från Saxebäcken 2:1. Hur ska detta genomföras? Det är ju delvis samma ägare?

Kommentar

Noterat. Egenskapsbestämmelsen "lek" utgår ur planförslaget.

Noterat. Planbeskrivningen är uppdaterad för att förtydliga förhållanden till stickvägarna. Förslaget medger att separata gemensambetsanläggningar kan skapas.

Noterat. Egenskapsbestämmelsen "lek" utgår ur planförslaget.

Noterat. Egenskapsbestämmelsen "lek" utgår ur planförslaget.

Noterat.

Noterat.

Kommentar

Vad innebär alternativ förvaltning (angående vägföreningarna) på sid 28 i planbeskrivningen?

Fastighetsägarna har slutligen synpunkter på en del gränsdragningar på kartan, vilka de anser behöver förklaras, Det gäller bl.a. planområdesgräns ut i vattnet samt två parkeringsplatser. Fastighetsägarna önskar få till ett möte med planförfattaren.

16. Sakägare Saxbäcken 2:10

Fastighetsägarna är överlag nöjda med samrådsförslaget och att det har tagits hänsyn till de naturvärden som finns i området. Likaså att badplatserna som finns vid vikarna vid sjön fortsätter att vara allmänt tillgängliga. De är dock tveksamma till att vägföreningarna skall ansvara för mark som i förslaget planlagts som NATUR. Detta eftersom stora delar privat mark faller under vägföreningarnas ansvar.

Vid vissa tillfällen har det uppstått problem för större fordon att finna vändplatser inom området. Kan detta tillgodoses i planförslaget?

Det finns önskemål om att stycka av fastigheten Saxebäcken 2:10. De vill dock begränsa ytan på den nya fastigheten till 1200-1400 kvm eftersom de vill bevara den vackra bergtomten med dess vegetation. De vill också kunna få delta vid lantmäteriets medverkan.

17. Sakägare Saxebäcken 2:18

Fastighetsägaren undrar hur stor markyta exakt det är fråga om att eventuellt förvärva från Saxebäcken 2:1.

Alla markförvärv inom kvartersmark görs genom frivilliga överlåtelser mellan berörda parter, det vill säga respektive fastighetsägare.

NATUR kan skötas gemensamt genom en gemensamhetsanläggning alt. att respektive fastighetsägare sköter naturmarken. Planbeskrivningen är uppdaterad för att förtydliga detta.

Rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg och vändplan med en vändradie om 9 meter ska finnas i området. Dessa mått uppfylls i Saxebäcken längs Saxebäcksvägen

Detaljplanen medger inte en avstyckning. Strandskyddet medger att det finns en byggrätt som är placerad uppe på berget. Kommunen anser inte det lämpligt att stycka av så att den byggrätten delas i två.

Kommentar

18. Sakägare Saxebäcken 2:35

Fastighetsägaren anser att förslaget ser bra ut eftersom det följer en bra utveckling och ändrar inte på den fina miljö som de har.

- Fastighetägaren stödjer förslaget om att planlägga Natur på 2:1 och 2:22, eftersom det är bra för miljön och för landskapets karaktär.

- Likaså förslaget att utblickar mot sjön ska eftersträvas och utsiktsbortfall för grannar ska minimeras. Detta eftersom träden har vuxit sig så stora att mycket sjöutsikt har försvunnit.

Noterat.

19. Sakägare Saxebäcken 2:38

Fastighetsägarna anser att förslaget är mycket genomarbetat då den främjar både lämplig utveckling och bibehåller den charmiga karaktären för området. Två aspekter de särskilt uppskattar är;

- Att det planläggs allmän platsmark (Natur) på Saxebäcken 2:1 och 2:22, eftersom detta främjar den lantliga karaktären och miljön i området generellt.

- Att en del av planens syfte är att möjlighet till utblickar mot sjön ska eftersträvas och utsiktsbortfall för grannar ska minimeras. Detta eftersom att sjöutsikten är en stor del till att man flyttar till Saxebäcken och om grannar inte värnar om detta blir flera tomter snart av med sjöutsikten.

Noterat

Noterat

Noterat

20. Sakägare Saxebäcken 2:44

Enligt förslaget i detaljplanen står angivet att området ska bevara sin karaktär vilket vi helt och hållet håller med om.

Fastighetsägaren motsätter sig starkt förslaget om att en ny fastighet byggs mitt i backen nedanför Saxebäcken 2:55. Hur har man tänkt lägga in och utfart till fastigheten, förhoppningsvis inte mitt i backen. Samtidigt skulle ett hus komma för nära vår tomtgräns och skymma utsikten för oss.

Fastighetsägaren motsätter sig också över att som medlemmar i vägföreningen bygga ut lokalgator lekplatser samt handha skötsel av grönområden. Detta skulle innebära allt för stora kostnader för alla fastighetsägarna, som flertalet av oss inte skulle ha någon nytta av. Dessutom har vi lagt ut

Noterat,

Denna tomt tas bort i förslaget då det inte kan motiveras att upphäva strandskyddet på tomten.

Lekplats tas bort från planförslaget.

Noterat.

Kommentar

mycket pengar i samband med indragningen av kommunalt vatten o avlopp och fått dyrare löpande avgifter på grund av detta.

Fastighetsägaren är dock positiva till att vägen kommer att ha kvar sitt enskilda huvudmannaskap. Om kommunen tar över ansvaret av vägen blir ju även detta kostsamt för medlemmarna i vägföreningen.

Noterat

En försiktig förtätning och utbyggnad av området är möjlig. Vägen är dock inte anpassad för en högre trafikmängd eller ökning av tyngre trafik.

Noterat

21. Sakägare Saxebäcken 2:55

Fastighetsägarna ställer sig positiva till att kommunen vill utveckla området i dialog med de boende. De har en fastighet med en utsikt över sjön och beteshagen, vilket samrådsförslaget riskerar att bygga bort. Detta genom en föreslagen ny tomt strax intill Saxebäcken 2:55. Därför önskar fastighetsägarna att den föreslagna bostadstomten tas bort ur förslaget.

Denna tomt tas bort i förslaget då det inte kan motiveras att upphäva strandskyddet på tomten.

22. Sakägare Björkekärr 2:10

Björkekärr 2:10 angörs från Saxebäcksvägen. Vägen via Björkekärr är för brant för att räddningsfordon, vinterväghållning m.fl. ska kunna ta sig fram på ett säkert sätt. Dock tar bilvägen för Björkekärr 2:10 slut där även Saxebäcksvägen slutar. Idag finns uppställningsplatser för de fastigheter som inte har egen anslutning till vägen. Dessa parkeringsplatser är av stor vikt att ha kvar, menar fastighetsägarna, eftersom de inte har möjlighet att köra ända fram till fastigheten. När bilarna är parkerade promenerar de ca 100 meter ner till samfällda sandtaget och sedan till Björkekärr 2:10.

Planområdet för fastigheterna Björkekärr 2:10 kommer till granskningen brytas loss från denna process. En etapp 2 startas upp efter att den här processen är färdig. Synpunkterna kommer tas med i den nya processen.

23. Sakägare Björkekärr 2:12 & 5:22

Under planprocessen som inleddes år 2014 har vi tillsammans med de olika planarkitekterna på Samhällsbyggnadskontoret diskuterat planenhetens förslag på förtätning, vilket haft som utgångspunkt att vardera Fastighet ska kunna kompletteras med 4 -5 nya bostadstomter med en minsta tomtstorlek på cirka 1 500 kvm. Enligt tidigare uppgifter från planenheten har denna tänkta förtätning och exploateringsgrad stämmts av med länsstyrelsen som inte framfört några invändningar. Det har inte gjorts några betydande justeringar i planförslaget eller uppmärksammats några nya eller ändrade förutsättningar som skulle kunna motivera en begränsning i Fastigheternas planerade utnyttjandegrad. Trots det har planenheten utan förklaring justerat utnyttjandegraden i planförslaget under våren 2018. I ett första steg begränsades utnyttjandegraden till tre nya tomter per Fastighet och inför samrådet har utnyttjandegraden justerats ned ytterligare till att nu omfatta endast två nya bostadstomter per fastighet.

Den föreslagna planbestämmelsen motverkar planens syften och strider mot såväl allmänna som enskilda intressen. Det finns inte heller något bärande skäl att begränsa utnyttjandegraden på det sätt som skett i det nuvarande planförslaget.

Den föreslagna tomtstorleken på minst 3 500 kvm innebär en avsevärd avvikelse från vad som gäller för detaljplaneringen i Alingsås kommun i allmänhet inklusive övrig bebyggelse i det nu aktuella planområdet. Enligt tillgänglig statistik var den genomsnittliga tomtstorleken på de senaste 18 privata fastighetsförsäljningarna i Alingsås 933 kvm och den genomsnittliga storleken på bostadstomter i Alingsås kommun är 1 147 kvm. Om man undantar de exceptionellt stora tomterna i planförslaget är den genomsnittliga tomtstorleken i Saxebäcken drygt 1 600 kvm. I sammanhanget bör man också jämföra med exempelvis detaljplanerna i Simmenäs och Norsesund som är omvandlingsområden av motsvarande karaktär som Saxebäcken. Enligt planbestämmelserna för nämnda strandnära områden med varierad bebyggelse gäller krav på en minsta tomtstorlek om 1 000 kvm (Simmenäs) respektive 1 000 -1 300 kvm (Norsesund). För att säkerställa planens syfte och en långsiktig utveckling av Saxebäcken för permanentboende

Planområdet för fastigheterna Björkekärr 2:12 & 5:22 kommer till granskningen brytas loss från denna process. En etapp 2 startas upp efter att den här processen är färdig. Synpunkterna kommer tas med i den nya processen.

Planområdet för fastigheterna Björkekärr 2:12 & 2:25 kommer till granskningen brytas loss från denna process. En etapp 2 startas upp efter att den här processen är färdig. Synpunkterna kommer tas med i den nya processen.

Kommentar

måste detaljplanen anpassas så att den i fråga om utnyttjandegrad bättre stämmer överens med tillämpningen inom övriga delar av kommunen.

24. Sakägare Björkekärr 2:14

Eftersom Björkekärr 2:14 har angöring från annan väg än Saxebäcksvägen och därmed inte påverkar trafiken på denna väg, önskas minsta tomtstorlek ses över. Förslagsvis regleras minsta tomtstorlek som den gör i detaljplanen för Simmenäs, dvs. 1000 kvm.

Det bör dessutom göras undantag för krav på godkänd VA-anläggning inför bygglovsprövning av t.ex. nya byggnader såsom garage, förråd etc. där det inte finns behov av VA.

25. Sakägare Björkekärr 2:17

Föreslagen nybyggnation inom fastigheten Björkekärr 2:12 är väldigt nära placerad fastighetsgränsen till Björkekärr 2:17 som dessutom får sina utblickar över ovan nämnd fastighet. Fastighetsägarna anser därför att de på så vis skulle bli av med stora delar av den privata sfären. Därför önskar de att föreslagen nybyggnation flyttas så de inte hamnar lika nära som i samrådsförslaget.

Vägen verkar uppta den yta där det nu ligger parkeringsplats för Björkekärr 2:17, vilket är privat mark. Fastighetsägaren önskar få veta mer kring processen att förhindra att detta genomförs.

Fastigheten är inte idag inkopplad till det kommunala VA-nätet. Fastighetsägaren undrar hur de ska hantera frågan framöver.

26. Sakägare Djupevik 1.5

Jag har ett ärende kvar angående Djupevik 1:5. En av anledningarna varför jag inte svarat är för att jag blir konfunderad över samrådshandlingarna som jag fick ta del av i juni. I det nya förslaget för detaljplanen för omvandlingsområde Saxebäcken, som min fastighet tillhör också enligt era kartor, nämns att OB16 och del av Byggnadsplan B 143 B hävs. Dessutom hävs strandskyddet för nästan alla fastigheter men inte för min fastighet, varför?

Planområdet för fastigheterna Björkekärr 2:14 kommer till granskningen brytas loss från denna process. En etapp 2 startas upp efter att den här processen är färdig. Synpunkterna kommer tas med i den nya processen.

Planområdet för fastigheten Björkekärr 2:17 kommer till granskningen brytas loss från denna process. En etapp 2 startas upp efter att den här processen är färdig. Synpunkterna kommer tas med i den nya processen.

(The planned area for the property of Björkekärr 2:17 will be taken place in a separate process. The comments from the consultation from this process will be taken in consideration in the new process.)

Den västra delen av planområdet bryts loss från detaljplanen och tas i en process som påbörjas när denna vunnit laga kraft.

Kommentar

Men även om OB12 skulle hävas och strand-skyddet fortfarande skulle gälla innebär detta då att jag kan falla tillbaka på det ursprungliga förslaget som jag lämnade bygglov på? Innebär det faktum att jag inte tillhör det område som måste ordna ett ledningsnät till förbindelspunkten (vid utbyggnad), att jag kan anordna ett minireningsverk?

27. Sakägare Noltorp 1.18

Fastighetsägarna anser att Saxebäcksvägen har stor negativ påverkan på deras fastighet. De anser att trafiken syns och hörs tydligt inifrån deras bostad samt utomhus på tomten. Det finns, enligt fastighetsägarna, även en byggnad som är tänkt som bostad strax intill vägen. De befärrar att ökad trafik kommer att leda till problem med trafiksäkerhet, buller, strålkastarljus, markintrång, ekonomiska frågor etc. Därför tycker de att konsekvenserna för deras fastighet måste utredas och att lösningar ska presenteras för att undvika eller minska konsekvenserna. De önskar också att alternativa lokaliseringar av tillfartsväg ska utredas och presenteras.

I planbeskrivningen står det angivet att ett genomfärdande av detaljplanen endast skulle bidra till en ringa ökning av trafiken. Fastighetsägaren förstår inte den bedömningen utan menar att detaljplanens genomförande istället skulle medföra en betydande ökning.

Det finns, enligt fastighetsägarna, problem och oklarheter med den befintliga vägen över deras fastighet i förhållande till gällande förrättning. Omständigheterna behöver klargöras så snart som möjligt för att undvika framtida oklarheter och diskussioner. Vägen är t.ex. för bred enligt gällande förrättning och många fordon kör alldeles för fort. Det finns också oklarheter gällande vägens sträckning, kantremsa, mötesplatser, beläggning, belysning etc. Fastighetsägarna undrar om kommunen kan föreslå åtgärder som möjliggör att hastighetsbegränsningen (30 km/h) följs.

I planbeskrivningen står det att förvaltning och andelstal för Saxebäcksvägen öster om planområdet behöver omprövas då dessa är inaktuella.

Kommunen anser inte att trafikökningen är sådan att det ger en stor negativ påverkan på fastigheten. Planområdet har även minskat och antal fastigheter som kan styckas av har begränsats. Kommunen kommer inte ta fram en utredning om konsekvenserna.

Planområdet har minskats och antal fastigheter som kan styckas av har begränsats. Kommunen bedömer fortfarande att detaljplanen bidrar till en ringa ökning av trafik.

En detaljplan kan inte reglera hastighetsbegränsningar. Då vägen inte är kommunal får ni föra en diskussion med vägföreningen angående förrättning och åtgärder för hastighetsbegränsningar .

Kommentar

I planbeskrivningen står det att hänsyn har tagits till helheten av Saxebäcken, beträffande hur många nya tomter som kan bildas samt med hänsyn till ökad trafikallstring. Fastighetsägarna vill se en tydlig redovisning av detta samt hur hänsyn har tagits till deras fastighet.

I planbeskrivningen står det att alternativ förvaltning kan vara aktuell vad gäller vägföreningen men att det får bedömas i anläggningsförretningen genom Lantmäteriet. Vad menas med det?

Planområdet har minskat och antal fastigheter som möjligt kan avstyckas har begränsats.

Kommentar

28. Boende i Lerum

Enskild person (allmänhet) som enligt egen utsago ofta uppehåller sig i området, upplever att kommunen har gjort flera feltolkningarna vad gäller strandskyddets upphävande inom planen. Dessa punktas upp nedan;

- När kommunen har hävdats att området är ianspråktaget så är de verkliga tomtplatserna kring husen mycket små. De går varken ner till vattnet eller upp i skogen. Dessa partier är viktiga för allmänhetens tillgång till strandområdet. De är alltså inte ianspråktagna på det sätt som avses i strandskyddslagstiftningen. De stigar och strövmöjligheter som finns skulle skäras av om strandskyddet upphävs mellan husen. De skulle också leda till att obebyggda, allmänt tillgängliga delar av fastigheterna kan bebyggas.
- Att det finns områden som är väl avskilda från vattnet genom befintlig bebyggelse stämmer endast för delar av området.
- Den nya bebyggelsen som kommunen tänker sig kunna tillkomma i området kan inte ses som ett allmänt intresse enligt praxis. Detta eftersom bebyggelsen inte ligger i anslutning till Alingsås tätort och kan inte ses som en utveckling av staden. Att människor vill bo med de sjönära kvaliteterna är inte heller att betrakta som ett särskilt skäl.
- Att transformatorstation och pumpstationer bedöms behöva ligga inom strandskyddet betyder inte att strandskyddet behöver upphävas. Detta kan istället hanteras genom strandskyddsdispens.
- Vidare menar man att kommunen anger att det inte finns någon natur med högre värden inom området och anger detta som ett motiv att upphäva strandskyddet, vilket är felaktigt eftersom strandskyddet ska ses som ett långsiktigt intresse. Dessutom omfattas strandskyddets syften vidare än så.
- Området ligger inom riksintresse för naturvården, och i sådana områden ska dispenser och upphävande av strandskydd prövas särskilt restriktivt. Detta har kommunen inte alls berört.

Kommunen har tagit fram en inventering över var kommunen menar till att upphäva strandskyddet. Se "Strandskyddsinventering". Plankartan och planbeskrivning är korrigerad utefter inventeringen.

Kommunen har tagit fram en inventering över var kommunen menar till att upphäva strandskyddet. Se "Strandskyddsinventering". Plankartan och planbeskrivning är korrigerad utefter inventeringen.

Se Länsstyrelsen yttrande och kommunens svar angående väl avskild som särskilt skäl.

Det stämmer, en inventering över var kommunen motiverar upphävandet har tagits fram. Se bilaga "Strandskyddsinventering".

Kommunen delar inte den bilden. Se Länsstyrelsen samrådsyttrande.

Korrigerat i granskningshandlingen.

Delar av området ligger inom riksintresse för naturvård. Se bilaga "Strandskyddsinventering".

- Det finns inget särskilt skäl att upphäva strandskyddet vid båtplatserna.
- Det finns är inte tillräckligt att föreslå prickmark på en remsa utmed vattenet som metod att säkra allmänhetens tillgång till vattnet istället för att behålla strandskyddet.
- Planarbetet behöver kompletteras med en studie av vilken mark som är tillgänglig för allmänheten och var gränserna för tomtplatserna går. Man bör också studera om tomtplatserna har ianspråktagits legalt eller inte. Det kan endast anses vara motiverat att upphäva strandskyddet inom nuvarande och lagligt ianspråktagna tomtplatser.
- Planbeskrivningen är motsägelsefull när man under Förutsättningar, Bebyggelse menar på att allmänheten inte har något behov av åtkomst, men att området är vackert för promenader och friluftsliv i skog och till sjöss.
- I planbeskrivningen anges det att naturen ska fortsätta var ett framträdande inslag och bädda in husen i grönska. För att uppnå detta behöver strandskyddet finnas kvar, eftersom det även till viss del reglerar vad som får göras med vegetationen inom strandområdet.
- Varför områdesbestämmelserna ska upphävas motiveras inte. Det verkar dock finnas önskemål om att exploatera området och att det är därför denna ändring gör. Det öppnar för ytterligare oplanerad bebyggelsen genom enstaka förhandsbesked/bygglov utom plan, ett perifert läge med högt bebyggelsestryck. Det är därför olämpligt att upphäva områdesbestämmelserna utan att ersätta dem med annan reglering. Krav på detaljplan för tillkommande bebyggelse bör tillämpas.

Kommentar

Kommunen menar att båtplatserna är ianspråkstagen som särskilt skäl, i enlighet med 7 kap. 18 c § MB p. 1. Plankarta har korrigerats och strandskyddet upphävs vid båtplatsens direkta närhet.

Plankartan korrigerad.

Kommunen har tagit fram en bilaga till planförslaget "Strandskyddsinventering". I den bedömer kommunen var det finns skäl att upphäva strandskyddet.

Noterat.

Noterat.

Noterat.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter samt nya förutsättningar föreslår samhällsbyggnadskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser.

Plankarta

- Byggrätter har justerat utifrån strandskyddslagstiftningen och var de etablerade hemfridzonerna är belägna.
- Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har ändrats från e till d.
- Våningantal har justerats till nockhöjd.
- Generella bestämmelser har fått en egenskapskategori och satts ut i ytor.
- Bestämelseformuleringarna har justerats.
- Bestämmelsen ”lek” har tagits bort ur förslaget.
- Användningen ”Natur” har ersatt en del av kvartersmarken.
- Planområdet har minskat. Den västra delen har brytits loss och tas i en etapp 2.
- Upphävande av områdesbestämmelser är på sida 2 i plankartan. En administrativ bestämmelse har lagts till.
- Lagt till grå färg på användningbestämmelsen ”GATA”.

Planbeskrivning

- Förtydligande om fastighetsfrågor och köp av mark i planbeskrivning i kapitel ”Genomförande”.
- Avsnittet ”Översvämning” har justerats.
- Avsnittet ”Geoteknik” har justerats.
- Avsnittet ”Strandskydd” har justerats.
- Avsnittet ”Trafikökning” har justerats.
- Kapitlet ”Planbestämmelser” har justerats utifrån de nya förutsättningarna i plankartan.
- Avsnittet ”Upphävande av områdesbestämmelser” har lagts till.
- Avsnittet ”Skyfall” har lagts till.

Utöver nämnda avsnitt i planbeskrivningen har redaktionella ändringar skett i planbeskrivningen samt plankarta.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Ägare till Saxebäcken 2:10
- Ägare till Saxebäcken 2:55
- Saxebäcken Stjärnfloget Samfällighetsförening
- Ägare till Björkekärr 2:10
- Ägare till Björkekärr 2:12 & 5:22
- Ägare till Björkekärr 2:14
- Ägare till Björkekärr 2:17
- Ägare till Noltorp 2:18

Övriga närboende med synpunkter som inte tillgodosetts

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av detaljplaneförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt 5 kap 18-21 §§ Plan- och bygglagen.

Plan- och bygglovsavdelningen

Cecilia Sjölin
Planchef

Anton Agnefeldt
Planarkitekt

Granskning 1

Nedan följer de inkomna synpunkterna från granskning 1. Kommunledningskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

1. Länsstyrelsen

- 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.

Kommentar

Den geotekniska utredningen som ligger till grund för detaljplanen har kompletterats efter granskningen. Utredningen visar att det inte pågår erosion i Saxebäcken och i vikarna mot Mjörn i en sådan omfattning att det innebär risk för stabiliteten.

Utredningen visar däremot att stabiliteten i östra slänten längs bäcken kan påverkas negativt om ny bebyggelse placeras i vissa delar av slänten. Inför granskning har prickmark införts i delar av slänten i enlighet med utredningens rekommendationer. Det har även införts en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. Därmed säkerställs stabiliteten för såväl befintlig bebyggelse som för tillkommande bebyggelse.

Utredningen visade även att det fanns risker i området kopplat till blocknedfall. Inför granskning har samtliga berörda block tagits bort/åtgärdats.

Inför granskning har frågan kring översvämning studerats vidare. Vid ett beräknat 200-års vattenstånd i Mjörn, utan någon åtgärd, förväntas drygt 20 m av en befintlig gatalåtervändsgränd som leder ner till två fastigheter att påverkas av vatten. Vattendjupet blir generellt högst mellan 10 cm och 20 cm och på en mindre del upp till 35 cm. I det scenariot kommer det fortfarande finnas möjlighet för räddningstjänst att ställa sig på allmän gata och nå huvudbyggnaden inom 50 m. Det skulle även finnas möjlighet för boende och för eventuell hemtjänst och annan service att parkera på den allmänna gatan 25-30 meter från bostadens entré.

En översvämning av denna storlek förväntas kunna ske en gång på 200 år. Vattenhöjningen skulle också ske så långsamt att fastighetsägaren som berörs skulle ha goda möjlighet att vidta åtgärder, exempelvis anlägga en temporär vall kring sin fastighetsgräns och del av berörd angöringsväg för att hindra vattnet. Sammanfattningsvis bedöms risken för skada av människor och otillgänglighet till fastigheten till följd av översvämning som så pass liten att den inte är skäligen att reglera i detaljplanen.

Kommentar

Strandskydd

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

Länsstyrelsen yttrade i samrådsskedet att det på fastigheten Saxebacken 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.

2. Trafikverket

Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig om detaljplanen. Synpunkterna bestod i trafikallstringen och påverkan vid anslutning mot väg 180.

Kommunen har bemött synpunkterna och kommer inte medföra någon negativ påverkan på statlig anläggning. Ingen erinran.

3. SGI

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas. Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd - och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna - för att planområdet skall anses lämpligt.

Kommunen har skickat kompletterande material till Länsstyrelsen och klargjort för den bestämda tomtplatsavgränsningen i bygglovet.

Plankartan har justerats inför granskning så att upphävande av strandskydd inte längre gäller för det angränsande landområdet.

Noterat.

Kommentar

Sweco har nu utfört en geoteknisk utredning för planområdet [3]. Kap 7.2 Stabilitet och sättningar avslutas med ”Det har inte varit möjligt att bedöma stabiliteten vid punkt SW18 då det krävs särskild undersökning för att utreda markförhållandena i slänten. I övrigt finns inga tecken på tidigare stabilitetsproblem. Stabiliteten inom området har observerats och anses generellt vara tillfredsställande med avseende på skredrisk med undantag för området kring SW18W”. SGI är frågande till vilka underlag Sweco har för sin bedömning gällande stabilitetsförhållanden, då handlingen helt saknar stabilitetsberäkningar. Vi tolkar även stycket som att bedömningen främst avser befintliga förhållanden och vill påpeka att stabilitetsförhållanden behöver klarläggas för befintliga förhållanden samt för det som detaljplanen kommer tillåta. Då flera ler- och finjordslänter i området dessutom omfattas av SGU:s aktsamhetsområde för skredrisk m.a.p. marklutningen anser SGI att PM behöver kompletteras med en stabilitetsutredning. Stabilitetsförhållandena för hela planområdet ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

Saxebäcken rinner genom området i nordöstlig - sydvästlig riktning. SGI saknar i PM Geoteknik en bedömning av erosions- och stabilitetsförhållanden för Saxebäcken. Det saknas även en bedömning av erosions- samt stabilitetsförhållanden i viken mot Mjörn.

SGI har sett att i flera av CONRAD-utvärderingarna har t.ex. utvärderad/vald konfliktgräns inte ansatts för hela lerlagret, vilket påverkar redovisad utvärdering av skjuvhållfasthet m.m. SGI anser att indata till CONRAD -utvärderingarna behöver ses över.

I PM Geoteknik kap 7.2 har noterats en plats i närheten av sonderingspunkt 20SW04 med okulärbedömd rasrisk med block i en bergskärning samt att det rekommenderas att detta område kontrolleras ytterligare. Det är oklart vem som har observerat den omnämnda platsen med rasrisk samt om hela planområdet har besiktigats. För att säkerställa att ingen

Den geotekniska utredningen har kompletterats inför granskning. Den kompletterande utredningen visar att stabiliteten i östra slänten längs bäcken kan påverkas negativt om ny bebyggelse placeras i slänten. Inför granskning har därför prickmark införts i detta område i enlighet med utredningens rekommendationer. Det har även lagts in en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. Därmed säkerställs stabiliteten för såväl befintlig bebyggelse som för tillkommande bebyggelse.

Efter detta har även en särskild geoteknisk utredning gjorts för fastigheten Saxebäcken 2:38 som visar att den fastigheten inte berörs av risk för skred och behöver därmed inte omfattas av prickmark.

Den kompletterande geotekniska utredningen från 2022 visar att det varken pågår erosion i bäcken eller i vikarna mot Mjörn i en sådan omfattning av det innebär risk för stabiliteten.

Denna fråga är ej längre aktuell med anledning av den nya utredningen som innehåller nya beräkningar.

Inför granskning har en bergtekniskt sakkunnig inspekterat hela planområdet. Denne har identifierat ett antal block som riskerat att falla och påverka planområdet. Samtliga berörda block har tagits bort/låtgärdats inför granskning.

risk för bergras eller blocknedfall föreligger inom planområdet eller dess närmaste omgivning anser SGI att en bergteknisk sakkunnig skall inspektera de aktuella områdena. Ett bergtekniskt PM: bör ge svar på detta samt ge förslag på åtgärder för att minska eventuella sådana risker.

4. Lantmäteriet

I samma planprocess avses även områdesbestämelsen: saxebäcken att upphävas. Lantmäteriet är tveksam till att detta är möjligt att göra i samma planprocess som en ny detaljplan. Det behöver isåfall göras i en egen planprocess, där det tas upp vad områdesbestämelsen reglerade samt vad konsekvenserna av att områdesbestämelsen upphör.

Inom planområdet finns flera befintliga officialservitut. Flera av dem blir planlagda med allmän plats GATA. Dock saknas information i planbeskrivningen om vilka konsekvenser planens genomförande medför för servituten. Lantmäteriet vill upplysa om att när en fastighet får möjlighet att använda en allmän plats som ansluter mot fastigheten, så blir normalt ufartservitut onyttiga. Kommunen bör därmed utveckla konsekvensbeskrivningen samt ange vem som ansvarar för att befintliga servitut upphävs.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledningar till förmån för Alingsås kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att vatten och avloppsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kommunen har varit i kontakt med Boverket för vägledning i frågan och fått informationen att det är möjligt att hantera upphävande av områdesbestämmelserna i samband med detaljplaneprocessen. Däremot behövs ett enskilt beslut för upphävandet av områdesbestämmelser för de områden som inte ingår i den nya detaljplanen. För det område som berörs av den nya detaljplanen så upphör områdesbestämmelserna att gälla inom detaljplanområdet när beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 5 kap 41 § tredje stycket)

Inför granskning har planbeskrivningen justerats enligt Lantmäteriets synpunkter.

Justerat inför granskning.

U-områden har setts över och reviderats inför granskning.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

6. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen svarade på remissen 2018 och vi står fast vid vårt tidigare yttrande.

Noterat.

7. Västtrafik

Västtrafik ser inte att förutsättningarna för kollektivtrafiken förändras i och med planens genomförande. Vi har inget att erinra.

8. Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entreplan.

Noterat.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

9. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

10. Alingsås & Vårgårdas RTF

I planbeskrivningen står följande om hanteringen av släckvatten;

” Vid en eventuell brand i området kan större mängder förorenat släckvatten skapas. En insatsplan bör därför tas fram av Räddningstjänsten hur detta släckvatten kan förhindra nå såväl vattendrag som sjön Mjörn.”

Inför granskning har frågan om släckvatten setts över och planbeskrivningen har reviderats. Risker att det närliggande Natura 2000-området, Nolahagaviken, påverkas av förorenat släckvatten från planområdet bedöms som liten. Detta beror delvis på att utloppet från planområdet ligger i en vik, cirka 1 kilometer från Natura 2000-området, delvis på att större andelen av bebyggelsen ligger högt upp i planområdet, ovanför Saxebäcksvägen, omgiven av främst naturmark som till stor del begränsar vattnets ytavrinning och därmed sannolikheten för att någon recipient ska påverkas negativt av eventuellt släckvatten. Eftersom området som ingår i detaljplanen redan är bebyggt så innebär inte detaljplanen en nämnvärd förändring i fråga om risk för att släckvatten ska skapas i området.

Räddningstjänsten anser att detta stycke behöver revideras då det inte ligger i vårt uppdrag att ta fram denna typ av planer. Det normala är att en eventuell släckvattenutredningar genomförs som en del i dagvattenstrategin.

11. Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret anser att planförslaget är bra för utvecklingen av området. Förslaget skapar bättre möjligheter för permanentbostäder genom utökade byggrätter samtidigt som områdets karaktär bevaras.

Noterat.

Kommunledningskontoret har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

12. Miljöskyddsnämnden

Hur släckvatten ska tas omhand bör framgå i planen för hantering av dagvatten i detaljplanen.

Inför granskning har texten i planbeskrivningen rörande släckvatten kompletterats.

Samhällsbyggnadskontoret har via bilagor till granskningshandlingarna utrett de frågor som Länsstyrelsen kommenterat i samrådsredogörelsen rörande strandskydd (strandskyddsinventering och hemfridszon). Miljöskyddskontoret bedömer att samhällsbyggnadskontoret har väl utrett de frågor som Länsstyrelsen ställt rörande strandskydd. Miljöskyddskontoret har inga ytterligare kommentarer.

Noterat.

Samhällsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen inte gjort några ändringar gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten. Felaktigt anges att "För sjön Mjörn bedöms den ekologiska statusen som "sämre än god" beroende på fysisk påverkan. I detta fall beror den fysiska påverkan på miljögifter." Den fysiska påverkan beror på vandringshinder. Miljöskyddskontoret bedömer dock inte att detaljplanens genomförande kommer ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planbeskrivningen har justerats inför granskning.

Miljöskyddskontoret delar i övrigt Samhällsbyggnadskontorets uppfattning om att detaljplanens genomförande med ett tillskott på upp till ca 5 bostadshus inte bedöms ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Att fastigheten måste anslutas till det kommunala VA-nätet för att få bygglov bedöms ha en positiv påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Noterat

Kommentar

Detaljplanen ökar byggrätten för befintliga fastigheter från 50 m² till 200 m². Nya tomter kan tillkomma genom avstyckning. Huvuddelen av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg överlagrat med tunt jordtäckte. De enskilda fastighetsägarna är själva ansvariga för dagvattenhanteringen.

Planbeskrivningen anger att mark som idag är genomsläpplig ska fortsätta att vara det.

Vi noterar att:

-Det saknas bestämmelser på plankartan som reglerar markens genomsläpplighet.

Planbeskrivningen anger att den ökade graden av hårdgjordhet ska kompenseras exempelvis med gröna tak och genomsläppliga beläggningar.

Vi bedömer att:

-Det är svårt att bestämma att det ska vara gröna tak på bostäder.

-Det är svårt att direkt kompensera för den ökade andelen takyta som kan tillkomma med planförslaget.

Vi föreslår att

-Planen tillförs bestämmelser som stöder förhållningssättet att dagvatten ska hanteras på kvartersmarken. Exempelvis kan en bestämmelse om att takvatten ska infiltrera på tomten stödja dagvattenhantering på kvartersmarken. Det kan motiveras ur ett behov av fördröjning av flöden. Det kan även motiveras med behovet av hushållning av vatten i ett framtida klimat.

I planbeskrivningen anges att idag finns det både kulverterade, öppna och makadamfyllda diken i området som leder bort vattnet mot sjön Mjörn. Vi föreslår att de diken som behövs för områdets behov av säker avattning kan behöva skyddas med en bestämmelse. I den utsträckning som en insatsplan gynnas av skapande av en permanent volym för fördröjning av släckvatten/skum bör förutsättningarna för detta skapas.

Naturen som omger Saxebäcken föreslås att inte tas i anspråk. Det borde även omfatta skog- och naturområden på högre belägna avsnitt i terrängen. Ändrad markanvändning kan påverka planområdets förmåga att hantera olika framtida regnhändelser.

Kommunledningskontorets rekommendation i planbeskrivningen är att inte hårdgöra mer ytor. Det bedöms däremot inte finnas ett problem med hantering av dagvatten som gör att andelen genomsläpplig mark generellt behöver regleras. Med anledning av den varierande topografin är möjligheten att hårdgöra ytor dessutom begränsad. Endast för en fastighet, som ligger mycket nära bäcken, bedöms det rimligt att reglera markens genomsläpplighet för att säkerställa att dagvatten inte riskerar att nå bäcken. Även genomsläppligheten för en gata som ligger i anslutning till bäcken regleras för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för bäcken. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för dagvattenhanteringen inom sin egen fastighet. Detta beskrivs i planbeskrivningen.

Eftersom det inte finns ett problem med dagvattenhantering i området så bedöms det inte rimligt att ställa krav på gröna eller genomsläppliga ytor generellt. Inför granskning har planbeskrivningen däremot kompletterats med exempel på hur fastighetsägarna kan hantera sitt dagvatten på ett hållbart sätt.

Kommunledningskontoret anser inte att det finns något behov av att reglera placering av diken för att säkra avattningen i området. Inte heller bedöms det finnas behov av att säkra en specifik yta för att kunna hantera släckvatten.

De områden ligger utanför planområdet och kan därmed inte regleras genom denna detaljplan.

Vad händer då i det framtida omvandlingsområdet vid mer extrema regntillfälle i ett förändrat klimat? Med exempelvis stora regnvolymer under vinterhalvåret samtidigt som naturmarken är vattenmättad?

Enligt plankartan ligger närmaste busshållplats på ca 900 m avstånd. Miljöskyddskontoret skulle gärna se en hållplats på närmare håll för att höja områdets attraktivitet och minska bilberoendet för de boende.

13. Naturskyddsföreningen

Strandskyddet är den mest angelägna frågan inom planområdet. Det framgår även av Länsstyrelsens uttömmande yttrande i samrådsredogörelsen t. ex. om allemansrättsligt tillgängliga områden för friluftslivet. Kommunen har därför kompletterat detaljplanen med en separat strandskyddsinventering. Positivt!

Det är viktigt att framhålla att sjön Mjörn är klassad som ett riksintresse för naturvård och att den östra delen av planen, (område L), ingår i detta område. Planens västra del utmed stranden är avsatt som naturområde. Det betyder att det finns goda möjligheter till en s.k. fri passage längs stranden. Varför inte rusta upp den historiska gamla gångvägen från Lyckans väg vid Keramikgatan fram till Saxebäcken och förlänga den in genom område L och ansluta till vägen vid pumpstationen?

Kommentar

En skyfallsanalys har gjorts i Scalgo utifrån ett värsta klimatscenario -- med RCP 8,5, och det längsta tidsperspektivet (2070-2100). Den visar att det finns lågpunkter inom planområdet där det finns risk för vattenansamlingar men de anses inte vara av risk för hälsa och säkerhet. Utifrån SMHIs översvämningsutredning om ett 200 årsflöde med ett värsta klimatscenario på 8,5 hcp så översvämmas två fastigheter till följd av förhöjda vattennivåer i sjön Mjörn. Inför granskning har därför planbestämmelser införts som reglerar att byggnaderna i de två fastigheterna ska ha en konstruktion som är vattentät upp till höjden +60,5.

Detaljplanen har ingen rådighet över busshållplatsers placeringar utanför planområdet. Däremot kan det utökade underlag som detaljplanen möjliggör få földefekten att en busshållplats bedöms rimlig att placera inom ett närmare avstånd.

Noterat

Detta är justerat i planbeskrivningen inför granskning.

Det är tyvärr inget vi kan reglera i detaljplan.

14. Sakägare Saxebäcken 2:10

Vi önskar att ni beaktar vårt tidigare önskemål om att stycka av en tomt från Saxebäcken 2:10. Det framgår av upprättad samrådsredogörelse 2020-12-15. Vi är dock villiga att anpassa storleken på den nya tomten om så erfordras.

15. Sakägare Björkekärr 2:12

Enligt Alingsås Framtidsplan 2025 skulle området Saxebäcken förtätas och det har tidigare varit en vision att skapa strandnära boende i Alingsås. Vi undrar hur det är möjligt att det plötsligt är inte längre är prioritet för kommunen? Vi opponerar oss starkt att kommunen inte vill ta över ansvar för Saxebäcksvägen och dess utstickningar. Anledning till det är att det argumenteras tydligt i samrådsgranskningen från 2018 att de befintliga vägarna i privat drift medför en kraftig begränsning för att kunna stycka av tomter i hela området. Kommunen vill tillgodose några avstyckningar men det kan inte vara så att detta görs direkt när detaljplan fas 1 är avslutat eftersom det ger oskäligen nackdelar till "Västra Saxebäcken" IGEN.

I ett kommunalt möte under hösten 2020 fick "Västra Saxebäcken" löfte om att detaljplanen för vårt område skulle påbörjas direkt i anslutning till detaljplan del 1 har lagat fått kraft. Eftersom det har tagit 10 år att bli klar med detaljplan fas 1 så kan vi inte acceptera att fastighetsägare som omfattas av Östra Saxebäcken ska få rätt att stycka av tomter men inte "Västra Saxebäcken" pga att vi inte har fått kommunalt VA. Kommunalt VA har varit önskemål för i alla fall minst 6 fastigheter av 7 i Västra Saxebäcken. Kommunen bestämde dock att utesluta "Västra Saxebäcken" från kommunalt VA som har varit grunden till alla följande negativa särbehandlings-lingar. Vi har pga detta inte fått lov att vara med i denna detaljplan vilket har upprört fastighetsägarna i "Västra Saxebäcken" oerhört mycket.

Eftersom kommunen drog en gräns högre upp på Saxebäcksvägen för dragning av VA i området Saxebäcken 2015/2016 så innebär det en mycket mer komplicerad, kostsam och osäker process för att ansluta oss till VA på den befintliga anslutningspunkten pga den långa sträckan med lutning och mycket berg som måste sprängas till vår fastighet som består av drygt 12.000m².

Inför granskning har plankartan justerats så att en avstyckning är möjlig.

Syftet med detaljplanen har från start varit att utveckla Saxebäcken varsamt för att inte förlora karaktären på området. Strandskyddet är den huvudsakliga orsaken till varför det inte bedöms lämpligt att möjliggöra fler avstyckningar inom området. Valet av enskilt huvudmannaskap påverkar inte möjligheten till avstyckning i detta läge.

Beslutet för att dela upp planområdena i etapp 1 och etapp 2 togs i dåvarande samhällsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2020. Saxebäcken etapp 1 och 2 har väldigt olika förutsättningar vilket är anledningen till att de behövt hanteras i olika detaljplaneprocesser. Det är framför allt strandskyddet som påverkar huruvida det är möjligt att skapa nya byggrätter inom etapp 2.

Kommentar

Detta är också anledningen varför vi skulle behöva kunna avstycka tomtmark för att kunna finansiera den dyra privata utgiften som inte många andra fastighetsägare i Saxebäcken kommer ha. De allra flesta tomter har en mycket mindre tomtstorlek och ligger i de flesta fall direkt vid antingen Saxebäcksvägen eller nära till den eller en av de asfalterade utstickarna. Att stycka av någon tomt är ett väldigt vanligt sätt att lösa dessa dyra anslutningskostnader i många svenska kommuner.

Det står i granskningsförslaget att VA nätet är klart, men "Västra Saxebäcken" som skall ingå i detaljplan fas 2 inte är utrett och beslutat vad som skall gälla. Kommunen har ställt sig positiv till att ansluta fler fastigheter till VA nätet och det finns en utarbetad tydlig plan av VA avdelningen för fastigheterna i fas 2. Om inte utvecklingen av fas 2 är betydligt bättre planerad och dokumenterad i förväg går det inte att dela upp planen i 2 delar. Förtydligas inte planen för fas 2 nu i anslutning till denna granskning, måste hela området planeras som ett område, eftersom fas 1 planeras snabbare på bekostnad av dom som bor i fas 2.

För rättvis behandling av samtliga fastigheter i området

1. Kommunen bekräftar att detaljplan fas 2 inleds direkt i anslutning till att fas 1 är avslutat. Hur man skall agera med etapp 2 måste förtydligas. Särskilt viktigt är att detaljplanen inte får lägre prioritet för att man nu avklarat en etapp. Man bör också göra en avsiktsförklaring för etapp 2, med tidplan, regler och utformning så att etapp 2 inte skiljer sig mot etapp 1. Dessutom bör en förklaring finnas om hur man tänkt sig utvecklingen av VA för Fas 2.

2. Västra Saxebäcken får hjälp med en bra VA utredning och skapandet av en projektplan för att kunna anslutas till kommunalt VA med hänsyn till att länsstyrelsens mål för Mjörn är att sjön skall kunna vara reservvatten för Göteborg och att vattenkvaliteten måste bibehållas/förbättras, så skulle en VA anslutning i "Västra Saxebäcken" vara i kommunens och länsstyrelsens intresse.

Möjligheten att stycka av fastigheter inom västra Saxebäcken/etapp 2 hanteras inte i denna detaljplan.

VA-nätet för Saxebäcken, etapp 1 är utbyggt. Kommunens verksamhetsområde omfattar endast etapp 1 (denna detaljplan) och inte västra Saxebäcken/etapp 2. I dagsläget finns inte heller etapp 2 med som utbyggnadsområde i kommunens VA-plan. Det innebär att etapp 2 i dagsläget antingen behöver lösa VA lokalt eller gemensamt ansluta sig till det kommunala VA-nätet via dess närmsta förbindelsepunkt, som finns i västra delen av etapp 1.

Etapp 2/Västra Saxebäcken, lades år 2020 in i kommunens planprioritering och arbetet med etapp 2 påbörjades redan våren 2022. Resultatet av prövningen är att det inte bedöms lämpligt att fortsätta detaljplanearbetet för etapp 2. Beslut om att avsluta detaljplanearbetet för etapp 2 togs därför i kommunstyrelsen den 8 maj 2023. Upphävandet av områdesbestämmelser, som hanteras i denna detaljplaneprocess, innebär att etapp 2 varken kommer att omfattas av områdesbestämmelser eller en detaljplan.

Kommentar

3. Kommunen bekräftar att inga tomter skall styckas i Saxebäcken fas 1 tills detaljplan och VA fas 2 är avslutat och har vunnit laga kraft. Först då har alla fastighetsägare samma villkor för att kunna ansöka privat om eventuella tomtstyckningar.

Vi kräver i sambandet att avstyckning måste förtydligas hur det skall regleras, antingen kommer man reservera och släppa ytterligare 5-6 tomter i etapp 2, och så fall skall detta vara godkänt i nuvarande förslag (trafiksituation mm.) Gäller å andra sidan mindre än 20 tomter totalt, kan dessa inte släppas för än hela planen är gjord, detta för att samma möjlighet att stycka tomter skall gälla för samtliga inom hela detaljplanen.

Att minska tomtstyckningen från tidigare 20 till endast 5 nya tomter totalt är för drastiskt, området Saxebäcken har länge varit ett område kommunen velat förtäta (se kommunens tidigare visioner för 2025). Kommunen är också positiv till 20 tomter samt att tomter i Saxebäcken mycket väl uppfyller det som kommunen uttryckt i vision 2019 och 2025, att erbjuda strandnära boende på landet. Att utveckla området med upp till 20 tomter skulle enkelt kunna göras utan att påverka områdets karaktär och med hänsyn att det skall enbart byggas enskilda villor så kommer en utökade bilbelastning vara liten mot hur den är idag när vägen är i privat regi.

4. Att vägnätet skall drivas i privat regi och inte i kommunal regi (vilket är det vanliga) bygger på några mycket svaga argument och borde förtydligas särskilt i kontext med punkt 3.

5. Formuleringen om höjd på byggnader och att närheten till vatten har ett samband behöver förtydligas. Det är ju endast om det finns byggnader bakom eller kanske nära på sidan, som blir påverkade av att bygghöjden behöver regleras, närheten till vattnet är irrelevant i sammanhanget. Det kan inte vara så att vissa fastigheter skall tvingas till en max höjd på 6m bara för att huset ligger nära strandkanten oavsett om det finns något hus i närheten överhuvudtaget.

6. Enligt granskningsdokumentet skall elledning i hela området vara nedgrävda men det stämmer inte. "Västra Saxebäcken" har bara elledningar över marken dvs dessa är inte nedgrävda.

Kommunen kommer inte att tillgodose detta önskemål. Saxebäcken etapp 1 kommer att kunna byggas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Saxebäcken etapp 1 och 2 har väldigt olika förutsättningar vilket är anledningen till att de behövt hanteras i olika detaljplaneprocesser.

Varken i Saxebäcken etapp 1 eller 2 kommer det att gå att stycka av fastigheter i någon större utsträckning. Den främsta anledningen till det är den gällande strandskyddslagsstiftningen.

Det främsta skälet till att avstyckningarna i området har minskat är strandskyddslagsstiftningen. För bebyggelsen i Saxebäcken går det endast att upphäva strandskyddet där marken redan är ianspråktagen på ett lagligt sätt. I vissa fall medger den lagligt ianspråktaga marken avstyckningar. Men i de flesta fall är den yta som bedöms som lagligt ianspråktagen inte tillräckligt stor för att medge avstyckningar.

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Texten kring detta i planbeskrivningen har setts över inför granskning.

Prövning av lämpliga hushöjder inom Saxebäcken etapp 2 hanteras inte i denna detaljplanen.

Granskningsförslaget omfattar endast Saxebäcken, etapp 1.

7. Vi anser att det är orimligt att man inte har genomfört en komplett strandskydds /fastighetsutredning för alla fastigheter i Saxebäck-en. Det saknas enbart 7 fastigheter för att få arbetet avslutat för hela området. Alla andra utredningar har gjorts redan för hela området. Vi undrar hur det kommer sig att man inte kan komplettera med de sista sju också för att skapa en gemensam detaljplan, vilket borde vara en besparing för kommunen.

8. Vidare behöver omprövning av förrättningen som nämns i dokumentet förtydligas.

16. Sakägare Noltorp 1:18

Saxebäcksvägen är tänkt som tillfartsväg till planområdet, vilket skulle ha stor negativ påverkan på vår fastighet, Noltorp 1:18. Saxebäcksvägen korsar vår fastighet. Trafiken syns och hörs tydligt inifrån vår bostad och utomhus på tomten. En del av vägen går väldigt nära en sidobyggnad avsedd som bostad. Vi befärrar att ökad trafik kommer leda till konsekvenser/olägenheter avseende trafiksäkerhet, buller, strålkastarljus, markintrång, ekonomiska frågor, etc. Vi tycker att konsekvenserna för vår fastighet måste utredas inom ramen för detaljplanarbetet.

Konsekvenserna för vår fastighet finns inte med i avsnittet "Konsekvenser för närboende" i granskningshandlingarna. Däremot står det i avsnittet att det "naturligtvis gagnar alla parter" att såväl tunga räddningsfordon, avfallsfordon, skolbussar etc. ska kunna ta sig till och från planområdet. Ökad trafik skulle inte gagna vår fastighet, tvärtom skulle det ha en stor negativ påverkan. Vi tycker att konsekvenserna för vår fastighet behöver ingå i kommande handlingar.

Det framgår av granskningshandlingarna att trafikökningen skulle bli 166 fordon/dygn, vilket skulle bli nästan en fördubbling av trafiken enligt redovisade data. Vi tycker att detta skulle vara en betydande ökning av trafiken, vilket skulle innebära stor negativ påverkan på vår fastighet. Dessutom skulle det bli avsevärd byggtrafik under genomförandetiden, vilket inte nämns i granskningshandlingarna.

Kommentar

Beslutet för att dela upp planområdena i etapp 1 och etapp 2 togs i dåvarande samhällsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2020. Saxebäck-en etapp 1 och 2 har väldigt olika förutsättningar vilket är anledningen till att de behövt hanteras i olika detaljplaneprocesser. Utredningar har samordnats i de fall det bedömts möjligt och lämpligt utifrån de olika detaljplaneprocesserna.

Noteras

Om hela Saxebäck-en (etapp 1, 2 samt befintlig bebyggelse norr om planområdet) skulle utvecklas till permanentbostäder kan trafiken förväntas öka från cirka 200 fordon/dygn till knappt 380 fordon/dygn. Denna detaljplan, etapp 1, står för cirka 96 av de förväntade tillkommande trafikrörelserna. Trafikmängden bedöms fortfarande som liten efter full exploatering av hela området och ökningen bedöms ge en ytterst marginell påverkan på det befintliga vägnätet.

Kommunen har lagt till i planbeskrivningen att en ökad trafik kan ha en negativ påverkan på enskilda fastigheter utanför planområdet. Trafikökningen bedöms däremot vara inom ramen för vad boende i anslutning till Alingsås tätort kan förväntas tåla för att området ska utvecklas.

Inför granskning har den förväntade trafikökningen setts över och korrigerats utifrån senaste förväntade utbyggnadsmöjligheter. Vid en utveckling av hela Saxebäcksområdet kan trafiken förväntas öka från cirka 200 fordon/dygn till knappt 380 fordon/dygn. Denna detaljplan, etapp 1, står för cirka 96 av de förväntade tillkommande trafikrörelserna. Kommunen anser att det är en ringa ökning av trafik.

Eftersom all allmän platsmark och lejonparten av all bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen redan är på plats, så bedöms inte den tillkommande byggtrafiken under genomförandetiden som avsevärd.

Kommentar

Det hänvisas till en trafikmätning gjord under 2014. Vi saknar information om den mätningen, samt annat underlag och antaganden etc. för att komma fram till att trafikökningen skulle bli 166 fordon/dygn, bland bilagorna i granskningshandlingarna. Vi tycker att kommande handlingar behöver kompletteras med trafikmätningen och annat underlag för beräkningen av trafikökningen.

I granskningshandlingarna står det att ett genomförande av detaljplanen skulle bidra till en endast ringa ökning av trafiken. Vi förstår inte den bedömningen och tycker att en tydligare redovisning av kriterier etc. för den bedömningen behöver ingå i kommande handlingar.

Det nämns att det är ca. 5 st. nya bostäder som kan tillkomma men att siffran är osäker. Innebär det att trafikökningen skulle kunna bli ännu större? Det framgår inte av granskningshandlingarna hur många nya bostäder som maximalt kan tillkomma och vi tycker att detta behöver förtydligas i kommande handlingar.

Det framgår inte av granskningshandlingarna om trafikökningen gäller enbart etapp 1 eller både etapp 1 och 2. Vi tycker att detta behöver förtydligas i kommande handlingar. Vi tycker att alternativa lokaliseringar och utföranden av tillfartsvägen måste utredas inom ramen för detaljplanearbetet och redovisas i kommande handlingar. Över vår fastighet finns andra alternativ som skulle föranleda betydligt mindre intrång, konsekvenser och olägenheter

Vi tycker att lösningar för att i första hand undvika, eller i andra hand minska, konsekvenserna/olägenheterna för vår fastighet måste utredas inom ramen för detaljplanearbetet och redovisas i kommande handlingar. Exempel på frågeställningar:

- Vilka åtgärder föreslår kommunen för att begränsa hastigheten (farthinder och andra hastighetsbegränsande anordningar)?
- Vilka åtgärder föreslår kommunen för att undvika eller minska buller?
- Vilka åtgärder föreslår kommunen för att undvika eller minska olägenheter från strålkastarljus?
- Vilka krav finns på körbanans bredd?
- Vilka övriga krav finns angående tillfartsvägen (vägområde, mötesplatser, etc.)?

Trafikmätningen är utförd av kommunen och antaganden över den ökade trafiken i mätningen är gjorda av kommunens trafikingenjör. Uppskattade uppräkningsstal är gjorda utifrån trafikutredningen för Färgens Östra Strand. Saxebäcken har klassas som ett perifert område med låg exploateringsnivå. Ett antagande har därmed gjorts att ett fritidsboende i området genererar 1 resor/dygn och en permanentbostad i området genererar 5,6 resor/dygn. Det finns även en trafikmätning från år 2019 som uppvisar 208 trafikrörelser i norra delen av Saxebäcksvägen(utanför planområdet), som använts som underlag.

Det befintliga antalet trafikrörelser på Saxebäcksvägen idag är mycket litet (endast cirka 200 fordonsrörelser/dygn). Även om den förväntade trafikökningen (96 fordon/dygn) är relativt stor i förhållande till befintligt trafiktal så är själva antalet trafikrörelser på vägen fortfarande väldigt litet efter ett genomförande av planen. Ökningen bedöms som ringa eftersom den varken förväntas påverka vägens funktion eller riskera innebära att riktvärden för buller överskrids.

Kommunen möjliggör max fem helt nya fastigheter i detaljplanen för etapp 1. Därutöver finns det fyra befintliga fastigheter inom planområdet som ännu inte bebyggs. Dessa fyra fastigheter kan byggas redan i dagsläget i enlighet med gällande områdesbestämmelser. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och på illustrationsplanen inför granskning.

Kommunen har räknat på hela Saxebäckenområdet i trafikmätningen. Planbeskrivningen har justerats inför granskning så att det framgår tydligare vilken effekt som just etapp 1 förväntas få på trafikflödena i området.

Då kommunen inte är huvudman för vägen och vägens dragningen över fastigheten inte ingår i detaljplanen så kan inte kommunen införa några krav. Kommunens trafikingenjör har däremot gett förslag på åtgärder som kan göras. När det exempelvis gäller körbanans bredd rekommenderar kommunen en vägbredd på 3,5 meter för att räddningstjänst och renhållningsfordon ska kunna angöra området. Det rekommenderas även till att tillskapa två eller tre mötesplatser.

Samfällighetsföreningen Saxebäcken Stjärnfloget har också åtgärder planerade. Detta togs på ett årsmöte 2019.

Kommentar

Det finns problem och oklarheter som måste klargöras angående den tänkta tillfartsvägen till planområdet. Detta har vi påpekat under flera års tid. Som exempel kan nämnas att många fordon kör alldeles för fort och att vägen är ca. 30%-100% bredare än vad den skall vara enligt gällande förrättning. Det finns också oklarheter gällande vägens sträckning, kantremsa, mötesplatser, beläggning, belysning etc. Vägföreningen följer inte gällande förrättning.

Vi tycker att kommunen inom ramen för detaljplanarbetet måste hantera problem och oklarheter med den tänkta tillfartsvägen till planområdet. Det är orimligt att kommunen avsäger sig ansvar gällande tillfartsvägen genom att hänvisa till att tillfartsvägen inte är tänkt att vara kommunal. Om det föreslagna enskilda huvudmannaskapet skulle innebära att kommunen inom ramen för detaljplanarbetet inte kan säkerställa att problem och oklarheter med den tänkta tillfartsvägen blir hanterade och lösta, tycker vi att frågan om huvudmannaskap måste omprövas.

Hur, när och av vem skulle det annars säkerställas att tillfartsvägen lokaliseras och utförs så att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet i övrigt för vår fastighet?

Dessutom undrar vi varför vår fastighet finns med på foto i planbeskrivningen, trots att den inte ligger inom planområdet?

17. Privatperson Stockholm

Ordet "områdesplan" brukade användas på 1970-80-talen för informella planer på detaljeringsnivån mellan generalplan och detaljplaner (stadsplan/byggnadsplan). Det motsvarar dagens fördjupning av översiktsplan. Ordet "områdesplan" fanns inte i dåvarande lagstiftning och finns heller inte i ÄPBL eller nuvarande PBL. Ni skrev detta ord på flera ställen i samrådsförslaget till plan, att den nya detaljplanen skulle upphäva tidigare områdesplan (OB 16). Ni menar områdesbestämmelser, så skriv då "(mark med) områdesbestämmelser" och inget annat! - Det har ni nu rättat.

Vad som menas med byggnadsarea (BYA) behöver inte definieras i planens upplysningar. Men lägg märke till att BY A räknas endast för byggnader ovan mark.

Det har nyligen gjorts en omförrättning av Saxebäcksvägen. Inom planområdet är markanvändningen GATA anpassad till förrättningens sträckning.

Det finns ett politiskt inriktningsbeslut från 2017 som kommunen fortfarande inte ser någon anledning att lämna. Omförrättningen har hanterat de problem och oklarheter som funnits för tillfartsvägen.

Tillfartsvägen ligger utanför detaljplanerat område och kommunen är inte huvudman för vägen. Tillfartsvägen regleras enligt anläggningslagen. En förrättning gjordes på 40 talet. En omförrättning för att säkerställa tillfartsvägens lokalisering har nyligen genomförts.

Fotot har tagits bort från planbeskrivningen inför antagande.

Noterat

Noterat

Kommentar

Se min bilgda brevväxling med Boverket. Begreppet BY A är redan definierat. Däremot finns ett värde för den byggande i att ni med en skiss upplyser hur begreppet byggnadshöjd definieras.

Den viktigaste meningen saknas i planbeskrivningens text om huvudmannaskap för allmänna platser. Där står: "Om kommunen ska frångå huvudregeln i PBL (plan- och bygglagen) att kommunen ska vara huvudman för allmän plats ska det finnas särskilda skäl fordet." Rubriken "Huvudmannaskap" finns i förslagstexten på s.11. Men där står inte att kommunen bedömer att hittillsvarande väghållning fungerar på bra att det utgör särskilda skäl att inte ändra nuvarande huvudmannaskap. Skälet måste ju rimligtvis anges!

Granskningsförslagets karta är daterad "Alingsås 26 januari ... " men ÅRTAL saknas! Grundkartan till planförslaget saknar datering. Ange det datumet efter texten "Grundkartan är upprättad ... ". Det har mycket stor betydelse vid framtida tillsyn av olovligt tillkomna byggnader att planens grundkarta är daterad.

Rubriken "Fastighet" är felvald. Ni menar tomtstorlek eller bostadsfastighet. Skriv då det. {Tomt = enhet som är avsedd för att bebyggas.) Termen "gata" ska användas i planer som motsvarar tidigare stadsplaner (kommunalt huvudmannaskap), medan termen "väg" ska användas i planer som motsvarar tidigare byggnadsplaner (ej kommunalt huvudmannaskap). Fortsätt med det och rör inte till begreppen för att ni inte känner till detta. I denna plan ska ordet väg användas.

Om terrängen är besvärlig måste inte garage placeras 6,0 m från gräns till gata. Det viktiga är att det finns plats för en billängd framför garagedörr eller carport. BN ska vid svår terräng kunna ge lov för garage eller carport som placeras närmare gräns mot väg med sin långsida parallellt med vägen och som har infart från byggnadens kortsida. Se bilagda två fotografier från Täby och Danderyd, som jag skickar i separata mejl.

Byggnadshöjd regleras inte detaljplanen, varför det inte bedöms aktuellt att beskriva i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har reviderats inför granskning.

Det är justerat inför granskningen.

Inför granskning har användningen av begreppen fastighet och tomt setts över i planbeskrivningen.

Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog ska termen GATA användas.

Reglering om avstånd mellan carport och gata tas bort inför granskning.

Kommentar

Det är bra att ni tycks ha använt en checklista för författandet av planbestämmelser. Men belasta inte plankartans bestämmelser genom att i dem skriva hänvisningar till resp. lagbestämmelser. Sådant gör man bara under utbildningen till planarkitekt eller planingenjör. Ta bort alla sådana hänvisningar ur plankartan!

Under rubriken Upplysningar”
Med borttaget onödigt kommatecken och rättat ord till ”planområdet” (i bestämd form) ska texten lyda: ”Fornminnesområde eller fornminnesplats med skydd enligt Kulturmiljölagen, finns inom planområdet. För ingrepp i fornlämning krävs tillstånd av länsstyrelsen.”

En annan språklig rättelse är att det heter fastighetsarea, inte -storlek. Det ska inte stå: ”Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap”. Att huvudmannaskapet är enskilt står i en administrativ bestämmelse. Skriv bara: ”Allmänna platser”.

När det gäller byggnaders höjdläge ska BN i lovprövning verka för att byggnader placeras på översvämningssäker nivå.

Ni på västkusten och skåningarna använder ofta dubbla ord för bestämd form. Det räcker att skriva

”Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft” - inte ”...den dagen...#.

Språklig överkurs. Ordet ”fristående” hade i 39 § BS en speciell innebörd avseende avstånd mellan byggnader på tomt. I en plan som denna måste anges vad som avses med ”friliggande”. Annars kan den bestämmelsen släppas. När det inte angetts i en plan i Falun kom ett avgörande som medgav att avståndet till gräns fick vara 1½ aln (91 cm) enligt byggningsbalken. .. Placeringsbestämmelsen p2 är totalt fel när den lyder:

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.
Det är alldeles för nära gränsen, som bör kallas ”tomtgräns” (tomt = enhet avsedd för bebyggelse).
Bestämmelsen p2 ska lyda:

Inför granskning har paragrafer tagits bort från plankartan för att underlätta läsbarheten.

Justerat inför granskning.

Plankartans rubriker förändras inte då de är gjorda utifrån Boverkets rekommendationer.

Noterat

Justerat inför granskning

Noterat

Avståndet har bedömts tillräckligt i området med hänsyn till att befintliga förhållanden även ska bekräftas. Regleringen är avsedd att säkerställa ett minsta avstånd till fastighetsgräns. Ingen ändring görs inför granskning.

Kommentar

Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från tomtgräns. Anledningen till detta avstånd är att handburen stege som reses mot takkant (0,5 m utanför fasaden) hamnar med stegfoten minst 2,0 m från fasaden. Arbetarskyddsreglerna för handburen stege är att den ska resas med lutningen 70-75 grader.

Se länken:

<https://www.av.se/globalassets/filer/publikationer/broschyrer/stegar-rad-for-steganvandning-broschyr-adi511.pdf>

Avståndet till gräns på 1,0 m räcker absolut inte! Då hamnar stegfoten utanför tomtgränsen på grannes tomt eller utanför kvartersgränsen. Varför kan så få planarkitekter tänka byggnadstekniskt och användningstekniskt praktiskt? För att bygga ställning och renovera fasad krävs 2,5 meter.

f1 lyder ”Fasader ska i huvudsak utgöras av trä.”
Fasader kan muras eller gjutas. Det ska väl stå:
”Fasadbeklädnad ska i huvudsak utgöras av trä.”

Justerat inför granskning

F.ö. varnar jag er för att tillåta attefallsåtgärder i detta planområde.

Noterat.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter samt nya förutsättningar föreslår kommunledningskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser.

Plankarta

- Planområdesgränsen har förändrats så att 10 fastigheter i norr inte längre ingår i detaljplanen
- Ytterligare en avtyckning har möjliggjorts
- U-områden har reviderats
- Område med upphävande av strandskydd har justerats
- Det har lagts till ett område för prickmark där markens höjd inte heller får ändras
- Bestämmelse om minsta avstånd mellan carport och gata har tagits bort
- Placeringsbestämmelser har setts över
- Bestämmelse som reglerar genomsläpplighet har lagts till

Planbeskrivning

- Avsnittet "Översvämning" har justerats.
- Avsnittet "Geoteknik" har justerats.
- Avsnittet "Strandskydd" har justerats.
- Avsnittet "Konsekvenser för närboende" har justerats.
- Avsnittet "Genomförande" har justerats

Utöver nämnda avsnitt i planbeskrivningen har redaktionella ändringar skett i planbeskrivningen samt plankarta.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Ägare till Björkekärr 2:12
- Ägare till Noltorp 1:18

Övriga närboende med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Privatperson Stockholm

Granskning 2

Nedan följer de inkomna synpunkterna från granskning 2. Kommunledningskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna 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, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen anser däremot att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering och behöver hanteras av kommunen för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

Strandskydd

Fastigheterna Saxebäcken 2:29 och 2:30 som idag är obebyggda, eller sparsamt bebyggda kan inte länsstyrelsen se att det angivna särskilda skälet är tillämpligt. Här råder strandskydd enligt våra kartor och områdena är inte ianspråktagna.

Synpunkter på granskningshandlingen

Översvämning Mjörn

Kommunen skriver att en 200-årsnivå i Mjörn ska vara dimensionerande för området. Länsstyrelsen utgår från handboken Stigande vatten med tillhörande faktablad vid granskning av detaljplaner. Vår syn är bl.a. att bostäder som utgångspunkt ska placeras i zon 1, d.v.s. ovanför beräknad högsta nivå/flöde vilket ligger i linje med Boverkets rekommendationer. Boverket öppnar dock upp för möjligheten till avsteg vilket också beskrivs i deras vägledning. Om det inte går att lokalisera bebyggelse på nivåer så att översvämningens risk undviks bör planen i stället regera bebyggelsen placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Med tanke på att planen omfattar befintliga bostäder kan avsteg från

Kommentar

Länsstyrelsens olika yttrande under planprocessen har behandlat strandskyddsfrågan på olika sätt varför Alingsås kommun har begärt ett förtydligande av hur länsstyrelsen ser på strandskyddsfrågan för planområdet. Kommunen har bland annat önskat en mer konkret vägledning avseende var strandskyddet är gällande idag och när strandskyddet kan upphävas. Länsstyrelsen har den 1 mars 2024 inkommit med en komplettering av sitt granskningsyttrande. Kompletteringen redogör för en större utbredning av strandskyddet än vad de tidigare planförslagen har behandlat. Kommunen har därefter valt att inte längre pröva att ta fram en detaljplan för Saxebäcken, etapp 1. Planprocessen för Saxebäcken innefattar därmed inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Upphävandet innebär inte förslag om byggrätter på fastigheterna Saxebäcken 2:29, 2:30. Strandskyddet i området kommer inte påverkas av upphävandet utan kommer fortsatt att gälla för majoriteten av fastigheterna inom området. Inom strandskyddat område kan bebyggelse endast utvecklas inom de befintliga hemfridzonerna. Där strandskyddet är gällande krävs dispens för nybyggnad och kan krävas för tillbyggnad. Strandskyddsdispensen prövas i samband med bygglovet.

en beräknad högsta nivå vara möjligt. Länsstyrelsens rekommenderar ändå kommunen att undersöka om det är möjligt att ändra planbestämmelsen om vattentät konstruktion upp till nivån 60,5 så att den även klarar en beräknad högsta nivå i Mjörn. Enligt MSB:s översvämningskartering ligger en klimatanpassad beräknad högsta nivå i Mjörn på 60,8 m. I tidigare granskning lämnade vi även synpunkter på framkomligheten för området vid händelse av en översvämning. Kommunen har kompletterat underlaget med en utförligare beskrivning. Kommunen har hanterat synpunkter från tidigare granskning gällande framkomligheten på ett godtagbart sätt.

Stabilitet

Ansvar för besiktning och underhåll av genomförda bergförstärkningsåtgärder behöver tydliggöras i planen. Se SGI's yttrande, daterat 2023-06-14.

Strandskydd

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen förtydligat vilka fastigheter som berörs av det upphävda strandskyddet genom en separat karta i presenterade kartan är korrekt. Av strandskyddskartan över området som finns redovisat på sidan 7 i strandskyddsinventeringen framgår det att fastigheterna Saxebacken 2:15, 2:17, 2:18, 2:23, 2:24, 2:36, 2:37, 2:38, 2:39, 2:40, 2:45, 2:46, 2:47, 3:63 och 2:66 omfattas av strandskydd idag, det särskilda skälet att de är ianspråktaga förefaller dock vara giltigt men de har därmed fel färg i kartan. Fastigheten Saxeback 2:16 omfattas inte av strandskydd idag och ska då i praktiken inte benämnas som en fastighet där strandskyddet upphävs. Delar av allmän plats GATA som tidigare också var planlagd kommer även ligga längre bort än 100 meter från vattnet, här kommer strandskyddet inte att inträde och behöver därför inte heller upphävas. Denna karta behöver kommunen se över så den blir korrekt. Önskvärt vore om det fanns en tydlig linje som visade vad som ligger innanför strandskyddat område och vad som ligger utanför. Länsstyrelsen har noterat att Alingsås kommun valt att upphäva strandskyddet inom allmän plats GATA. Länsstyrelsen vill därför påpeka att strandskydd normalt sett kan ligga kvar på inom allmän platsmark så som GATA då detta är områden som är avsedda att vara tillgänglig för allmänheten och normalt underhåll och nyttjande av vägen kan ske även med ett bevarat strandskydd. Andra delar av vägen som ligger utanför den nu aktuella detaljplanen kommer ju fortsatt omfattas av strandskyddet utan

Kommentar

Planprocessen för Saxebacken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Planprocessen innebär därmed inte längre något förslag om byggrätter - istället kommer området att bli planlöst.

Vid bygglovsprövning utom detaljplanelagda områden ska platsens lämplighet prövas i samband med bygglovet. I den prövningen ingår att bedöma risker såsom exempelvis översvämningsrisk. Kommunen bistår med information kring risker i området.

Fastighetsägarna till de fastigheter där bergförstärkningsåtgärder har genomförts äger nu och ansvarar för tillsyn och eventuellt underhåll av anordningarna som ligger på egen fastighet. Planbeskrivningen är uppdaterad med denna information.

Planprocessen för Saxebacken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Planprocessen innebär därmed inte längre något förslag om förändringar i strandskyddets utbredning.

att detta förväntas innebära några problem eller försvårande omständigheter. Samma sak gäller u området inom naturmark, här bör inte strandskyddet upphävas. Kommunen riskerar också att få planen upphävd om den överklagas till domstolen sett till strandskyddet. Se dom P10448-17 för att se hur domstolen har resonerat i liknande fall.

Länsstyrelsens komplettering av granskningsyttrande, 2024-03-01 (svar på Alingsås kommuns begäran om förtydligande avseende frågor som berör strandskydd):

Fråga 1. Hur ser strandskyddet ut i Saxebäcken idag?
Strandskyddet i Saxebäcken ser ut på det viset som syns i länsstyrelsens digitala kartunderlag. Kommunen har tillgång till samma underlag i sina karttjänster då de importerar den informationen från Länsstyrelsen.

Fråga 2. Vad är motivet till att strandskyddet ser ut som det gör i Saxebäcken?

När strandskyddet infördes 1975 valde man inte att undanta hela Saxebäcken trots att området då ingick i en byggnadsplan. Den strandskyddsgräns som finns nu är därför samma som alltid har funnits på platsen. När områdets sedan gjordes om från byggnadsplan till områdesbestämmelser påverkade inte detta strandskyddet på platsen. När länsstyrelsen 2016 fattade beslut om nya strandskyddsgränser beslutade man att utvidgat strandskydd i stort sett även fortsatt ska råda för samma områden I de delar av Saxebäcken som omfattas av byggnadsplan innebar detta inte några förändringar av strandskyddets gränser. För området med områdesbestämmelser ändrades strandskyddsgränserna endast marginellt. Då det 1975 inte fördes anteckningar som diariefördes över hur man resonerade kring varje enskild gränsdragning och inga handläggare som deltog i det arbetet längre är anställda hos Länsstyrelsen kan Länsstyrelsen nu snart 50 år senare inte i detalj redogöra för varför vissa fastigheter belades med strandskydd medan andra inte gjorde det. Troligtvis har man vid strandskyddets införande utgått från vilka fastigheter som vid den tidpunkten var tydligt bebyggda med bostadshus och etablerade hemfridszoner. Byggnader med otydlig användningsform eller oklara hemfridszoner har troligtvis inte undantagits. Utanför planlagda områden har samtliga bostäder belagts med strandskydd så det var därför inget konstigt att även outredda byggnader inom planlagde områden hamna inom strandskyddet. Länsstyrelsen

Planbeskrivningen har uppdaterats med en karta som visar strandskyddets utbredning såsom redovisat i länsstyrelsens digitala kartunderlag.

har troligtvis enbart använt sig av befintligt kartmaterial och ortofoto och inte besökt varje enskild plats eller begärt ut alla byggnadsrelaterade handlingar av kommunen. De strandskyddsgränser som ligger inne i Länsstyrelsen kartlager är en digitalisering av de kartor som beslutades 1975 och har för området inte väsentligt ändrats sedan dess.

Fråga 3. Hur påverkas strandskyddet av den nya detaljplanen?

Inom den nya detaljplanen kommer strandskyddet inträda till 100 meter från vattenlinjen inom områdena där det idag finns en byggnadsplan, men strandskyddet kommer inte att inträda inom området med områdesbestämmelser. Där strandskydd är inlagt i planområdet eller områdesbestämmelserna kommer det att kvarstå intill den gräns som gäller i kartan.

Noterat.

Fråga 4. Har länsstyrelsen någon synpunkt på kommunens bedömning - att det är möjligt att upphäva strandskydd för etablerad bebyggelse i området i enlighet med 7 kap. 18 c §§ punkt 1? I länsstyrelsens granskningsyttrande från 2023-06-14 framgår det att länsstyrelsen anser att på fastigheterna Saxebäcken 2:29 och 2:30 som idag är obebyggda, eller sparsamt bebyggda så kan det särskilda skälet som angetts inte tillämpas.

Fastigheter som är obebyggda idag och ligger inom strandskyddat område kan inte betraktas som ianspråktagna endast utifrån vad gällande områdesbestämmelser eller tidigare byggnadsplan anger. Detta är därför inte ett särskilt skäl som är tillämpligt för att upphäva strandskyddet. I Länsstyrelsens granskning av kommunens detaljplan har dock inte enbart de av kommunen angivna skälen för att upphäva strandskyddet legat till grund för vårt yttrande utan även andra tillämpliga särskilda skäl har vägts in i granskningen av de fastigheter där kommunen avser upphäva strandskyddet. Dock kvarstår några fastigheter där inget särskilt skäl är tillämpligt. Länsstyrelsen har uppfattat det som att fastigheterna Saxebäcken 2:29, 2:30 och 2:40 är obebyggda och därmed inte kan hävda att området är ianspråktagat på ett sätt så man kan upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen kan inte heller se att det finns några andra särskilda skäl som är tillämpliga för dessa fastigheter.

Noterat.

2. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

3. SGI

I tidigare yttrande (d.nr 5.2-2103-0167 daterat 2021-03-04) ansåg SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion behövde klarläggas för planområdet. Vi efterfrågade framförallt en stabilitetsutredning, bedömning av erosion i Saxebäcken och vid Mjörn samt en bergteknisk besiktning.

Vi ser att våra synpunkter från tidigare granskningskede generellt sett har beaktats i planhandlingen. SGI anser att ansvar för besiktning och underhåll av genomförda bergförstärkningsåtgärder behöver tydliggöras i planen, men har inga ytterligare synpunkter på denna detaljplan.

Fastighetsägarna till de fastigheter där bergförstärkningsåtgärder har genomförts äger nu och ansvarar för tillsyn och eventuellt underhåll av anordningarna som ligger på egen fastighet. Planbeskrivningen är uppdaterad med denna information.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar i området. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

6. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

7. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Noterat.

Kommentar

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Noterat.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Noterat.

8. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

9. Alingsås & Vårgårdas RTF

Räddningstjänsten gör bedömningen att problematiken med vägars utformning, framkomlighet för räddningsfordon och avstånd till byggnadernas angreppspunkt har fångats upp bra i detaljplanen. I området finns endast en brandpost som försörjer hela området med brandvatten. Räddningstjänsten behöver därför stötta med vattenenheter (tankbilar) för vattentransporter i området. Vid en eventuell ytterligare utbyggnad av Saxebäcken med tillkommande fastigheter anser räddningstjänsten att brandvattenförsörjningen genom brandpostnätet behöver beaktas tillsammans med Svenskt Vatten P114. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Noterat.

Räddningstjänstens komplettering av granskningsyttrande, 2023-12-08 (svar på Alingsås kommuns begäran om förtydligande avseende avseende de tio fastigheter (Saxebäcken 2:20, 2:21, 2:67, 2:19, 2:25, 2:26, 2:27, 2:31, 2:32, 2:33) som uteslutits från planområdet mellan internremissen och granskning 2.)

Hur bedömer räddningstjänsten möjligheten att kunna genomföra räddningsinsatser för dessa tio fastigheter?
Alingsås – Vårgårda Räddningstjänstförbund (AVRF) får ofta frågor från allmänheten samt i remisser i plan- och bygglovsärenden om framkomligheten för räddningstjänstens tunga fordon. Utgångspunkten för all byggnation är att Boverket ställer krav på åtkomlighet för räddningsinsatser i BBR 5:72 där byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser (BFS 2011:26) För att räddningstjänsten ska kunna anses ha tillträde till en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 m. Regelns syfte är att räddningstjänsten ska kunna ställa upp ett släckfordon och att byggnaden sedan ska kunna

Eftersom tio fastigheter har uteslutits från detaljplanområdet mellan granskning 1 och granskning 2 behandlar räddningstjänstens granskningsyttrande endast det detaljplaneområde som ingick i granskning 2. Alingsås kommun har önskat att få en komplettering av räddningstjänstens granskningsyttrande avseende de fastigheter som har uteslutits från planområdet mellan granskning 1 och granskning 2. Räddningstjänsten har den 8 december 2023 inkommit med en komplettering av sitt granskningsyttrande.

nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. Annan tung utrustning som exempelvis utskjutsstege, fläktar, verktyg och slangkorgar ska inte heller behöva bäras allt för långa sträckor då det fördröjer insatsen och skapar en dålig arbetsmiljö för insatspersonalen. En uppställningsplats för räddningstjänsten förväntas vanligtvis kunna vara allmän väg eller motsvarande körbar yta. Om en byggnad placeras så att avståndet mellan byggnadens angreppspunkt och räddningstjänstens uppställningsplats blir för långt krävs att särskild räddningsväg anordnas för att säkerställa räddningstjänstens tillgång till byggnaden. AVRF rekommenderar att lutningen på vägen fram till bygganden begränsas till maximalt 8% baserat på Boverkets byggregler i BBR 5:721(Räddningsväg) samt Trafikverkets handbok om Projektering och byggande av enskilda vägar (Publikation 2021:089) avsnitt 4.4.4 Vertikalgeometri som nämner samma lutning. Saxebäcken är ett område där privatpersoner vill bygga permanenta boenden och där kommunen har mätt upp vägars lutning. De två vägarna till de tio nämnda fastigheterna lutar som mest mellan 22.3% till 33.2% vilket avviker kraftigt från rekommendationerna i Boverkets byggregler samt Trafikverkets publikation.

Bedömning

De nämnda fastigheterna som ligger i anslutning till de uppmätta vägarna bedöms inte kunna nås inom 50 meter från den plats som brandbilen behöver parkeras. Vid halt väglag försvåras möjligheten ytterligare för brandbilen att ta sig fram samt att parkera om lutningen är större än 8%. En större lutning försvårar dessutom insatspersonalens möjligheter att till fots ta sig fram med utrustning. Utifrån ovanstående resonemang gör AVRF bedömningen att det inte kan garanteras att räddningsinsats kan genomföras på de tio fastigheterna. AVRF anser att Boverkets byggregler i BBR 5:721 (räddningsväg) samt Trafikverkets handbok om Projektering och byggande av enskilda vägar (Publikation 2021:089) ska vara riktmärke för kommunens beslut i plan och byggärenden för att möjligheten till räddningsinsatser ska kunna genomföras.

10. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden har inget att erinra mot planerad åtgärd under förutsättning att nedanstående punkter följs:

Noterat. Prövning av enskilda fastigheters lämplighet som bostad eller fritidshus kommer att göras i samband med bygglovsprocessen. Räddningstjänsten kommer att bjudas in som remissinstans.

Kommentar

Inom område med beteckningen "Natur" får parkering inte ske.

Beskrivning av ärende

Alingsås kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för omvandlingsområde Saxebäcken etapp 1, samt upphävande av områdesbestämmelser för Saxebäcken (OB 16). Granskningen av detaljplanen bereds enligt ett standardförfarande. Förslaget till detaljplan har lämnats till Bygg- och miljönämnden för yttrande.

Planområdet ligger vid Mjörns nordöstra strand cirka fyra kilometer väster om Alingsås centrum. Syftet med detaljplanen är att i måttlig omfattning utveckla bostadsbebyggelse med småhus på ett för platsen lämpligt och terräng-anpassat sätt. Saxebäckens karaktär ska bibehållas avseende dess variation, oregelbundenhet i tomtstruktur och framträdande grönska. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnät är en förutsättning för att få bygglov enligt denna detaljplans bestämmelser.

En beskrivning av naturvärdena i vattendraget har tillförts de granskningshandlingar som nu har tagits fram.

Naturvärden

Norr om områdets genomfartsväg kommer marken bredvid vattendraget Saxebäcken att planläggas som "Natur" på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I nuläget finns det ytor nära vattendraget inom detta område som används för tillfällig parkering och uppläggning av material. Vi bedömer att det inte är förenligt med naturvärdena i vattendraget att använda marken för parkering eller liknande.

Övrigt

För fastigheten Saxebäcken 2:38 är gränsen mot belägen omkring 10 meter ifrån vattendraget. Fastigheten har i nuläget en tillfartsväg söderifrån. Enligt plankartan får en ny tillfartsväg byggas över vattendraget för en infart till ytterligare en tomt på fastigheten Saxebäcken 2:38. Planhandlingarna saknar en beskrivning över alternativet att använda den befintliga infarten till tomten.

Vi bedömer att byggnation av tillfartsvägen över vattendraget kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet. Det ska utredas i ett samråd med länsstyrelsen. Planbestämmelsen "L" används för den öppna marken närmast Mjörn. Med hänsyn till

Planprocessen för Saxebäcken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Planprocessen innebär därmed inte längre något förslag om byggrätter - istället kommer området att bli planlöst.

Upphävandet påverkar inte möjligheten att anlägga parkeringar i närheten av Saxebäcken. Planbeskrivningen innehåller däremot information om bäckens värden och hur mark i anslutning till bäcken bör användas för att bäcken inte ska påverkas negativt.

Inom byggnadsplanen, som inte påverkas av detta upphävande, finns en del av området som fortsatt kommer att vara planlagt som gata och parkering i närheten av Saxebäcken.

Upphävandet påverkar inte fastigheternas tillfartsvägar. Planbeskrivningen har däremot kompletterats med information om att byggnation av vägar över vattendraget kan vara tillståndspliktig verksamhet. I det aktuella fallet finns redan tillfartsvägen över vattendraget.

naturvärdena i vattendraget behöver man utvärdera om planbestämmelsen ”L” odling och djurhållning kan behöva preciseras ytterligare.

Lagstiftning

Av kunskapskravet i 2 kap 2 § miljöbalken följer att alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Enligt 2 kap 3 § miljöbalken skall skada och olägenhet för människors hälsa förebyggas, hindras eller motverkas genom behövliga försiktighetsmått. Försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet kan medföra olägenhet för människors hälsa. Det är den som bedriver verksamheten eller vidtar åtgärden som ansvarar för att vidta försiktighetsmåten.

Enligt lokaliseringsprincipen i 2 kap 6 § miljöbalken ska det för en verksamhet eller åtgärd som tar ett mark- eller vattenområde i anspråk väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna

11. Sakägare Saxebäcken 2:19 och 2:67

I tidigare förslaget till detaljplan för området har Fastigheterna varit inkluderade. Således bedömde kommunen ursprungligen att Fastigheterna var lämpliga för bostadsändamål och skulle planläggas i den aktuella detaljplanen.

Läget och omgivningen är mycket bra, det är attraktivt och det finns tillgång till nödvändiga bekvämligheter och service. Fastigheterna är lämpliga för bostäder.

Det finns nödvändiga anslutningar. T ex drog kommunen ut kommunalt VA, samt el och fiber till Fastigheterna under år 2016. Således finns redan samtliga nödvändiga anslutningar för att få moderna fastigheter lämpliga för bostadsändamål.

Beträffande infrastruktur finns det väg fram till Fastigheterna. Kommunen har nu invänt mot att vägen kan vara för dålig då den påstås avvika kraftigt från den lutning och utformning som kommunen kan anse som acceptabel. Vidare påstår Kommunen att man inte kan garantera åtkomst till Fastigheterna för räddningstjänsten på grund av vägen. Kommunens påståenden är felaktiga. Vägen är en fortsättning på den väg som leder från huvud-

Kommentar

Planprocessen för Saxebäcken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Byggnadsplanen omfattas inte av upphävandet och kommer därför fortsatt att gälla för marken som idag nyttjas som betesmark.

Noterat.

Planprocessen för Saxebäcken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Området som idag omfattas av områdesbestämmelser kommer följaktligen att bli planlöst.

Prövning av enskilda fastigheters lämplighet som bostad eller fritidshus kommer att göras i samband med bygglovsprocessen.

vägen, se karta (grön markering huvudväg och röd markering Fastigheternas väg, som redan leder fram till övriga fastigheter som alltså omfattas av planförslaget. Beträffande lutningen har kontroll gjorts mot huvudvägen som bedöms som lämplig och lutningen på de två vägsträckorna är densamma eller t.o.m lägre på vissa delar på den delen som inte anses vara lämplig. Beträffande vägens utformning i övrigt har huvudväg som kommunen anser vara lämplig en bredd som varierar mellan 2,5 – 4 m och är asfalterad, medan den väg som inte anses lämplig är 3,5 m bred, iordningställd och inom någon vecka helt ny asfalterad. Ett arbete som beställdes för mer än 6 månaders sedan. Således är infrastrukturen till Fastigheterna minst lika bra om inte bättre till Fastigheterna än för andra fastigheter som omfattas av planförslaget.

För att en väg ska uppfylla kraven för räddningstjänsten måste den vara utformad på ett sätt som möjliggör snabb och säker passage för räddningsfordon. Vanliga krav som kan ställas på vägen:

1. Bredd: Vägen bör vara tillräckligt bred för att räddningsfordon, inklusive brandbilar och ambulanser, ska kunna passera utan hinder. En rekommenderad minimibredd är vanligtvis runt 3,5 meter eller bredare.
2. Bärighet: Vägen måste vara tillräckligt stark för att klara av belastningen från tunga räddningsfordon. Den bör vara utformad för att bära vikten av brandbilar och andra stora fordon utan att riskera att sjunka ner eller skadas.
3. Svängmöjligheter: Vägen bör ha tillräckliga svängutrymmen för att möjliggöra enkel manövrering av räddningsfordon, särskilt i kurvor och korsningar. Det kan krävas större svängradier för att möjliggöra säker passage av större fordon.
4. Vertikala hinder: Det bör inte finnas några vertikala hinder på vägen, såsom lågt hängande trädgrenar eller elektriska kablar, som kan hindra passage av höga fordon eller påverka utrymmet för räddningsfordon.
5. Stabilitet: Vägen bör vara i gott skick och stabil för att undvika risk för skador på räddningsfordon eller olyckor. Potthål, dålig dränering eller osäker mark kan utgöra hinder för passage av räddningsfordon.
6. Tillgänglighet: Vägen bör vara tillgänglig året runt och vid alla väderförhållanden. Den bör vara fri från hinder som snö, is, lera eller andra faktorer som kan påverka framkomligheten för räddningsfordon.

Vägen till Fastigheterna uppfyller samtliga krav ovan.

Således finns det nödvändig och lämplig infrastruktur för Fastigheterna samt är vägen av den kvalitet som krävs för räddningstjänsten och övrig kommunal service för att komma fram till Fastigheterna. Bilder och video av mätning av lutning bifogas. I övrigt bör Kommunen göra ett nytt platsbesök och kan då förvissa sig om att Fastigheterna i samtliga avseenden är lämpliga för bostadsändamål och att Kommunens farhågor kring infrastrukturen är felaktiga.

Mot bakgrund av som anförts ovan gör Fastighetsägaren gällande att planförslaget inte ska antas utan ska revideras så att Fastigheterna omfattas av planförslaget då de är lämpliga för bostadsändamål i samtliga avseenden.

12. Sakägare Saxebäcken 2:21 och 2:25

De synpunkter som sakägaren har skickat in till kommunen i november 2022 skulle ha betraktas som ett granskningsyttrande. Sakägaren anser att representanter från planenheten i mejl har godkänt synpunkterna som granskningsyttrande. Till yttrandet bifogas mejlkonversationen som sakägaren hänvisar till.

Saxebäcken 2:25 är delägare till Saxebäcken ga:10 med rätt att ta infart via väg på ga:10. Både Saxebäcken 2:20 och 2:25 är bebyggda men planförslaget innebär att SBN tar tillbaka den trygghet som på dessa lovgivna och i laga ordning uppförda bostadshus utgör.

Servitutsområdet för väg till 2:20 och 2:21 har uteslutits ur planen trots att servitutsrätten fortsätter att gälla eftersom servitutet inte föreslås upphävas. Genom att hantera servitutet på detta sätt ges tomterna inte någon garanterad åtkomst trots att Saxebäcken 2:20 redan är bebyggd. Det strider mot 4 kap. 18 § punkt 2 PBL. Vi anser att servitutsvägen för 2:20 och 2:21 ska vara gemensam väg på kvartermark.

Motiv till att utesluta fastigheterna 2:20, 2:21 och 2:25 saknas och ska anges i samrådsredogörelsen

Prövning av enskilda fastigheters lämplighet som bostad eller fritidshus kommer att göras i samband med bygglovsprocessen. Räddningstjänsten kommer att bjudas in som remissinstans.

Kommunen har valt att avsluta arbetet med att pröva att ta fram en detaljplan för Saxebäcken, etapp 1. Planprocessen för Saxebäcken innefattar alltså inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16).

Planenheten har inte hävdat att det skulle vara möjligt för sakägaren att kringgå den lagstadgade planprocessen och få in synpunkter utanför samrådstiden och granskningstiden som formella yttranden. Vad planenheten har skrivit i mejlkonversationen är att kommunen gärna tar emot information och synpunkter under hela planprocessen som en del i att förbättra planförslaget.

Planprocessen för Saxebäcken innefattar inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Upphävandet påverkar inte befintliga gemensambetsanläggningar eller fastigheters servitutsrätt. Att vägen blir planlös strider inte mot 4 kap. 18 §.

Motiv för att avsluta detaljplanarbetet för fastigheterna 2:20, 2:21 och 2:25 var att de i detaljplanarbetet inte kunde bedömas lämpliga som permanentbostäder. Kommunen bedömde att dessa fastigheter istället kan

Kommentar

till nu pågående Granskning 2 med hänvisning till rättsregler i PBL och fastighetsbildningslagen (FBL), m.m.

Enligt kompetenskravet i 12 kap. 7 § PBL ska SBN ha medarbetare med erforderlig kompetens och kommunen kan inte lägga ansvar på okunniga fastighetsägare som inget kan om plan- och byggrätt, vägbyggnadsregler och fastighetsrätt.

Sakägaren fick tillgång till några powerpointbilder som beskrev lutningarna i området vid ett möte med planchefen den 12 juni. Detta sena utskick av planmaterial följer inte den lagstadgade tiden i 5 kap. 18 och 21 §§ PBL inom två veckor från då man mottog ett planförslag med dithörande utredningar yttra sig över.

Kommunen skriver att om vägarna är branta kan bostäder inte medges. Det finns ingen författningsregel som säger detta. Skilj på permanentbostäder och fritidsbostäder. De senare får ha understandard när det gäller tillgänglighet och bostadsanpassning. Att helt förbjuda avstyckade och redan bebyggda tomter för bostadsändamål är en planskada som gör att skadestånd kan ställas på kommunen på om inte ens fritidshus får byggas. Det gäller även fastigheten 2:25 som har en permanentbostad sedan flera år tillbaka.

Om den lutande asfaltvägen till 2:20 före, under och efter planarbetet har godtagits av kommunen borde i planen godtas att denna av 2:20 anlagda väg kan även utnyttjas av Saxebäcken 2:21. Annars ska officialservitutet från 1982 upphävas, vilket medför en ersättningsbar planskada från kommunen.

Sakägaren vill justera vägen på den del som kommunen menar är brant och göra en rak väg in på servitutsvägen. Förslaget är att spränga in på servitutsvägen i markhöjd och in på tomten 2:21 - så en brandbil kan placeras där eller så kan 2:21 avstå ett stort hörn i SV till att ge vägutrymme för att vända med eller att uppställa räddningstjänstens släckbil. Fastighetsägaren till 2:21 står för kostanden.

12. Sakägare Saxebäcken 2:40

Vår synpunkt gäller vår tomt och inte detaljplanen i helhet. Vi köpte vår tomt i maj 2020. Kommunen har sedan genom geoteknisk generell undersök-

ingå i upphävandet av områdesbestämmelser, vilket även fortsatt ger möjlighet att pröva utveckling av fastigheterna. Respektive fastighets utveckling kommer då att hanteras från fall till fall genom bygglovsprocesser. I vissa fall då bygglov inte kan medges för åretruntboende kan möjligheten att utveckla fastigheten för fritidsboende fortfarande vara aktuell.

Kommunen har i den arbetsgrupp som har medverkat i planprocessen den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt.

Powerpointen som sakägaren fick ta del av är inte planmaterial och ingen utredning. Bilderna har varit del av ett större kunskapsunderlag som legat grund för en helhetsbedömning. Sakägaren har fått bilderna skickat till sig i efterhand och ges nu även en chans att bemöta detta i en tredje granskning. Inför granskning 3 har planbeskrivningen kompletterats med en överskådlig bild över särskilt branta vägar.

I detaljplanen går det inte att reglera att endast fritidshus får finnas, utan endast bostäder generellt. Det är det kommunen behöver förhålla sig till i detaljplaneprövningen. Kommunen bedömer inte att upphävandet av områdesbestämmelser leder till planskada då möjligheten att pröva större bebyggelse än 50 kvadratmeter blir möjlig.

Fastigheten 2:25 omfattas varken av byggnadsplanen eller av områdesbestämmelserna idag, så upphävandet innebär ingen förändring för denna fastighet.

Upphävandet påverkar inte befintliga gemensambetsanläggningar eller fastigheters servitutsrätt.

Upphävandet påverkar inte möjligheten att ändra befintlig vägs lutning eller dragning.

ning kommit till slutsatsen att fastighet 2:40, 2:39 och 2:38 ska bli prickade eftersom det finns risk för jordskred i slänten. Förutsättningarna för vår fastighet har plöstit blivit mycket annorlunda och mycket svåra då vi får problem att ordna en bra in- och utfart till vår fastighet.

Fastigheten 2:38 fick därefter chansen att göra en egen detaljprojektering som visade att marken var lämplig för byggnation, vilket ledde till att kommunen tog bort prickmarken på 2:38. Vi skulle alla tre fastigheter få brev om möjligheten att göra detaljprojektering, men brevet nådde inte fram till oss tyvärr. Kommunen ringde däremot till och med fastighetsägaren till 2:38 för att säkerställa att brevet nått honom.

Om det finns oro för fara, jordskred så är viktigt att en detaljerad geoteknisk undersökning görs för dessa tomter vid byggnation. Detta skulle ha gjorts redan vid första undersökningen som Sweco gjorde 2020.

Vi vill använda samma företag som 2:38 använde för att göra en liknande detaljprojektering på vår tomt.

Fastighetsägarens komplettering av granskningsyttrande, 2023-06-14:

I Rambölls rapport står följande under rekommendation:

” Slänten kan stabiliseras med jordspik eller annan förstärkningsåtgärd om man vill bygga i slänten men detta behöver detaljprojekteras”.

Vi kommer att detaljprojektera, borra och göra alla nödvändiga undersökningar genom samma företag som gjorde en detaljerad undersökning på 2:38. Detta för att minimera all risk och öka säkerheten både för oss nu och all framtid men även självklart för våra grannar.

12. Sakägare Noltorp 1:18

Vi har följande synpunkter på Granskningshandling Detaljplan för Omvandlingsområde Saxebäcken, etapp 1, dnr 2023.030 KS.

Trafiksäkerhet

I samband med omförrättningen som gjorts för Saxebäcksvägen gav kommunen följande information (våren 2022):

Kommunen hade en telefonkontakt med fastighetsägaren för 2:38 eftersom denna fastighetsägare flertalet gånger hade kontaktat kommunen angående möjligheten att få göra en mer detaljerad utredning. Så som kommunen förstod det så var ni övriga fastighetsägare medvetna om att 2:38 gjorde en utredning, varför det inte funnits någon misstanke om att ni skulle ha missat information. Värt att tillägga är att kommunen inte har skäl att tro att slutsatserna från Rambölls utredning inte skulle gälla för 2:40.

De geotekniska utredningar som kommunen har tagit fram som underlag för detaljplanen visade att stabiliteten klarades för befintlig bebyggelse men att om ny bebyggelse uppförs i slänten, så riskerade stabiliteten att försämrats. Därför föreslogs i plankartan prickmark och reglering om att markens höjd inte ska ändras inom berörd slänt. Därtill var geotekniken tillräckligt utredd för detaljplanen. Efter genomförd utredning har däremot marknivåerna inom området förändrats. Kommunen anser att förändringarna bör utredas för att säkerställa att stabiliteten för befintlig bebyggelse är tillräckligt. Fastighetsägarna har ansvaret för att genomföra åtgärder som behövs för att säkerställa den befintliga bebyggelsen på platsen.

Kommentar

”Vägar ska vara trafiksäkra. En viktig del i detta är att det ska vara tydligt för trafikanterna hur vägen trafikeras. Att vägbredden varierar mellan att inte möjliggöra möten mellan fordon förutom på mötesplatser till att i perioder vara bredare där möten eventuellt skulle kunna ske riskera att skapa en trafikosäker situation där man inte vet om det går att mötas eller inte.

Vi tror därför mer på en lösning med 3,5 meters bredd samt anvisade mötesplatser. (Sen behöver hänsyn tas till ev breddökning i kurvor och sånt också).”

Vi diskuterade också med kommunen att möten ska ske vid mötesplatser samt att delar av vägen som är smalare än 3,5m får breddas samtidigt som delar av vägen som är bredare än 3,5m behöver smalnats av.

Omförrättningen har inte hanterat detta. Utan tydligare krav från kommunen kommer Saxebäcksvägen ha fortsatt varierad vägbredd och otydlighet kommer kvarstå kring var det eventuellt går att mötas (utanför mötesplatser). Påståendet i planbeskrivningen (sid 13): ”Strukturen innebär att trafik enbart kan mötas där det finns mötesplatser.” stämmer inte!

Det är också ett stort problem att många fordon kör alldeles för fort.

Med tanke på ovanstående, samt att körbanans bredd enligt planbeskrivningen (sid 11) varierar mellan 2,7m och 5m, är det märkligt att kommunen hävdar att väghållningen fungerar bra och anger det som ett särskilt skäl för att frångå huvudregeln om huvudmannaskap och avsäga sig ansvaret.

Vi tycker att kommunen inom ramen för detaljplanarbetet måste hantera trafiksäkerheten. Det är orimligt att kommunen avsäger sig ansvar genom att hänvisa till att kommunen inte är huvudman för vägen och att inte hela vägen ingår i detaljplaneområdet. Kommunen behöver säkerställa att krav och riktlinjer enligt ovan följs och behöver därför ompröva huvudmannaskapet och detaljplaneområdets omfattning (så att hela vägen ingår).

Konsekvenser för närboende

Saxebäcksvägen korsar Noltorp 1:18. Trafiken syns och hörs tydligt inifrån bostaden och

Kommunen har valt att avsluta arbetet med att pröva att ta fram en detaljplan för Saxebäcken, etapp 1. Planprocessen för Saxebäcken innefattar alltså inte längre prövning av ny detaljplan utan endast upphävande av Områdesbestämmelser (OB16). Upphävandet påverkar inte befintliga gatusträckningar.

Texten i planbeskrivningen har setts över inför granskning 3.

Kommunen har valt att avsluta arbetet med att pröva att ta fram en detaljplan för Saxebäcken, etapp 1. Frågan om huvudmannaskap prövas inte i upphävandet. Kommunen äger ingen mark inom området och är inte huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet kommer fortsatt tillhöra Saxebäcken Stjärnflogets samfällighetsförening samt Båtvikens vägförening.

Eftersom kommunen inte är huvudman för vägen så har kommunen varken mandat eller ansvar att säkerställa trafiksäkerheten. Det är vägföreningens ansvar att vägen är i ett tillfredsställande skick. Det blir en civilrättslig fråga om den upplevs som bristfällig.

Kommentar

utomhus på tomten. En del av vägen går väldigt nära en sidobyggnad avsedd som bostad.

Den betydligt ökade trafikmängden på Saxebäcksvägen från cirka 200 fordon/dygn till omkring 380 fordon/dygn (nästan en fördubbling!) kommer ge betydligt ökade bullerstörningar och andra olägenheter. Dessutom kan det bli avsevärd byggtrafik under genomförandetiden.

Åtgärder som samfällighetsföreningen planerar över Noltorp 1:18, med breddning av körbanan till 3,5-4 meter, anläggande av två nya mötesplatser, borttagning av berg och fällande av träd, samt röjning utanför vägområdet, utgör ett stort intrång. Påståendet i planbeskrivningen (sid 13): "Områdets smala slingriga vägar kommer att bibehålla den lantliga karaktären och hjälpa till att begränsa hastigheterna i området." verkar inte gälla över Noltorp 1:18, detta är mycket märkligt!

Intrång och konsekvenser för Noltorp 1:18 kan betraktas som företagsskada genom minskat marknadsvärde för fastigheten. Detta behöver kommunen utreda och hantera inom ramen för detaljplanarbetet. Det vore konstigt om det inte gick att undvika eller minska delar av detta genom till exempel bullerskydd och hastighetsbegränsande anordningar.

Det kan ifrågasättas vad kommunen menar med påståendet i planbeskrivningen (sid 14): "Planförslaget är anpassat till den nya förrättningen."?

Eftersom kommunen har valt att avsluta arbetet med att pröva att ta fram en detaljplan för Saxebäcken, etapp 1, och endast upphäva områdesbestämmelserna så förväntas trafikstringen i området bli mindre än vad som tidigare beräknats. Om hela Saxebäckenområdet byggs ut enligt ett bedömt max-scenario för upphävandet så kan det sammanlagt bli cirka 50-55 permanentbostäder och 5-10 fritidshus som har Saxebäcksvägen som sin anslutningsväg. Det skulle innebära en trafikökning från 200 fordon/dygn i dagsläget till 318 fordon/dygn. Utbyggnaden/omvandlingen av området förväntas ske i maklig takt under flera decenniers tid, varför det inte förväntas bli någon betydande trafikökning under en viss period.

Skrivelsen beskriver planområdet.

Den trafikökning som kan förväntas till följd av upphävandet bedöms som ringa eftersom den varken förväntas påverka vägens funktion eller riskera innebära att riktvärden för buller överskrids.

Skrivelsen är inte längre med i planbeskrivningen.

Sammanfattning och revideringar

Efter granskning 2 har Alingsås kommun beslutat att avsluta detaljplanearbetet för etapp 1 och endast fortsätta med att pröva möjligheten att upphäva områdesbestämmelserna. Den fortsatta planprocessen hanterar endast upphävandet av områdesbestämmelserna. Med anledning av denna förändring och framförda synpunkter föreslår kommunledningskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser.

Plankarta

- Plankarta sida 1 tas bort. Endast en plankarta finns kvar - som redovisar upphävandeområdet. Inget sidnummer.
- Upphävandeområdet för Områdesbestämmelser (OB16) utökas till att omfatta hela området som berörs av områdesbestämmelserna.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förändrats så att den endast beskriver upphävandet av Områdesbestämmelser (OB16)

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Bygg- och miljönämnden
- Sakägare Saxebäcken 2:19 och 2:67
- Sakägare Saxebäcken 2:21 och 2:25
- Sakägare Saxebäcken 2:40
- Sakägare Noltorp 1:18

Planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Ludvig Königsson
Planarkitekt