

Planbeskrivning



Standardförfarande, dnr 2023.030 KS
Upprättad 2024-04-10

Granskningshandling

Upphävande av Områdesbestämmelser (OB16)

Innehåll

Sammanfattning	3
Planprocessen	4
1. Inledning	5
2. Beskrivning av upphävandet	6
3. Genomförandefrågor	10
4. Planeringsförutsättningar	12
5. Konsekvenser	24

Sammanfattning

Saxebäcken är ett så kallat omvandlingsområde som ursprungligen var ett renodlat fritidshusområde. Med tiden har allt fler valt att bosätta sig i området permanent. Den ökade inflyttningen i området ledde till krav på att anordna kommunalt VA i delar av området för att säkerställa vattenkvaliteten i den anslutande sjön Mjörn.

Området regleras generellt av områdesbestämmelser som begränsar byggnaders storlek. Kommunen beslutade år 2014 att påbörja ett planärende för att utreda möjligheten till utökade bygggrätter, 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. Planärendet har lett fram till att områdesbestämmelserna föreslås upphävas i sin helhet i området.

Upphävandet innebär att största storlek på byggnader inte längre regleras inom området. Strandskyddet påverkas inte av upphävandet och gäller fortsatt för majoriteten av fastigheterna. Inom strandskyddat område kan bebyggelse i nuläget endast utvecklas inom de befintliga hemfridzonerna.

Fastigheterna inom området har mycket varierande förutsättningar. För vissa av fastigheterna bedöms det finnas goda möjligheter att få bygglov för tillbyggnad. Vissa fritidshusfastigheter kommer däremot inte kunna utvecklas i någon större utsträckning. För att omvandla ett befintligt fritidshus till permanentboende krävs bland annat att det bedöms lämpligt som bostad. Exempelvis ska räddningstjänsten ha möjlighet att utföra räddningsinsatser och VA ska kunna anordnas på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar såsom minireningsverk.

Nybyggnation och avstyckning kommer endast vara möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen.



Upphävandeområdet

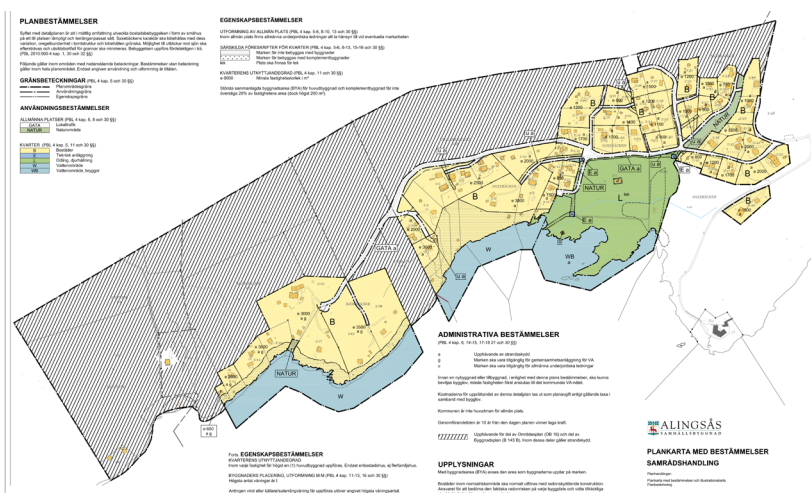
Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Upphävandet genomgår nu granskningskedet.



Samråd

Under planprocessen ska kommunen samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförs kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Samråd för hela Saxebäckenområdet har ägt rum mellan den 12 juni 2018 och den 31 augusti 2018. Efter samrådet beslutades att planområdet skulle delas upp i två planområden: etapp 1 (östra delen) och etapp 2 (västra delen). Upphävandet av områdesbestämmelserna skulle fortsatt vara knutet till etapp 1.



Bilden visar plankartan från samrådet med förslag om ny detaljplan för etapp 1 i östra delen och etapp 2 i västra delen. Skrafferat område redovisar upphävandeområdet för områdesbestämmelserna OB16.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och justerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Planområdet 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.

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

Antagande och laga kraft

Beslut att upphäva områdesbestämmelserna antas av kommunstyrelsen. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga upphävandebeslutet. Därefter vinner beslutet laga kraft, om det inte överklagats.

Planbeskrivning

1. Inledning

Syftet med upphävandet

Syftet är att upphäva områdesbestämmelserna OB16 och möjliggöra för omvandling av fritidsbebyggelse till permanentbostäder där så bedöms lämpligt.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2014 om en planbeställning med uppdraget att upprätta en detaljplan och upphäva områdesbestämmelserna OB16. Efter genomförd granskning 2023 har detaljplanearbetet avslutats och endast upphävandet av områdesbestämmelserna fortgår i planprocessen.

Planområde

Området ligger utmed Saxebäcksvägen mellan Mjörn i söder och Kungälvsvägen i norr. Området ligger cirka fyra kilometer nordväst om Alingsås centrum. Planområdet är cirka 55 hektar stort och marken är privatägd. Kommunen äger inga fastigheter i området. Vägarna inom området sköts enskilt via två vägföreningar: Båtvikens samfällighetsförening och Saxebäcken Stjärnflogets samfällighetsförening.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter den 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Handläggning

Upphävandet hanteras med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om upphävandet är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet innebär bland annat att upphävandet genomgår två tillfällen då berörda myndigheter och sakägare får möjlighet att komma med synpunkter på upphävandet (samråd och granskning) innan antagande.

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta som visar upphävandeområdet
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

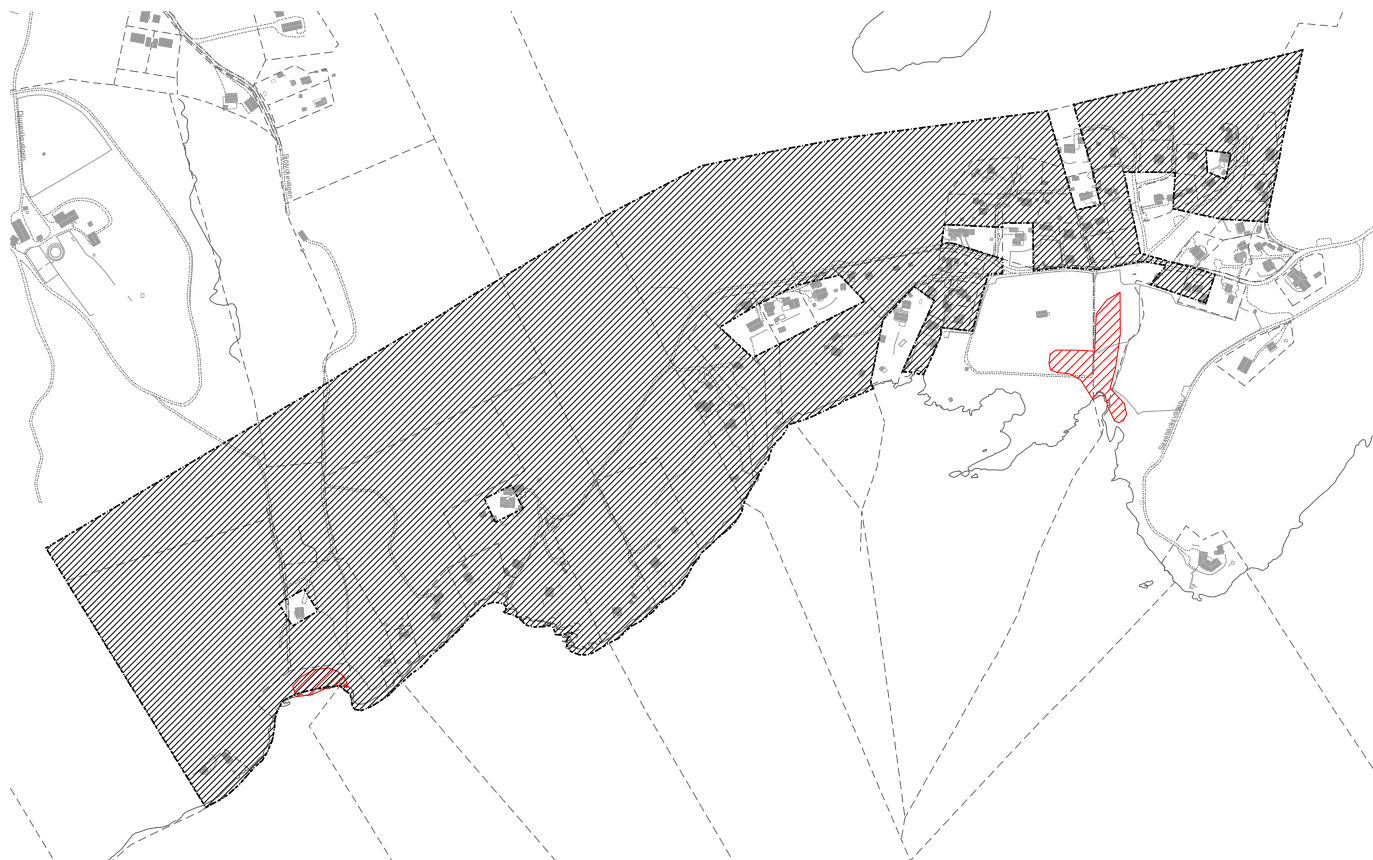
Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för upphävandet:

- PM Geoteknik (AWER 2023-01-23)
- Markteknisk undersökningsrapport (AWER 2022-12-06)
- PM Geoteknik (Ramböll 2022-03-18)
- PM Bergteknik (Ramböll 2022-09-14)
- Markteknisk undersökningsrapport (Ramböll 2021-08-31)
- Strandskyddsinventering (Alingsås kommun 2020-12-15)
- PM Geoteknik (Sweco 2020-05-15)
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco 2020-05-15)
- Artinventering (Enviro Planning 2023-10-03)

2. Beskrivning av upphävandet

Planförslaget innebär att gällande områdesbestämmelser för Saxebäcken (OB16) upphävs i sin helhet utan att ersättas med nya regleringar. Området kommer därmed att bli planlöst.



Bilden visar med svart skraffering området som berörs av upphävande av områdesbestämmelser.

Bebyggelse

Följande bestämmelser upphävs:

- Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt.
- Största tillåtna bruttoarea respektive byggnadsarea inklusive bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.
- Bygglov krävs för komplementbyggnader större än 10 m².

Upphävandet innebär att största storlek på byggnader inte längre regleras inom området. Strandskyddet påverkas inte av upphävandet och gäller fortsatt för majoriteten av fastigheterna. 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.

Fastigheterna inom området har mycket varierande förutsättningar. För vissa av fastigheterna bedöms det finnas goda möjligheter att få bygglov för tillbyggnad. Vissa fritidshusfastigheter kommer däremot inte kunna utvecklas i någon större utsträckning. För att omvandla ett befintligt fritidshus till permanentboende krävs bland annat att det bedöms lämpligt som bostad. Exempelvis ska räddningstjänsten ha möjlighet att utföra räddningsinsatser och VA ska kunna anordnas på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar såsom minireningsverk.

Nybyggnation och avstyckning kommer endast vara möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen. Förhandsbesked måste sökas innan avstyckning inom strandskyddat område för att säkerställa tomtplatsavgränsningen för den nybildade fastigheten.

Natur och vegetation

Naturen som omger Saxebäcken kommer inte påverkas till följd av upphävandet. Strandskyddet kvarstår i naturområdena och skyddar områdena från ingrepp på samma sätt som idag.

Gator och trafik

Biltrafik

Upphävande medför ingen förändring av gatunätet. Saxebäcksvägen kommer även fortsättningsvis att skötas genom två vägföreningar: Saxebäcken Stjärnflogets samfällighetsförening samt Båtvikens vägförening. Vägnätets slingriga och småskaliga utformning är en viktig del i områdets karaktär. På vissa ställen blir vägarna däremot väldigt branta, vilket påverkar framkomligheten till enskilda fastigheter. I samband med bygglov kommer framkomlighet till respektive fastighet att bedömas som en del i lämplighetsprövningen.

Gång- och cykeltrafik

Ingen förändring är förväntad för gång- och cykeltrafiken till och från området.

Kollektivtrafik

Ingen förändring är förväntad avseende områdets närhet till kollektivtrafik.

Parkering för bilar

Parkering för bilar ska ske på samma sätt som idag, nämligen på den egna fastigheten.

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Utrymning av bostäder kommer att ske på samma sätt som idag. Det är viktigt att räddningstjänstens fordon har god framkomlighet på vägarna under hela året för att byggnaderna ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Förutom snöröjning på vintern är det viktigt att gatorna halkbekämpas. Detta ansvarar vägföreningarna för.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Större delen av Saxebäcken är redan ansluten till det kommunala VA-nätet. För att övriga fastigheter ska kunna få bygglov för permanentboende krävs att VA kan anordnas på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar. Vissa av de befintliga fritidshusen kan komma att bedömas olämpliga att utveckla på grund av otillräckliga lösningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas omhand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt, om så behövs, genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunen har en ny dagvattenplan innefattande tre styrande dokument för dagvattenhantering i hela Alingsås kommun. *Dagvattenstrategi* antagen av kommunfullmäktige år 2020 samt *Riktlinjer* och *Åtgärdsplan* beslutade i Samhällsbyggnadsnämnden år 2021.

Fastighetsägarna inom området ansvarar för dagvattenhanteringen inom sin egen fastighet och får inte avleda dagvattnet så att grannfastigheter påverkas. Exempel på hur fastighetsägare kan bidra till en hållbar dagvattenhantering:

- Bygg inte i lågpunkter, nyttja istället dessa för dagvatten
- Minska andelen hårdgjorda ytor. Med grusade ytor, gräs, hålbeton och andra genomsläppliga beläggningar minskar uppkomsten av dagvatten och vattnet kan infiltrera i marken och bidra till grundvattenbildning.

- Avled vatten från hustak ut på gräsmattan eller till annan del av fastigheten där vattnet kan infiltreras.
- Samla upp takvatten. Vattnet kan samlas i regntunnor och användas för bevattning av växter

Med anledning av bäckens känslighet har en översiktlig beräkning av dagvattenflöden gjorts för att undersöka risken att Saxebäcken påverkas av dagvatten till följd av förtätning inom Saxebäckenområdet. Beräkningen visar att ökningen av årsmedelflödet av dagvatten som riskerar att rinna ut i bäcken motsvarar knappt 0,9 %.

En stor anledning till detta är att bäckens avrinningsområde sträcker sig långt utanför planområdet.

Exploateringen som kan förväntas inom området innebär en så pass liten förändring av årsmedelflödet i bäcken att det inte bedöms ha någon påverkan på bäcken. Däremot kan det finnas risk för grumling vid nyexploatering. För att undvika risk för grumling ska schaktupplag placeras så att det inte riskerar att påverka bäcken. Andra sätt att hantera risk för grumling i anslutning till exploateringskedet skulle kunna vara att använda sig av sedimentfällor.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Vattenkapacitet finns till befintlig brandpost men det finns ingen ytterligare kapacitet i ledningarna för att placera ut ytterligare brandposter. Om en brand inträffar längre bort än 125 meter från brandposten så behöver vattenförsörjning ske med räddningstjänstens tankbilar på samma sätt som i nuläget.

God framkomlighet året runt är centralt för att tunga räddningsfordon ska kunna ta sig fram som förväntat. Det finns ett stort behov av att framkomligheten sköts under årets samtliga dagar. Detta är viktigt att vägföroringarna, som är huvudmän för det allmänna gatunätet, är uppmärksamma på. Släckbil ska ha högst 50 meter till byggnadernas angreppspunkt, såsom ytterdörr eller altandörr, där insats kan behöva göras.

I samband med brandsläckning försöker Räddningstjänsten minimera spridning av kontaminerat släckvatten. De boende i området har även en skyldighet att undvika olyckor och begränsa följderna av dem. Efter en brand bör brandresterna tas omhand så snart som möjligt för att förhindra ytterligare spridning av förorening via exempelvis regn.

Avfall

Även för tunga renhållningsfordon är det centralt att vägarna har god tillgänglighet så att de kan komma fram som förväntat. Vägarna är bitvis branta och vid halka förvärras problemen för de tunga fordonen. Förutom snöröjning är det viktigt att vägarna halkbekämpas. Det ska vara god framkomlighet året runt.

Rundkörningsmöjlighet på 4 meter bred väg och vändplan med en vändradie om 9 meter ska finnas i området. Dessa mått uppfylls i Saxebäcken längs Saxebäcksvägen. Längsta tillåtna dragväg för avfallskärl är 25 meter.

EI, tele och fiber

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet. En utökning av förbrukningen kommer att innebära att kapaciteten i transformatorstationen behöver öka. Det kan göras genom att bygga om befintlig samt/eller att anlägga ytterligare en transformatorstation. Detta hanteras av nätleverantören.

Inom det område som omfattas av verksamhetsområde finns möjlighet till fiberanslutning.

Värme

Det finns inga planer i dagsläget att utöka fjärrvärmenätet till Saxebäcken. Bebyggelsen föreslås att värmas upp genom förnyelsebar energi där hänsyn tas till miljön.



Lantlig vy i Saxebäcken



Olika bebyggelse typer i området

3. Genomförandefrågor

Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävandet vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning inom området efter upphävandet:

- Alingsås kommun ansvarar för projektering och utför åtgärder som berör vatten- och avloppsanläggningar inom verksamhetsområdet för VA.
- Vägföreningarna sköter anläggandet av eventuella nya vägar samt drift och underhåll av de vägar som respektive vägförening är väghållare för. Flera av stickvägarna omfattas idag av servitut och sköts av respektive väghållare. Förhållande kring rättigheter till stickvägarna i framtiden sköts av fastighetsägarna.
- Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder på egen fastighetsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckningar

Avstyckning kommer endast vara möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen. Förhandsbesked måste sökas innan avstyckning inom strandskyddat område för att säkerställa tomtplatsavgränsningen för den nybildade fastigheten.

Omprövning av förrättning

Nyligen har en omprövning gjorts av förrättningen för Saxebäcksvägen från 1940-talet eftersom servitutet från 1940-talet medger en annan sträckning än nuvarande sträckning på Saxebäcksvägen. Både sträckningen och vägbredderna gick utanför det gamla servitutet. Servitutet har anpassats till befintlig vägsträckning. Kommunen har i arbetet med förrättningen gett rekommendationen att bredden på vägen ska vara minst 3,5 meter för att tillgängliggöra fordon för sophantering och räddningstjänst.

Eventuell alternativ förvaltning för till exempel stickvägar får bedömas i en anläggningsförrättning. Berörda fastighetsägare svarar för kostnaderna i samband med lantmäteriförrättningar.

Övrigt

Allmänna ledningar finns delvis inom privata fastigheter. Kommunen innehar ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar samt pumpstation.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Alingsås kommun bekostar upprättandet av upphävandet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Följande kostnader och intäkter uppstår för fastighetsägare inom området:

- Fastigheter som har möjlighet att avstyckas bekostar detta genom ansökan om lantmäteriförrättning.
- Vid omprövning alternativt nybildning av gemensamhetsanläggning bekostar berörda fastighetsägare förrättningskostnaderna efter den fördelningsgrund som lantmäterimyndigheten beslutar.
- I de fall gemensamhetsanläggningar tar mark i anspråk från fastighet ska denna mark ersättas av de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna.
- Fastigheter som ansluts till det kommunala VA-nätet betalar anslutningsavgifter enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Tekniska frågor

El-, teleledningar mm

Alingsås Energi Nät, Skanova samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar önskar Skanova att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar exploatören.

Exploatering i anslutning till bäcken Saxebäcken

För att undvika risk för grumling av Saxebäcken ska schaktupplag placeras så att det inte riskerar att påverka bäcken. Andra sätt att hantera risk för grumling i anslutning till exploateringskedet skulle kunna vara att använda sig av sedimentfällor. Byggnation i anslutning till och över vattendraget kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet. Detta ska utredas i ett samråd med länsstyrelsen.

Exploatering inom västra delen av Saxebäcken berörs av risk för blocknedfall

Delar av västra området berörs av risk för blocknedfall. Det åligger fastighetsägarna att utreda risken och vidta eventuella åtgärder. Kommunen ska ge rådgivning och information och på annat sätt underlätta för den enskilde att fullgöra sina skyldigheter (Lagen om skydd mot olyckor 3 kap 2 §). I samband med kommande bygglovsprövningar ska riskerna hanteras för att säkerställa lämpligheten för bostadsbebyggelse. Risker beskrivs i Markteknisk undersökningsrapport (Sweco 2020-05-15).

Exploatering inom östra delen av Saxebäcken berörs av risk för stabilitetsproblem

I nordöstra delen av området, i delar av östra slänten mot Saxebäcken, har stabilitetsberäkningar visat att stabiliteten är ansträngd. Efter genomförd utredning har marknivåerna inom området förändrats. Förändringarna bör utredas för att säkerställa att stabiliteten för befintlig bebyggelse är tillräckligt. Det åligger fastighetsägarna att utreda risken och vidta eventuella åtgärder. Kommunen ska ge rådgivning och information och på annat sätt underlätta för den enskilde att fullgöra sina skyldigheter (Lagen om skydd mot olyckor 3 kap 2 §). I samband med kommande bygglovsprövningar ska riskerna hanteras för att säkerställa lämpligheten för bostadsbebyggelse.

4. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger bostadsbebyggelse inom aktuellt område. Planförslaget överensstämmer i huvudsak med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller Områdesbestämmelser för Saxebacken (laga kraft 16 april 1996).

Flera fastigheter i området har varit undantagna från områdesbestämmelserna. Dessa undantagna fastigheter har ofta en större byggnadsarea än de som har styrts av gällande planbestämmelser. Genomförandetiden har gått ut för områdesbestämmelserna. Områdesbestämmelserna upphävs i sin helhet genom detta förslag.

BESTÄMMESEKARTA

Gräns för bestämmelseområdet
Fastighetsgränser
Fastighetsbeteckning
Nivåkurvor
Fornlämning

Skala 1:4000

FAKTARUTA

Dessa områdesbestämmelser reglerar största storlek på byggnader.

Lämplighetsprövning för ny- och tillbyggnad sker antingen efter ansökan om förhåndsbesked/bygglöst/brandskyddsdispens eller i detaljplan.

BESKRIVNING

Huvudsyftet med områdesbestämmelserna är att bevara områdets karaktär av fritidssamhälle. Det är angeläget att behålla den rensa och en fridhusområde strax utanför staden Alingsås utgör. Syftet är också att förhålla ytterligare förenningar av sjön Mjön.

Saxebacken ligger vid Mjös norra strand. Området omfattar delar av Saxebacken, Björkekärren, Djupevik och Vekaryd. Området innehåller 46 fastigheter med privata bostadsarealer på 21 ha större huvudbyggnadsareal än 50 m². Det finns också 6 obebodda avstyckade tomter.

Tidigare ställningstaganden

En del av Saxebacken omfattas av en detaljplan (Byggnadsplan för Ryttarebo 5:1 och Saxebacken 1:1) från 1961. Planen anger fritidssamhälle och har fritidshus i stora delar och fritidshus i södra delen.

Östra delen av bestämmelseområdet ingår i områdesplan för Alingsås centralort, antagen 1982. Området har där beteckningen Fritidsbebyggelse.

I gällande översiktsplan OP 90 anges för Saxebackensområdet och andra fritidshusområden: "I syfte att bevara områdets fritidskaraktär och områdesbestämmelser om största bruttoarea för huvudbyggnad om 50 m² antas. Enkare sanitär standard kan godtas under förutsättning att vattenkvaliteten i intilliggande sjöar inte försämras."

I OP 90 är en av de områdesvis rekommendationerna: "Mjön är reservvattenläck för Lerums kommun. Algdrift får inte vidtas som försämrar vattenkvaliteten. Bebyggelseavrop med utsläpp i sjön bör ej medges."

Enligt naturvårdslagen råder strandskydd inom 300 m från Mjön och inom 200 m från Gråsåsen för att "bygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och till bevara goda kvaliteter på land och i vatten för rek- och idrottslivet" (strandskyddet gäller dock inte inom detaljplanområdet). I strandskyddsområdet får inte nya hus- eller komplementbyggnader uppföras (Länstyrelsen eller byggnadsnämnden kan medge dispens om särskilda skäl föreligger).

För Saxebackensområdet gäller enligt de kommunala föreskrifterna för hållskyddet en utvidgad tillståndstyp för nya avloppsanläggningar. Tillstånd förnas här även för BDT-anordningar (bas-, disk- och tvätt-) utan anslutning vattenloppet.

Förutsättningar och förändringar

Sjön Mjön med strandzonen är av riktsintresse för naturvärden. Den varierade naturen har skapat förutsättningar för en artrik flora och fauna. Det finns också ett lövsjögöbete med bevarandevärde som till en del ingår i bestämmelseområdet i Djupevik.

Det finns inga större gemensamma VA-lösningar i området. De fastigheter som har VA erhåller vatten från egna eller gemensamma brunnar och avloppen är lösta för en eller två fastigheter. Avloppsanordningarnas standard varierar. 10 fritidshus har inte vatten indraget, varför eventuellt avlopp är försurade. Många hus har ordnat BDT-avlopp med slamavskiljare och infiltrationsanläggning. Många hus i området har WC med sluten tank och avledning av BDT-vatten antingen till tanken eller till slamavskiljare. Några hus har WC och BDT-vatten som avleds till slamavskiljare.

Områdesbestämmelserna syftar till att bevara områdets karaktär av fritidssamhälle och undvika de problem som ett utökat hushandbruk skulle innebära. Enstaka nya fritidshus kan provas genom ansökan om förhåndsbesked medan eventuella grupper av nya fritidshus måste prövas i detaljplan.

Som metod att förhindra att ytterligare fritidshus blir permanentbostäder finns enligt plan- och bygglagen endast möjligheten till begränsade byggnadsarealer.

Undantag från områdesbestämmelserna görs för följande:

- Hus som betraktades som permanentbostäder i detaljplanen från 1961 och där fick en större byggnad på 120m²: Saxebacken 2:1, 2:22, 2:42-43 och 2:47.
- Hus där fastighetsägaren varit mantalskrivnen under hela perioden 1950-95 och som har tillstånd för avloppsanläggning: Björkekärren 2:22, Saxebacken 2:5-7, 2:16, 2:25-26 och 2:41.
- Hus som i efterhand har beviljats bygglov för permanentbostad: (Björkekärren 7:2).

UPPHÅVANDE

En del av detaljplanen (byggnadsplanen) upphävs och ersätts med vidstående områdesbestämmelser.

Fastigheter undantagna från bestämmelserna

BILAGA 1

BESTÄMMESE

Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt.

Största tillåtna bruttoarea respektive byggnadsareal inkl bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Bygglöv krävs för komplementbyggnader större än 10 m² samt för tillbyggnader.

UPPLYSNINGAR

Befintliga hus som är större än vad som angivits i bestämmelsen får inte byggas till.

Med tomt menas tomtplats kring huvudbyggnad. Med en byggnads bruttoarea menas summan av samtliga våningsplans ytor i golvnivå inkl omslutande väggar. Med byggnadsareal menas bruttoarean för den största våningen + eventuell överbyggt uteplats/balkon. Med bygglovspliktiga komplementbyggnader menas fristående uthus, garage mm med en byggnadsareal större än 10 m², dock sammanlagt högst 50% av huvudbyggnadens bruttoarea.

Miljö- och hälsoskyddsstyrelsen har antagit en VA-policy där följande riktlinjer finns för fritidshusområdet med områdesbestämmelser: "Avloppsanläggning med utsläpp till ytvatten accepteras ej. Generellt för dessa områden gäller att en enkel sanitär standard måste accepteras. Som regel kan TC eller förmultningslosett och yriga infiltratorer för disk- och tvättvatten accepteras, under förutsättning att det inte finns risk för förorening av intilliggande vattendelar. Sluten tank för allt avloppsbilning accepteras för befintliga hus, om någon annan avloppsbilning finns. Nya hus med sluten tank för allt avloppsvatten bör inte accepteras."

Om förlämningsområde (markerat med R på kartan) berörs av planerad avloppsanläggning skall samråd ske med länsstyrelsen. Område med en radie av 50-75 m kan beröras.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall byggnadsnämnden verka för bl a en god byggnadskultur och landskapsmiljö. Byggnadsnämndens syn på en god byggnadskultur utvärderas i detaljplanlagda områden redovisas i "Att bygga i landsbyggen", en bilaga till OP 90.

Bygglövstämpling

Överbyggt utsläpp utan väggar får anordnas utan bygglov om den inte överstiger 12 m².

I bostadshusens omedelbara närhet får man utan bygglov uppföra högst två komplementbyggnader (frögeboar) med en sammanlagt byggnadsareal om högst 10,0 m² och en största höjd från mark till taknock om 3,0 m. Inom strandskyddsområdet måste dock dispens sökas. I de fall förlämningsområde berörs krävs länsstyrelsens tillstånd.

Placeras uteplats eller komplementbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 m skall godkännande av berörd grannne inhämtas. Bygglövs/uteplats och komplementbyggnader får byggas utöver anebringningsnormerna ovan.

Kartan upprättad av Lantmäteriet. Fastighetsindelningen aktuell 1995-01-01.

Norm Enksson, distriktslänsmätare

Alingsås kommun

UPPHÅVANDE AV DETALJPLAN

OMRÅDESBESTÄMMESE FÖR SAXEBÄCKEN

ALT 3

ANTAGANDEHANDLING

Alingsås den 16 april 1996

Hans Nerström
Planarkitekt

OB 16

Bilden visar plankartan tillhörande gällande Områdesbestämmelser för Saxebacken

I direkt anslutning till upphävandeområdet finns en gällande byggnadsplan, Byggnadsplan för Ryttarebo 5:1 och Saxebacken 1:1 (laga kraft 9 maj 1962). Byggnadsplanen påverkas inte av upphävandet av områdesbestämmelserna.

Riksintressen och skyddad natur

Riksintresse och Natura 2000

Området ligger i anslutning till sjön Mjörn, som berörs av riksintresse för naturvård. Även del av den befintliga betesmarken som ligger i anslutning till upphävandeområdet ingår i riksintresset. Det finns även ett Natura 2000-område som omfattar Nolhagaviken och ett alkärr på ett avstånd av cirka 500 meter från områdets östra gräns. 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.

Genom östra delen av området rinner Saxebäcken som kopplar ihop Stora och Lilla Fjällsjön och sjön Mjörn. Inom planområdet är Saxebäcken relativt lugnflytande i en svagt kuperad betesmark. Vegetationen kring bäcken i betesmarken är frodig och ett fåtal träd växer jämte fåran. Norr om betesmarken omges Saxebäcken av en ung lövridå som främst utgörs av klibbal. Bäcken är till stor del rätad och rensad från större stenar.

En artinventering samt förenklad biotopkartering och kartering av vandringshinder har genomförts av EnviroPlanning AB som underlag för planarbetet. Huvudsyftet med utredningen var att undersöka om flodkräfta, öring eller bäcknejonöga förekommer i bäcken samt hur dessa riskerar att påverkas vid en ny detaljplans genomförande. Vid karteringen av vandringshinder lokaliserades fyra partiella- och ett definitivt vandringshinder. Biotopkarteringen visade att Saxebäcken utgörs av tre huvudbiotoper och att bäcken delvis är starkt påverkad av rätning och rensning. Slutsatsen av inventeringarna är att Saxebäcken inte hyser något bestånd av flodkräfta och sannolikt inte bäcknejonöga. Öring har observerats i bäcken men bäcken bedöms inte utgöra en påtagligt viktig reproduktions- och uppväxtlokal.

Förändringar i Saxebäcken som kan påverka öring på ett negativt sätt är om arealen tillgänglig lekbotten skulle minska, exempelvis på grund av slamning som följd av anläggningsarbeten. Det är i första hand i områdets nordöstra del, inom fastigheten Saxebäcken 2:38 som risk för sådan påverkan föreligger då det föreslagits en ny bostad här. Risken för betydande påverkan genom anläggningsarbeten i detta område bedöms dock som mycket liten.

För att generellt undvika negativ påverkan på Saxebäckens öringbestånd och även övrig fauna rekommenderas följande skyddsåtgärd vid anläggningsarbeten i närheten av bäcken:

- Eventuellt länsvatten ska inte släppas ut direkt i Saxebäcken utan först passera en slamavskiljare eller sedimenteringsdamm eller liknande.

Det finns även flera åtgärder som kan genomföras inom området för att gynna Saxebäckens öringbestånd och övriga naturvärden. Åtgärder som gynnar öring skulle även gynna många andra arter av både fisk och insekter, därför rekommenderas följande förstärkningsåtgärder:

- Det finns tre partiella vandringshinder inom området, två vägtrummor och en stenhög. Genom att åtgärda dessa ökar konnektiviteten i Saxebäcken för både fisk och andra organismer.
- I större delen av området har bäcken rätats och rensats. Att restaurera bäckens meandrande lopp samt återföra lämpligt lekgrus och större stenar skulle återskapa gynnsamma livsmiljöer för öring och kunna öka arealen tillgängliga lekbottnar. Detta skulle även hjälpa till att sänka vattenhastigheten samt skapa mindre höljor vilket skulle gynna Saxebäckens fauna under torra perioder.
- Öka mängden träd eller skuggande vegetation längs de delar av Saxebäcken som idag saknar träd. Öring är känslig mot höga temperaturer och skuggning sänker temperaturen under årets varmaste perioder. Vegetation erbjuder även skydd från predatorer.
- Prioriterade åtgärder för att gynna Saxebäckens öringbestånd bör vara att öka arealen lekbottnar genom tillförsel av lekgrus och stenar i rensade delar samt att åtgärda de partiella vandringshinder som finns. (EnviroPlanning AB, 2023)

Den delen av Mjörn där Saxebäcken rinner ut är även ett naturvärdesområde för makrofyter med klass höga naturvärden. Här finns den rödlistade arten rödlänke samt typarter för Natura 2000.

Biotopskydd

I miljöbalken 7 kap 11 § finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Där anges att ”Småvatten och våtmark i jordbruksmark” omfattas av generell biotopskydd. I definitionen beskrivs öppna diken i jordbruksmark. Den bäck som övergår i ett öppet dike genom beteshagen söder om upphävandeområdet omfattas av det generella biotopskyddet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån.

Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

För sjön Mjörn bedöms den ekologiska statusen som ”måttlig” beroende på fysisk påverkan. I detta fall beror den fysiska påverkan på vandringshinder. Den kemiska statusen uppnår nivån ”ej god”. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar.

Miljö



Kommunens verksamhetsområde för Vatten och Avlopp (Alingsåskartan 2022).

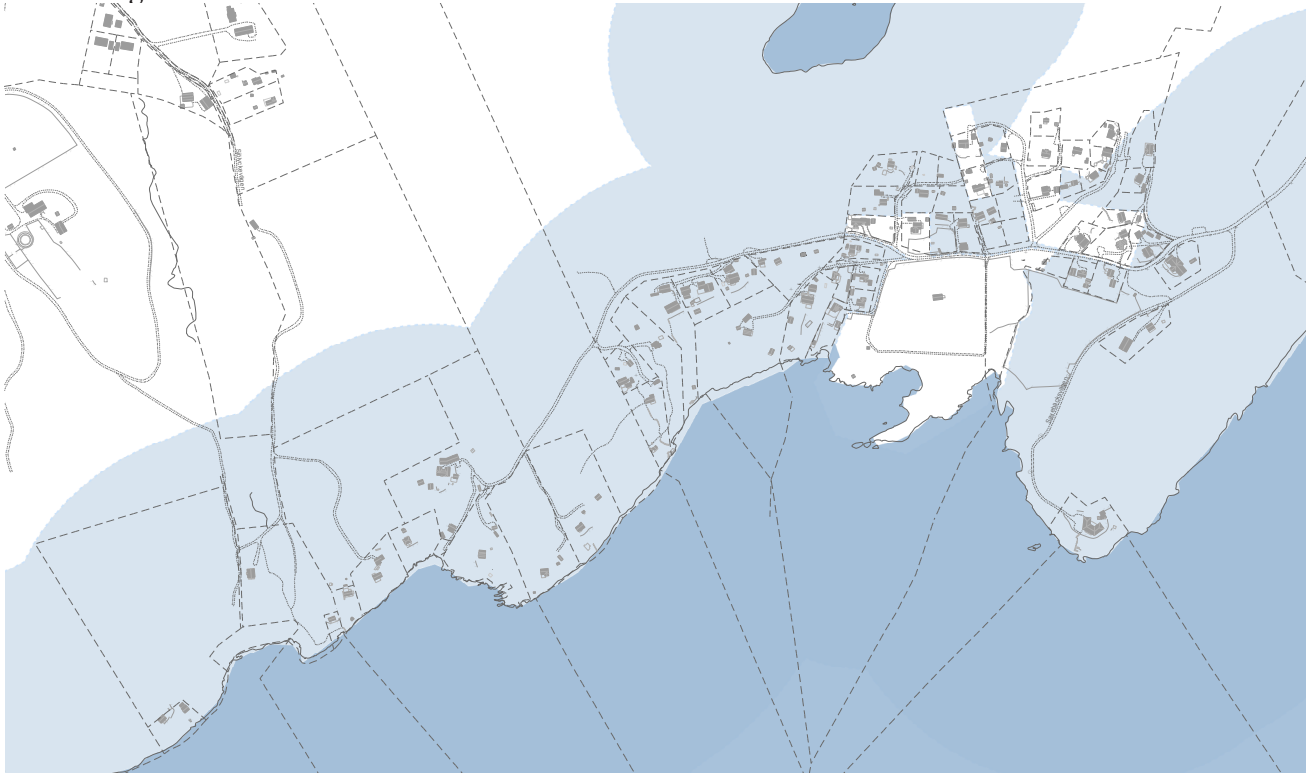
Dagvatten

Från höjdpartierna i norr rinner det bäckar genom området ut i sjön Mjörn. Bitvis är dessa bäckar förlagda i öppna diken. Under vägarna har de kulverterats. Flertalet privata fastigheter sträcker sig ända ner till Mjörns norra strandlinje. För att säkra vattenkvaliteten i sjön har kommunen dragit ut kommunalt vatten och avlopp till större delen av området.

Strandskydd

Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bland annat insjöar och vattendrag och syftet är att tillgoda allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Strandskydd finns inom stora delar av planområdet. För Mjörn gäller strandskydd upp till 300 meter och för Grässjön som ligger norr om området, gäller strandskydd upp till 200 meter. När strandskyddet infördes år 1975 gjordes undantag för enstaka fastigheter inom området. De fastigheterna är undantagna från strandskyddet än idag.



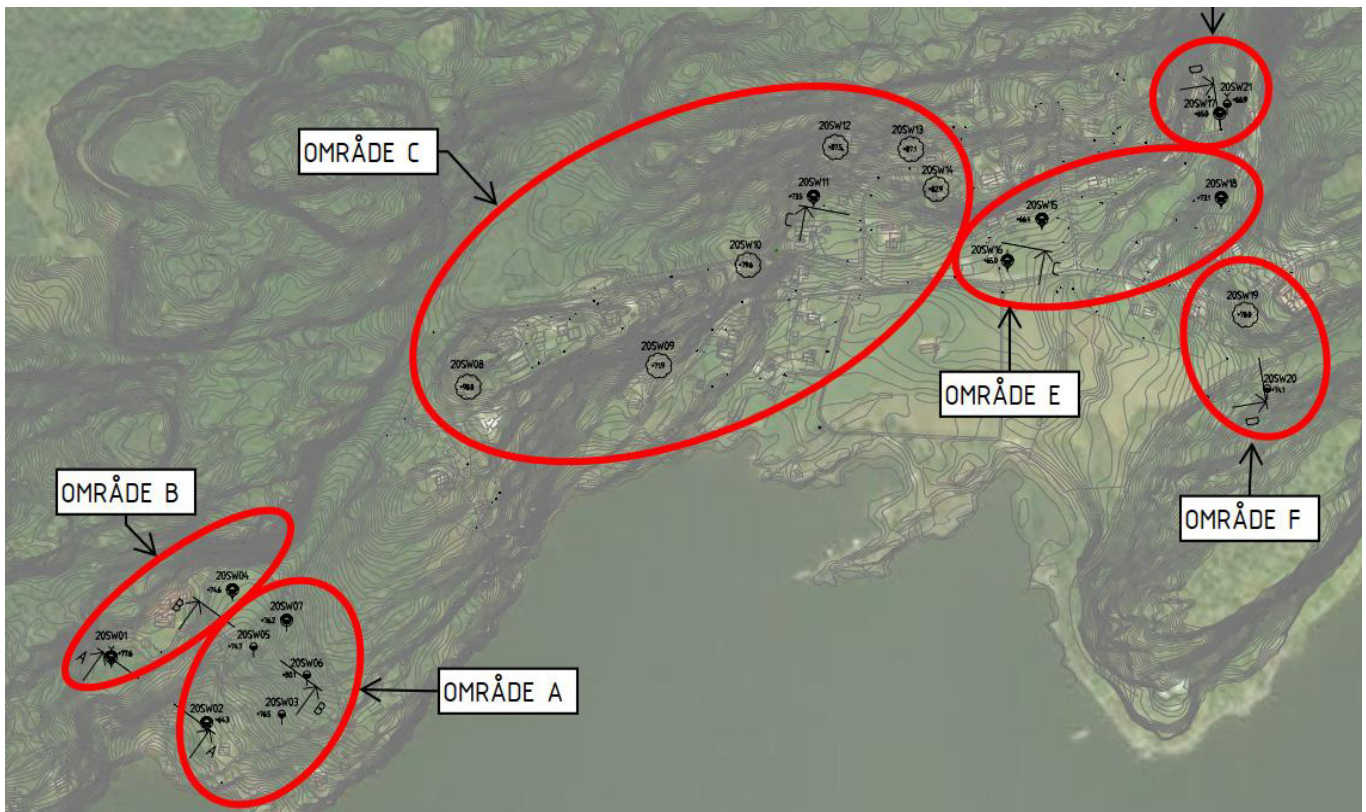
Bilden visar hur strandskyddet gäller i området i dagsläget.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

I nordöstra delen av området, i delar av östra slänten mot Saxebäcken, visar stabilitetsberäkningar att stabiliteten är ansträngd. Det innebär att stabiliteten kan påverkas negativt om slänten belastas (exempelvis genom att bebyggas). Efter att stabilitetsutredningen gjordes har markens nivå förändrats på platsen till följd av förändrade dagvattenflöden från en fastighet utanför upphävandeområdet. Ett dagvattendike har anlagts över en av fastigheterna för att hantera det nya dagvattenstråket. Förändringarna bör utredas för att säkerställa att stabiliteten för befintlig bebyggelse är tillräckligt. Fastighetsägarna ansvarar för att genomföra åtgärder som behövs för att säkerställa den befintliga bebyggelsen på platsen.

I de övriga slänterna inom området behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla erforderlig säkerhet mot skred. (Ramböll 2022-03-18)



Borripunkter och områdesrekommendationer (Sweco Civil 2020). Inom område B i bilden finns ockulär bedömd rasrisk. Det bedöms även finnas risk att områden i anslutning som inte blivit inventerade kan vara riskdrabbade. Inom östra delen av område E är stabiliteten ansträngd. Området bör utredas för att säkerställa att stabiliteten för befintlig bebyggelse är tillräcklig.

Risk för erosion

I samband med Rambölls geotekniska utredning gjordes platsbesök och inventering längs med Saxebacken. Flödet i bäcken var då litet och med låg hastighet. Då bäckens sidor är bevuxna med både gräs, buskar och träd (mjukt erosionskydd) bedöms risken för omfattande erosion som låg. En översiktlig stabilitetsberäkning visar att mindre erosion av bäcken i naturmarken inte påverkar stabiliteten i området negativt. Om schaktarbeten eller liknande utförs längs med bäcken bör vegetation återetableras längs med bäcken för att minska risken för erosion.

Vid samma platsbesök noterades att stranderosion pågick vid två av vikarna mot Mjörn. För den ena viken är närmaste bostadsbebyggelse cirka 150 meter bort. Eftersom området mellan viken och bostäderna dessutom är flack betesmark bedöms ingen risk föreligga för att fortsatt erosion påverkar stabiliteten för bostäderna. I den andra viken finns ett befintligt bostadshus i nära anslutning till ett område där strandlinjens utformning tyder på att viss erosion kan ha skett av gräsmattan. På båda sidor av viken finns flackt berg i dagen. Erosionen bedöms inte påverka stabiliteten för den befintliga bebyggelsen.

Risk för blocknedfall

En bergteknisk undersökning har gjorts av Ramböll (2022-01-17). Inventeringen visade att fem fastigheter inom östra delen av området berördes av risk för blocknedfall. Risken att blocken skulle falla var inte knutet till ytterligare exploatering i området och rekommendationen var att risken bör åtgärdas inom tre år. Samtliga block har därefter åtgärdats/tagits bort. Fastighetsägarna till de fastigheter där bergförstärkningsåtgärder har genomförts äger nu och ansvarar för tillsyn och eventuellt underhåll av anordningarna som ligger på egen fastighet.

Samma bergtekniska utredning pekade ut ett riskområde i sydvästra delen av området. Inom det område som benämns som B i bilden bedöms det förekomma rasrisk där det har observerats block i varierande storlekar

framför den höga och branta bergskärningen. Det rekommenderas att detta område kontrolleras ytterligare. Detta område har inte utretts vidare och därtill finns risken fortfarande kvar inom området. Det bedöms även finnas risk att områden i anslutning, som inte har blivit inventerade, kan vara riskdrabbade. Fastighetsägare ansvarar för att utreda och genomföra åtgärder.

Risk för översvämning

Området ligger i direkt anslutning till sjön Mjörn och delar av planområdet ligger lågt. Alingsås Kommun har tillsammans med SMHI tagit fram en översiktlig kartering över översvämningar i Sävån och delar av Mjörn. Karteringen utgår i från två klimatscenarier RCP 4,5 och RCP 8,5 i ett kortsiktigt perspektiv (2020-2050) och ett längre perspektiv (cirka 2070-2100). RCP (Representative Concentration Pathways) är scenarier över hur växthuseffekten kommer att förstärkas i framtiden. I ett värsta klimatscenario, med RCP 8,5, och det längsta tidsperspektivet (2070-2100) riskerar två fastigheter med byggnation delvis översvämmas vid 200 årsflöde. Vid detta scenario så når Mjörns nivå +60,25 meter över havet. Befintlig bebyggelse på fastigheterna ligger delvis under marknivån +60,25 meter över havet och riskerar därmed att översvämmas. Byggnaderna som berörs bör utformas med en konstruktion som är vattentät upp till höjden +60,5 meter över havet. Fastighetsägaren ansvarar för att skydda sin bebyggelse på lämpligt sätt vid eventuell översvämning.

Under ett sådant scenario, beskrivet ovan, kan även vägen fram till en av fastigheterna komma att påverkas av vatten. Vattendjupet på större delen av den översvämmade vägen skulle bli mellan 10 och 20 centimeter och på en mindre del upp till 35 centimeter. I det scenariot kommer det fortfarande att finnas möjlighet för räddningstjänst att stå på allmän gata inom 50 meter från huvudbyggnader. 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. Vattenhöjningen skulle däremot ske tillräckligt långsamt för att fastighetsägaren som berörs skulle ha möjlighet att vidta åtgärder såsom exempelvis anläggande av en temporär vall kring sin fastighetsgräns och vid del av berörd angöringsväg för att hindra vattnet.

Risk vid skyfall

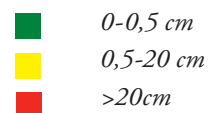
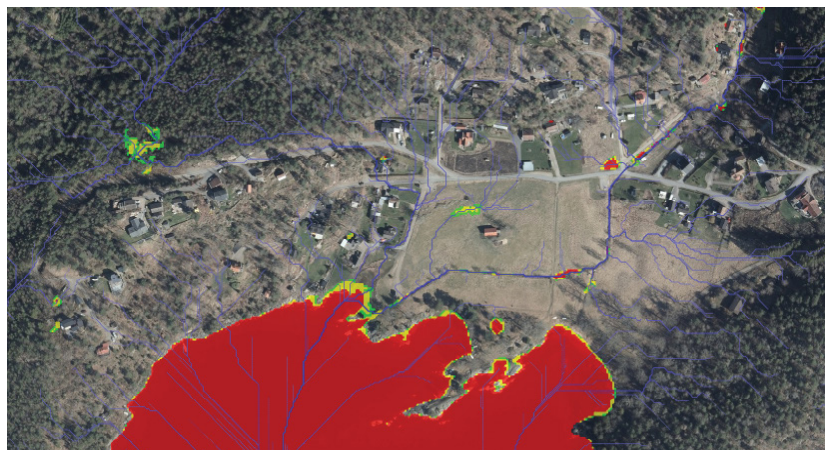
En översiktlig skyfallskartering har gjorts med hjälp av programvaran Scalgo. Utifrån en terrängmodell och olika regnmängder räknar programmet ut hur vattnet samlas i lågpunkter och hur det sedan rör sig vidare i rinnvägar när lågpunkter fylls.

Karteringen visar var det riskerar att bli ansamlingar av vatten vid olika regnmängder och var det därmed finns risk för översvämningar. Den första bilden visar ett 100 års-regn vid en varaktighet på 120 minuter (65 millimeter nederbörds mängd). Den andra bilden visar ett 100 års-regn vid en varaktighet på 120 minuter med en inkluderad klimatfaktor som innebär att mängden regn har ökat med cirka 30 % (85 millimeter nederbörds mängd).

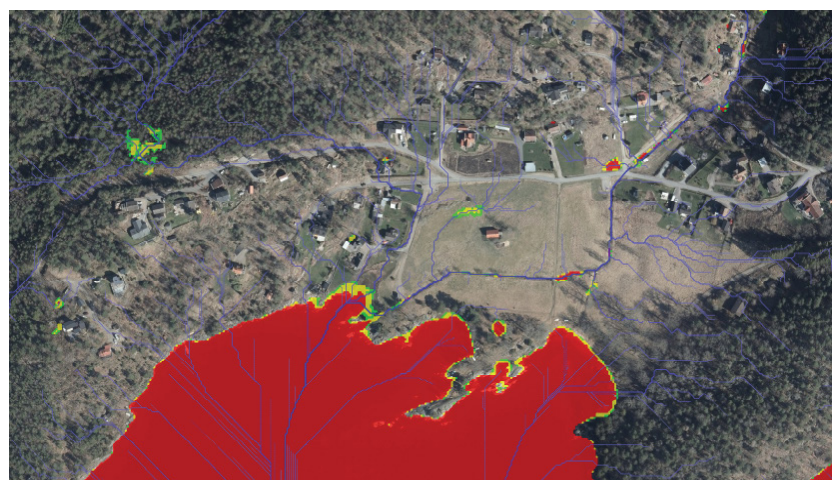
Det är ingen nämnvärd skillnad mellan resultaten i karteringarna. Vattnet rör sig främst ner i bäcken genom planområdet och ut mot Mjörn. Längs med bäcken finns några områden som riskerar att översvämmas vid skyfall, men dessa består främst av naturmark eller betesmark. På grund av den växlande topografin inom fastigheter finns det däremot enstaka bostäder med lågpunkter på fastigheten där vatten riskerar att ansamlas.

Vägnätets tillgänglighet påverkas inte av översvämningar till följd av skyfall.

För att undvika att skyfallsmängderna ökar så bör man generellt undvika att hårdgöra mark i onödan. Ny bebyggelse bör inte läggas i lågpunkter eller blockera rinnvägar då det finns risk att vattnet samlas runt byggnaden. Det finns idag stora ytor inom området som kan ta hand om skyfallsvattnet. I de fall det finns risk att vatten samlas i nära anslutning till bebyggelse bör fastighetsägaren åtgärda risken på ett sätt som samtidigt inte riskerar att drabba fastigheter och byggnader längre ner i rinnvägen. Flödet och vattenansamlingarna från skyfallet bedöms inte innebära fara för människors hälsa och säkerhet.



Skyfallskartering, ScalGo Live. 100 års regn med en varaktighet på 120 minuter



Skyfallskartering, ScalGo Live. 100 års regn med en varaktighet på 120 minuter. Inkluderande klimatfaktor (+30%)

Geotekniska förhållanden

Grundläggning

En geoteknisk utredning som har tagits fram av Sweco år 2020 visar att det inom området ställvis förekommer risk för att påträffa berg. Där berg förekommer över planerad grundläggningsnivå kommer sprängningsarbeten bli nödvändigt för att komma ner till önskat grundläggningsdjup. Fyllning, organiska jordar och lösa jordlager ska utskiftas ner till underliggande överkonsoliderad lera i läge för undersökningspunkter inom område E. (Se bild på sida 16) I läge för undersökningspunkter inom område C och F ska schakt ske till fast berg. Plattgrundläggning bedöms generellt vara en lämplig grundläggningsmetod för planerade nybyggnationer av småhus inom de undersökta områdena. Grundläggning bedöms kunna utföras i geoteknisk kategori 2 (GK 2) och säkerhetsklass 2 (SK2).

För västra halvan av fastighet 2:38 har en fördjupad geoteknisk utredning tagits fram för att möjliggöra avstyckning. Utredningen visar att i områdets östra del förekommer cirka 1,5 meter fyllning ovanpå en cirka 3,5 meter mäktig morän som avslutas i berg. I den västra delen, närmare Saxebäcken består översta lagret av cirka 1 meter torrskorpelera som efterföljs av sandig morän, alternativt moränhaltig sand ned till cirka 8,5 meters djup innan förmodat berg. Sandmoränen innehåller skikt av lera närmast efter torrskorpelera. Eftersom tomtmarken lutar mycket, rekommenderas ny bebyggelse utformas som ett suterränghus, eller att marken fylls upp i släntfoten. För enklast utformad grundläggning (planare yta) bör byggnaden placeras nära fastighetsgränsen. I det alternativet bör det ändå finnas ett avstånd om minst 2 meter mellan byggnad och fastighetsgräns för att säkerställa att byggnaden inte påverkar bäcken negativt. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen. I västra delen av fastigheten (släntfot) rekommenderas förekommande lera utskiftas.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Radon kan också avges från alunskifferbaserad lättbetong, så kallad blåbetong, som användes mellan 1929 och 1978.

Bostadsbyggnad inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Enligt översiktlig inventering utgörs marken huvudsakligen av lågriskområde vad avser radon, med inslag av normalriskområden. En ytterst liten förekomst av högriskområde finns i områdets västra del.



- Lågriskområde
- Normalriskområde
- Högriskområde

Radonkarta (GIS Alingsås kommun)

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån skiljer sig inom planområdet. På vissa platser har grundvattenytan uppmätts till att vara i markytan eller strax ovan (0,2 meter) och på vissa platser till cirka 3,7 meter under markytan. Grundvattennivån förväntas variera med årstid och nederbörds mängd. (Sweco Civil, 2020-05-15)

Kulturmiljö

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns ett känt fornlämningsområde i anslutning till området. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar en fornlämnning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

RAÄ Alingsås 108:1 (Boplats)

Stenåldersboplats med en ungefärlig utsträckning av 150x15-80 meter (NV-SÖ). Utgörs dels av sandstrand och begränsas av moränmark med klippor samt av intilliggande åkermark. Fynd av bland annat en avbruten flintkniv samt mittdel av slipsten för strids- och båtyxor. Bedöms som mycket karaktäristiskt och bra läge för boplats.



Kända fornlämningar (GIS Alingsås kommun)

Fysisk miljö

Bebyggelsestruktur

Saxebäcken är ett så kallat omvandlingsområde. Inom området finns det cirka 60 fastigheter. Området som ursprungligen var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till åretruntboende. Trots att många fastigheterna uppskattas ha omvandlats till permanentbostäder lever karaktären av fritidshusområde tydligt kvar med mycket natur, variation, smala vägar och hus som klättrar upp på berget. Områdets karaktär är viktig att bibehålla.

Området präglas av variation. Landskapet varierar från låglänt och öppet till mer sluten skogsmark och terrängen är bitvis mycket brant. Fastighetsstorlekarna varierar generellt från cirka 800 kvadratmeter till upp mot dryga 10 000 kvadratmeter. Husen är vanligtvis i trä, har sadeltak och varierar i storlek även om de flesta är relativt små med en till två våningar. Varje byggherre har fått sätta sin egen prägel på sina byggnader. Naturen är ett tydligt inslag mellan husen. Det är generösa fastigheter med stor andel obebyggd mark. Variationen i bebyggelsen och naturens framträdande roll ger området sin karaktär.

Området ligger avsides från tätorten, cirka fyra kilometer från stadskärnan. Vägarna inom området tjänar huvudsakligen dem som bor i området. Allmänheten har inget egentligt behov av åtkomst, men området är ett vackert område för promenader och friluftsliv såväl till skogs som till sjöss.

Tillgänglighet

Planområdet är i huvudsak kraftigt kuperat, även om det finns flackare partier. Hur tillgängligheten fungerar till de enskilda husen är mycket varierande. För vissa fastigheter är tillgängligheten kraftigt begränsad medan andra har god tillgänglighet. De mindre vägarna är skogsvägar eller grusvägar som ofta är relativt branta.

Trafik

Gatunät

Området sträcker sig i huvudsak längs med Saxebäcksvägen som är en lokalgata utan genomfartstrafik. Saxebäcksvägen börjar vid Tegelbruket öster om planområdet där den ansluter till det kommunala vägnätet. Saxebäcksvägen utgör huvudgatan med flera stickgator som förgrenar sig till olika fastigheter. Vägen är delvis asfalterad och delvis grusbelagd. Körbanans bredd varierar utmed hela sträckan mellan 2,7 meter och 5 meter.



Saxebäcksvägen från väster

Vägbanans bredd bör vara minst 3,5 meter för att tillgodose god framkomlighet för bland annat räddningstjänst, sophantering och andra tunga transporter. Körbanan används av olika typer av trafikanter: billister, cyklister och gående. Kommunen rekommenderar att hastigheten anpassas därefter. Enligt beslut från Länsstyrelsen så är hastighetsbegränsningen 30km/h. Enskilda fastigheter i den västra delen av upphävandeområdet har Sjölyckevägen som sin anslutningsväg.

Huvudmannaskap

Saxeäcksvägen sköts idag genom två vägföreningar: Saxeäck Stjärnflogets samfällighetsförening samt Båtvikens vägförening. Kommunen äger ingen mark och är inte huvudman för någon allmän plats i området.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns inga separata gång- och cykelvägar. Cirka 500 meter nordost om området finns en gång- och cykelväg som leder vidare till centrum och Alingsås tätort.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Kvartergatan och är belägen vid väg 180, som ligger på cirka 900 meters avstånd från planområdet. För närvarande avgår stadsbussar varje vardag en gång i kvarten på morgnar och på eftermiddagar. I närheten av busshållplatsen Kvartergatan ligger även hållplatsen Keramikgatan där tre landsortslinjer passerar.

Parkering för bilar

Parkering sker idag på egen fastighet. Vid bygglovprövning ska det, enligt Alingsås nuvarande p-norm, finnas plats för två parkeringsplatser per enbostadshus på egen fastighet.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Noltorpsskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är cirka 2,5 kilometer och för att ta sig till skolan måste eleverna korsa flertalet gator genom Tegelbruket.

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Utrymning av befintliga bostäder sker idag med steg via fönster och dörrar på den egna fastigheten. Utrymning förväntas ske utan hjälp av räddningstjänsten. Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon är generellt befintliga gator inom 50 meter från angreppspunkt. I norra delen av området finns befintliga boende- och fritidshusfastigheter där anslutningsvägar är så pass branta att räddningstjänstens tunga fordon får svårt att nå dem, framförallt vid halt väglag.

Enda möjligheten för att nå större delen av Saxeäck via bil är österifrån, via Saxeäcksvägen. Västerut slutar Saxeäcksvägen efter cirka 200 meter i en återvändsgränd. Om Saxeäcksvägen skulle vara blockerad öster om planområdet finns ingen möjlighet för räddningstjänsten att nå området. Då finns inte heller möjlighet för boende att lämna Saxeäcksområdet. Att det endast finns en infart till området omöjliggör rundkörning av tankbilar vid en större brand.



Vissa vägar inom området är mycket branta. På bilden syns några särskilt branta vägar med lutningar över 10% och upp mot 30% som mest.

Natur och vegetation

Saxebacken består till stora delar av obebyggd naturmark med mycket grönt mellan husen. Tomterna är gamla och trädgårdarna uppvuxna och inte alltid så tillrättalagda. Terrängen är starkt kuperad och strandlinjen har bitvis kraftiga nivåskillnader. Fårhagen och marken närmast denna utgör i princip det enda öppna och flacka landskapspartiet i området. Terrängen stiger kraftigt norrut och utgör en bergsrygg som en stor del av bebyggelsen klättrar upp för.



Fårhagen som ligger precis i anslutning till upphävandeområdet. I bakgrunden syns delar av de mer kuperade områdena.

Rekreation och samlingsplatser

Bostadsbebyggelsen i Saxebäcken är omgiven av rekreationsområden. Skogen omsluter området i väst, norr och öster och bäddar in området i grönska. I söder ligger sjön Mjörn. Fårhagen, som ligger låglänt och lättillgängligt i området, har en viktig roll som mötesplats. I viken har flera av de boende sina båtar, likaså vid den större udden. Här finns även en badplats som lämpar sig bra för barn. På udden mellan vikarna finns en bastu som utlånas och fungerar som samlingsplats för de boende i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Statens VA-nämnd beslutade år 2012 att Saxebäcken, etapp 1, ska ha en fungerande kommunal vatten- och avloppsanläggning senast 2016-12-31. Inom dessa delar av området är idag kommunens VA-nät fullt utbyggt. I övriga delar har fastigheterna behövt ordna egna VA-lösningar.

Dagvatten

Något kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering finns inte inom Saxebäcken. Dagvatten ska tas omhand lokalt och idag finns både kulverterade, öppna och makadamfyllda diken i området som leder bort vattnet mot sjön Mjörn.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

En centralt placerad brandpost med god kapacitet finns inom området. Vid bränder inom cirka 125 meter från brandposten är det möjligt att ansluta direkt till brandposten för att säkra brandvatten. Om branden inträffar längre bort från brandposten så behöver en tankbil komma till platsen. Tankbilarna skickas från exempelvis Alingsås, Lerum, Sollebrunn eller Vårgårda.

Risken att det närliggande Natura 2000-området, Nolahagaviken, påverkas av förorenat släckvatten från området idag 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 redan är bebyggt så innebär inte upphävandet en nämnvärd förändring i fråga om risk för att släckvatten ska skapas i området.

Avfall

Avfallshantering sker genom att kommunens avfallsbil hämtar kärl vid anvisade uppsamlingsplatser.

Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns närmast vid ICA Supermarket i Noltorp, cirka 2,5 kilometer från planområdet.

El, tele och fiber

Saxebäcken tillhör Alingsås Energis distributionsområde. Det finns en transformatorstation centralt i området som idag har en kapacitet på 315 kilovolt-ampere(kVA).

Tidigare luftburna elledningar i området är nedgrävda.

Fiber finns inom planområdet och är generellt förlagt tillsammans med VA-ledningarna. Fiber finns därmed inte inom hela planområdet utan enbart inom det område som ingår i verksamhetsområdet för Vatten och Avlopp (se kartbild på sida 21). Kapacitet finns för att ansluta fler fastigheter till fibern.

Värme

Det finns ingen möjlighet till fjärrvärme i området. Befintliga bostäder värms upp på olika sätt.

5. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Upphävandet av områdesbestämmelserna innebär att största storlek på byggnader inte längre regleras. Strandskydd gäller däremot för majoriteten av fastigheterna i området. Nybyggnation och avstyckning kommer därmed även fortsättningsvis endast vara möjligt inom de få befintliga hemfridzoner som är tillräckligt stora och som kan bedömas lämpliga utifrån fastighetsbildningslagen.

Fastigheterna har mycket varierande omgivningsförutsättningar. För vissa av fastigheterna bedöms det finnas goda möjligheter att få bygglov för att bygga till. Vissa fritidshusfastigheter kommer däremot inte kunna utvecklas i någon större utsträckning. För att omvandla ett befintligt fritidshus till permanentboende krävs bland annat att det bedöms lämpligt som bostad. Exempelvis ska räddningstjänsten ha möjlighet att utföra räddningsinsatser och VA ska kunna anordnas på ett lämpligt sätt, antingen genom en gemensamhetsanläggning som kopplar området till kommunalt VA eller genom lokala lösningar såsom minireningsverk.

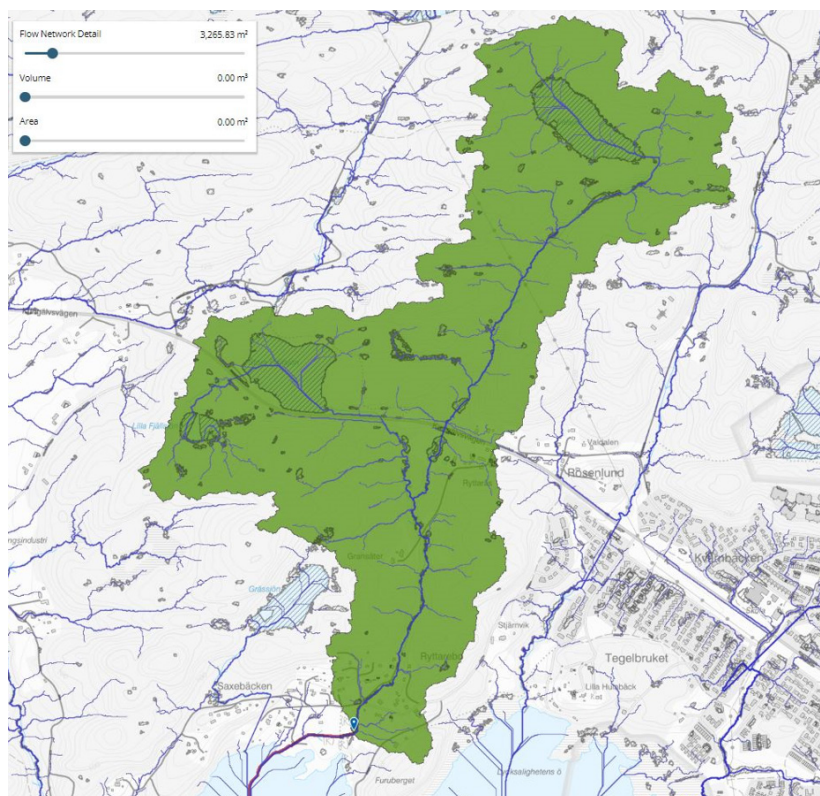
Sammantaget innebär förändringen främst att skillnaderna mellan olika fastigheter kan komma att förstärkas då vissa fastigheter, med större hemfridzoner och bra omgivningsförutsättningar, kommer att kunna utvecklas betydligt mer än fastigheter med små hemfridzoner.

Upphävandet påverkar inte befintliga gemensamhetsanläggningar eller fastigheters servitutsrätt.

Riksintressen och skyddad natur

Kommunens bedömning är att upphävandet inte påverkar de värden som Natura 2000 syftar till att skydda. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bedöms därför inte behövas.

Saxebäcken bedöms inte heller påverkas av upphävandet. En översiktlig beräkning av dagvattenflöden har gjorts för att undersöka risken att Saxebäcken påverkas av dagvatten till följd av en omvandling till permanentboende och mindre förtätning inom Saxebäcksområdet. Beräkningen visar att ökningen av årsmedelflödet av dagvatten som riskerar att rinna ut i Saxebäcken motsvarar knappt 0,9 %. En stor anledning till detta är att Saxebäckens avrinningsområde sträcker sig långt utanför området.



Saxebäckens avrinningsområde.

Den möjliga exploateringen innebär en så pass liten förändring av årsmedelflödet i Saxebäcken att det inte bör ha någon påverkan på bäcken och dess livsmiljöer. Under anläggningskedan bör det däremot undvikas att orsaka grumling genom att exempelvis säkerställa att schaktupplag inte placeras i anslutning till bäcken. Andra sätt att hantera risk för grumling i anslutning till exploateringskedan skulle kunna vara att använda sig av sedimentfällor. Att det fortsättningsvis finns vegetation såsom buskar och träd längs bäcken är ett annat bra sätt att säkerställa att livsmiljöerna längs bäcken bevaras.

Inte heller riksintresse för naturvård bedöms påverkas av upphävandet.

Strandskydd

Strandskyddets utbredning förändras inte till följd av upphävandet av områdesbestämmelserna utan fortsätter att gälla på samma sätt som idag. Där strandskyddet är gällande krävs dispens för nybyggnad och kan krävas för tillbyggnad. Om strandskyddslagstiftningen ändras i framtiden finns inga hinder för att pröva bebyggelse på fastigheter som idag ej får bebyggas eftersom de berörs av strandskydd och är obebyggda.

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om upphävandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan upphävandet innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Naturmiljö

Naturen som omger Saxebäcken kommer inte påverkas till följd av upphävandet. Strandskyddet kvarstår i naturområdena och skyddar områdena från ingrepp på samma sätt som idag. Upphävandet bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Ett maximalt utbyggnadsscenario innebär en mycket liten ökning av trafiken, varför varken buller och avgaser kommer att öka nämnvärt. Denna omvandling tillsammans med andra utbyggnadsområden och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder. I det aktuella området bedöms att miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Upphävandet av områdesbestämmelser bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt. Inte heller grundvattnet på platsen antas påverkas negativt. Genom att öka incitamenten att ansluta sig till det kommunala VA-nätet eller att anordna hållbara egna avloppslösningar bedöms upphävandet tvärtom leda till en minskning av föroreningar från enskilda avloppslösningar i Mjörn. Sjön ligger längst ned i vattensystemet och får ta emot de föroreningar som transporteras från och via de andra recipienterna.

Trafik

En trafikmätning gjord år 2019 visade på att cirka 200 fordon/vardagsdygn trafikerar Saxebäcksvägen. Av de 53 hus som finns idag som kan förväntas använda Saxebäcksvägen antas cirka 31 vara bostäder och resten fritidshus.

Om hela Saxebäckenområdet byggs ut enligt ett bedömt maximalt framtidsscenario så kan det sammanlagt bli cirka 50-55 permanentbostäder och 5-10 fritidshus som har Saxebäcksvägen som sin anslutningsväg. Förändringen från fritidshus till bostäder medför en allmän trafikökning eftersom fler bostäder ger upphov till fler trafikrörelser. För att beräkna trafikmängder samt analysera trafikflöden vid exploatering enligt detaljplanen

har ett trafikstringstal för denna typ av område använts. Saxebäcken klassas som ett perifert område med låg exploateringsnivå. Ett antagande har därmed gjorts att ett fritidshus i området genererar 1 resa/årsmedeldygn och en permanentbostad i området genererar 5,6 resor/dygn.

Utifrån det antagandet kan den sammanlagda trafiken/vardagsdygn på Saxebäcksvägen förväntas bli omkring 318 fordon vid maximal omvandling och utbyggnad i området.

Att trafikmängden vid Saxebäcken kommer att öka är en naturlig konsekvens av framförallt en ökad bostadspermanentning men även av nyexploatering. Trafikmängden bedöms fortfarande som liten efter full utbyggnad av området och ökningen bedöms ge en ytterst marginell påverkan på det kommunala vägnätet och inte påverka korsningen vid Kungsälvsvägen, väg 180.

Områdets smala slingriga vägar kommer att bibehålla den lantliga karaktären och hjälpa till att begränsa hastigheterna i området. Strukturen innebär att trafik ska mötas där det finns mötesplatser. Med avseende på hastighetsbegränsningen och trafikflödena bedöms det som möjligt att ha en enfältig väg om tillfredsställande mötesmöjligheter finns. De ökade trafikmängderna kan däremot komma att ställa krav på det lokala vägnätet och att fler mötesplatser anläggs. Vägföreningen ansvarar för att det finns tillfredsställande mötesmöjligheter. Ökade trafikmängder kommer även att öka slitaget på områdets vägar, vilket innebär ett ökat underhållsbehov.

Trafikunderlag på Saxebäcksvägen idag: ca. 31 åretruntbostäder och 22 fritidshus

Trafikunderlag på Saxebäcksvägen vid maximal möjlig utbyggnad: max 55 åretruntbostäder och max 10 fritidshus

Beräkning årsdygnstrafik (ÅDT) på Saxebäcksvägen vid maximal utbyggnad: 318 fordon/dygn
 $(55 \times 5,6) + (10 \times 1) = 318$

Ökning av årsdygnstrafik (ÅDT) på Saxebäcksvägen vid maximal utbyggnad: 122,4 fordon/dygn
 $318 - 195,6 = 122,4$

Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, miljöskyddskontoret samt räddningstjänsten. Granskningshandlingar är framtagna av Sweco Sverige AB.

Förslaget till genomförande har tagits fram i samråd med exploateringsavdelningen.

Planenheten

Ludvig Königsson
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef



ALINGSÅS
KOMMUN

Kommunledningskontoret,
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel) E-POST samhallsbyggnad@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se/detaljplanering