



Detaljplan för Alingsås, Omvandlingsområde Saxebäcken

Samrådsredogörelse

Upprättad 2020-12-15

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-14. Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-14 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Syftet med detaljplanen är att i måttlig omfattning utveckla bostadsbebyggelsen i form av småhus på ett till platsen lämpligt och terränganpassat sätt. Saxebäckens karaktär ska bibehållas med dess variation, oregelbundenhet i tomtstruktur och bibehållen grönska.

En av områdets största tillgångar är närheten och utblickarna över sjön Mjörn. Att bibehålla såväl fysisk som visuell kontakt är en av grundstenarna. Därför ska eventuell utsiktsbortfall för grannar försöka minimeras. Luftligheten, variationen och det gröna ska kvarstå som en röd tråd genom hela området. Bebyggelsen uppförs fördelaktigen i trä och ska ges en enkel karaktär. Fastigheten måste anslutas till det kommunala VA-nätet för att bygglov enligt denna plans bestämmelser ska kunna ges.

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

Samråd har ägt rum under tiden 2018-06-12 – 2018-08-31 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

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 |
|-----|----------------|------------|---|

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

1. Länsstyrelsen i sin helhet

Kommentar

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.

Noterat.

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.

Noterat

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.

Noterat.

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.

Noterat.

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.

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;
- Ekonomibyggnaden, 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 Nohlagaviken. 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)

Miljö kvalitetsnormer vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens påverkan på Miljö kvalitetsnormer 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 däremot 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.

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.

Noterat. En geoteknisk utredning har tagits fram.

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 skäligen 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.

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.

Kommentar

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

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.

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

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?

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 Saxebäcken 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

Noterat,

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

Lekplats tas bort från planförslaget.

Noterat.

Kommentar

ut 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 stämts 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 måste detaljplanen anpassas så att

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.

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 havs 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 Saxebacksvägen 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 Saxebacksvägen 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 Saxebacken, 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 hävdatt 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 området 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.
- Bestämmelseformuleringarna 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