



Detaljplan för Alingsås och upphävande av områdesbestämmelser Omvandlingsområde Färgens östra strand

Granskningsutlåtande

Upprättad 2021-03-25

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-25 om planprioriteringslista för samtliga planer som pågår och som ska påbörjas. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Syftet med planen är att, i samband med utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet inom planområdet, utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende samt möjliggöra en sammankoppling av Färgesundsvägen, Svanviksvägen och Pojkebovägen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2019-07-01 – 2019-08-11 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och andra berörda remissinstanser. Synpunkter från samrådet har sammanställts i Samrådsredogörelse 2020-12-11. Granskning har ägt rum mellan 2020-12-22 till 2021-01-19. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen samt kvarstående synpunkter från samrådet.

Inkomna yttranden under granskningen

Myndigheter, nämnder m.fl.	Datum	Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2021-01-19	X
2. Kommunstyrelsen	2021-01-19	
3. Miljöskyddsnämnden	2021-01-26	X
4. Lantmäteriet	2021-02-12	X
5. Trafikverket	2021-01-18	X
6. Statens geotekniska institut (SGI)	2021-01-19	X
7. Räddningstjänsten	2021-01-14	X
8. Västtrafik	2020-12-22	
9. Naturskyddsföreningen	2021-01-19	X
10. Vattenfall	2021-03-19	X
Sakägare		
11. Alingsås-Hulabäck 2:11 och 2:41	2021-01-17	X
12. Alingsås-Hulabäck 2:62 och 2:46	2021-01-17	X
13. Hjälpared 1:20	2020-12-26	X
14. Hjälpared 1:33	2021-01-19	X
15. Hjälpared 1:51	2021-01-19	X
16. Hjälpared 1:60	2021-01-18	X
17. Hjälpared 1:65	2021-01-12	X
18. Skämningared 2:19	2021-01-12	X
19. Skämningared 1:26	2021-01-14	X
20. Skämningared 1:30 och 1:34	2021-01-13	X

Sakägare forts	Datum	Anmärkning
21. Skämningared 1:31	2021-01-16	X
22. Skämningared 1:40	2021-01-18	X
23. Skämningared 1:41	2021-01-27 (förlängd svarstid)	X
24. Skämningared 4:1	2021-01-14	X
25. Skämningared 5:1 och 5:2	2021-01-19	X
26. Skämningared 5:3	2021-01-19	X
27. Skämningared 5:5 och 5:7	2021-01-18	X
28. Skämningared 5:8 och 5:9	2021-01-18	X
29. Skämningared 7:1	2021-01-13	X
30. Svanvik 1:14, 1:15 och 1:16	2021-01-30 (förlängd svarstid)	X
31. Svanvik 1:28	2021-01-19	X
32. Svanvik 1:32	2021-01-13	X
33. Svanvik 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:24, 1:25, 1:26, 1:27, 1:29, 1:30, 1:31	2021-01-31 (förlängd svarstid)	X
Övriga		
34. Boende vid Bäcks strandväg	2021-01-31 (förlängd svarstid)	X
35. Plan- och byggforum AB (Göran Wahlberg)	2021-01-01	X

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

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för erosion samt att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser och måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning

Noteras.

Strandskydd

Kommunen har inte visat att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom det ca 1500 kvadratmeter stora området kring två komplementbyggnader på fastigheten Skämningared 1:35. Det framgår visserligen av äldre ortofoton att i vart fall den norra av de två små byggnaderna fanns 1972. Det har dock inte visats att byggnaden använts för bostadsändamål alltsedan strandskyddsbestämmelsernas inträde, eller att byggnaden därefter ändrats till bostadsändamål i enlighet med ett beslut om dispens. Byggnaderna har en yta om ca 15 kvadratmeter vardera. Även om det skulle visas att byggnaderna används för bostadsändamål på ett sätt som är lagligt ur strandskyddssynpunkt rör det sig med hänvisning till byggnadernas begränsade yta om ett mycket begränsat område som är ianspråktagen på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen anser inte att strandskyddet kan upphävas för bostadsändamål i ett så pass begränsat område eftersom detaljplanen i denna del inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

Stabilitet

Kommunen har sedan samrådet kompletterat underlaget med nya geotekniska undersökningar. Belastningsbegränsning föreslås men detta har inte säkerställts på plankartan. Detta behöver på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Se SGIs yttrande, daterat 2021-01-18.

Plankartan har justerats och ytan för upphävande av strandskydd har minskats. Strandskyddet kommer att fortsätta gälla för den södra komplementbyggnaden som är ett förråd.

Den lilla stugan (norra komplementbyggnaden) har använts som sommarbostad sedan mitten av 1960-talet. Strandskyddet upphävs för stugan och den ingår i samma yta för upphävande som torpet (fastighetens huvudbyggnad) och tillhörande lada. Detta motiveras dels genom att stugan bedöms ingå i torpets hemfridszon. Bedömningen grundar sig i uppfattningen att man inte kan gå till stugan från nordost utan att gå förbi torpet och därmed inkräkta på hemfridszonen som hör till torpet och om man kommer från sjön, från sydväst, upplever man dels stugans egna privatiserande effekt men också närheten till torpet.

Upphävandet för stugan motiveras också av torpets kulturhistoriska värde. Torpet är från 1860-80-talet och välbevarat. Fastighetsägaren tvingas nu ansluta fastigheten till det kommunala VA-ledningsnätet och den behöver därmed göras mer ändamålsenlig med moderna mått mätt. Alternativen är då att antingen modernisera torpet eller att uppföra en ny byggnad. Att uppföra en ny byggnad är mer fördelaktigt för torpets kulturhistoriska värde. Samtidigt bör, enligt antikvarisk sakkunnig, nya byggnader inte uppföras i torpets direkta närhet, t.ex. framför torpet eller mellan torpet och ladan eftersom det skulle påverka kulturmiljön negativt. Det är ur den aspekten mer fördelaktigt att uppföra en ny byggnad på torpets baksida, dvs. sydväst om torpet. Därmed är det, med hänsyn till kulturmiljön, en fördel om strandskydd upphävs för den befintliga stugan.

Sammanfattningsvis har plankartan justerats och den yta för upphävande som kvarstår bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och de kulturhistoriska värdena gör dessutom att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

En belastningsbegränsning har införts i plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten

I tidigare geoteknisk utredning (Nordkonsult 2014) står det:

”De naturliga infiltrationsförutsättningarna varierar inom planområdet och bedöms till övervägande del vara måttliga till dåliga. Det är därför sannolikt att det behövs åtgärder för att underlätta infiltration av dagvatten i vissa områden.”

För att säkerställa att dagvattnet kan omhändertas lokalt på ett ändamålsenligt sätt bör dessa områden med behov av åtgärder för att underlätta infiltration pekas ut samt förses med en strategi kring hur detta ska ske. Utöver detta så saknar Länsstyrelsen en utredning kring kapaciteten i befintligt dagvattensystem.

I planhandlingarna står det:

”Med en ökad byggnation och med utökad byggrätt kan föroreningsbelastningen öka framför allt genom ökade trafikrörelser. Denna ökning blir av mindre art jämfört med dagens situation. Med det i beaktande kan inte med tydlighet sägas, utifrån genomförda analyser, att behov av nya magasin och avstängningsanordningar/reningsanläggningar finns, behovet torde i så fall redan finnas, innan ny exploatering genomförs.”

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att försöka nå föroreningsbelastningsnivåer som är lägre än i dagsläget istället för att endast sikta mot nivåer som motsvarar befintlig situation och riktvärden. Att förbättra dagvattenhanteringen bedöms vara i linje med vattenförvaltningens åtgärdsprogram (åtgärd nr 6) som innebär att kommunerna ska genomföra sin översikts- och detaljplanering samt prövning enligt plan- och bygglagen så att den bidrar till att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Länsstyrelsen saknar fortfarande ställningstagande i planhandlingarna kring om lågområden kommer att bebyggas eller påverkas av planerad bebyggelse. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang passa på att informera om att områden med våtmarksliknade karaktär har utjämnande, renande och fördröjande effekt på avrinningen.

Fornlämningar

Planen hanterar kända fornlämningar på ett tillfredsställande sätt. Planen har anpassats till fornlämningarna och därmed har tillräcklig hänsyn tagits till kulturmiljön.

Enligt dagvattenutredningen finns inte tydliga behov av fördröjning av dagvatten eftersom dagvattenvattensmängden endast ökar marginellt. I dagsläget finns inga utpekade problemområden där åtgärder för förbättrad infiltration krävs.

Behov av fördröjning och rening av dagvatten har inte tydligt kunnat konstateras efter genomförda analyser i dagvattenutredningen. Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar inte för att ordna dagvattenanläggningar. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. Det är inte rimligt att ställa krav på enskilda fastighetsägare att bekosta anläggningar med syfte att nå föroreningsbelastningsnivåer som är lägre än dagsläget när det inte finns uppenbara skäl till det.

Befintliga lågområden med våtmarksliknade karaktär, som i dagsläget samlar upp vatten inom avrinningsområdet, kommer inte att bebyggas eller påverkas av ny bebyggelse. Vid de tio nya tomterna som planeras i skogsområdet finns det enligt skyfallskararteringen en marksvacka i området men lågpunkten utgör ingen våtmark. Det innebär att vatten kan flöda i svackan vid extrema skyfall. Med en korrekt höjdsättning av byggnader och mark kan problem undvikas.

Noteras.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter än de som framförts i tidigare skede, dvs att det är positivt att skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet stärks genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

2. Kommunstyrelsen

Detaljpanelläggningen sker med standardförfarande och åtgärden bedöms vara av mindre vikt för kommunstyrelsen, yttrandet kan då ske via delegation genom kommunledningskontoret. Detaljplanen syftar till att möjliggöra att området kan omvandlas från fritidsbebyggelse till permanentboende.

Detaljplanen medger även att ett 10-tal nya tomter tillskapas. Kommunledningskontoret anser att planförslaget är bra för utvecklingen av området. Förslaget skapar bättre möjligheter för permanentbostäder genom utökade byggrätter, tillskapande av nya tomter och möjliggörande av bättre vägstandard. Att strandskyddet bevaras i så stor utsträckning det är möjligt är positivt för att enskilda fortsatt ska ha tillträde till sjön. Kommunledningskontoret har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

3. Miljöskyddsnämnden

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår att behov av fördröjning av dagvatten inte tydligt har kunnat konstateras efter genomförda analyser, då dagvattenmängden endast ökar marginellt. Samtidigt beskrivs att ökning av dagvattenflödena är helt beroende på hur många nya bostäder som byggs samt hur många av de befintliga husen som byggs ut. Eftersom planområdet inte ska omfattas av verksamhetsområde för dagvatten är det enskilda fastighetsägares ansvar att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. I planbeskrivningen anges också att om beslut fattas att anlägga nya utjämningsvolymmer bör detta i första hand ske genom lokal fördröjning inom fastighetsgräns, t.ex. genom utkastare för takdagvatten samt med avledning till stenkista eller dylikt. Planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen saknas.

Miljöskyddskontoret noterar att de antaganden som gjorts i dagvattenutredningen angående antal nya bostäder som tillkommer respektive befintliga bostäder som byggs ut inte innefattar ett scenario där möjligheten till byggnation inom planen är fullt utnyttjad.

Noteras.

Utgångspunkten i plan- och bygglagen, PBL, är att marken som ska tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för det ändamål som detaljplanen anger. Dagvattenutredningen har inte påvisat problem som behöver lösas för att marken ska anses vara lämplig och därmed föreslås inga specifika åtgärder.

Bestämmelser om vattenflöden eller bestämmelser som anger vilken teknik som ska användas för att reglera dagvattnet kan inte användas. Något sådant lagstöd finns inte i PBL. Ligger detaljplaneområdet utanför verksamhetsområde för dagvatten regleras inte ansvarsförhållandena genom reglerna i LAV. När LAV inte är tillämplig hamnar ansvaret för att ta hand om dagvattnet på de enskilda fastighetsägarna.

Ett utkast av dagvattenutredningen sändes till Miljöskyddskontoret inför att den färdigställdes. Syftet var att undvika att behöva komplettera utredningen efter granskningen. Inga synpunkter angående antaganden om antal nya bostäder framfördes.

I ett sådant scenario kan ca 25 nya bostäder uppföras, till skillnad från de 12 som angetts som högsta antal i dagvattenutredningen. Byggnation kopplad till den utökade byggrätten kan också bli mer omfattande än vad som antagits i utredningen. Denna typ av bostadsområde utvecklas ofta på sikt till att bestå av uteslutande permanentbostäder med stora bostadsytor. Miljöskyddskontoret anser inte att slutsatserna från dagvattenutredningen med säkerhet kan antas gälla även för ett sådant scenario med maximal utbyggnad.

Med anledning av recipientens känslighet och skyddsvärde som vattentäkt anser miljöskyddskontoret att det är viktigt att reglera dagvattenhanteringen på ett sätt som säkerställer god funktion även vid scenarion med ett stort utnyttjande av planens möjlighet till utökad byggrätt och nybyggnation. Miljöskyddskontoret anser att detta behöver uppnås genom en tydligare reglering i plankarta- och beskrivning enligt följande synpunkter:

1. Maximal andel hårdgjord yta på tomtmark ska regleras som planbestämmelse för att säkerställa avsättningsmöjligheten för dagvatten inom den egna fastigheten och tillgodose att tillräcklig yta finns tillgänglig för infiltration. Detta för att möjliggöra den fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten som anges i planbeskrivningen.

2. Magasineringskapacitet för fördröjning av dagvatten vid höga flöden och vid katastrofutsläpp (t ex vid brandbekämpning) ska finnas. I dagvattenutredningen och planbeskrivning anges avstängning av befintliga utlopp till sjöarna som en möjlig lösning för att hantera släckvatten. Magasineringskapacitet för förorenat vatten vid avstängning av utlopp föreslås tillgodoses antingen genom tillräcklig dikesvolym eller genom anläggandet av separat magasin i anslutning till diket. Miljöskyddskontoret anser att en sådan lösning är en förutsättning för planens genomförande och att denna utformas på ett sätt som även möjliggör fördröjning av höga flöden. Detta kan uppnås till exempel genom att anlägga magasin med filtervall.

3. Miljöskyddskontoret föreslår att de befintliga diken och vattenvägar som har en väsentlig funktion för områdets allmänna behov av dagvattenavledning identifieras och skyddas genom planbestämmelse. Vid en omvandling av området finns annars en risk att dessa förändras och förlorar sin funktion.

4. Gällande det möjliga riskområde för översvämning som identifierats för nya bostäder i Skämningared anser miljöskyddskontoret att höjdsättning av planerade byggnader ska regleras genom planbestämmelse.

Behov av fördröjning och rening av dagvatten har inte tydligt kunnat konstateras efter genomförda analyser i dagvattenutredningen. Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar inte för att ordna dagvattenanläggningar. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. Det är inte rimligt att ställa krav på enskilda fastighetsägare att bekosta anläggningar när det inte finns uppenbara skäl till det.

Tomterna i området är mycket stora, flertalet är över 2000 kvm och de omges av stora grönområden. Enligt planbestämmelserna får endast 15-20% av fastighetsarean bebyggas och därför anses att det inte finns behov av reglering av andel hårdgjord mark. Som ovan nämnts kan bestämmelser om vattenflöden mm. inte användas eftersom de saknar lagstöd i PBL.

Behov av fördröjning och rening av dagvatten har inte tydligt kunnat konstateras efter genomförda analyser i dagvattenutredningen. Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar inte för att ordna dagvattenanläggningar.

Det är oklart vem som ansvarar för att ta hand om släckvatten vid brand och i de diskussioner som först i samband med denna detaljplan har frågan inte klarlagts. Är det Räddningstjänsten som i själva brandsituationen ska säkerställa att släckvatten inte når sjön? Är det fastighetsägarna själva som ska ordna och bekosta åtgärder såsom avstängningsfunktioner och avskärande diken? Eller är det kommunen som ska ordna åtgärder för att skydda vattentäkten? Redan idag finns risken för att släckvatten når vattentäkten där sjön Lilla Färgen är mest känslig. Idag finns ca 9 tomter intill Lilla Färgens strand i Sundet och i Röhult finns upp mot 20 småhus som gränsar mot sjön. Detaljplanen innebär inte att nya tomter kan tillskapas i Sundet, den kan dock innebära en viss ökad risk eftersom fler bostäder kan bli permanentboenden istället för fritidshus. Risken anses inte vara så stor att detaljplanens lämplighet kan ifrågasättas. Ett helhetsgrepp bör tas för att se över nödvändiga åtgärder runt hela sjön.

Miljöskyddskontoret anser att ovanstående är rimliga åtgärder även om ökning i föroreningsbelastning och dagvattenflöden är starkt kopplat till hur många nya bostäder som byggs och hur många befintliga bostäder som byggs ut och därför, åtminstone inledningsvis, är marginell. Dagvattenhanteringen behöver planeras och vara dimensionerad utifrån att situationen ska vara hållbar även framöver vid en allt större omvandling av området. Att ha en strategi som innebär att åtgärder ska vidtas först när problem med dagvattenhanteringen uppstår anser miljöskyddskontoret inte är en acceptabel lösning inom området. Möjliga lösningar kan då vara svårare och mer kostsamma att utföra och risken för en påverkan på recipienten ökar. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att utföra åtgärder för att reducera risken för påverkan från eventuellt förorenat dagvatten på sjön. Miljöskyddskontoret anser alltså att det finns skäl att redan i planen se till att skapa tillräckliga förutsättningar för att dessa ska kunna utföras. Miljöskyddskontoret är mycket positiv till att våtmarker kommer att sparas och bidra till en naturlig fördröjning och rening av dagvatten inom området.

Strandskydd

Synpunkterna är tillgodosedda

Noteras.

Elektromagnetiska fält

Synpunkterna är tillgodosedda

Noteras.

Natur

Inom detaljplaneområdet finns flertalet värdefulla naturområden. Synpunkterna är tillgodosedda genom att en naturvärdesinventering har tagits fram. Resultatet från naturvärdesinventeringen redovisas i stor utsträckning i planbeskrivningen. Resultatet visar på 3 värdefulla naturområden (A och B med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde och C med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde). Av dessa föreslås område A bebyggas med nya tomter. Område B omfattas även av fornlämningar och potentiella groddjursbiotoper varför detta område inte föreslås att bebyggas. I område C har häckning av den rödlistade staren noterats och omfattas av strikt skydd för sin fortplantningsmiljö enligt Artskyddsförordningen. Ingen ny bebyggelse föreslås därmed för område C.

Groddjursinventeringarna som gjorts har pekat ut ett område som särskilt känsligt, planbeskrivningen anger att markarbete inom detta område inte får ske under grodornas lekperiod (1 april – 1 augusti).

Noteras.

Att ålägga enskilda fastighetsägare att genomföra åtgärder har bedömts som alltför komplicerat eftersom det är svårt att avgränsa och bedöma vilka fastighetsägare som bör vara med och bekosta anläggningarna.

Miljöskyddskontoret anser att utfallet av de djur- och naturvärdesinventeringar som tagits fram har beaktats i planbeskrivningen. Att flera av de mest värdefulla områdena inte kommer att bebyggas anses positivt.

Släckvatten

Brandbekämpning med stora mängder vatten och/eller släckskum har i dagvattenutredningen bedömts kunna påverka Färgensjöarna negativt. Riskerna uppges kunna reduceras genom att möjliggöra avstängning av befintliga utlopp till sjöarna. Magasineringskapacitet för förorenat vatten vid avstängning av utlopp föreslås tillgodoses antingen genom tillräcklig dikesvolym eller genom anläggandet av separat magasin i anslutning till diket. Behovet av att anlägga nya magasin anses i dagvattenutredningen dock vara små. Miljöskyddskontoret anser, enligt punkt 2 under dagvattenavsnittet ovan, att möjlighet till fördröjning/magasinerings av släckvatten tydligare måste regleras i planen och i plankartan så att åtgärder med säkerhet vidtas. På grund av planområdets karaktär med stor del icke hårdgjord yta där ambitionen är att dagvatten ska fördröjas nära källan kan man anta att eventuellt släckvatten inte enbart avleds via de befintliga diken och utlopp som skulle kunna förses med avstängningsfunktion. En magasineringsmöjlighet även för höga flöden med avledning genom filtervall skulle ytterligare reducera risken för påverkan på vattenskyddsområdet vid utsläpp av förorenat släckvatten. Miljöskyddskontoret anser att en sådan magasineringslösning är befogad ur ett riskperspektiv eftersom området ligger i primär skyddszon A för Alingsås största dricksvattentäkt.

Risker kopplade till Alingsås dricksvatten

Även om riskerna för vattentäkten har bedömts som små i dagvattenutredning och planbeskrivning kan dessa inte helt elimineras och ett genomförande av planen medför oundvikligen risker för påverkan på det allmänna intresset av dricksvattenförsörjning i kommunen. Miljöskyddskontoret bedömer skyddsvärdet som mycket högt och anser därför att det är rimligt att åtgärder för riskminimering utförs i enlighet med de synpunkter som framförts angående dagvatten- och släckvattenhantering ovan. Att utbyggnaden med kommunalt VA ger positiva effekter på Färgensjöarna kan inte vara ett argument för att inte i tillräcklig omfattning reducera andra, tillkommande risker.

Länsstyrelsens synpunkt rörande strandskydd
Länsstyrelsen skriver i samrådsredogörelsen att vissa komplementbyggnader inte har kunnat daterats säkert. Deras laglighet ur strandskyddssynpunkt är därför inte

Redan idag finns risken för att släckvatten når vattentäkten där sjön Lilla Färgen är mest känslig. Detaljplanen innebär inte att nya tomter kan tillskapas i Sundet. Den kan dock innebära en viss ökad risk eftersom fler bostäder kan bli permanentboenden men risken anses inte vara så stor att detaljplanens lämplighet kan ifrågasättas. Ett helhetsgrepp bör tas för att se över nödvändiga åtgärder runt hela sjön.

klarlagd. Enligt bilagan Inventering inför upphävande av strandskydd är syftet med bilagan att kunna avgöra vilket särskilt skäl som går att tillämpa för respektive bostadsfastighet samt vilka ytor som kan anses vara lagligt ianspråktagna. Som underlag har flygfoton och handlingar i bygglovsarkivet studerats och platsbesök har gjorts för bedömning av hemfridszoner. Ca 130 fastigheter som omfattas av strandskydd har studerats vid inventeringen. Följande frågor har legat grund till inventeringen:

- Är fastigheten lagligt ianspråktagen?
- Är fastigheten genom bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen?
- Hur avgränsas hemfridszonen?
- Var föreslås strandskyddet upphävas? På eller delar av fastigheten?
- Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet?

Lagstiftning

Enligt 7 kap 15 § får inom ett strandskyddat område inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Förbuden i 15 § gäller inte byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet. Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl. Strandskyddsbestämmelserna började gälla fr.o.m. år 1975.

Miljöskyddskontorets synpunkter rörande Länsstyrelsens kommentarer om strandskydd Samhällsbyggnadskontoret bedömer i de flesta fall att fastigheterna är lagligt ianspråktagna. Vissa fastigheter i bilagan saknar dock denna bedömning. Miljöskyddskontoret bedömer att dessa fastigheter bör granskas via strandskyddstillsyn innan detaljplanen vinner laga kraft. De fastigheter som samhällsbyggnadskontoret i bilagan värderar genom texten; Baserat på den information som kommunen har tillgängligt

Det är endast ett fåtal byggnader som det inte kunnat bedömas om de tillkommit laga ordning. Flertalet av dessa är placerade inom område där strandskydd kvarstår.

Det är positivt att tillsynsarbete bedrivs men det är inte möjligt att låta detaljplanens tidsplan förlängas på grund av ett arbete som borde ha påbörjats innan detaljplaneprocessen kom igång. Ställningstagandet kring dessa

och vad som kommunen kan bevisa är fastigheten lagligt ianspråktagen innebär en osäker bedömning av om en byggnad är lagligt uppförd. Ofta handlar denna osäkra bedömning om att en eller flera komplementbyggnader har uppförts utan strandskyddsdispens på en fastighet efter år 1975. Om ett positivt beslut fattas på denna detaljplan innan miljöskyddskontoret har bedrivit strandskyddstillsyn kan konsekvensen bli att en eventuellt olagligt uppförd byggnad får amnesti från strandskyddsbestämmelserna och blir förklarad laglig när detaljplanen vinner laga kraft. Det ger upphov till bristande rättssäkerhet och bör undvikas. Sammanfattningsvis bedömer miljöskyddskontoret att samhällsbyggnadskontorets utredning i bilagan ”Inventering inför upphävande av strandskyddet på enskilda fastigheter” i många avseenden är bra genomförd men som helhet inte är tillräcklig.

Innan ett positivt beslut fattas av denna detaljplan bör miljöskyddskontoret ha bedrivit strandskyddstillsyn av de fastigheter som inte fått någon bedömning av om fastigheten är lagligt ianspråktagen eller fått bedömningen ”Baserat på den information som kommunen har tillgängligt och vad som kommunen kan bevisa är fastigheten lagligt ianspråktagen”

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Fastighetsgränsernas kvalitet

I planförslaget har planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser med osäker kvalitet. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs vissa fastighetsgränser. Detta ser ut att gälla hela vägen där planområdet ansluter mot vattnet (Stora Färgen) samt runt Skämningared 4:1, längs Skämningared 5:1, 5:2, 5:8, 6:1, 2:22, 2:23 2:25 vissa gränser av 2:26. Samtliga är planlagda med kvartersmark.

Även gräns mellan bostäder är bra att utreda, exempelvis gräns mellan Hjälmed 1:11 och 1:12 som redovisas med 4,5 meters osäkerhet enligt registerkartan, se urklipp nedan.

Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detta är särskilt viktigt vid gräns mot kvartersmark. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om

byggnader var känt redan vid samrådet 2019, så varför kommer denna synpunkt så sent i processen? Detaljplanen kan inte invänta tillsynsarbetet och tillräckligt underlag bedöms finnas för strandskyddsupphävandet.

Kommunens mättningsingenjörer har varit på plats i området för att hitta gränsmarkeringar och därmed förbättra gränsernas kvalitet. Det stämmer att vissa gränser fortfarande är osäkra eftersom gränsmarkeringar inte kunnat hittas.

Kvartersmarkens gräns mot vattnet har medvetet förlagts i strandlinjen eftersom fastighetsgränsernas kvalitet är osäker och gränserna ibland ligger i vattnet och ibland på land. Att genomföra fastighetsbestämningar på samtliga fastigheter längs strandlinjen har inte ansetts behövas.

När det gäller gränser mellan Skämningared 4:1 och stamfastigheten Hjälmed 1:76 och gränser mellan Skämningared 5:1 och Hjälmed 1:76 har ägarna till Hjälmed 1:76 bedömts få störst konsekvenser om gränserna i framtiden visar sig ha ett annat läge än det som vi nu planlägger utefter. Kontakt har tagits med fastighetsägarna och de har inte visat intresse för att bekosta en fastighetsbestämning.

gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet förefaller det som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Detta gäller både fastighetsrättsliga frågor samt hur befintliga rättigheter kommer påverkas.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på

Gräns mellan Hjälmed 1:11 och 1:12 bedöms inte vara av vikt att bestämma i samband med detaljplanearbetet eftersom dess läge inte påverkar detaljplanens utformning.

Exploateringsavtal ska inte tecknas, det framgår av genomförandeavsnittet.

En fastighetskonsekvensbeskrivning finns som ett separat dokument. Planbeskrivningen hänvisar till dokumentet och det har publicerats på kommunens hemsida i samband med samråd och granskning, tillsammans med övriga handlingar.

På grund av planområdets storlek har det inte ansetts möjligt att på ett enkelt sätt skapa en läsbar fastighetskonsekvenskarta.

fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning. Ett exempel som hittats i plankartan redovisas nedan. I detta fall bör det redovisas vad som händer med marken inom Svanvik 1:32 som planläggs med kvartersmark för bostäder. Är tanken att Svanvik 1:22-1:25, 1:26, 1:27 samt 1:29 och 1:30 ska få möjlighet att erhålla mer mark

Delar av planen som bör förbättras

Omprövning av gemensamhetsanläggning

På s. 42 i planbeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggningar(GA) i planområdet kan ombildas i samband med att gator tillkommer samt att breddning sker av befintlig gata. Det som bör tydliggöras i denna redovisning är vilka GA som kommer påverkas samt på vilket sätt de kommer påverkas. Det står också att nya fastigheter bedöms kunna inträda i befintliga gemensamhetsanläggningar. Här bör det redovisas vilka GA som kommer beröras av att nya fastigheter tillkommer.

u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark

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

endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Grundkartan

Befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar finns ej redovisade i grundkartan, exempelvis officialservitut för vattenledning till förmån för Skämningared 1:41 samt Skämningared ga:2.

Vilka gemensamhetsanläggningar som kommer att påverkas framgår av genomförandeavsnittet.

Ett u-område finns redan för befintlig ledning. Plankartan har justerats så att det framgår tydligare.

Avsnittet om genomförande har förtydligats när det gäller u-områden och ledningsrätter.

Alingsås kommun brukar inte redovisa rättigheter i grundkartan. I det här fallet skulle plankartan bli mer svärläst om alla rättigheter redovisades.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden och rivningsförbud (konsekvenser för fastighetsägare)

I listan med planbestämmelser används bestämmelsen q- kulturhistorisk värdefull byggnad, får ej rivas eller förvanskas exteriört. Ursprungliga detaljer ska bevaras. Underhåll ska ske med traditionella material och metoder som inte minskar det kulturhistoriska värdet. Dock görs ingen beskrivning av denna planbestämmelse i planbeskrivningen.

Enligt boverkets rekommendationer används beteckningen ”r” för byggnader som inte får rivas. Bestämmelsen q används för att bevara befintliga värdefulla byggnadsverk. För att kunna tolka bestämmelsen på avsett sätt, bör det tydligt preciseras vad skyddet avser. Det kan också tydliggöras ytterligare i planbeskrivningen via bilder på de karaktärsdrag som ska bevaras.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) kan också medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning om bestämmelsen medför kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägaren, och medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

5. Trafikverket 210111

Infrastruktur

Närmast statliga infrastruktur är väg 180. Väg 180 har på sträckan en skyltad hastighet på 80 kilometer/timme och årsmedelsdygnstrafik på 5135 varav 415 utgörs av tunga fordon. Väg 180 utgör funktionellt prioriterat vägnät 4 kategorier

Tidigare samråd

Trafikverket har i tidigare samrådsskeden yttrat sig: 2014-12-17, (TRV 2014/86919) och 2019-09-02, (TRV 2019/79203). Då hade Trafikverket synpunkter gällande trafikalstring och trafiksäkerheten vid anslutningarna mot väg 180.

Trafikverkets synpunkter

Tillgänglighet till busshållplatser

Trafikverket vill påpeka att alla de hållplatser som pekas ut i planbeskrivningen inte är prioriterade i stråkstudien för stråk 9. Trafikverket planerar endast att åtgärda hållplatserna vid Hjälmarets allé samt Hjälmarets södra, men det är inte klart när projektet kommer genomföras.

Bestämmelserna q och k har preciserats inför granskningen.

Av tradition i Alingsås kommun har q-bestämmelsen inkluderat ett rivningsförbud. Inför granskningen uppmärksammades det att bestämmelsens formulering inte följer Boverkets allmänna råd. Motiven till att vi valt att inte följa råden i detta fallet är dels för att begränsa antal bestämmelser till förmån för plankartans läsbarhet, dels för att inte skapa oro och förvirring hos berörda fastighetsägare.

Noteras.

Hållplatserna vid Hulabäck och Svanvik (golfbanan) bör fortsatt ses över och utredas vad gäller utformningen men även tillgängligheten till och från hållplatserna. Trafikverket ser inte målad refug som en varken tillräcklig eller lämplig lösning med tanke på vägens karaktär och att passagera kommer användas av skolbarn på väg till bussen. Med hänsyn till barns skolvägar behövs tillfredsställande trafiksäkerhet säkerställas.

I samband med utbyggnaden av GC-väg längs väg 180 mellan Lygnared och Hjälmed kommer Trafikverket lyfta frågan till Västtrafik vad gäller hållplatsers utformning på berörd sträcka, utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.

Sammantagen bedömning

Tillgänglighet och trafiksäkerhet vid busshållplatserna behöver utredas noggrant. I dagsläget är det högst olämpliga passager, i synnerhet för väldigt unga barn. Trafikverket kommer lyfta frågan om tillgänglighetsanpassning av hållplatserna till Västtrafik i och med byggnation av GC-väg. Trafikverket välkomnar en fortsatt dialog med kommunen för att säkerställa att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter främjas vid busshållplatserna.

Noteras. Kommunen är positiv till en dialog om ökad trafiksäkerhet vid busshållplatserna.

6. SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att, i samband med utbyggnaden av det kommunala VAledningsnätet inom planområdet, utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende samt att möjliggöra sammankoppling av Färgesundsvägen, Svanviksvägen och Pojkebovägen.

Underlag:

1. Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik – Färgens Östra Strand. Upprättad av Bohusgeo AB, daterad 2020-09-30.

2. Projekterings PM/Geoteknik – Färgens Östra Strand. Upprättad av Bohusgeo AB, daterad 2020-09-30.

3. Alingsås kommun, Färgens östra strand och Sundet m.fl. Detaljplan. Geoteknisk undersökning för detaljplan. Upprättad av Norconsult AB, daterad 2014-09-30.

4. Planbeskrivning, illustrationskarta samt plankarta med planbestämmelser. Upprättad av Alingsås kommun, daterad 2020-12-11.

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2019-08-22, dnr. 5.2-1907-0487. Sedan SGI:s tidigare yttrande har underlaget kompletterats med bland annat nya geotekniska undersökningar, [1] och [2]. Konsulten föreslår att belastningsbegränsning införs på tomtmark i [4] detta görs inte i aktuell plankarta, då det krävs restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. SGI vill också att underlaget kompletteras med alla bilagor från [2]. i övrigt finner SGI att våra rekommendationer har beaktats och vi har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

7. Räddningstjänsten

Under kapitlet Brandvattenförsörjning och släckvatten finns nedanstående text;

”Vid eventuell brand där brandbekämpning sker medelst stora mängder vatten och/eller släckskum kan innebära att Stora- och/eller Lilla Färgen påverkas negativt. Möjliga lösningar att hantera släckvatten kan vara att förse befintliga utlopp till sjöarna med möjlighet till avstängning. Om detta förfarande genomförs bör tillses att diken/bäckar uppströms utlopp med avstängningsanordning har en volym där magasinering tillåts under den tidsrymd som utloppet är avstängt. Denna volym kan skapas genom att diken/bäckar breddas eller alternativt att ett nytt magasin anläggs i diketets närhet. Diket kan då anslutas till magasinvolymen genom tex ett bräddavlopp. En annan mer tillfällig lösning som inte görs i förväg utan i själva brandsituationen är att samla upp släckvatten i bäck eller sjö med hjälp av en läns”.

Räddningstjänsten vill att texten förtydligas utifrån följande aspekter;

- Släckskum är inget som Räddningstjänstförbundet använder vid denna typ av insatser pga. miljöpåverkan.
- Att samla upp kontaminerat släckvatten i bäck eller sjö med hjälp av länsar är ej möjligt. Detta då det är blandbart med vatten samt att flertalet av de ämnen som är giftiga i släckvattnet är tyngre än vatten.

En planbestämmelse om markbelastning har införts i plankartan.

Underlaget har kompletterats så att samtliga bilagor finns med.

Det är oklart vem som ansvarar för att ta hand om släckvatten vid brand och i de diskussioner som först i samband med denna detaljplan har frågan inte klarlagts. Är det fastighetsägarna själva som ska ordna och bekosta åtgärder såsom avstängningsfunktioner och avskärande diken? Redan idag finns risken för att släckvatten når vattentäkten där sjön Lilla Färgen är mest känslig. Ett helhetsgrepp bör tas för att se över nödvändiga åtgärder runt hela sjön. Att ålägga enskilda fastighetsägare att genomföra åtgärder har bedömts som alltför komplicerat eftersom det är svårt att avgränsa och bedöma vilka fastighetsägare som bör vara med och bekosta anläggningarna. Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar inte för att ordna dagvattenanläggningar.

Texten har kompletterats.

- Att omhändertada kontaminerat släckvatten behöver således ske via magasin.

8. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av Granskning - Detaljplan för Alingsås, Omvandlingsområde Färgens Östra strand. Inga ytterligare synpunkter utöver de inlämnade i samband med samrådet.

Noteras.

9. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Alingsås har tagit del av det omfattande material som redovisas för rubricerat ärende. Föreningen har tidigare yttrat sig över två programförslag för området, varav ett även inkluderade området Röhult. Tidigare förslag till exploatering har starkt kritiserats av Naturskyddsföreningen. Det förslag som nu redovisas innebär stora förändringar jämfört med tidigare, vilket föreningen uppfattar positivt. Föreningen uttryckte tidigare att underlagsmaterialet som tagits fram avseende naturinventeringar var bristfälligt och behövde kompletteras, särskilt i de områden som planerades för ny exploatering. Den inventering som utförts 2020 ger ny aktuell värdefull information.

Allmänna synpunkter

Trots kommunens tidigare åtgärder har man inom området sett en ökning av antalet permanentboende, vilket skapat ett starkt behov av en förbättrad VA-lösning. Området är dessutom beläget inom vattenskyddsområde. 160 fastigheter kommer att anslutas till det nya VA-nätet, vilket innebär en positiv påverkan på vattenkvaliten. En utökning av byggrätter, avstyckningar för nybyggnation och ny exploatering för byggande kommer att medföra ökad trafik- och energiförbrukning. Föreningens tidigare ståndpunkt, att detta går emot kommunens miljömål, kvarstår. Det går även emot kommunens målbild i översiktsplanen. Här uttalas att invånarantalet ska växa på ett hållbart sätt, så att bebyggelsestrukturen främjar gång- cykel- och kollektivtrafik. Detta innebär att huvudparten av ny bebyggelse ska tillkomma i anslutning till befintliga orter och i lägen med bra kollektivtrafik. Av Planbeskrivningen framgår vidare: "Förtätning inom Alingsås stad och orter är eftersträvansvärt och ska ske på ett sätt så att värdefull grönska och historiska och identitetsfulla miljöer sparas och utvecklas. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen". Föreningen gör en annorlunda tolkning av överensstämmelse med plan.

Specifika synpunkter

• Avståndet till kollektivtrafik (väg 180) och Alingsåstort är från planområdet avsevärt. Det innebär att

Det stämmer att området inte är centralt beläget med tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser. Enligt

bilen i många sammanhang blir vald transportlösning, med konsekvenser som påtalats ovan. Vägarna in till området, från väg 180, är smala och krokiga. Barn kommer därför att färdas i en utsatt trafikmiljö, vilket föreningen återigen vill påpeka.

- Den identifierade lågpunkten {Planbeskrivning sid 31) inom det planerade nya tomtområdet bör om möjligt utnyttjas som fördröjning och rening av dagvatten. Det är i linje med kommunens och de nationella målen för våtmarker, vilka redovisas på sidan 24 i Planbeskrivningen. ”Andelen våtmarksyta i planlagda områden och jordbruksbygder ska öka eller behållas oförändrad.” ”Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.”

- Man bör undvika att kulvertera områdets bäckar.

- Planbeskrivningen redovisar att kommunalt verksamhetsområde för dagvattenavlopp inte kommer att bildas. Man skriver att varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. Hur tillser man att det sker på ett säkert och kontrollerat sätt? Uppfylls kommunens dagvattenstrategi? Vi befinner oss inom ett vattenskyddsområde!

- Naturskyddsföreningen anser att Planbeskrivningen på ett bra sätt tydliggör frågor gällande strandskydd.

- Av naturinventeringen som Melica utfört framgår att området för nybyggnation har fyra potentiella lekbiotoper för groddjur. Det var inom detta område man 2015 fann vanlig groda. Groddjur är fridlysta enligt 4 och 6 §§ Artskyddsförordningen. Vanlig groda är som alla groddjur i Sverige skyddad enligt 6 §, vilket innebär att man inte får döda, skada eller fånga individer. Man får heller inte ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon. Förbudet i 6 § innebär att man inte får exploatera lekområden under lek- och yngeluppväxtperioden. Med stöd av Artskyddsförordningen får markarbeten inte ske i närheten av de potentiella groddjursbiotoperna i området under grodornas lekperiod (1 april -1 augusti). Samrådsredogörelsen och Planbeskrivningen bekräftar att groddjursbiotoperna bevaras.

- Groddjursinventeringen som utfördes 2015 {Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB) identifierade ett våtmarksområde {figur 2, område 3 i rapporten) i anslutning till Färgesundsvägen. Man påträffade då groddrom från i storleksordningen 10-talet honor. Risken för uttorkning bedömdes som liten. Området utgör ett lämpligt lekområde för groddjur. Med tanke på groddjurs starka skydd (se ovan) måste man säkra denna biotop och undvika att den påverkas vid arbeten inom detta vägvägnitt.

- Melicas naturinventering pekar ut tre värdeelement och 12 naturvårdsarter inom nybyggnationsområdet.

trafikutredningen är det tillräckligt med en förbättring av vägarna genom fler och bättre mötesplatser. Planen ger också möjlighet till breddning av vägarna.

Lågpunkten som identifierats utgör ett område där vatten kan samlas vid skyfall och det är inte en plats där vatten normalt ansamlas. Med rätt höjdsättning kan marken bebyggas utan risker för översvämning. De våtmarker och blöta områden som finns redan idag bevaras och kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten.

Noteras.

Behov av fördröjning och rening av dagvatten har inte tydligt kunnat konstateras efter genomförda analyser i dagvattenutredningen. Det stämmer att varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. Det är inte rimligt att ställa krav på enskilda fastighetsägare att bekosta anläggningar när det inte finns uppenbara skäl till det.

Noteras.

Noteras.

De nya tomterna har anpassats så att värdeelementen och merparten av naturvårdsarterna bevaras.

Tyvärr saknas detaljbeskrivning av objekten. Föreningen förutsätter att man bevarar sumpskogsmiljöer, grova och senvuxna träd samt lågor. Då främjas biologisk mångfald.

- Vi har i samband med tidigare samråd för området påpekat att allemansrätten måste tryggas. Planområdet är en del av Härskogsområdet som har pekats ut som ett riksintresse för friluftsliv. Som besökare uppfattas delar av området som privat, vilket hämmar utnyttjandet av de strandnära områdena. Stränder är för många besökare prioriterade. Att som besökare bedöma var hemfridszonen har sin gräns är svårt. Ofta finns byggnader och andra element helt nära strandområdet. Kan en strandnära stig skapas som visar var man äger tillträde för fri passage?

- Naturskyddsföreningen anser att befintliga stigar och mindre vägar inom området är viktiga att bevara intakta. Då underlättas möjligheten till rörligt friluftsliv. Av Planbeskrivningen framgår att bevarande kommer att ske.

- Eftersom planområdet ingår i ett område som pekats ut som ett riksintresse för friluftsliv, anser föreningen att man bör sätta upp informationstavlor inom området. Då kan besökare på ett enkelt sätt ta del av t ex vandringsmöjligheter och bad.

10. Vattenfall

Efter samtal kan Vattenfall Eldistribution konstatera att det är lämpligt med flera kompletteringar.

Det ska läggas in i planhandlingar att ”brännbara byggnader får inte placeras närmare än 5 meter till nätstationer.” samt ”icke brännbara byggnader får inte placeras närmare än 2 meter till nätstationer.”.

Det ska läggas till i planhandlingar att ”inga byggnader ska placeras närmare än 2 meter till fastighetsgränsen”. Eftersom Vattenfall inte är grannar så kommer Vattenfall aldrig få fråga om det byggs närmare än 2 meter. Eftersom Vattenfall har kablar längs med gatorna så är det viktigt att det finns bestämmelser som hindrar byggnader att placeras på kablarna eller närmare än 2 meter till kablarna.

På sida 33 i planbeskrivningen står det om avstånd till luftledning. Kommer avståndet på 5 meter gälla samtliga luftledningar inom området?

Kommunen har inte möjlighet att ordna stigar och skapa en fri passage. Strandområdet och möjligheten att röra sig där skiljer sig mycket åt mellan olika platser eftersom vissa delar privatiserats och andra inte. På vissa platser är det också svårt att nå stranden pga topografin.

Noteras.

En planbestämmelse har lagts till som anger att byggnader ska placeras minst 5 meter från nätstationer.

Planbestämmelser om placering som säkerställer att byggnader inte får uppföras inom 2 meter från gatan har lagts till i plankartan.

Hänsyn har tagits till säkerhetsavståndet 5 meter till högspänningsledning (10kV) vid placering av nya tomter. Nya tomter berörs inte av lågspänningsledningar. Avsnittet om ledningar har förtydligats.

Sakägare

11. Alingsås Hulabäck 2:11 och 2:41

Jag äger och representerar fastigheterna Alingsås Hulabäck 2:11 och 2:41. Följande synpunkter gäller främst 2:41. Först lite allmänt som är mer av subjektiv karaktär.

Jag, liksom säkert många med mig har väntat i, inte i årtal utan i årtionden på en detaljplan ska bli klar och vinna laga kraft. Har under sista åren haft kontakt med Kristine Bayard vid ett flertal tillfällen som jag tycker har tagit sig tid och mycket förtjänstfullt svarat på mina frågor (i den mån det varit möjligt) och haft ett bra resonemang med. Det har också känts som om hon jobbat för ”den lilla människan” med att försöka ge oss möjligheter att få bestämma över våra egna tomter.

En av de möjligheterna är att kunna stycka av en stor tomt som 2:41 (ca 3300 kvm) för att tex kunna sälja en eller av dessa. Det behövs ju som ni vet ca 250.000 kr i anslutningsavgift som kommunen tvingar alla, även oss sommarboende att betala oavsett om vi vill ha kommunalt VA eller inte. Till detta kommer anslutningskostnad på egen tomt och i mitt fall att jag behöver bygga ut med ett badrum. Alltså kostnader på över en halv miljon kanske uppåt en miljon kr och det för en sommarstuga. Därför kom protokollet daterat 2020-12-14 som en mycket stor negativ överraskning: ”Ändra planbestämmelse på fastighet Alingsås-Hulabäck 2:41 och 2:42 så att de inte längre kan delas i två fastigheter. När förvaltningen tittat närmare på detta är bedömningen att området blir alltför tätbebyggt vid avstyckning och att det på grund av topografi och strandskydd kan vara svårt att genomföra en avstyckning. Därför bör inte planbestämmelserna tillåta det.” Fram tills detta så har förslaget varit att 1200 kvm är minsta storlek på tomt och det tycker jag är rimligt med tanke på storleken på andra tomter i området. 2:41 är en av de största tomterna i området. Skulle den styckas av så skulle storleken bli 1600-1700 kvm per ny tomt. Det är många tomter i området som är i den storleken (och även mindre än) 1600-1700 kvm. (Jämför det med en modern villatomt som många gånger är 6-800 kvm. Detta är ju bara ca en tredjedel av nu föreslagna 2000 kvm.) Varför har man i elfte timman ändrat från 1200 till 2000 kvm och därmed omöjliggjort en avstyckning? Varför har man, som jag uppfattar det helt plötsligt sett till topografien? Det känns inte rimligt. Luktas grannnäll och svensk

Det stämmer att en modern villatomt ibland kan vara så liten som 600 kvm. Dock är det inte den typen av tomter som idag finns i detta område och det är inte den typen av tomter vi vill se i området. Finansiering av VA-utbyggnaden genom fler tomter och därmed anslutningar är ingenting som vi tar hänsyn till vid bedömningen av vilka fastigheter som ska kunna styckas av. Generellt har vi gjort ställningstagandet att befintliga tomter inte ska kunna styckas i flera. Det finns flera tomter i området som är liknande 2:41 i storlek och de ges inte heller möjlighet till avstyckning i två delar. Vid bedömningen av vilka avstyckningar som är lämpliga behöver vi dels ta hänsyn till förutsättningarna på respektive fastighet men även se till hela området i stort. Att tillåta delning av befintliga tomter ger en utveckling och förändring i området som vi inte anser är lämplig vilket därmed är anledningen till att inte heller din tomt bör delas i två. Sett till fastighetens förutsättningar har det i dialogen med Länsstyrelsen visat sig att strandskyddet inte kan upphävas på hela 2:41 vilket innebär att man alltså inte kan bebygga hela fastigheten. Fastigheten är också mycket kuperad inom en del och sammantaget innebär det att det kan vara svårt att få till en ändamålsenlig bebyggelse som harmonierar med övrig bebyggelse i området.

Även konsekvenser för grannar har vägts in i bedömningen och det stämmer att grannar hört av sig till oss och uttryckt oro för vad det skulle innebära att Alingsås-Hulabäck 2:41 styckas av i två delar. Idag består fastigheten av en öppen gräsyta och ett skogsområde. Tomtens karaktär bidrar idag med grönska, öppenhet och luftighet mellan husen i området. Att fastigheten bebyggs och ianspråkats med en privat hemfridszon kommer att förändra upplevelsen av platsen. Även med hänsyn till grannar och platsens

avundsjuka, ”det ska vara som det alltid har varit” o.s.v. lång väg. Jag menar topografin har ju inte ändrat sig. Rubriken/arbetsnamnet är ju ”omvandlingsområde”. Då får man väl för tusan acceptera att det blir en viss omvandling? Och med tanke på bostadsbristen och kommunens möjlighet att få in fler anslutningsavgifter så upplever jag detta som än mer verklighetsfrämmande.

Utöver det så är det oerhört stora värden som går förlorade för den enskilde. Jag hade säkert kunnat stycka av 2:41 för länge sedan men har väntat på att detaljplanen skulle vinna laga kraft så det känns än mer bittert om detta blir verklighet.

Sedan vänder jag mig även mot max nockhöjd 6,0 meter. Det är för lågt för ett bra 1,5-planshus. Det är inte bra resursutnyttjande att bygga 1-planshus. (Jag jobbar med hållbarhet. Att producera betong är en av våra absolut största CO₂-utsläppskällor. Ett 1-planshus kräver nästan dubbelt så mycket betong som ett 1,5- eller 2-planshus. Ej klimatsmart alltså.) Det är flertalet tomter bla i direkt anslutning till 2:41 som har max nockhöjd 8,0 meter. Det känns inte rimligt att tex 2:18, 2:55 och 2:28 har det men inte 2:41. Och om man nu ska differentiera nockhöjden så är två meter mycket. Jag skulle kunna acceptera 7.0 meter nockhöjd.

12. Alingsås Hulabäck 2:62 och 2:46

Vägföreningens önskemål om anspråkstagande av privatägd skogsväg
Det har, genom de handlingar som presenterats på Alingsås kommuns hemsida avseende ovan nämnda detaljplan, kommit markägarna för Alingsås-Hulabäck 2:62 till känna att vägföreningen i området Pojkebo-Hulabäck önskar ta delar av deras mark i anspråk för att utöka föreningens vägnät, se markeringar (röda pilar) i karta nedan. Vare sig vägföreningen eller kommunen har fört någon dialog med markägarna i denna fråga, utan detta har gjorts helt bakom ryggen på dem. Det är därför högst oklart vad som är vägföreningens dolda syfte med detta ianspråktagande. Markägarna kommer inte lämna ifrån sig denna mark.

Ett skäl som kommit markägarna till känna ryktesvägen är att vägföreningen vill säkra sin tillgänglighet till Lygnareds badstrand. Detta får anses som ett ogiltigt skäl till att ta denna mark i anspråk. Det finns gott om vägar som allmänheten kan använda för att komma till Lygnareds badstrand. Varför kan inte vägföreningens medlemmar använda dem som alla andra? Vidare har inte markägarna till fastighet 2:62 vid något endaste

karaktär kan byggnation av en ny bostad anses vara mer lämplig än att placera in två nya bostadshus på den byggbara ytan.

Kommunen har inte möjlighet att endast se till enskildas ekonomiska vinster eller förluster vid avvägning av vilka planbestämmelser som är lämpliga.

Generellt sett har 6 meter ansetts vara en lämplig höjd på bebyggelsen i området. Att undantag gjorts på vissa fastigheter beror på att den befintliga bebyggelsen på dessa tomter överskrider 6 meter idag, detta gäller t.ex. 2:18, 2:55 och 2:28 har ett annat läge i förhållande till gatan och grannar varför 8 meters nockhöjd kan anses rimligt att tillåta på dessa tomter.

Bedömningen om att 6 meter generellt ska gälla har gjorts med hänsyn till områdets karaktär och grannars utsikt och vi har inte kunnat ta hänsyn till hur mycket betong som går åt vid byggnation.

Vi beklagar att kontakt inte tagits med er som markägare. Det beror dels på ett missförstånd från kommunens sida om att ni var överens med vägföreningen i frågan. Synpunkten tillgodoses och plankartan har justerats och skogsvägen föreslås inte längre planläggas som allmän plats GATA.

tillfälle nekat vägföreningens medlemmar att promenera på denna väg och har heller inga planer att göra det i framtiden.

Enligt kontakt med Alingsås kommuns planhandläggare finns inte heller några bakomliggande lagstyrda krav på att utöka vägnätet enligt Figur 1, för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare behöver markägarna till fastighet 2:62 ha tillgång till sina marker och sin skog i området. Hur ska denna tillgänglighet säkras om deras väg försvinner? Ska markägarna betala föreningsavgift till vägföreningen för att få köra på sin egen väg? Detta faller ju på sin egen orimlighet. Skogsvägen som finns där idag har i alla tider hört till fastighet 2:62 och är anlagd av densamma och ska även fortsätta att höra till denna fastighet! Inte heller markägarna till fastighet Alingsås-Hulabäck 2:46 har inkluderats i vare sig dialog eller information om ovan nämnda önskemål från vägföreningen. Då en ny väg framför deras fastighet kommer att få stor påverkan för dem och fastigheten, motsätter sig även fastighetsägarna för 2:46 till detta förslag. Byggnation av en avskärande väg med potentiell biltrafik mellan fastigheten och sjön, skulle få negativa effekter på deras tillgänglighet till sjön och den vackra naturen i området. I dokumentet Planbeskrivningen för Färgens östra strand pekas naturen i området ut som ”särskilt värdefull natur enligt planprogrammet”, se sidan 21. Att i ett så värdefullt naturområde bygga en väg strider mot all logik. Det finns inga vinster med en sådan väg i området.

Breddad väg vid "Gläntan"

Vägföreningen i området Pojkebo-Hulabäck önskar bredda vägen vid vad som folkmun kallas för "Gläntan", se markering {röd pil} i karta nedan. Då ingen utökad bebyggelse följer av den tilltänkta detaljplanen finns heller ingen anledning att ändra på ett vägnät som fungerat utmärkt sedan mitten av 1900-talet. Även detta naturområde pekas ut som "särskilt värdefull natur enligt planprogrammet", dokumentet Planbeskrivningen för Färgens östra strand sidan 21. Vilket borde strida emot att området används för vägbyggnation. Marken i Gläntan hör till fastighet Alingsås-Hulabäck 2:62. Ett möjligt framtida nyttjande av marken är hag- och betesmark för djur. Betande djur är en välkänd metod för att bevara unika strandnära naturvärden. En uträtad väg riskerar att leda till högre hastigheter på passerande trafik, vilket skulle störa betande djur inom området, samt utgöra ett riskmoment för såväl djur som trafikanter vid inoch utsläpp av djur till en eventuell hage. Markägarna till fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:62 motsätter sig detta

Enligt allemansrätten har ni ingen rätt att hindra människor att gå, cykla eller rida på vägen, Vägen får bara stängas av för trafik med motordrivna fordon.

Enligt vägföreningen finns behov av en breddning för förbättrad trafiksäkerhet. En breddning innebär ökade möjligheter för bilister och andra trafikanter att mötas samt bättre möjlighet för fordon att vända. Platsen utgör en naturlig mötespunkt i "trafikmiljön" i Pojkebo. Plankartan har inte justerats och synpunkten tillgodoses därmed inte. Breddning sker upp till 2 meter och kommunen anser att det är rimligt att avsätta denna mark till gata för förbättrad framkomlighet och trafiksäkerhet. Det stämmer att naturområdet tillför stora naturvärden till området. Dock har naturen i det berörda "hörnet" av gläntan till viss del redan förstörts vid utbyggnaden av VA-ledningsnätet. Marken bedöms kunna användas till bete trots breddningen.

förslag då de inte har något intresse av att släppa ifrån sig mark för byggnation av väg på denna plats. Om vägföreningen önskar förbättra vägkorsningen föreslås att speglar och liknande lösningar tillämpas istället.

13. Hjälmed 1:20

Vi är delägare till Alingsås Hjälmed 1:20 och har nu tagit del av detaljplanen och de bilagor som redovisas.

När det gäller plankartan så tycker vi att den har förändrats sedan sist. Vi vill bara säkerställa att det tydliga svar som du tidigare gav oss enligt nedan fortfarande gäller med de frågeställningar som vi hade i vårt mail 2019-07-15.

Därutöver önskar vi gärna ett förtydligande vad en, enligt den nya kartan, angiven "Administrativ gräns" innebär för vår del? Påverkar denna gränsdragning på något sätt dina tidigare besked avseende hemfridszon och allemansrätt?

Mail från Kristine Bayard ang. samrådsförslaget 2019-08-05: Idag omfattas hela fastigheten av strandskydd. I detaljplaneförslaget som nu är på samråd föreslås att strandskyddet upphävs inom hela fastigheten bortsett från den yta närmast stranden som är markerad med prickar. Det innebär att strandskyddsdispens inte kommer att krävas vid byggnation. Inom den prickade ytan föreslås strandskyddet fortsätta gälla och där får inte uppföras någon byggnad. Undantaget är attefallshus eller friggebod som får uppföras på prickad mark men då krävs strandskyddsdispens.

Den största totala byggnadsarea (dvs. den yta som byggnaderna upptar på marken) som tillåts är 200 kvm. Komplementbyggnader är inräknat i detta. Befintlig eller ny friggebod, attefallstillbyggnad och attefallshus räknas inte in.

Vi har gjort bedömningen att hela er fastighet utgör hemfridszon eftersom den består av ianspråktagen tomtmark med gräsmatta osv. Det innebär att allemansrätten inte gäller inom er fastighet. Den del av fastigheten där strandskyddet föreslås fortsätta gälla kommer alltså inte att vara tillåten att beträda för allmänheten eftersom den utgör hemfridszon. Syftet med att låta strandskyddet fortsätta gälla är att motverka ny bebyggelse närmare stranden och därmed ytterligare påverkan på djur och växtlivet i strandkanten samt motverka att naturområdet intill får en mer privatiserad karaktär.

Det stämmer att plankartan förändrats sedan 2019 då detaljplanen var på samråd. Därför gäller endast delar av det svar som getts till er under sommaren 2019.

Strandskyddet föreslås upphävas inom samma yta som i det förra förslaget. Skillnaden är att gränstypen ändrats till administrativ gräns istället för egenskapsgräns. Den administrativa bestämmelsen - a - upphävande av strandskydd, avgränsas av administrativa gränser och vid samrådet hade vi gjort en planteknisk miss och avgränsat dem med fel gränstyp. Avsikten är densamma och därför innebär den administrativa gränsen ingen skillnad för er.

I det nya förslaget som varit på granskning har punktprickningen tagits bort inom ytan närmast stranden där strandskyddet kommer att kvarstå. Anledningen är att den innebär en "dubbelreglering", dvs. att både punktprickningen samt strandskyddet motverkar byggnation.

I det nya förslaget har vi infört en bestämmelse om utökad lovplikt för attefallsåtgärder vilket innebär att attefallshus och attefallstillbyggnader inte är tillåtna. Att uppföra friggebod är dock tillåtet.

Den största tillåtna byggnadsarean har utökats till 15% av fastighetsarean för er fastighet (dock max 260 kvm). Er fastighets storlek innebär att ni kan bygga upp till 260 kvm byggnadsarea (dvs. den yta som byggnaderna upptar på marken). Komplementbyggnader är inräknat i detta. Det nya förslaget ger er därmed möjlighet till en större byggnation trots att attefallsåtgärder inte längre tillåts.

14. Hjälpared 1:33

Hänvisar till Granskningsyttrande insänt till er av Göran Wahlberg, Plan- & Byggforum AB, den 2021-01-01, och kräver, i enlighet med vad som uttrycks i detta yttrande avseende lägergårdarna i området, att vår fastighet Hjälpared 1:33 (Färgengården) åter läggs in i detaljplanen för området. Utöver de hänvisningar som lämnas i ovan nämnt yttrande hänvisas även till Miljöbalken 7:18 c punkt 4.

Vi hänvisar även till vårt tidigare yttrande vid samråd om detaljplanen och kräver att ni i avsevärt större utsträckning ger oss möjlighet att kunna bebygga vår fastighet med fler byggnader, samt att dessa får byggas på av oss valda platser på vår tomtmark med betydligt färre ytor med s.k. ”prickad mark” än vad som föreslogs i samrådshandlingarna. Vi motsätter oss även all form av skyddsklassificering av våra befintliga byggnader på fastigheten.

Tilläggs bör även att då vår fastighet ej sträcker sig ner till strandlinjen så hindrar därmed inte framtida uppförande av byggnader på vår tomtmark allmänhetens tillträde till strandkanten. Synpunkter och önskemål om eventuella framtida byggnader på fastigheten framfördes till planarkitekt Kristine Bayard vid möten med henne i januari 2018 samt bifogades vårt yttrande

Kommunen ser enligt nu rådande strandskyddslagstiftning att det kan finnas skäl att upphäva strandskyddet för lägergårdarna. Kommunen har dessvärre inte fått det underlag som krävs till att upphäva strandskyddet i detaljplanprocessen. För att inte försena planen ytterligare bedömde kommunen att det då var mer fördelaktigt att lägergårdarna ligger utanför detaljplaneområdet.

På så sätt kan ni vid senare tillfälle, när det finns sådant underlag, återkomma genom att ansöka om strandskyddsdispens i bygglovet. Vid ansökan om strandskyddsdispens prövas möjligheten att frångå strandskyddsbestämmelserna på samma sätt som vid upphävande i detaljplan. Prövningen är densamma men skillnaden är att ett upphävande i detaljplanen skulle behöva ske utifrån eventuella önskemål som kan uppstå i framtiden. Vid hänvisning till särskilt skäl nr 4 ska man kunna visa att upphävandet/dispensen behövs för att utvidga en pågående verksamhet. När vi i dagsläget inte vet hur utvidgningen kommer att ske i detalj, är det mycket svårt att motivera och avgränsa en yta för upphävandet. En dispensansökan lämnas in i samband med förhandsbesked/ bygglov och då prövas möjligheten att få dispens för en specifik åtgärd. Av den anledningen är det enklare att motivera byggnation enligt särskilt skäl nr 4 vid dispens, än i upphävande i detaljplan. Kommunen anser därför att det är mer fördelaktigt att strandskyddsdispens ges vid det tillfälle då det är aktuellt att utvidga verksamheten med ytterligare byggnader. Eftersom fastigheten ligger utanför planområdet kommer det i framtiden inte finnas några bestämmelser som begränsar byggnationen vilket också kan anses mer fördelaktigt för er.

Prickad mark och skyddsbestämmelse är inte aktuellt eftersom fastigheten inte längre ingår i planområdet. Därmed finns inga planbestämmelser som begränsar byggnadsarea byggnadshöjd osv.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att upphäva områdesbestämmelserna för den befintliga fritidshusbebyggelsen och därefter styra upp bebyggelsen med en ny detaljplan. Att detaljstudera lägergårdarnas utbyggnadsmöjligheter ingår inte i uppdraget det har varit upp till fastighetsägarna att ge underlag, i form av utbyggnadsplaner, för att kunna bedöma om strandskyddet

vid samrådet, vilka vi anser även fortsättningsvis kan gälla som ett diskussionsunderlag i samband med framtagande av en ny detaljplan för vår fastighet. Hoppas kunna lösa uppkomna frågeställningar vid framtida möte med ansvariga för fortsatt handläggning av detta ärende.

kan upphävas. Då detta inte har skett har kommunen inte velat upphäva strandskyddet i detaljplaneprocessen med risken att de framtida planerna på en utbyggnad inte stämmer överens med upphävandet.

Svar angående granskningsyttrande insänt av Göran Wahlberg, Plan- & Byggforum AB, den 2021-01-01:

Den mark som lägergårdarnas byggnader står på kan anses vara ianspråktagen men eftersom byggnaderna inte är bebodda kan de inte anses avhålla allmänheten från att beträda området kring dem. Även om lägergårdar kan skapa tillfälliga hemfridszoner så innebär inte företeelsen att områdena kring byggnaderna är ianspråktagna på det sätt som får beaktas som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c punkt 1. Områden kring besöksanläggningar utan permanentboende bör normalt kunna beträdas av allmänheten när verksamhet inte förekommer. Det stämmer inte att grusplaner, uteplatser, gräsmattor och planteringar innebär ett i strandskyddspraxis definierat ianspråktagande av marken. Det finns ett flertal domar som fastställt detta.

Länsstyrelsen har efter ett platsbesök meddelat kommunen att punkt 1 inte kan beaktas som ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddsområdet kring byggnaderna på Hjälpared 1:33 som ursprungligen var med i planförslaget vid samrådet 2019. Området bedöms som fullt tillgängligt för allmänheten under större delen av året.

Ägaren till Hjälpared 1:33 har intresse av att ha kvar sin verksamhet och vidareutveckla den. Som ovan nämnts kan strandskyddet inte upphävas på fastigheten med hänvisning till punkt 1, att marken redan är ianspråktagen eftersom lägergården endast har en tillfällig hemfridszon. Om strandskyddet ska upphävas med hänvisning till det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c punkt 4 - att upphävandet behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, behöver det förklaras vad utvidgningen består av och varför den är så motiverad att särskilda skäl ska anses föreligga för ett upphävande. I detta ingår även en godtagbar förklaring till varför verksamheten/åtgärden i utvidgningsområdet inte kan förläggas till en plats utanför strandskyddsområdet. För den aktuella lägergården har det inte studerats i detalj hur utvidgningen ska ske och endast översiktliga visionsskisser har redovisats för kommunen. Länsstyrelsen rekommenderar i detta fall att eftersom det rör sig om åtgärder som eventuellt kan bli aktuella så är det lämpligare att pröva dessa åtgärder genom dispensförfaranden efter hand.

15. Hjälpared 1:51

I egenskap av ägare till Färjesund 1:51 med adress Färjesundsvägen 34 i Alingsås lämnar jag följande synpunkter och inställning till kommunen; Min fastighet har en area om ca 2 000 m². Idag finns en befintlig byggnad med boyta om ca 65 m². Fastigheten är i nivåskillnad och kan naturligt avstyckas till två fastigheter – vilket tidigare muntligen och skriftligen framförts till kommunen. Fastigheten är på ca 2 000 m², är i nivåskillnad varför fastigheten naturligt kan avstyckas i två fastigheter med fördelning enligt följande; en på 1200m² och en på 800 m². Nivåskillnad i befintlig fastighet ger vid avstyckning att området inte förtätas. Jag hemställer att kommunen till ny detaljplan medger avstyckning enligt ovan.

16. Hjälpared 1:60

Utöver den planerade utformningen, 6m nockhöjd och 25 graders lutning minimum och 45 graders lutningen maximum, så vill vi ha möjlighet att alltid kunna bygga med nuvarande taks lutning som är 3 grader, därför måste taklutningsrestriktionen borttas från vår fastighet, Hjälpared 1:60.

17. Hjälpared 1:65

Undertecknad har tagit del av Alingsås detaljplan för omvandlingsområde Färgens östra strand.

- Jag önskar ta del av möjligheten att utöka min tomt genom att reglera mark från Hjälpared 1:76, p.g.a. ”fastighetskonsekvenser”. Hur mycket mark tas från mig och hur kompenseras jag?
- Hemfridszonen behöver utökas.
- Det djupa öppna diket utmed min tomt och Färjesundsvägen - hur tänker vi kring det?
- Största tillåtna byggnadsarea för fastigheten?
- ”Särskilt skäl redan ianspråktaget” vad betyder det?
- Gränsmarkeringar bortgrävda - behöver åtgärdas.

Påståendet att strandskyddet enbart förbjuder uppförande av nya byggnader, inte om- och tillbyggnader, stämmer inte. Enligt 7 kap §15 Miljöbalken får inom ett strandskyddsområde inte nya byggnader uppföras, och byggnader eller byggnaders användning ändras. Strandskyddet gäller på lägergårdarnas fastigheter redan idag och dispens krävs därmed för ändringar av befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär ingen förändring när det gäller detta.

Som tidigare nämnts i de diskussioner vi haft så behöver vi begränsa tomtstorlekarna i området. Det gäller för samtliga fastigheter inom hela planområdet, vilka är ett hundratal. De allra flesta av fastigheterna i området är över 2000 kvm och flertalet av dem skulle kunna styckas av till flera mindre. Om alla liknande fastigheter tillåts styckas av skulle det få negativa konsekvenser på trafikmiljön, områdets karaktär samt ökade risker för vattentäkten och eftersom området inte bedöms klara den mängden fler hushåll som det skulle innebära, har vi valt att hålla oss till principen att avstyckningar som du föreslår inte ska vara tillåtet. Varken på din fastighet eller på dina grannars. Det finns vissa fastigheter där avstyckning tillåts men de är ursprungligen större än 2000 kvm och så små tomtarealer som du föreslår (800 kvm) finns inte i området idag och det tillåts inte inom någon del av planområdet.

Planbestämmelsen om minsta och största taklutning har tagits bort från plankartan och begränsar därmed inte taklutningen på era byggnader.

Hjälpared 1:65 får ingen utökad rätt att reglera till sig mark från Hjälpared 1:76. Möjlighet kan ändå finnas att köpa till mark om fastighetsägarna kommer överens. Gränsen mot ytan som planläggs som GATA följer nuvarande fastighetsgräns. Ingen del av Hjälpared 1:65 kan ianspråkta som gata. Diket ska ingå i ytan som planläggs som gata och ligga utanför Hjälpared 1:65.

För att kunna upphäva strandskyddet ska det finnas särskilda skäl enligt 7 kap §18c Miljöbalken. Ett av skälen som räknas upp är att marken redan är ianspråktagen. Den yta som kan anses vara ianspråktagen är hemfridszonen - den privata tomtplatsen. Hemfridszonen har på Hjälpared 1:65 bedömts utgöras av de ytor som består av anlagd trädgård och bebyggelse. De delar av fastigheten som består av skogsmark kan inte anses ianspråkta på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, därmed kan inte strandskyddet upphävas där.

18. Skämningared 2:19

Granne till grönområdet på Svanvik.

Området har under mina drygt 40 år här alltid varit ett rekreationsområde för de stugor som byggdes på 60-talet och stranden har de disponerat för gemensamt bruk och alltid skött. Ekar är det stora trädbeståndet i området, vilda djur som rådjur, älg, harar har sitt tillhåll här. En oas för dem. Fåglar som håller till i området är av alla de slag men Kungsfiskare, Häger, Lom, Knipa och övriga sjöfåglar hittar här sina små oaser.

Specialavtal genom åren har tydligen gått igenom! Hur har detta kunnat ske? 4,5 m till närmaste tomtgräns och ett strandskydd på 200 till 300 m ska gälla. Parhuslägenheterna är inplanerade 1 m från min gräns och 70 m ner mot sjön. Ett femtontal P-platser inplanerade på Svanviksvägen som är en mindre privat väg mitt framför ett par stugor. Idag består ju Svanviksområdet av många åretruntboende, visserligen med begränsad boyta men de flesta har ju tidigare haft större villor i stan och valt ett mindre och modernare boende på landet. Grönområdet bör bevaras i sin helhet. Vatten och avlopp har redan naggat området i kanten.

19. Skämningared 1:26

Som ägare till Skämningared 1:26 menar jag att de båda byggnader och bryggan som finns redovisade på planritningen skall ha fortsatt byggrätt. Dessutom bör tomtplats redovisas för byggnaderna. När de övriga 6 fastigheterna styckades av från 1:26 gjordes det i samförstånd med samhällsbyggnad och lantmäteriet. De gjordes ett antal servitut och andra regleringar för att ordna byggklara tomter. Det verkar väldigt underligt att sedan bortse ifrån detta ingående arbete.

Växt- och djurlivet får inom strandskyddsområde inte heller påverkas negativt och därmed ska hänsyn tas till naturvärden.

Den största tillättna byggnadsarean är 15% av fastighetsarean för din fastighet (dock max 260 kvm). Det innebär att det är tillåtet att bygga upp till 260 kvm byggnadsarea (dvs. den yta som byggnaderna upptar på marken). Komplementbyggnader är inräknat i detta.

Under arbetet med detaljplanen har ägaren till naturområdet i Svanvik visat intresse för att bygga parhus intill strandområdet. Kommunen har beslutat att inte föreslå en sådan byggnation på platsen och därför ingår det inte i planförslaget.

Marken planläggs som allmän plats NATUR, vilket kommer att säkerställa ett bevarande av naturområdet. Att strandskyddet inte gäller i Svanvik beror på att där tidigare fanns en byggnadsplan och kommunen kan inte i nuvarande process besluta att strandskydd ska gälla.

Byggnaderna och bryggan har ingen byggrätt idag. Idag omfattas området av strandskydd och områdesbestämmelser som begränsar byggnadernas storlek. Byggnaderna och bryggan är belägna utanför planområdet och när planen vinner laga kraft kommer det för byggnaderna innebära att områdesbestämmelserna inte längre begränsar storleken men strandskyddet kommer att fortsätta gälla.

Byggnaderna på Skämningared 1:26 kan inte anses ha någon ianspråktagen tomtplats. Byggnaderna används inte som bostad och ur strandskyddssynpunkt ianspråkar de bara den yta de upptar på marken. Byggnaderna ingår inte heller i någon annan hemfridszon tillhörande en bostad i närheten. Att ge byggnaderna byggrätt och därmed göra det möjligt att ersätta dem med bostadshus skulle både avhålla och fysiskt hindra människor från området där de idag kan vistas på allemansrättslig grund.

Kommunen håller med om att det är olyckligt att byggklara tomter styckats av men att strandskyddet nu gör att det inte är möjligt att bebygga dem. Strandskyddslagstiftningen har ändrats sedan år 2004 när avstyckningen gjordes, bl.a. infördes de särskilda skäl som nu räknas upp i Miljöbalken. Det finns inga särskilda skäl att hänvisa till för att få till ett upphävande av strandskyddet eftersom varken Skämningared 1:26 eller de byggklara tomterna (Skämningared 1:40 och 1:41) kan anses ha någon ianspråktagen tomtplats. I strandskyddslagstiftningen tas ingen hänsyn till fastighetsbildning mm och kommunen kan dessvärre inte ta hänsyn till avstyckningar och servitutsbildning som gjorts tidigare. Kommunen kan inte kringgå lagstiftningen.

20. Skämningared 1:30 och 1:34

Vår fastighet Skämningared 1 :30 och den administrativa gränsen mot sjösidan ligger inte där den skall vara enligt tidigare besked, avtal och hävd. Strandhuset som är uppfört på 30-talet och kommer enligt senaste förslaget att ligga utanför den administrativa gränsen. Det kan inte vara rätt att lägga administrativ gränslinje norr om Strandhuset, så vi ber er att ändra.

Enligt det ursprungliga köpekontraktet när fastigheten styckades av på 30-talet, framgår med tydlighet att 1 :30 har rätt till, strand, egen brygga, vatten och fiske-i sjöarna Färgen. Den administrativa gränsen borde vara söder om Strandhuset och därmed utgöra det området på 4-6 meters breda zon längs stranden för passage. Se Samhällsbyggnadsnämnden protokoll från den 14 december 2015 med diarienummer SBN § 180 Dnr 2015.312 SBN. Därmed skulle den administrativa gränsen också komma i nivå med grannfastigheten, Skämningared 1 :33.

Strandhuset är en sommarbostad för vår familj och har tre stycken bäddplatser och uteplats. Våra grannar har under alla tider gått söder om Strandhuset för att nå den stora stranden, en naturstig finns för denna passage. Strandhuset besiktigades av Samhällsbyggnadskontoret under hösten 2015 och därmed genomfördes en tomtplatsbestämning (enligt miljöbalken 7 kap 18 t) och "Hemfridszonen" administrativ gräns går därmed söder om Strandhuset mot brunnen vid östra gränsen, enligt beslutet 14 december 2015.

Vår fastighet Skämningared 1 :34, här vill vi ha tillåten nockhöjd på 8 meter inte 6 meter som är angivet i planförslaget. Vår fastighet 1 :34 och de båda fastigheterna öster om vår ligger ca 7-9 meter under marknivån norr om Färgesundsvägen och nockhöjden 8 meter utgör

Även om er äganderätt till marken innebär betydande rättigheter för er som fastighetsägare, så finns det också skyldigheter. Både äganderätt och allemansrätt skyddas i grundlag. Oavsett om marken är privatägd, statlig eller kommunal så gäller strandskyddet. Huvudregeln är att allmänheten har tillträde till de delar av fastigheten som inte utgör tomtplats. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder oavsett äganderätt och köpekontrakt.

Vid sammanställningen av arkivmaterial inför strandskyddsinventeringen som gjorts i detaljplanearbetet har den tomtplatsbestämning ni hänvisar till inte kommit med. Vi har därför inte sett den tidigare. Plankartan har nu justerats så att upphävandet av strandskyddet överensstämmer med tomtplatsen enligt tidigare beslut.

Generellt sett har 6 meter ansetts vara en lämplig höjd på bebyggelsen i området. Att undantag gjorts på vissa fastigheter beror på att den befintliga bebyggelsen på dessa tomter överskrider 6 meter idag, detta gäller t.ex. Skämningared 1:30. Vissa tomter har också ett läge i

därmed inget hinder för utsikt eller annat motiv. Vi avser att kunna söka bygglov på ett bostadshus för vår familj och behöver all yta vi kan få. 6 meters nockhöjd ger begränsningar i livskvalité för en familj med långa och många familjemedlemmar. Även värdemässigt är det såklart en stor skillnad för ett hus på 6 eller 8 meters nockhöjd.

Vidare anser vi att den administrativa gränsen läggs där fastighets/tomtgränsen är mot sjösidan. Indragningen av den administrativa gränsen är närmast kränkande eftersom den helt saknar betydelse då det finns en ca 25 bred allmän plats finns utmed hela den stora stranden nedan. En konfiskerande begränsning av vår hemfridszon och tomträtt, vilket vi starkt ogillar. Komplementbyggnaden längst ned mot sjösidan anser vi ska ligga inom den administrativa gränsen, inte utanför som den gör i förslaget. Ligger komplementbyggnaden utanför lär vi aldrig kunna få bygglov vid framtida tillhyggen av detta hus. Enligt Samrådsredogörelsen 11 december 2020 och sidan 38, punkt 29 och av de kursiva kommentar samt planförslaget framgår att ett nytt område längs Färgesundsvägen skall kunna bebyggas. Det blir en helt ny fastighet/avstyckning, som inte är bebyggd tidigare. Denna yta var på 60-talet och innan dess, en del av kohagarna för Hjälmares gård.

Platsen är direkt öster om Skämningared 4:1, vi bedömer att denna yta, ny fastighet, måste anses ligga inom strandskyddet och därmed kan eller skall den inte bebyggas. Ytan är dessutom område med bokstaven u, underjordiska ledningar, el, fiber och VA. Detta påpekande ligger helt i linje med vårt yttrande 2019-08-05 och strandskydd.

21. Skämningared 1:31

Vi ägare för fastigheten Skämningared 1:31, motsätter oss den inritade Administrativ gräns som enligt dokument Plankarta Färgen 201211 sida 1, går på vår tomt. Eftersom såväl köpekontrakt som avstyckningsbeskrivning nedan bekräftar att köparen har rätt till strand och vatten i Stora Färgen anser vi (nuvarande) ägare att hela fastigheten bör betraktas som hemfridszon. ”Kartan är upprättad vid avstyckning den 25/2 1937 vid länets lantmäterikontor i Vänersborg av överlantmätare Åke Jernström.

På kartans vänstra del står nedanstående avstyckningsbeskrivning: ”Skogsmark 2780 Kvm. Med området följer dels rätt att begagna därifrån ledande utfartsväg fram till allmän väg, dels rätt till strand och vatten i sjön Stora Färge- enligt reglerna i jordabalken 12:4, dels

förhållande till gatan och grannar varför 8 meters nockhöjd kan anses rimligt att tillåta. När det gäller Skämningared 1:34 gör vi ställningstagandet att 6 meter är en lämplig höjd med hänsyn till områdets karaktär och närheten till omkringliggande bebyggelse. Synpunkten tillgodoses inte.

Den administrativa gränsen har tagits bort och strandskyddet upphävs på hela fastigheten. Synpunkten tillgodoses därmed. Hela fastigheten anses utgöra hemfridszon och upphävandet sker men hänvisning till att marken redan är ianspråktagen.

Strandskyddet upphävs med hänvisning till att marken är väl avskild från strandområdet av bebyggelse som ligger närmre stranden. Med avskiljande menas att bebyggelsen tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Platsen är inte särskilt viktig för hotade arter eller intressant för allmänheten som strövmråde eller utsiktspunkt. Därmed anses strandskyddet kunna upphävas.

Även om er äganderätt till marken innebär betydande rättigheter för er som fastighetsägare, så finns det också skyldigheter. Både äganderätt och allemansrätt skyddas i grundlag. Även om marken är privatägd så gäller strandskyddet på hela fastigheten idag. Huvudregeln är att allmänheten har tillträde till de delar av fastigheten som inte utgör tomtplats. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder oavsett äganderätt, köpekontrakt och avstyckningsbeskrivning.

Idag gäller strandskyddet på hela er fastighet men för att varje fastighetsägare inte ska behöva söka strandskyddsdispens föreslås att strandskyddet upphävs inom vissa delar. För att kunna upphäva strandskyddet ska det finnas

rätt till 1% av den styckningsfastigheten tillkommande andelen i fisket i samma sjö och dels rätt att begagna en särskild gemensam badplats. Efter styckningen återstår för styckningsfastigheten 98% av dess andel i fisket i ovan nämnda sjö.”

22. Skämningared 1:40

Yrkar på att fastigheten Skämningared 1:40 åter ingår i detaljplanen lika samrådshandlingen. Detta yttrande gäller Skämningared 1:40, principen gäller även kringliggande fastigheter.

Fastigheten Skämningared 1:40 avstyckades från stamfastigheten Skämningared 1:26 sommaren 2004. En förutsättning till avstyckningen och fastighetsbildningen var förhandsbesked med strandskyddsdispens. Strandskyddsdispensen meddelades i förhandsbesked 2004-06-08 §187. Förhandsbeskedet och därmed strandskyddsdispensen utnyttjades dock inte under de två år dispensen beslutats gälla. Detta gör dock inte att skälen till dispensen har förfallit. Skälen till strandskyddsdispensen som meddelades 2004 och utgjorde en förutsättning till fastighetsbildningen kvarstår även idag. Den enda skillnaden är att idag är det ännu tydligare att kommunen önskar förtäta och utveckla området.

Kommunens syfte med hela detaljplaneläggningen är att ”i samband med utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet inom planområdet, utöka bygggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende.”

Enligt samrådsredogörelsen har Länsstyrelsen inför sitt yttrande granskat ortofoton och topografisk karta

särskilda skäl i enlighet med bestämmelserna i Miljöbalken 7 kap §18c. För er fastighet kan vi hänvisa till det särskilda skälet att marken redan tagits i anspråk och då görs en bedömning av fastighetens hemfridszon. Hemfridszonen är det område som inte är allemansrättsligt tillgängligt och inom den zonen upplever allmänheten att man inkräktar på det privata området. Hur man bedömer hemfridszonens utbredning varierar med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, terrängförhållanden, naturelement, avhållande objekt såsom staket etc. spelar in.

Dragningen av den administrativa gränsen för upphävande av strandskydd har bedömts utifrån hur marken tagits i anspråk och vad som kan anses utgöra en etablerad hemfridszon. Hemfridszonen bedöms vara begränsad kring bebyggelsen. Området närmast stranden har mer naturinslag och kan inte anses ingå i hemfridszonen. Strandskyddet kan inte upphävas inom den del av fastigheten som inte är ianspråktagen och därmed kan inte synpunkten tillgodoses.

Det stämmer att strandskyddsdispens beviljades 2004 och att den låg till grund för avstyckningen. Enligt 7 kap §18h Miljöbalken upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft. Rätten att bygga enligt den dispens som gavs 2004 har därmed upphört att gälla. Tyvärr har strandskyddslagstiftningen ändrats sedan år 2004 och det finns i nuläget inte samma förutsättningar för dispens som då. År 2009 infördes förändringar som innebär att strandskyddet har stärkts genom att skälen för dispens eller upphävande av strandskyddet i detaljplan, har preciserats. När vi nu ska ta ställning om strandskyddet kan upphävas i detaljplan behöver vi kunna hänvisa till något av de särskilda skäl som finns uppräknade i Miljöbalken 7 kap 18 c. Samma krav fanns inte år 2004. Byggrätten måste tyvärr anses förverkad när dispensen löpte ut och skälen för dispensen har förfallit eftersom lagstiftningen ändrats.

De särskilda skäl som man skulle kunna hänvisa till när det gäller bostadsbebyggelse är:

- 1. (att området) redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. (att området) genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

När det gäller Skämningared 1:40 så består fastigheten av naturmark/skogsmark, utan bostadsbebyggelse eller

varvid en bedömning har gjorts att Skämningared 1 :40 inte är väl avskilt från stranden. Detta är en bedömning som helt skiljer sig ifrån bedömningen som var anledningen till att fastigheterna bildades 2004. Då gjordes bedömningen att med föreslagen utformning med en "grön zon" (Skämningared 1 :26) runt de avstyckade sex fastigheterna skulle inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten påverkas.

Det är märkligt att man i samband med fastighetens bildande gör en sorts bedömning. Nu när fastigheten är bildad görs en helt ny sorts bedömning som är totalt motsatt. Enbart det faktum att fastigheten bildades för att medge byggnation borde vara anledning att idag göra samma bedömning som innan fastigheten bildades. Befintligt planförslag medför stora ekonomiska följder för fastighetsvärdet. 2004 vid fastighetsbildningen fanns en bygg rätt som gav fastigheten ett icke oansenligt marknadsvärde. Om föreslagen detaljplan beslutas kan byggrätten i det närmaste anses förverkad. Detta vållar så stor ekonomisk skada att ersättning för förlorad byggrätt måste hanteras. sid 2 (2) I första hand skall fastigheten åter ingår i planen så som den redovisades i samrådshandlingen. Ett alternativ skulle kunna vara att fastigheten ingår i detaljplaneområdet enligt samrådshandlingen dock utan att strandskyddet upphävs. Detta skulle medföra att separat strandskyddsdispens måste sökas när byggnation är aktuell på samma sätt som gäller stora delar av annan kvartersmark i planförslaget.

23. Skämningared 1:41

Vid detaljpaneläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Planförfattare ska ha öppna ögon för befintliga tillgångar med förutsättningar att utvecklas och vara kvar. Härvidlag gör jag anmärkningar mot planens hantering av Skämningared 1:41.

Skämningared 1:41 har i planförslaget inte getts byggrätt och ingår enligt nu granskat förslag inte i planen. Motiveringen i samrådsförandet är näst intill obefintlig. Man har inte beaktat vattenbrunnen, vattenledningar och påbörjad väg som har anlagts på

avhållande anläggningar. Det finns en mindre byggnad på fastigheten, men då denna har uppförts utan strandskyddsdispens kan den inte ses som legalt uppförd. Detta innebär att fastigheten inte kan anses vara ianspråktagen (skäl nr 1).

Inte heller går det hänvisa till det särskilda skälet (nr 2) att området är väl avskilt. Den väg som finns mellan fastigheten och sjön kan inte anses vara avskiljande. Med hänsyn till tidigare fastställda domar, som fungerar som prejudicerande för fallet, så kan inte kommunen motivera att vägen är avskild. Eftersom fastigheten dessutom har direkt kontakt med sjön i nordvästlig riktning och bebyggelsen närmare sjön inte är tätt placerad, kan man inte heller anse att marken är avskild genom bebyggelse.

Kommunen har egentligen ingenting emot att byggnader uppförs på fastigheten och vi anser att det är beklagligt att den inte kan användas på det sätt som det var tänkt. Men eftersom det inte går att finna något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet och Länsstyrelsen dessutom uppgett att det inte går, så har vi valt att inte ge någon byggrätt. Länsstyrelsen bedriver statlig tillsyn enligt 11 kap. §11 PBL och de har möjlighet att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen om de anser att strandskydd enligt miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Genom att låta fastigheten ligga utanför planområdet undviker vi risken för överprövning samtidigt som vi gör det möjligt för dig som fastighetsägare att få byggande på tomten prövad i en egen process genom att du ansöker om strandskyddsdispens. Vi ser flera fördelar med detta där den ena är att en prövning av dispens i en egen process inte kan påverka övriga fastighetsägare i området negativt. Den andra fördelen är att i det fall strandskyddsdispens kan erhållas finns där inga bestämmelser som begränsar byggnationen.

Orsaken till att Skämningared 1:41 inte ges någon byggrätt och inte heller ingår i planområdet är att vi inte har möjlighet att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Trots att fastigheten styckats av och att strandskyddsdispens beviljades 2004. Enligt 7 kap §18h Miljöbalken upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft. Rätten att bygga enligt den dispens som gavs 2004 har därmed upphört att gälla. Strandskyddslagstiftningen har ändrats sedan år 2004 och det finns i nuläget inte samma förutsättningar för dispens som då. År 2009 infördes förändringar som innebär att strandskyddet har stärkts genom att skälen för dispens eller upphävande av

sakägarens bekostnad. Inte heller har man beaktat att kommunala avloppsledningarna har dragits fram till fastigheten Skämningared 1:41. Enbart faktum att all VA-infrastruktur finns, innebär att förutsättningarna för att bebygga fastigheten har uppfyllts.

Grundkartan utgör underlaget för planen. Den ska innehålla den information om fastighetsförhållanden, gränser och byggnader samt övrig information om planområdet som har betydelse för planen och dess genomförande. Inhägnaden på Skämningared 1:41 (byggd före 1975) med högt staket och låsta grindar har raderats bort på den för granskning utställda planens grundkarta. Hänsyn ska tas till inhägnadens existens, området är ianspråktaget och allmänheten har inte tillgång till marken. Strandskyddad mark ska vara obebyggd och bestå av orörd natur för att anses att inte vara ianspråktagen. Inhägnaden har också av ålder en gentemot strandskyddet hävdvunnen ”byggrätt” med avseende på storleken.

Fastigheten Skämningared 1:41 är väl avskilt från stranden av tre andra fastigheter, Skämningared 1:43, 1:44 och 1:45 som ligger närmre stranden. Skämningared 1:41 uppfyller minst ett av de sex särskilda skäl för upphävande av strandskydd som anges i 7 kap §18c Miljöbalken.

Strandskydd är till för att skydda och bevara orörd strandnära natur. Den kan aldrig användas för att ödelägga befintliga anläggningar och enskildas rättigheter. Det skulle omintetgöra gjorda investeringar.

strandskyddet i detaljplan, har preciserats. När vi nu ska ta ställning om strandskyddet kan upphävas i detaljplan behöver vi kunna hänvisa till något av de särskilda skäl som finns uppräknade i 7 kap §18 c Miljöbalken. Samma krav fanns inte år 2004. Byggrätten måste tyvärr anses förverkad när dispensen löpte ut och hänsyn kan inte tas till vattenbrunnar mm.

Tennisbanan redovisas i kartunderlaget av kartobjektet ”stängsel”. Eftersom kartobjektet innehåller alla stängsel och staket på tomtmark så har vi valt att inte ha med det i detaljplanens grundkarta eftersom den då inte ansågs läsbar. Dessvärre innebar det att tennisbanan inte längre redovisas. Det handlar inte om att den medvetet raderats bort. Grundkartan har justerats och tennisbanan finns med i antagandehandlingarna.

De särskilda skäl som man skulle kunna hänvisa till när det gäller bostadsbebyggelse är:

- 1. (att området) redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. (att området) genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Skämningared 1:41 består av naturmark och en övervuxen tennisbana. Där finns ingen bostadsbebyggelse eller avhållande anläggningar. En tennisbana kan inte ha sådan avhållande effekt att allmänhetens tillträde är försämrat och därmed kan man inte hävda att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen har påtalat detta i våra diskussioner med dem och det finns en dom i Mark- och miljööverdomstolen angående ett liknande ärende som får anses prejudicerande. Där handlar det dock om en klippt gräsyta och inte en tennisplan men kontentan är att det varken på Skämningared 1:41 eller på området i domen finns någon etablerad hemfridszon. Med hänsyn till domen kan inte kommunen motivera att fastigheten är ianspråktagen (skäl nr 1).

När det gäller det särskilda skälet (nr 2) att området är väl avskilt, så kan den väg som finns mellan fastigheten och sjön inte anses vara avskiljande. Det är fastställt i flera domar. Eftersom bebyggelsen närmare sjön inte är tätt placerad och fastigheten dessutom har direkt kontakt med sjön i nordvästlig riktning är det mycket tveksamt om man kan anse att marken är avskild genom bebyggelse.

Strandskydd är till för att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det enligt huvud-

Av Lantmäteriets avstyckningsakt framgår att en bred zon med naturmark utlades runt kvarterets tomter för att tillmötesgå strandskyddet. Protokoll visar att lantmätaren, Lennart Andreasson, beaktat frågor om strandskyddet: "Avstyckningen kan med föreslagen utformning inte anses motverka syftet med gällande strandskydds förordnande." Ingen, inte heller länsstyrelsen, överklagade beslutet.

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Skämningared 1:41 befanns år 2004 varaktigt lämpad för sitt ändamål, det är orimligt att den långsiktiga varaktigheten ska inskränkas.

Förutsättningarna att upphäva strandskyddet för Skämningared 1:41 är uppfyllda. Därför ska byggrätt ges till Skämningared 1:41 i nu pågående detaljplan. Det här granskningsyttrandet: visar att planförslaget kan och ska ändras. (Med eller utan överklagande).

24. Skämningared 4:1

Vi kräver att vår fastighet Skämningared 4:1 behandlas på samma sätt som intilliggande fastighet Hjälpared 1:76 med möjlighet för avstyckning av tomter, eftersom förhållandena för fastigheterna är klart likvärdiga.

För Hjälpared 1:76 gäller enligt handlingarna: "Området för avstyckning ligger väl avskilt från strandområdet genom bebyggelse som ligger närmare stranden. - Särskilda skäl: väl avskilt från strandområdet genom befintliga strandtomter"

regeln förbjudet att inom strandskyddsområden uppföra nya byggnader. Det kan som ovan nämnts endast tillåtas om det finns särskilda skäl. Även om din äganderätt till marken innebär betydande rättigheter för er som fastighetsägare, så finns det också skyldigheter. Både äganderätt och allemansrätt skyddas i grundlag. Även om marken är privatägd så gäller strandskyddet på hela fastigheten idag. Huvudregeln är att allmänheten har tillträde till de delar av fastigheten som inte utgör tomtplats. Förbuden gäller oavsett befintlig infrastruktur, äganderätt, köpekontrakt och avstyckningsbeskrivningar.

Kommunen har inte för avsikt att ödelägga befintliga anläggningar och har egentligen ingenting emot att byggnader uppförs på fastigheten. Vi anser att det är beklagligt att den inte kan användas på det sätt som det var tänkt. Men eftersom strandskyddslagstiftningen ändrats och vi nu inte kan finna något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet och Länsstyrelsen samt prejudicerande domar som prövats i liknande fall visar att det inte är möjligt, så kan kommunen inte motivation ett upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen bedriver statlig tillsyn enligt 11 kap. §11 PBL och de har möjlighet att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen om de anser att strandskydd enligt miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Kommunen ser gärna att möjligheten att bebygga fastigheten prövas i en egen process genom att du ansöker om strandskyddsdispens. Genom att låta fastigheten ligga utanför planområdet undviker vi risken för överprövning och byggnation kan prövas utan att riskera att påverka övriga fastighetsägare i området negativt.

Kommunen håller inte med om att förhållandena för fastigheterna är likvärdiga. Upphävandet av strandskyddet har prövats utifrån varje fastighets individuella läge, karaktär, utförande och beskaffenhet. Skämningared 4:1 är inte väl avskild från strandlinjen på ett sådant sätt som kan ligga till grund för ett upphävande av strandskyddet. I sydlig riktning finns tät bebyggelse som har en avskiljande effekt men i sydvästlig riktning är bebyggelsen så gles att strandlinjen kan nås emellan tomterna. Strandlinjen kan därmed nås inom 300 meter från området i flera riktningar, genom en väg och genom naturmark.

Med väl avskilt menas att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark och avskiljande exploateringar är sådant som tydligt

Exakt samma förutsättningar som ovan gäller även för vår fastighet Skämningared 4:1 som därutöver till större delen ligger längre från strandområdet än Hjälmed 1:76. Därför är vårt krav att fastigheterna behandlas likvärdigt vilket inte görs i de nu utsända granskningshandlingarna.

25. Skämningared 5:1 och Skämningared 5:2.

Synpunkter angående de hemfridszoner som är markerade kring våra hus/fastigheter; Färgesundsvägen 100, 104 samt 106.

Vi upplever att de utritade hemfridszonerna inte stämmer överens med vår uppfattning hur vi idag bor och nyttjar vår tomt runt och framförallt ytorna emellan dessa byggnader/hus samt hur de utnyttjats av tidigare ägare. Samtliga tre byggnader på Skämningared 5:1 och 5:2 har sedan 1940-talet varit ägda av en och samma ägare och tillika nyttjats av dem och deras familj. Ytorna emellan husen har använts tillsammans av de som nyttjat husen. De samtliga byggnader på 5:1 har nyttjats av samma familj sedan minst mitten av 1800-talet, det är utmärkt som ett soldattorp som finns med på kartor från 1835-talet. (I yttrandet finns två flygfoton, det första från 2019 och det andra från 1964).

Vi anser att de båda visar tydligt på större hemfridszon än den som är inritad på den karta som ingår i Detaljplaneförslag som Samhällsbyggnadsnämnden har tagit beslut om att lägga ut på samråd, december 2020. På kartan bredvid har vi ritat in den yta mellan

hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar.

Från den plats inom Hjälmed 1:76 där strandskyddet upphävs, går det inte att nå stranden i lika många riktningar som från Skämningared 4:1, pga. den befintliga bebyggelsen vid stranden. Eftersom denna yta ligger närmre den befintliga bebyggelsen än Skämningared 4:1 har bebyggelsen en större avskiljande effekt för tomterna på Hjälmed 1:76.

Så länge marken ligger inom det strandskyddade området är avståndet till stranden inte relevant. All mark som omfattas av strandskydd värderas lika. Strandskyddet upphävs vid befintlig bebyggelse på Skämningared 4:1 med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen. Fastigheterna behandlas likvärdigt på så sätt att prövningen sker på samma sätt och enligt samma lagstiftning. Men eftersom det rör sig om två olika platser med olika förutsättningar kan en likvärdig bedömning inte göras.

Idag omfattas hela Skämningared 4:1 av strandskydd och den begränsas av områdesbestämmelser. Kommunen bedömer att detaljplanen innebär stora fördelar för er som fastighetsägare jämfört med nuläget, trots att strandskyddet endast kan upphävas kring befintlig bebyggelse.

Strandskyddet kan endast upphävas med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen. Gränsen för upphävande av strandskydd har därmed bedömts utifrån hur marken tagits i anspråk och vad som kan anses utgöra en etablerad hemfridszon. Bedömningen utgår ifrån nuläget och kan inte ta hänsyn till fastigheternas ägandeförhållanden genom åren samt hur tomten sett ut tidigare. Att strandskyddet kvarstår inom dessa ytor hindrar inte att ni fortsätter att nyttja dem och de påverkar inte er äganderätt.

Hemfridszonen bedöms vara begränsad kring bebyggelsen. Övriga markområden har mer naturinslag och kan inte anses ingå i hemfridszonen. Den nedersta byggnaden kan uppfattas som en ekonomibygggnad om man kommer till

de tre husen på fastigheterna som vi anser mer stämma överens med vår upplevda hemfridszon och hur vi kan tänka att den upplevts av tidigare ägare/boende. Vi vill även påpeka att ytan bakom det nedersta huset, ytan längst upp på fastigheten där det står ett B och ängen nedanför vägen har varit klippta gräsytor, det syns på flygfotona. Dessa ytor har nyttjats på olika sätt av de tidigare boende och så även av oss.

Utdrag ur mail från handläggare på Länsstyrelsen (vi väljer att inte namnge hen) mailet är vidarebefordrat av Kristine Bayard till oss den 23 oktober 2020 "Länsstyrelsen står fast vid vår bedömning beträffande ianspråktagen yta på Skämningared 5:1. Den är avstämd med andra handläggare. Vi har dessutom varit på platsen. Titta på den första bilden. Till vänster den norra stugan. Till höger i bild kan man ana några röda färger som indikerar den södra stugan. Det ligger ett ädellövskogsskogsområde däremellan. Den hävdade tomten är liten. Titta nu på den andra bilden. Redan att ge denna byggnad en hemfridszon på 600 kvm är generöst. Notera skogsområdet och vägen i bakgrunden. Att denna byggnads hemfridszon skulle sträcka sig till huset i norr är uteslutet. " (Slut på utdrag ur mail från Länsstyrelsen.)

Vi ifrågasätter platsen där Länsstyrelsens handläggare stått vid fotograferingen. Vår uppfattning är att man vid fotograferingen valt en plats där man inte ser fram till det andra huset. På den övre bilden väljer man att ställa sig nedanför huset invid vägen. På den övre bilden ställer man sig vid sidan om huset så att en kulle kommer mitt emellan husen.

(I yttrandet visas foton tagna av fastighetsägaren vid samma platser vintertid). Reflektion: Har handläggaren från Länsstyrelsen beskurit i bilden så att det övre huset inte syns? Varför är fotot taget från denna vinkeln om det är den naturliga närheten mellan husen som ska avbildas? Nedanstående bild är tagen från verandan på det övre huset ner mot det nedre, det är ca 50 steg emellan byggnaderna.

Vi ifrågasätter också Länsstyrelsens bedömning av den "väg" (se utdrag från mail nedan) som går framför huset på översta bilden. "Vägen" mellan husen var en bred gräsbevuxen stig när vi köpte fastigheten. Vi grusade upp den för att kunna komma upp med möbler mm. Vi förbättrade då även uppfarten från Färgesundsvägen. Vägen/stigen har sedan Färgesundsvägen anlades på 50-talet (?) använts som en gårdsinfart. Innan dess fanns inte Färgesundsvägen där den är idag, och

byggnaden från ett annat håll än nordväst. Den upplevda hemfridszonen kan också vara större än den faktiska tomtplatsen som avgränsas i plankartan.

Vid samrådet föreslogs en mer generös yta för upphävande av strandskyddet men efter en dialog med Länsstyrelsen har plankartan justerats. Länsstyrelsen har precis som ni själva skriver, framfört att "den hävdade tomten är liten" och att de båda byggnaderna inte har en sammanhängande hemfridszon. Bedömningen baseras på prejudicerande rättsfall i liknande ärenden.

Kommunen har valt att följa Länsstyrelsens synpunkter. Det gäller generellt inom hela planområdet. Länsstyrelsen bedriver statlig tillsyn enligt 11 kap. §11 PBL och de har möjlighet att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen om de anser att strandskydd enligt Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Alingsås kommuns handläggare kan tyvärr inte svara på synpunkter och frågor riktade till Länsstyrelsen.

troligtvis inte heller denna ”väg”. Det är ingen allmän väg på något sätt, den som går/kör upp till det övre huset är känd av de som bor i det nedre huset. Området framför det nedre huset är vad vi kallar en tydlig och avgränsad gårdsplan, det är inget område som någon skulle missta vara en allmänning med Allemansrätt. Vi använder ytan till uteplats, lektyta, uppställningsplats, parkering mm. Vår bestämda uppfattning är att så har den använts av tidigare ägare också.

”... /Byggnadens hemfridszon sträcker sig endast fram till kanten på den väg som leder upp till bostadshuset längre norrut, dvs. den väg som är belägen framför byggnadens entré. Detta eftersom det får ses som fullt legitimt att passera på väg genom man har ett ärende vid byggnaden längre norrut, vilket uppenbart är ett bostadshus. Den norrabyggnaden har en etablerad tomtplats som omges av ohävdade beteshagar. Tomtplatsens storlek överstiger inte 1500 kvadratmeter.”
(Komplettering 2019-10-16 Diarienumr 402-26717-2019)
(utdrag ur svar från Länsstyrelsen i mail till Kristine Bayard)

(I yttrandet visas bilder på gårdsplanen i olika årstider och bild på nedre huset sett från gaveln på det övre huset). Vår önskan är att det går att utöka hemfridszonerna så att de stämmer mer överens med som de använts över tid och används idag.

26. Skämningared 5:3

Vad vi kan se, så finns det planer på att öppna Färgesundsvägen mot Svanviksvägen, dvs. ta bort bommen som finns mellan vägarna. Risk finns att trafiken kommer att öka om det blir en genomfartsväg, samt även risken för inbrott blir större, om det finns en reträttväg. Vi vill att bommen ska vara kvar.

27. Skämningared 5:5 och 5:7

Vi, ägare till fastigheterna Skämningared 5:5 och 5:7 med adress Färgesundsvägen 91 respektive Färgesundsvägen 93 vill ha följande ändringar i kommunens planförslag:

1: Ändring av administrativ gräns

Då det finns en bred strandremsa, allmän plats, mellan våra tomter och sjön finns det inget behov av att utöka detta område. Vi anser att den administrativa gränsen mot sjösidan skall sammanfalla med befintlig tomtgräns.

Som ovan nämnts bedöms hemfridszonen vara begränsad kring bebyggelsen. Övriga markområden har mer naturinslag och kan inte anses ingå i hemfridszonen. Bedömningen utgår ifrån nuläget och kan inte ta hänsyn till fastigheternas ägandeförhållanden genom åren samt hur tomten sett ut tidigare.

Synpunkten kan inte tillgodoses eftersom hemfridszonen bedöms vara begränsad kring bebyggelsen.

Kommunen ställer inga krav på att vägnäten sammankopplas. I framtiden är det möjligt för de boende, genom vägföreningarna, att själva besluta om bommen mellan Färgesundsvägen och Svanviksvägen ska finnas kvar eller inte.

Strandskyddet kan endast upphävas med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen. Dragningen av den administrativa gränsen för upphävande av strandskydd har bedömts utifrån hur marken tagits i anspråk och vad som kan anses utgöra en etablerad hemfridszon. Hemfridszonen bedöms vara begränsad kring bebyggelsen. Området närmast stranden har mer naturinslag och kan inte anses ingå i hemfridszonen. Den stora

2: Nya tomter på naturmark

Det nya området för bostäder, som är inritat öster om Färgesundsvägen 83, 85, 89 kommer påtagligt att påverka områdets karaktär och naturvärden. Dessutom ligger området inom strandskyddet. Vi anser därför att dessa tomter tas bort och att marken ändras från bostäder till naturområde.

28. Skämningared 5:8 och 5:9

Jag fick underrättelse om granskning angående Färgens östra strand och önskar veta vad som gäller för Skämningared 5:9. Vi har tidigare aviserat om att vi önskar bygga på den tomten då den införskaffades 2007 och vi väntat på ny detaljplan. Jag och min sambo är även ägare av Skämningared 5:8.

Den här frågan går ju som bekant ganska långt tillbaka i tiden och den har haft flera turer. Vi hade besök av Job Van Eldijk som då hade hand om dessa frågor. Han tittade på tomten och bedömde den som byggbar. Idag är tomten 5:9 i anspråkstagen i form av anlagd gräsmatta med rabatter, odlingar och fruktträd och är en del av vår hemfridszon. Vilket anser du ger oss bästa möjlighet till ett bygglov? Att vara en del av planen eller starta en separat process?

Om vi inte får bygga på 5:9 går det då att behålla sitt befintliga hus på 5:8 (52 kvm) och bygga ett nytt i anslutning till det gamla så länge den totala ytan inte blir mer än 260kvm? Det känns lite konstigt att en mark som vi relativt nyligen har köpt efter avstyckning undantas från planen. Vet inte om det har någon praktisk betydelse men vi hade gärna sett att även 5:9 blir "gulmarkerad".

29. Skämningared 7:1

Jag har följande att åberopa och vill få ändrat i Alingsås kommuns planförslag:

nivåskillnaden mellan byggnaderna på Skämningared 5:7 och strandområdet bidrar till detta och om man närmar sig fastigheterna Skämningared 5:5 och 5:7 från stranden är det inte uppenbart var fastigheterna börjar. Det måste därför anses fullt legitimt att som allmänhet röra sig in över fastighetsgräns eftersom gränsen inte är tydlig. Strandskyddet kan inte upphävas inom den del av fastigheten som inte är ianspråktagen och därmed kan inte synpunkten tillgodoses.

Strandskyddet upphävs med hänvisning till att marken är väl avskild från strandområdet av bebyggelse som ligger närmre stranden. Med avskiljande menas att bebyggelsen tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Platsen är inte särskilt viktig för hotade arter eller intressant för allmänheten som strövområde eller utsiktspunkt. Därmed anses strandskyddet kunna upphävas.

I granskningsförslaget ingår inte Skämningared 5:9 i planområdet och vi kände inte till att ni avsett att bygga på fastigheten. Vid samrådet 2014 föreslogs delar av 5:9 planläggas som allmän plats NATUR och tanken var alltså inte att ge någon byggrätt utan snarare att säkerställa en fri passage längs med hela strandremsan som skulle vara allmänt tillgänglig.

Plankartan har justerats så att fastigheten Skämningared 5:9 ingår i planområdet och planläggs med B-bostad. Eftersom fastigheten endast är ianspråktagen som tomtmark till viss del är det inte möjligt att upphäva strandskyddet på hela fastigheten. Skämningared 5:9 är mycket liten och möjligheten att bygga får prövas i bygglovsskedet. Eventuellt kan det vara lämpligt med en fastighetsreglering.

På Skämningared 5:8 upphävs strandskyddet till största delen och ni får en byggrätt som tillåter er att bygga 15% av fastighetsarean, dock max 260 kvm, och till en höjd på 8 meter i nockhöjd. Det är fullt möjligt att behålla befintlig bebyggelse på 5:8 och uppföra fler byggnader så länge den största tillåtna byggnadsarean inte överskrids.

1) Komplementbyggnaden närmast stranden kommer enligt det nya planförslaget att ligga utanför den administrativa gränsen. Komplementbyggnaden är gäststuga för min dotter med familj och innehåller 4 bäddplatser och ett litet trädäck. Vid tomtgränsen mot stranden finns en halv meter hög stenmur och omedelbart innanför muren en friväxande häck, vilket gör att tomten är väl avgränsad från strandområdet och det finns ingen risk att hemfridszonen ska "spilla över" till strandområdet, vilket Utredning Strandskyddsinventering 2020-12-11 har farhågor om. Indragningen saknar betydelse eftersom allmän plats finns utmed den stora stranden. Avståndet från strandlinjen till tomtgränsen är ca 25 meter och ängsmarken vid stranden är minst 70 m lång. Detta område är allmän plats.

Omedelbart öster om komplementbyggnaden går den grusade servicevägen över min tomt ner till den tekniska anläggningen för vatten och avlopp, som ligger på det strandskyddade området. Denna anläggning ligger några få meter söder om min komplementbyggnad, och området närmast anläggningen är grusad. Enligt min uppfattning kommer det varken att påverka allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära komplementbyggnaden om den administrativa gränsen är dragen vid den faktiska tomtgränsen. Jag kan inte se någon orsak till att den administrativa gränsen mot sjösidan inte ska ligga där den faktiska tomtgränsen finns. Att komplementbyggnaden ligger utanför den administrativa gränsen gör att jag i framtiden med sannolikhet inte kommer att kunna bygga ut det lilla trädäcket på komplementbyggnaden så att min dotters hela familj får plats att sitta på trädäcket.

Jag önskar att få den administrativa gränsen mot sjösidan ändrad så att den sammanfaller med den faktiska tomtgränsen.

2) I planförslaget är den tillåtna högsta nockhöjden 6 meter. Min fastighet ligger ungefär sju till nio meter under marknivån norr om Färgesundsvägen. En nockhöjd på 8 meter kommer därför inte att utgöra något hinder för utsikten. Alla fastigheter i närheten (utom de båda fastigheterna på båda sidor om min fastighet) får enligt planförslaget en tillåten nockhöjd på 8 meter. Längre fram planerar jag och min familj att söka bygglov för ett bostadshus och då behövs all yta vi kan få. Det är naturligtvis också värdemässigt för fastigheten en stor skillnad om ett hus får byggas med 8 meters nockhöjd istället för endast 6 meters höjd.

Eftersom hela fastigheten anses utgöra hemfridszon har den administrativa gränsen tagits bort och strandskyddet upphävs därmed på hela fastigheten. Synpunkten tillgodoses.

Generellt sett har 6 meter ansetts vara en lämplig höjd på bebyggelsen i området. Att undantag gjorts på vissa fastigheter beror på att den befintliga bebyggelsen på dessa tomter överskrider 6 meter idag, detta gäller t.ex. Skämningared 1:30. Vissa tomter har också ett läge i förhållande till gatan och grannar varför 8 meters nockhöjd kan anses rimligt att tillåta. När det gäller Skämningared 7:1 gör vi ställningstagandet att 6 meter är en lämplig höjd med hänsyn till områdets karaktär och närheten till omkringliggande bebyggelse. Synpunkten tillgodoses inte.

Jag vill ha en tillåten nockhöjd på 8 meter och inte enligt planförslaget endast 6 meter.

3) Enligt illustrationskarta Färgen 2020-12-11 och plankarta Färgen 2020-12-11 framgår att ett nytt område planeras att bebyggas med två tomter. Detta är en helt ny avstyckning av naturmark som inte tidigare är bebyggd. Den nya avstyckningen av naturmarken ligger direkt öster om Skämningared 4:1 och dessa nya avstyckade fastigheter ligger inom det särskilda strandskyddet på 300 meter.

Eftersom den nya fastigheten ligger inom strandskyddat område kan den ej bebyggas om inte särskilda skäl föreligger. Miljöbalken kapitel 7 paragraf 18 c listar sex särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Jag kan inte se att något av dessa sex särskilda skäl kan appliceras på den tilltänkta nya avstyckningen. Jag anser inte att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. (Plan och Bygglagen Kapitel 7 punkt 18c-18g). Jag anser därför att dessa två nya tomter skall flyttas utanför strandskyddat område.

4) På plankarta Färgen 2020-12-11 finns 2 stigar inritade på tomten. Efter markarbeten år 2019 och 2020 för vatten och avlopp finns inte längre dessa stigar. Jag önskar få de felaktiga stigmarkeringarna borttagna från kartan.

30. Svanvik 1:14, 1:15 och 1:16

I protokollet från Samhällsbyggnadsnämnden 14/12 2020 avseende detaljplan för Färgens östra strand, anges att fastigheterna 1 :14, 1 :15 och 1 :16 har tagit mark i anspråk från Svanvik 1:32. Efter samtal med planarkitekten 21-01-19, framkom att ägaren till 1:32 ansåg att så hade skett av undertecknade. Den underförstådda meningen tolkar vi, som att de tre markägarna utan tillåtelse och på eget bevåg tillskansat sig mark från 1:32. Detta stämmer inte. Ett missförstånd måste föreligga. Ägarna till 1:14 och 1:15 har INTE tagit mark i anspråk från 1:32. Om markägaren har haft annan åsikt, har han haft 16 år på sig att framföra detta, vilket inte gjorts! Vad gäller 1:16 intygar nuvarande och tidigare markägare att en del av området mellan 1:16 och bäcken, gavs löfte av markägaren till 1:32 att bruka, i samband med uppförande av en friggebod 2010. (Bifogat finns bilaga med redogörelse för den muntliga överenskommelsen).

Det stämmer att de nya tomterna ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet upphävs med hänvisning till att marken är väl avskild från strandområdet av bebyggelse som ligger närmre stranden. Med avskiljande menas att bebyggelsen tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Platsen är inte särskilt viktig för hotade arter eller intressant för allmänheten som strövområde eller utsiktspunkt. Därmed bedöms strandskyddet kunna upphävas.

Noteras. Plankartan har justerats.

Med "tagit i anspråk" menas att mark tillhörande Svanvik 1:32 nyttjas som uppfart och trädgård av ägare till Svanvik 1:15 och 1:16. Kommunen menar inte att ianspråktagandet skulle vara olovligt och lägger ingen värdering i vilka överenskommelser som skett eller inte skett mellan er som fastighetsägare.

I ert samrådsyttrande framfördes att ni önskade att "det smala området utmed bäcken, i anslutning till Svanvik 1:14 och Svanvik 1:15 omvandlas till bostadsområde". För att tillmötesgå det togs kontakt med ägaren till Svanvik 1:32 som visade sig inte vara intresserad av att sälja markområdet intill bäcken. Tidigare föreslogs delar av den mark som idag inte ingår i Svanvik 1:14, 1:15 och 1:16 planläggas som bostad (gulmarkerat område) vilket skulle innebära att fastighetsägarna kunde begära en tvångsvis fastighetsreglering och eftersom ägaren till Svanvik 1:32 inte var intresserad av att sälja gjordes en förändring i planförslaget så som beskrivs i protokollet från 14/12 2020.

Yrkande

Vi önskar att området från våra tomtgränser fram till vägen omvandlas till natur i linje med Svanviks andra yttrande avseende "den gröna kilen" mellan sjön och skogen ovan skenhagen.

31. Svanvik 1:28

I egenskap av ägare till fastigheten Svanvik 1:28 anser vi att huvudmannaskapet för vägar och andra allmänna platser skall vara kommunalt, inte enskilt huvudmannaskap som planförslaget anger.

Den nya detaljplanen föreslår ökad byggrätt och därmed möjliggörs helårsboende inom hela området. På sikt medför detta en väsentligt ökad trafikbelastning och därmed behov av upprustning av nuvarande vägnät, oavsett vem som är huvudman för väghållningen.

Planförslaget i dess nuvarande utformning innebär dock att en upprustning av vägnätet till kommunal standard, inte kan genomföras. Detta får till följd att allmänna kommunikationer i området omöjliggörs för lång tid framåt. Inom områden för helårsboende är huvudregeln i plan- och bygglagen att huvudmannaskapet skall vara kommunalt.

32. Svanvik 1:32

I egenskap av nya ägare av fastigheten Alingsås Svanvik 1:32 vill vi anföra följande synpunkter på planförslaget avseende Färgens östra strand, dnr 2017.200 SBN, och dess handläggning;

Se kommentar till yttrande nr 33.

Kommunen håller med om att det finns fördelar med kommunalt huvudmannaskap, däribland att kommunen kan säkerställa kommunal standard och allmänhetens tillträde samt att nödvändiga åtgärder genomförs. För enskilda är fördelen att ansvarsfördelningen blir tydlig.

Samtidigt finns det också nackdelar med ett kommunalt huvudmannaskap. Det har under processens gång varit tydligt att en övervägande andel av nuvarande fastighetsägare är emot en breddning och sammankoppling av vägarna. Det har framgått dels vid samrådet och i den enkät som gjordes tidigare under planarbetet. Med kommunalt huvudmannaskap skulle fastighetsägarna tvingas betala gatukostnader för åtgärder de inte önskar. Områdets karaktär riskerar också att gå förlorad med anledning av att vägarna kommer att behöva byggas om, eftersom de idag inte har kommunal standard.

Trafikutredningen har visat att det inte är nödvändigt att vägarna håller kommunal standard trots den trafikökning som en permanentning innebär. Omvandlingen till permanentboende kommer att ske successivt under många år. Med dagens boendestruktur och trafikmängder finns inget behov av standardhöjning, vilket innebär att det är en fördel att vägföreningarna själva får avgöra vilka åtgärder som krävs och när dessa ska genomföras. Det finns en stor andel fritidshus i området vars ägare varken har intresse eller ekonomiska medel att betala för ökade gatukostnader.

Fördelarna med enskilt huvudmannaskap anses väga över och kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän platsmark vid Färgens östra strand ska vara enskilt.

I plankartan planläggs vägarna med en större bredd än befintlig. Det innebär att en breddning av vägarna är möjlig, det är dock inte säkerställt att kommunal standard kan uppnås med breddningen.

Allmänt

Som nya ägare av Svanvik 1:32, kan vi konstatera att våra intressen överhuvudtaget inte har beaktats. En mer rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen efterfrågas. De allmänna intressena, vilka i första hand kommunen och länsstyrelsen har att tillvarata, går att förena med att några få begränsade områden får tas i anspråk för bostadsändamål.

Allmän platsmark

Vi motsätter oss att strandområdet, liksom fastigheten i övriga delar, avsätts som allmän plats/natur, helt utan beaktande av vårt enskilda intresse att möjliggöra viss exploatering. Ingen mark är i planförslaget reserverat för oss som markägare och vårt intresse av att använda vår mark. Detta trots att vårt intresse sammanfaller med det allmänna intresset att kunna tillhandahålla attraktiva bostäder.

Förslaget att planlägga strandområdet som allmän plats/natur är bristfälligt motiverat, förutom påståendet att området skulle utgöra värdefull natur. Då området redan idag är allemansrättsligt tillgängligt föreligger inga starka skäl för att planlägga området som allmän plats/natur.

Kvartersmark

Vi ser två områden inom fastigheten som är särskilt lämpliga att bebygga med en bostadshus, nämligen på höjden sydväst om Svanvik 1:2, samt nordväst om Svanvik 1:21/1:22. Då strandskydd saknas inom hela Svanviksområdet, till skillnad mot vad som gäller för planområdet i övrigt, är strandskydd inget hinder för byggnation. Områdena är direkt belägna mot angränsande vägområde och kan anslutas till kommunalt VA med självfall. Byggnation inom dessa områden kan ske utan beaktansvärda olägenheter för näraliggande fastigheter.

Vi föreslår att dessa två områden avsätts som kvartersmark, med samma planbestämmelser som för planen i övrigt.

Det stämmer att det vid bedömningen av hur marken ska planläggas görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Det allmänna intresset i detta fall består av ett bevarande av ett mark- och vattenområde som har betydelse med hänsyn till naturvärden, kulturvärden och friluftslivet (3 kap §6 Miljöbalken). Att tillhandahålla attraktiva bostäder på just denna plats är inget allmänt intresse. Det enskilda intresset består av möjligheten att bebygga och sälja mark.

Att platsen redan idag är allemansrättsligt tillgänglig är inget skäl att avstå från planläggning av allmän plats NATUR. Eftersom naturområdet och stranden inte skyddas av strandskydd finns skäl att säkerställa bevarandet av naturen och allmänhetens tillträde.

För att bedöma naturvärden i området har ekologiskt sakkunnig besökt platsen. Bedömningen lyder: Den nordvästra delen ligger uppe på en liten kulle avskilt från övriga delen av fastigheten. Området består av tätt buskage av hassel och ek, några enstaka enar, och flertalet grova ekar. De gamla enarna och de grova ekarna samt förekomsten av hassel vittnar om att området sannolikt varit del av en betesmark. Betet har upphört och området har fått växa igen, framför allt är det unga ekplantor och unga hasselbuketter som samsas i undervegetationen. Någon enstaka tanig gran försöker växa till sig i det täta lövbeståndet. Tät undervegetation av det här slaget har ett stort värde för fågellivet. Området bedöms ha påtagligt naturvärde på grund av förekomsten av ek-hasselmiljön och den täta undervegetationen som gynnar fågellivet. Den sydöstra delen är mer öppen, här finns ett antal grova ekar. Ekarna har ännu inte uppnått storleken för särskilt skyddsvärda träd, ekarna är på god väg och är så kallade efterträdare. Området bedöms ha påtagligt naturvärde på grund av förekomsten av ekar varav många har påväxt av lavar, god förekomst av ekar gynnar mångfalden av bland annat insekter och fåglar.

Huvudmannaskap för allmän plats

Väghållningen inom området är enskild, med Svanviks vägförening som huvudman. I likhet med föreningens önskemål föreslås i planförslaget fortsatt enskilt huvudmannaskap. Som en konsekvens av detta föreslås i planförslaget att det nu tillgängliga utrymmet för väg och diken minskas så att angränsande fastigheter får möjlighet att utvidga sina tomter mot det idag utbyggda vägområdet. Detta skulle försvåra en framtida breddning av vägen till motsvarande kommunal standard, och därmed omöjliggöra allmänna kommunikationer/ bussförbindelse inom området för lång tid framöver.

Det kan konstateras att vägnätet redan idag, trots en nyligen genomförd upprustning och asfaltering i samband med va-utbyggnaden, har en alldeles för låg standard vad avser tillgänglig vägbredd och mötesplatser. Genom planläggningen möjliggörs permanentboende och trafikvolymen förväntas därför öka markant i området. Planförslaget innebär i denna del ett avsteg från huvudregeln i plan- och bygglagen att huvudmannaskapet skall vara kommunalt inom områden avsedda för helårsboende.

Kommunalt huvudmannaskap skulle innebära en ökad tillgänglighet till Färgen-området för kommunens alla invånare, liksom att åtkomsten för ambulans

Det är uppenbart att det finns påtagliga naturvärden för bland annat fågellivet och att området är nyttjat av allmänheten. Ett ianspråktagande av höjden sydväst om Svanvik 1:2 för bostadsbyggnation bedöms påverka och förstöra befintliga naturvärden och dessutom bidra till en privatisering av området. Även om strandområdet och delar av grönområdet lämnas utanför exploatering kan bostäder på platsen bidra till en privatisering som inskränker på allmänhetens tillträde. Kommunen anser att det finns tydliga motiv till en planläggning av allmän plats NATUR.

Planläggning av bostadsändamål på grönytan nordväst om Svanvik 1:21/1:22 har inte prövats i denna planprocess. Förutom själva lämplighetsprövningen skulle en sådan ändring av plankartan innebära att granskningskedet behöver tas om, vilket skulle förlänga processen. Enligt Plan- och bygglagen kan kommunen endast göra mindre justeringar av planförslaget efter granskningen.

Kommunen prioriterar i detta fall en process där vi kan gå vidare till antagande direkt. Det innebär att det inte finns möjlighet att göra väsentliga ändringar av plankartan och grönytan nordväst om Svanvik 1:21/1:22 ligger därmed fortsatt utanför planområdet.

Enligt trafikutredningen kommer de ökade trafikmängderna att ställa krav på det lokala vägnätet och att fler mötesplatser anläggs. Enligt VGU är det möjligt att behålla en enfilig väg då hastighetsbegränsningen är 30 km i timmen om tillfredsställande mötesmöjligheter finns. Därav har fokus lagts på att skapa förutsättningar för fler mötesplatser. I plankartan planläggs ändå vägarna med en större bredd än befintlig vilket innebär att en breddning av vägarna kommer att vara möjlig. Det är dock inte säkerställt att kommunal standard kan uppnås med breddningen.

Det stämmer att planförslaget innebär avsteg från huvudregeln i plan- och bygglagen som anger att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser (4 kap §7 PBL). Kommunen kan dock bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt, om det finns särskilda skäl det. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän platsmark vid Färgens östra strand ska vara enskilt.

Det stämmer att kommunalt huvudmannaskap skulle förbättra tillgängligheten. En majoritet av fastighetsägarna

och räddningstjänst, samt avfallshämtning etc. skulle förbättras. Även det faktum att kommunen har byggt ut kommunalt VA inom vägområdet, med tillhörande pumpstationer som behöver åtkomst för underhåll och skötsel, talar för kommunalt huvudmannaskap.

Av nämnda skäl anser vi att huvudmannaskapet för all vägmark i området skall vara kommunalt, i enlighet med huvudregeln i plan- och bygglagen.

33. Svanvik 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:24, 1:25, 1:26, 1:27, 1:29, 1:30, 1:31

Ett förändrat planområde

Under Samrådet 2019 och i samrådssammanställningen 2020.10.27 omfattades hela området längs Färgens östra strand av ett sammanhållet Planområde, helt i enlighet med det Programförslag från 2010 som utgjorde grund för uppdraget. För de tre områdena skulle aktuella Områdesbestämmelser upphöra och hela det samlade området skulle erhålla likvärdiga Planbestämmelser. Så gällde även vid Samhällsbyggnadsnämndens (SBN) möte 20201116. Vid SBN:s möte 20201214 tillkom dock justeringar som medförde avgörande förändringar. Plankartan för området längs Färgens östra strand bestod nu av ett stort antal fragmenterade Planområden med inkilade vita utomplansområden. En förändring som utgjorde en väsentlig skillnad i villkoren jämfört med det ursprungliga Samrådsunderlaget 2019. Förändringarna utfördes utan information till eller samråd med boende, föreningar och samfälligheter. Med detta att beakta så är det rimligt att också Granskningsunderlaget nu blir prövat och att stor hänsyn skall tas till de boendes yttranden och yrkanden omjusteringar.

Vårt yrkande omjusteringar i Svanviksområdet: Svanviksområdet skall utgöra ett sammanhållet planområde utan insprängda utomplansområden och med likvärdiga Planbestämmelser för hela området. De vita inkilade områdena på Plankartan, justeras till Allmän plats NATUR och utgör gröna kilar som sträcker sig från skogen ner till stranden.

i området vill dock inte att vägarna kopplas samman och fördelarna med ett enskilt huvudmannaskap bedöms väga över.

Den ändring som gjordes inför Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2020-12-14 var en justering av redovisningen av upphävandet av områdesbestämmelserna Tidigare redovisades upphävandet med en skraffering i själva plankartan. Lantmäteriet framförde vid samrådet att planförslaget var otydligt med skrafferingen och de gröna ytorna som redovisades i illustrationskartan. Upphävandet redovisas nu istället på en separat sida av plankartan, sida 4. Planområdet har därmed begränsats så att det endast omfattar kvartersmark och allmän plats, vilket underlättar förståelsen av detaljplanen och planbestämmelserna samt vad som gäller inom de olika ytorna. Det blir tydligare att de fastigheter som berörs av upphävandet men inte ligger inom planområdet, ska betraktas som "utomplans". Planområdesgränsen har också förändrats eftersom flertalet av de nya bostäder som föreslogs tidigare, har tagits bort.

Den redaktionella ändringen när det gäller redovisningen av upphävandet av områdesbestämmelserna innebär ingen förändring för er som fastighetsägare. Konsekvensen av detaljplanen är densamma.

Ägaren till den fastighet där den gröna kilen finns har uttryckt önskemålet att bebygga delar av marken samtidigt som övriga fastighetsägare i Svanvik förordar planläggning av allmän plats NATUR. För att planlägga marken med endera ändamål (bostad eller natur) krävs en prövning och motivering. Detaljplanen befinner sig i planprocessens slutskede och förutom att själva prövningen skulle ta tid så skulle också en sådan ändring av plankartan innebära att granskningskedet behöver tas om, vilket förlänger processen ytterligare. Enligt Plan- och bygglagen kan kommunen endast göra mindre justeringar av planförslaget efter granskningen.

Kommunen har valt att prioritera en snabb process där vi kan gå vidare till antagande direkt. Det innebär att

Motiveringar

-Grönområdena i Svanvik var redan från begynnelsen (1960-tal) ämnade som allmän plats för de boende att underhålla och nyttja till rekreation, naturstudier samt olika aktiviteter.

-Under de tre planprocesserna från 2009 fram till idag har de vita områdena varit markerade som naturområde i de olika dokumenten. Det har talats och skrivits om gröna kilar, lantlig karaktär och bevarandevärda korridorer ner mot sjön (se exempel Planbeskrivningen 2020-12-11 sid 5).

-Inför SBN:s möte 2012/14 ändrades de ovan nämnda vita fälten från Kvartersmark till vita fält som "utomplans". I detta skede borde ändringen till Allmän plats NATUR ha införts för dessa områden.

-Jämfört med de stora förändringar som utfördes i december 2020, är åtgärden med att nu ändra de vita fälten till gröna kilar av ett avsevärt enklare slag.

-Vårt yrkande kan således betraktas som en väl känd och begränsad åtgärd

-Åtgärden med att införa Allmän plats Natur på de vita fälten kan även utifrån Lantmäteriets synpunkt i Samrådsredogörelsen sid 16, anses som lämplig.

-De boende har skött och bekostat underhållet av grönområdet vid stranden och på senare tid även samordnat en insats för att begränsa och förhoppningsvis utrota den invasiva växten Parkslide som etablerat ett bestånd i strandområdet med viss spridning uppåt i de "gröna kilarna". Vi vill absolut inte att denna växt sprider sig ytterligare inom området.

Som ämnat åt oss att förvalta

Historiskt sett bestod Svanvik 1: 1 av jordbruks- och betesmark. Ivar Carlsson styckade av de första 15 fastigheterna för fritidshus i början av 1960-talet. Systrarna Astrid Nyström och Dagmar Alexanderssons ärvde

det inte finns möjlighet att göra väsentliga ändringar av plankartan och den gröna kilen ligger därmed fortsatt utanför planområdet. Om fastighetsägaren är intresserad av att bebygga området behöver lämpligheten prövas i förhandsbesked/bygglov.

Den gröna kilen markerades som grönyta i illustrationskartan med syfte att redovisa vad som är tomtmark och inte. Ytan har däremot inte föreslagits planläggas som allmän plats NATUR (bortsett från grönområdet vid stranden).

Ändringen som gjordes inför sammanträdet 20-12-14 var endast redaktionell. Ingen markanvändning för den gröna kilen föreslogs i planen innan sammanträdet, endast en yta för upphävande av områdesbestämmelser.

Anledningen till beslutet att inför granskningen inte planlägga den gröna kilen som allmän plats NATUR var dels att det innebär en stor inskränkning för fastighetsägaren som tydligt måste motiveras. Det anses motiverat att planlägga grönytan vid stranden som allmän plats men för övriga gröna ytor är skälen inte lika starka. En annan anledning är att fastighetsägare vid samrådet uttryckte en önskan om att få köpa delar av den gröna kilen i framtiden. Därav ansågs det mest lämpligt att inte planlägga marken alls så att ett köp kan vara möjligt i framtiden. Synpunkterna från samrådet går stick i stäv med er önskan om planläggning av allmän plats NATUR eftersom det skulle omöjliggöra ett köp i framtiden.

Kommunen bedömer att åtgärden inte kan anses begränsad. En planläggning av allmän plats NATUR kräver en prövning och motivering. Som ovan nämnts skulle även granskningsskedet behöva tas om.

Noteras.

gården, med det tillhörande Torpet som härstammar från 1820-talet, av fadern och utförde nästa avstyckning med 15 fastigheter under 1990-talet. Svanviksområdet utgör idag ett sammanhållet område med 31 fastigheter på den tidigare åker- och betesmarken. Området är ca 300x300 meter stort och begränsas av en gammal stenmur runt området. Fastigheterna är omsorgsfullt avstyckade med väl tilltagna tomtstorlekar och inramas av grönområden, bäckar och stranden. Bebyggelsen skiljer sig från de intilliggande områdena i norr och söder som är lokaliserade över större områden och efter en lång vägsträcka.

Med de två avstyckningarna som gjordes på 60- och 90-talet formades Svanvik så som Ivar Carlsson samt Dagmar och Astrid ville. Varsamt behöll de grönområden som allmänna platser som de boende kunde nyttja och förvalta. Svanviksområdet var med de nu 31 fastigheterna färdigexploaterat. Med respekt bör vi därför i nutid och framtid förvalta denna möjlighet till en sammanhållen bebyggelse inom ett detaljplanelagt område med väl tillvaratagna naturområden.

Naturvärdesbeskrivning av de "gröna kilarna"
Inom de vita områdena finns en trädunge med gamla vackra ekar och hasselsnår (se Planbeskrivningen sid 6 angående bevarande av äldre träd). Hela områdets karaktär är en viktig del i planens syfte att bibehålla (se sid 7 Planbeskrivningen) . Den gröna kilen i mitten av Plankartan är en viktig biotop för ett antal rödlistade fågelarter.

Följande är nära hotade vilket innebär att arten har litet utbredningsområde, samt få lokaler och fortgående minskning med stora variationer år från år (SLU Artdatabanken 2020). Inom detta segment har iakttagits: Drillsnäppa, kråka, mindre hackspett, spillkråka, gulsparv, svartvit flugsnappare, grönsångare och entita. Vi har även grönfink som är starkt hotad samt stare och häckande knipa i holk som 2020 räknas som sårbara. I holk i ekdungen har kattuggla syns. Genom "kilen" rinner en bäck. I den och dess närhet har huggorm, snok, padda, groda och grodyngel setts. Samtliga dessa arter är fridlysta.

På kartan som antogs på Samhällsbyggnadsnämndens möte 2020.12.14 är bäcken ej inritad på ett fullständigt sätt. Endast på den nedre delen från vägen till Stora Färgen finns bäcken med. Den övre delen av bäcken upp mot skogen saknas på kartan. Svanviksborna har sedan 60-talet varit angelägna om att sköta de allmänna platserna med strand och grönområden och ser det som väsentligt att detta kan fortgå.

Kommunen håller med om att grönområdet ger positiva värden till området och dess karaktär. Det noteras att området kan utgöra viktig biotop för flera rödlistade arter.

Plankartan har justerats.

Övriga

34. Boende vid Bäckes strandväg

En miljökonsekvensbeskrivning måste bygga på en aktuell biologisk inventering av sjön och samtliga tillflöden. Mitt tidigare "Yttrande 40- Boende vid Bäckes strandväg (Färgens södra strand)" har inte beaktats. Redan då krävde jag en konsekvensbedömning för Färgensjöarna med avseende på vattenkvalitet och bevarande av djurlivet i området där nya detaljplanen ska gälla. Hur går det ihop med lagstiftningen om samråd?

Det är det viktigt att inventera samtliga bäckar i själva planområdet innan detaljplanen fastställs. Skyddsvärda indikatorarter för en biotop, som kan även ge livsutrymme för den rödlistade flodpärlmussla, har hittats i bäckar norr om Sundet och öster om detaljplansområdet. Bäckarna behöver undersökas på deras artrikedom och rödlistade arter innan detaljplanen kan beslutas. Bifogar Rapporten "Lygnöån och Marydsån, Alingsås kommun, insjööringen; En övergripande bedömning", daterad 2005-12-20. Den är framtagen av Thorsson & Åberg Miljö och Vattenvård AB på uppdrag av Färgensjöarnas fiskvårdområdesföreningen. I denna 15 år gamla rapporten konstateras att det finns insjööring och flodkräftor i bäckarna Marydsån (strax norr om Sundet) och Lygnöån (öster om detaljplanen).

Utöver det behöver öringen ta sig förbi eventuella hinder i bäcken i planområdet. Rensning och utdikning i planområdet skall planeras utan en konsekvensbedömning hur vattennivån och därmed vandringsvägen för öringen påverkas. Detta blir inte fallet om nuvarande dagvattenrapport inte justeras avsevärt.

I nuvarande dagvattenrapport föreslås under Punkt 7.6, Risker vid brandbekämpning s. 22, att bredda befintliga bäckar och deras avrinning." För förslag till hur detta [utsläpp av släckvatten och -skum] ska hanteras krävs mer indata i form av inmätning av befintliga diken och dylikt. Möjliga lösningar kan vara att förse befintliga utlopp till sjöarna med möjlighet till avstängning. Om detta förfarande genomförs bör tillses att diken/bäckar uppströms utlopp med avstängningsanordning har en volym där magasinering tillåts under den tidsrymd som utloppet är avstängt. Denna volym kan skapas genom att diken/bäckar breddas eller alternativt att ett nytt magasin anläggs i diket närhet. Diket kan då anslutas till magasinvolymen genom t. Ex. ett bräddavlopp."

Dagvattenutredningen som tagits fram inför granskningen beskriver konsekvenserna på dagvattnet och sjöns vattenkvalitet, se avsnitt om dagvatten på sida 30 samt avsnitt om påverkan på vattenkvalitet på sidan 34 i planbeskrivningen. Utgångspunkten i plan- och bygglagen, PBL, är att marken som ska tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för det ändamål som detaljplanen anger. Dagvattenutredningen har inte påvisat problem som behöver lösas och kommunen bedömer att ändamålet som föreslås är lämpligt. Vid samråd ska kommunen ska redovisa de synpunkter som har kommit fram samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Alla synpunkter kan inte tillgodoses.

Eftersom dagvattenutredningen inte gett indikationer på att vattenkvaliteten skulle försämrats i sjöar eller bäckar befaras inte heller vattenlevande arter påverkas negativt av detaljplanen. Det anses därmed inte vara nödvändigt att inventera samtliga vattendrag inom planområdet.

Vattenhinder, befintliga eller framtida kan inte regleras i detaljplanen. Dagvattenutredningen och dess textinnehåll kan inte påverka förekomsten av vattenhinder.

Vad det gäller beaktande av naturvärden saknas en redovisning om fisk (öring), flodkräftor och musslor (flodpärlmusslan) och hur detaljplanen skulle påverka bäckarnas miljö (för bäckarnas förlopp se karta Vattenskydds-zoner Färgens Östra Strand). Det borde vara angelägen att skydda vattenkvaliteten i hela Färgen som är till största delen ett Natura 2000 område som angränsar till planområdet. Speciellt Lilla Färgen bör skyddas där vattenverket tar in dricksvatten för hela Alingsås, bara tusen meter bort från Sundet som täcks av nya detaljplanen. Hälften av Sundet ingår också i primärt vattenskyddsområde (zon A - se bifogad karta Avstånd vattenverket-Sundet)). En stor del är längs Färgens östra strand är också klassad som vattenskyddsområden. Med detta i åtanke borde tomtmark inte ha lagts i lågpunkter vilket kräver åtgärder som dikning och kulvertering av naturliga bäckar. Även anläggandet av hårda markytor på egen och allmän mark borde begränsas i byggnadsplanens områdesbestämmelser. Då kan avrinningen i planområdet ske på naturligt sätt så långt som möjligt.

Det saknas en konsekvensbeskrivning och goda lösningar för dagvattenhantering i planområden med nybyggnation - trots tidigare mycket dåliga erfarenheter för öringens livsmiljö. På sidan 7 saknas en beskrivning av vilka konsekvenser den föreslagna hanteringen av dagvatten i nybyggda områden kommer att få: "Om detta utgör ett problem kan det lösas genom att vattenvägen dras om något, alternativt kulverteras". I rapporten om Lyngöån nämns påföljden av likartade åtgärder för Lygnöån på s. 5. Där står vad som kan hända utan en konsekvensbeskrivning: "Uppströms Lygnaredsbron är Lygnöå rensad och rätad enligt kartan. Åtgärden bedöms ha utförts i syfte att sänka Lygnösjön. Denna del är att betrakta som tota/skadad ur öringsynvinkel".

Det är otillräckligt att utredning INTE tar hänsyn till biologiska värden även i bäckarna. Självklart ska dagvattenutredningen kompletteras med en utredning hur föreslagna åtgärder påverkar Färgensjöarna. Hur kan det föreslås att bygga nya hus i lågpunkten trots att naturvärden ska beaktas? Detta går inte ihop med nybyggnation på 2020 talet som kräver avvattning och högre avrinningshastighet.

Det behövs ett helt annat beslutsunderlag. En detaljplan som möjliggör helårsboende och nya hus på östra stranden med beaktande av miljökrav borde konsekvensbeskrivning, dagvattenplan med konkreta uppgifter och framför allt aktuella biologiska inventeringar göras. I dagvattenplanen måste risken för översvämning

Eftersom dagvattenutredningen inte gett indikationer på att vattenkvaliteten skulle försämrats i sjöar eller bäckar befaras inte heller vattenlevande arter påverkas negativt av detaljplanen. Inga specifika åtgärder föreslås i bäckarna och därmed behöver inte dess naturvärden utredas.

Delar av Stora och Lilla Färgen ingår i Färgensjöarnas naturreservat, det är inte ett Natura 2000-område.

Befintliga lågområden med våtmarkslinkande karaktär, som i dagsläget samlar upp vatten inom avrinningsområdet, kommer inte att bebyggas eller påverkas av ny bebyggelse. Vid de tio nya tomterna som planeras i skogsområdet finns det enligt skyfallskarteringen en marksvacka men lågpunkten utgör ingen våtmark. Skyfallskarteringen har visat att det kan ansamlas vatten där vid extrema regn. Tomterna i området är mycket stora, flertalet är över 2000 kvm och de omges av stora skogsområden. Enligt planbestämmelserna får endast 15-20% av fastighetsarean bebyggas och därför anses inte att det finns behov av reglering av andel hårdjord mark.

Se svar ovan.

Kommunen bedömer att beslutsunderlaget är tillräckligt.

och bräddning direkt in till sjön Färgen elimineras. Även avstängningsanordningar som hindrar öringens vandring till lekbäcken. Gällande miljö kvalitetsnormer för Stora och Lilla Färgen SKA inte påverkas negativt av byggprocesser eller annan aktivitet. När skadan har skett genom utsläpp eller snabb yt-avrinning kan vattenkvalitén för Alingsås dricksvatten försämrats med irreversibla följder. Istället bör det undersökas hur man kan använda sig av naturliga översvänningsvolymmer. Det tjänar grodor, fisket, flodkräftor och musslor. Då kan grundvatten fyllas på som i sin tur tillförs Färgen. Jag vill bara påminna om den svåra torkan sommaren 2018 där brunnar torkade ut och vattennivån i Färgen sjönk till lägsta nivå jag har hittills upplevt.

Sammanfattning

Som privatperson är jag ingen expert på biologisk mångfald. Men kommunens beslutsunderlag är bristfälligt eftersom det saknas en analys. Även för en lekman är det uppenbart vilka konsekvenser planen kan få för hela livssystemet och den biologiska mångfalden i sjön Färgen och angränsande bäckar. Det behövs en inventering av för skyddsvärda arter där. Utredningar måste visa hur en hållbar dagvattenhantering kan garanteras så att vattenkvalitén i sjön Färgen och därmed dricksvattnet för hela Alingsås inte påverkas negativt på något sätt. Sedan kan det finnas fler punkter där detaljplaneförslaget inte uppfyller lagkrav. Jag anser att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därför ska planens redovisning av miljökonsekvenser uppfylla kraven på en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalken.

35. Göran Wahlberg, Plan- och byggforum AB

Nedan ges svar på framförda synpunkter. Yttrandets innehåll redovisas inte.

Svar angående synpunkter om hänsyn till allmänna och enskilda intressen:

Det stämmer att hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden, så har också gjorts i detaljplanen. Vid en bedömning av detaljplanens konsekvenser för de befintliga fastigheterna är det viktigt att ha klart för sig hur förutsättningarna ser ut idag: Idag omfattas samtliga fastigheter inom 300 meter från strandlinjen av strandskydd och för de flesta fastigheter gäller områdesbestämmelser som begränsar byggnadsarean till 50 + 20 kvm. Detaljplanen innebär att områdesbestämmelserna upphävs, att ny byggrätt ges med en väl tilltagen byggnadsarea och att strandskyddet upphävs inom de delar där det finns särskilda

skäl att upphäva strandskyddet. Kommunen bedömer att detta inte kan anses vara negativt för någon enda fastighet inom planområdet och planförslaget anses därför följa det som anges i 4 kap. 36 § PBL. Det som anges i 4 kap. 36 § PBL gäller planläggning av befintliga fastigheter men eftersom Skämningared 1:40 och 1:41 inte ingår i planområdet är hänvisningen irrelevant. Även om hänsyn skulle tas till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden på fastigheterna utanför planområdet så kan inte detaljplanen anses få negativa konsekvenser för dem, i jämförelse med nuvarande förhållanden, eftersom de berörs av upphävandet av områdesbestämmelserna, vilket måste ses som en positiv förändring. Kommunen avser inte lösa in mark enligt 6 kap §13 eller §16 PBL.

Svar på synpunkter angående befintligt båthus, förråd och bastu på Skämningared 1:26 samt påståendet att avsikten med detaljplanen är att undanröja befintlig bebyggelse:

Att undanröja befintlig bebyggelse är inte aktuellt och det är ingenting som föreslås i detaljplanen. Planförfattaren känner till byggnadsverkens existens och har ingenting emot att de finns kvar, tvärtom. Att de skulle behöva tas bort är en missuppfattning. Stranden med tillhörande byggnader är mycket vacker och den tillför något mycket positivt till området. Det är också mycket positivt att strandskyddet gäller inom naturmarken vilket ger ett skydd för växt- och djurliv samt allmänhetens tillträde till området. Det finns därför ingen anledning (eller möjlighet) att upphäva strandskyddet vid strandområdet. Området omfattas av strandskydd idag och att det fortsätter att gälla innebär inte att något måste tas bort eller förändras.

Svar på synpunkter angående befintlig infrastruktur såsom vattenbrunnar, ledningar mm:

Miljöbalken och dess regler om strandskydd tar inte hänsyn till fastighetsförhållanden och ledningar mm. Även om en äganderätt till marken innebär betydande rättigheter för en fastighetsägare, så finns det också skyldigheter. Både äganderätt och allemansrätt skyddas i grundlag. Strandskydd gäller inom hela området idag och det gäller även om marken är privatägd och där finns ledningar och brunnar. Huvudregeln är att allmänheten har tillträde till de delar av fastigheten som inte utgör tomtplats. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder oavsett äganderätt, och nedlagda kostnader för teknisk infrastruktur.

Svar på synpunkter om att strandskydd inte kan anses gälla på bebyggd mark:

Inom ett strandskyddat område gäller strandskydd överallt och samtliga byggnader omfattas av strandskyddet oavsett när de uppförts. Att strandskydd inte kan gälla på bebyggd mark är en missuppfattning. Det stämmer att byggnader uppförda innan 1975 kan anses lagliga och att det inte krävs dispens för att de ska få stå kvar, med de omfattas likväl av strandskydd. Följande lagtext finns i Miljöbalken 7 kap. §15:

Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Punkt nummer 2 gäller samtliga byggnader inom strandskyddsområdet. Dispens från förbuden kan endast ges om det finns särskilda skäl.

Svar på synpunkter om planskada och fastighetsägares principiella rätt att fortsätta pågående markanvändning:

Ingen fastighetsägare förhindras fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare. Strandskyddet gäller redan idag och så kommer det att fortsätta inom de ytor där det inte kan upphävas. Befintliga rättigheter tas inte ifrån fastighetsägarna. Som nämnts tidigare är det viktigt att ha befintliga förutsättningar och rättigheter klart för sig vid bedömningen av om en fastighetsägare berörs på ett negativt sätt eller rent utav lider skada av en detaljplan. Den skada som kan vara en följd av detaljplanen är konsekvenserna av rivningsförbud.

Svar på synpunkter om beaktande av strandskyddet vid avstyckning 2004 och att Skämningared 1:40 och 1:41 ska ges bygggrätt:

Det stämmer att hänsyn togs till strandskyddet vid avstyckningen 2004 och att strandskyddsdispens erhöles. Enligt 7 kap §18h Miljöbalken upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft. Rätten att bygga enligt den dispens som gavs 2004 har därmed upphört att gälla. Tyvärr har strandskyddslagstiftningen ändrats sedan år 2004 och det finns i nuläget inte samma förutsättningar

Kommentar

för dispens som då. År 2009 infördes förändringar som innebär att strandskyddet har stärkts genom att skälen för dispens eller upphävande av strandskyddet i detaljplan, har preciserats. När vi nu ska ta ställning till om strandskyddet kan upphävas i detaljplan behöver vi kunna hänvisa till något av de särskilda skäl som finns uppräknade i 7 kap §18c Miljöbalken. Samma krav fanns inte år 2004. Byggrätten måste tyvärr anses förverkad när dispensen löpte ut och skälen för dispensen har förfallit eftersom lagstiftningen ändrats.

De särskilda skäl som man kan hänvisa till när det gäller bostadsbebyggelse är:

1. (att området) redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. (att området) genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

När det gäller Skämningared 1:40 och 1:41 så består fastigheterna främst av naturmark/skogsmark, utan bostadsbebyggelse eller avhållande anläggningar. Det finns en mindre byggnad på fastigheten Skämningared 1:40, men då denna har uppförts utan strandskyddsdispens efter 1975, kan den inte ses som legalt uppförd. På Skämningared 1:41 finns en övervuxen tennisbana. En tennisbana bedöms inte ha sådan avhållande effekt att allmänhetens tillträde är försämrat och därmed är det inte möjligt att hävda att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen har påtalat detta i kommunens diskussioner med dem och det finns en dom i Mark- och miljööverdomstolen angående ett liknande ärende. Där handlar det dock om en klippt gräsyta och inte en tennisplan men kontentan är att det varken på Skämningared 1:41, eller på området i domen, finns någon etablerad hemfridszon. Detta innebär att fastigheterna inte kan anses vara ianspråktaga (skäl nr 1).

Inte heller går det hänvisa till det särskilda skälet (nr 2) att området är väl avskilt. Den väg som finns mellan fastigheterna och sjön kan inte anses vara avskiljande, vilket är fastställt i flera domar som är prejudicerande. Eftersom de dessutom har direkt kontakt med sjön i nordvästlig riktning och bebyggelsen närmare sjön inte är tätt placerad, kan marken inte heller anses vara avskild genom bebyggelse.

Kommunen har egentligen ingenting emot att byggnader uppförs på fastigheterna och det är beklagligt att de inte kan användas på det sätt som det var tänkt. Men eftersom det inte går att finna något särskilt

Kommentar

skäl för att upphäva strandskyddet och Länsstyrelsen dessutom uppgett att det inte går, så har det inte varit möjligt att ge byggrätt. Länsstyrelsen bedriver statlig tillsyn enligt 11 kap. §11 PBL och de har möjlighet att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen om de anser att strandskydd enligt miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Svar på synpunkter angående rättsfall 2017-06-02 i MÖD mål P-9377-16 i Gävle:

Det stämmer inte att rättsfallet tydligt motiverades av att det i den aktuella detaljplanen i Gävle var kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet omnämns inte överhuvudtaget i MÖD:s motivering till domen. Det enskilda huvudmannaskapet i detaljplanen för Färgens östra strand kan inte utgöra skäl för att göra undantag från strandskyddet, det finns det inget lagstöd för. Gävle kommun har i detaljplanen hänvisat till särskilt skäl nr 2 (7 kap. §18c Miljöbalken) dvs. att det tänkta exploateringsområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen, dels genom en väg och dels genom befintlig bebyggelse. I MÖD:s domskäl för upphävandet av detaljplanen anges att exploateringsområdet inte kan anses vara väl avskilt från området närmast strandlinjen genom vägen och att exploateringsområdet ligger i direkt anslutning till ett område som i planen som är utpekad som naturmark. Naturområdet sträcker sig ned till strandlinjen och planområdet ansågs därmed inte vara avskild från området närmast strandlinjen genom bebyggelse. Enligt kommunens uppfattning finns uppenbara likheter mellan detaljplanen i Gävle och förutsättningarna på Skämningared 1:40 och 1:41.

Svar på synpunkter om proportionalitetsprincipen:

Förklaring av proportionalitetsprincipen på Strandskyddsdelegationens webbplats:

Proportionalitetsprincipen innebär att en inskränkning i en enskilds rätt (t.ex. markägarens rätt att bebygga sin fastighet) inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. MÖD angav i en dom (mål M 9186-13) först att det för dispens krävs dels särskilda skäl och dels att åtgärden som man vill vidta är förenlig med strandskyddets syften. Sedan angav domstolen att det är vid prövningen av om det finns ett särskilt skäl som intresseavvägningen enligt proportionalitetsprincipen ska göras och att proportionalitetsprincipen inte medför någon möjlighet att meddela dispens med beaktande av andra omständigheter än de som anges i bestämmelserna om de särskilda skälen.

Proportionalitetsprincipen kan alltså inte användas för att ge dispens utan att de särskilda skälen som krävs

för dispens beaktas. Syftet med strandskyddet ska alltid tillgodose, även om det innebär en inskränkning i en enskilds rätt. Proportionalitetsprincipen innebär att inskränkningen inte får gå längre än vad som krävs för att uppnå syftet.

Som ovan nämnts innebär en fastighetsägares äganderätt till marken betydande rättigheter, men det finns också skyldigheter. Både äganderätt och allemansrätt skyddas i grundlag. Även om marken är privatägd så gäller strandskyddet på hela fastigheten idag och förbuden gäller oavsett befintlig infrastruktur och äganderätt.

Svar på synpunkter om ansökan om strandskyddsdispens för Skämningared 1:40:

Bygglovsenheten har fått in en ansökan om förhandsbesked och en ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Skämningared 1:40. Bygglovsenheten har som standardförfarande att handlägga en ansökan om strandskyddsdispens före ett bygglov eller förhandsbesked, för att utreda om åtgärden är möjlig. Om inte strandskyddsdispens kan ges för åtgärden är bygglovet omöjligt att genomföra, och därför till ingen nytta för den sökande. Den finns även rättsfall från Mark och miljööverdomstolen (exempelvis mål P 427317) som visar att det i många fall är lämpligt att hantera en strandskyddsdispens före ett bygglov. Bygglovsenheten bedömer därför att de helt korrekt har begärt in kompletteringar till ansökan om strandskyddsdispens, för att kunna handlägga ärendet och komma fram till ett beslut i frågan.

Då den aktuella fastigheten (Skämningared 1:40) inte är med i planområdet för den nya detaljplanen, så bedömer bygglovsenheten att det inte är aktuellt att begära anstånd i ärendet, i enlighet med 9 kap. §22 i Plan- och bygglagen. Ärendet prövas därför utifrån rådande förutsättningar på platsen.

Detaljplanen reglerar inte huruvida det bara är fritidshus eller permanentbostadshus som får byggas. I det aktuella förslaget till detaljplan anges beteckningen ”B” för ”Bostäder”, vilket innefattar såväl fritidshus som permanentbostadshus. Samhällsbyggnadsnämnden kan utifrån de förutsättningar som finns i planförslaget inte styra om byggnaden blir ett fritidshus eller en permanentbostad.

Svar på synpunkter om lägergårdarna:

Den mark som lägergårdarnas byggnader står på kan anses vara ianspråktagen men eftersom byggnaderna

inte är bebodda kan de inte anses avhålla allmänheten från att beträda området kring dem. Även om lägergårdar kan skapa tillfälliga hemfridszoner så innebär inte företeelsen att områdena kring byggnaderna är ianspråktagna på det sätt som får beaktas som särskilt skäl enligt 7 kap. §18c punkt 1 Miljöbalken. Områden kring besöksanläggningar utan permanentboende bör normalt kunna beträdas av allmänheten då verksamhet inte förekommer. Det stämmer inte att grusplaner, uteplatser, gräsmattor och planteringar innebär ett i strandskyddspraxis definierat ianspråktagande av marken. Det finns ett flertal prejudicerande domar som fastställt detta.

Länsstyrelsen har efter ett platsbesök meddelat kommunen att punkt 1 inte kan beaktas som ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddsområdet kring byggnaderna på de två lägergårdar som ursprungligen var med i planförslaget vid samrådet 2019. Områdena bedöms som fullt tillgängliga för allmänheten under större delen av året.

Ägaren till den södra lägergården har för avsikt att omvandla fastigheten från lägergård till bostäder. Eftersom en bostad har en större hemfridszon än en lägergård skulle det innebära att bostadshusens hemfridszon skulle avhålla allmänheten från att beträda området som idag är allemansrättsligt tillgängligt. Den ändrade användningen är därmed förbjuden och kräver dispens från bestämmelserna om strandskydd för att få genomföras (7 kap. §18c punkt 2 i Miljöbalken). Eftersom det saknas förutsättningar att upphäva strandskyddet till förmån för bostäder och fastighetsägaren inte är intresserad av en byggrätt för besöksanläggning, planläggs inte fastigheten.

Ägaren till den norra lägergården i Sundet, har intresse av att ha kvar sin verksamhet och vidareutveckla den. Som ovan nämnts kan strandskyddet inte upphävas på fastigheten med hänvisning till punkt 1, att marken redan är ianspråktagen eftersom lägergården endast har en tillfällig hemfridszon. Om strandskyddet ska upphävas med hänvisning till det särskilda skälet enligt 7 kap. §18c punkt 4 Miljöbalken - att upphävandet behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, behöver det förklaras vad utvidgningen består av och varför den är så motiverad att särskilda skäl ska anses föreligga för ett upphävande. I detta ingår även en godtagbar förklaring till varför verksamheten/åtgärden i utvidgningsområdet inte kan förläggas till en plats utanför strandskyddsområdet. För den aktuella lägergården har det inte studerats i detalj hur utvidgningen ska ske

Kommentar

och endast översiktliga visionsskisser har redovisats för kommunen. Länsstyrelsen rekommenderar i detta fall att eftersom det rör sig om åtgärder som eventuellt kan bli aktuella så är det lämpligare att pröva dessa åtgärder genom dispensförfaranden efter hand.

Påståendet att strandskyddet enbart förbjuder uppförande av nya byggnader, inte om- och tillbyggnader, stämmer inte. Enligt 7 kap. §15c punkt 2 Miljöbalken får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Strandskyddet gäller på lägergårdarnas fastigheter redan idag och dispens krävs därmed för ändringar av befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär ingen förändring när det gäller detta. Att fastigheterna inte ingår i detaljplanen och att strandskyddet fortsätter gälla innebär inte att befintliga anläggningar ödeläggs eller omintetgörs, det förändrar inte heller möjligheten att få banklån och underhålla byggnader.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att upphäva områdesbestämmelserna för den befintliga fritidshusbebyggelsen och därefter styra upp bebyggelsen med en ny detaljplan. Att studera lägergårdarnas utbyggnadsmöjligheter ingår inte i uppdraget och kommunen har ingen skyldighet att ge byggrätt samt upphäva strandskyddet.

Svar på synpunkter angående planläggning av Skämningared 1:26, flytt av tennisbana mm: Ägarna till fastigheterna där den förfallna tennisbanan finns har inte uttryckt att de önskar behålla den och därmed har det inte varit aktuellt att planlägga tennisbanan med relevant markanvändning. Inte heller har de framfört önskemål om att vrida den och flytta gränser för Skämningared 1:40 och 1:41 söderut.

Kommunen har tagit ställning till om/hur de grönytor som finns kring bebyggelsen inom planområdet ska planläggas och beslutat att de inte ska planläggas som allmän plats NATUR. Motiven till det är flera. Dels är det svårt att avgöra vilka grönytor som ska planläggas som allmän plats och inte. Grönytorna kring bebyggelsen är stora och hänger samman med stora skogsområden och det är därmed svårt att avgöra vilka ytor som ska vara allmän plats och vilka ytor som ska lämna utanför. Dels innebär planläggning av allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap att ägandet kvarstår men att fastighetsägare i området via en gemensamhetsanläggning kan tvinga sig till att få sköta marken. Det finns fördelar med det, såsom att ansvaret för skötseln blir tydligare vilket kan vara bra

Kommentar

vid platser som nyttjas av många. Men det enskilda huvudmannaskapet gör samtidigt att fastighetsägarna får större rätt att privatisera området och stänga ute andra som inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Allemansrätten försvagas vid allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Eftersom strandskydd gäller inom området och skyddar naturmarken och stränderna från exploatering och privatisering har fördelarna med att inte planlägga dessa ytor ansetts vara övervägande. Allemansrätten och strandskyddet ger fortsatt skydd och därmed planläggs inte grönytor som allmän plats, detsamma gäller för Skämningared 1:26.

Befintlig bebyggelse får fortsatt finnas kvar men precis som idag krävs dispens för att ändra byggnader och/eller deras användning. (Undantag görs i Svanvik där strandområdet planläggs som allmän plats NATUR eftersom området inte är strandskyddat).

Svar på synpunkter om grundkartan:

Tennisbanan redovisas i kartunderlaget av kartobjektet ”stängsel”. Eftersom kartobjektet innehåller alla stängsel och staket på tomtmark så har kommunen valt att inte ha med det i detaljplanens grundkarta eftersom plankartan då inte ansågs läsbar. Dessvärre innebar det att tennisbanan inte längre redovisas. Det handlar inte om att den medvetet raderats bort. Grundkartan har justerats och tennisbanan finns med i antagandehandlingarna.

Svar på synpunkter om att ny väg mellan Svanvik och Pojkebo ska tas bort från planförslaget:

En ny väg mellan Pojkebo och Svanvik föreslås inte i detaljplanens plankarta. Den beskrivs dock i planbeskrivningen eftersom den studerats i trafikutredningen och kommunen ser fördelar med att den byggs på sikt. Att den nya vägen beskrivs i planbeskrivningen innebär inte att krav ställs på att den byggs. Med det enskilda huvudmannaskapet är det upp till vägföreningarna i området att besluta om att den ska byggas samt bekosta byggande och underhåll.

Sammanfattning och revideringar

Yttranden från 10 olika remissinstanser, 23 yttranden från sakägare samt 2 yttranden från övriga inkom under granskningstiden. I ett av yttrandena finns flera sakägare representerade vilket innebär att det totala antalet sakägare som yttrat sig under granskningen är 51 stycken. Med anledning av framförda synpunkter har Samhällsbyggnadskontoret gjort följande revideringar av planhandlingarna:

- Bestämmelsen i plankartan om taklutning har tagits bort.
- Skogsvägen i Pojkebo har tagits bort.
- En yta med användningen E - teknisk anläggning har lagts till i plankartan.
- Placeringsbestämmelser har förtydligats och kompletterats med hänsyn till ledningar och nätstationer.
- Området för upphävande av strandskydd på Skämningared 1:35 har minskats.
- De administrativa gränserna på Skämningared 1:30, 1:34, 7:1 och 5:6 har justerats/tagits bort.
- Skämningared 5:9 planläggs med bostadsändamål.
- En bestämmelse om markbelastning har lagts till i plankartan.
- För övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning, (det brev som förklarar hur man överklagar).

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts efter granskning

- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:11 och 2:41
- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:62 och 2:46
- Ägare till Hjälmarred 1:33
- Ägare till Hjälmarred 1:51
- Ägare till Skämningared 1:26
- Ägare till Skämningared 1:30 och 1:34
- Ägare till Skämningared 1:31
- Ägare till Skämningared 1:40
- Ägare till Skämningared 1:41
- Ägare till Skämningared 4:1
- Ägare till Skämningared 5:1 och 5:2
- Ägare till Skämningared 5:5 och 5:7
- Ägare till Skämningared 7:1
- Ägare till Svanvik 1:28
- Ägare till Svanvik 1:32
- Ägare till Svanvik 1:1
- Ägare till Svanvik 1:2
- Ägare till Svanvik 1:3
- Ägare till Svanvik 1:4
- Ägare till Svanvik 1:5
- Ägare till Svanvik 1:6
- Ägare till Svanvik 1:7
- Ägare till Svanvik 1:8
- Ägare till Svanvik 1:9
- Ägare till Svanvik 1:10
- Ägare till Svanvik 1:11
- Ägare till Svanvik 1:12
- Ägare till Svanvik 1:13

- Ägare till Svanvik 1:14
- Ägare till Svanvik 1:15
- Ägare till Svanvik 1:16
- Ägare till Svanvik 1:17
- Ägare till Svanvik 1:18
- Ägare till Svanvik 1:19
- Ägare till Svanvik 1:20
- Ägare till Svanvik 1:21
- Ägare till Svanvik 1:22
- Ägare till Svanvik 1:23
- Ägare till Svanvik 1:24
- Ägare till Svanvik 1:25
- Ägare till Svanvik 1:26
- Ägare till Svanvik 1:27
- Ägare till Svanvik 1:29
- Ägare till Svanvik 1:30
- Ägare till Svanvik 1:31

Kvarstående synpunkter från samrådet

- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:28
- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:31
- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:4
- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:22 och 2:8
- Ägare till Alingsås-Hulabäck 2:20 och 2:59
- Ägare till Hjälpared 1:12
- Ägare till Hjälpared 1:58
- Ägare till Skämningared 1:32
- Ägare till Skämningared 2:20
- Ägare till Skämningared 2:25
- Ägare till Skämningared 2:26

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Sjölin
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt