

**DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN BYGDEÅ KYRKBORD 1:1 /
ROBERTSFORS KOMMUN**
Planbeskrivning

Samrådshandling

LANDLAB/ARKITEKTUR/AB



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av LandLab Arkitektur på uppdrag av Robertsfors kommuns samhällsbyggnadskontor. Följande personer har medverkat i planarbetet:

LandLab Arkitektur AB

Sundmarksvägen 2
915 98 Bygdeå

Planarkitekter:

Alberto Altés Arlandis
e-post: alberto@landlab-arkitektur.org

Karin Berggren

e-post: karin@landlab-arkitektur.org

Robertsfors kommun

Samhällsbyggnadskontoret
Storgatan 13
915 81 Robertsfors
Tfn: 0934-140 00

Kommunens handläggare:

Sara Forsberg
e-post: salm@robertsfors.se
tfn: 0934-141 03

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. Samtidigt fastställs vilka rättigheter och skyldigheter som gäller inom planområdet.

Kommunen har s.k. *planmonopol*. Det innebär att det endast är kommunerna som får besluta om, upprätta och anta detaljplaner. Kommunal planläggning måste samtidigt ske i transparenta processer där alla parter som berörs får en chans att yttra sig och på så vis påverka planarbetet.

Detaljplanens huvudhandlingar består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan och tillhörande bestämmelser är juridiskt bindande, medan planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planens innebörd samt att redovisa de förutsättningar och syften som planen har.

Detaljplaneprocessen

En detaljplan kan upprättas genom olika formella förfaranden beroende på exempelvis planens omfattning och betydelse för allmänheten. S.k. *standardförfarande* kan tillämpas om detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen får då inte vara av betydande intresse för allmänheten och får inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid standardförfarande följer processen följande steg:

- Samråd

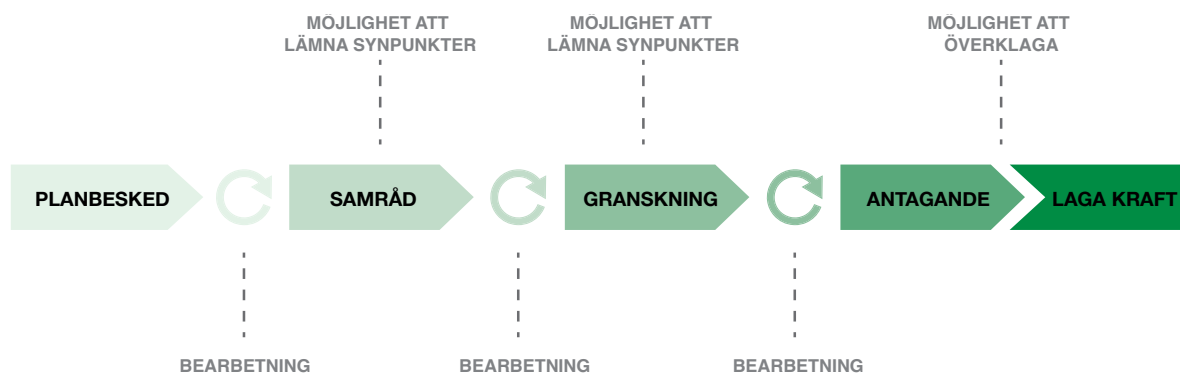
Under samrådet skickas förslaget till detaljplan ut till Länsstyrelsen, berörda myndigheter, grannar och andra sakägare, och finns också tillgängligt för allmänheten under två till fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och information från de som berörs av planen, och ge alla sakägare en möjlighet att yttra sig.

- Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en s.k. *samrådsredogörelse* och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter ska det reviderade planförslaget finnas allmänt tillgängligt för granskning under minst två veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

- Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett s.k. *granskningsutlåtande* och planhandlingarna justeras där det bedöms nödvändigt. Detaljplanen prövas sedan för antagande av kommunstyrelsen. Den som yttrat sig negativt eller med ett förslag till planändring under samråd eller granskning, och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda, har efter beslutet rätt att överklaga planen. Om planen antas och inga överklaganden inkommer inom tre veckor efter det att protokollet från kommunstyrelsen justerats, vinner detaljplanen laga kraft.











0_INLEDNING

1_PLANDATA

1.1 Handlingar.....	s.19
1.2 Planens syfte.....	
1.3 Planförfarande	
1.4 Planområdet.....	
1.5 Markägarförhållanden.....	s.20
1.6 Bakgrund.....	
1.7 Behovsbedömning miljöpåverkan.....	
1.8 Tidigare ställningstaganden.....	
Översiktsplan.....	
Gällande detaljplaner.....	s.22
Riksintressen.....	

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

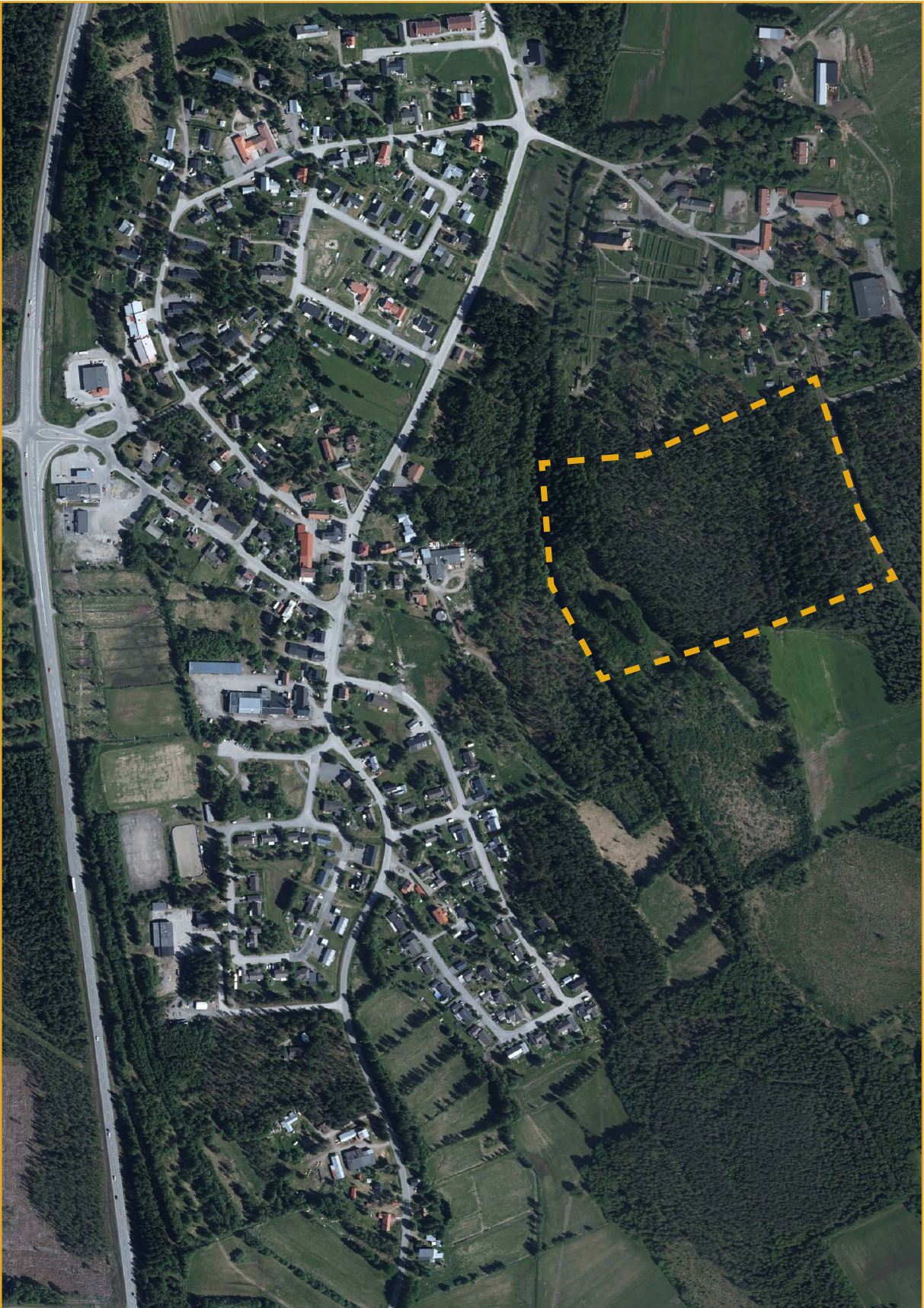
2.1 Introduktion.....	s.29
2.2 Historisk kontext.....	
Skinnarbyn i Bygdeå socken.....	
Urban utveckling.....	s.31
Befolkningsutveckling.....	s.33
2.3 Bygdeå idag.....	
Klimat och miljö.....	s.35
Funktioner och verksamheter.....	s.37
Den historiska kärnan.....	s.39
2.4 Planområdet.....	
Målpunkter i omgivningen.....	s.41
Trafik.....	
Rekreation och friluftsliv.....	
Mark och vegetation.....	s.42
Geoteknik.....	
Förorenad mark.....	
2.5 Marknadsmässiga förutsättningar.....	s.44
2.6 Slutsatser	s.45

3_PLANFÖRSLAGET

3.1 Koncept.....	s.49
3.2 Trafik och vägnät	s.51
3.3 Bebyggelse.....	s.53
Bebyggelseområden och typologier.....	
Fastighetsstorlek och byggrätt.....	s.55
Bebyggelsekaraktär.....	s.56
Byggnaders utformning.....	
Byggteknik.....	
3.4 Mark och vegetation.....	s.57
3.5 Teknisk försörjning.....	s.58
3.6 Buller och störningar.....	
3.7 Tillgänglighet.....	
3.8 Genomförandebeskrivning.....	
3.9 Plankarta.....	s.60

1

Plandata /



1.Plandata /

1.1 Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Bilagor

- Grundläggande geoteknisk utredning, utförd av LejonGeo nov 2017

1.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa goda planmässiga förutsättningar för avstyckning av attraktiva tomter för bostadsändamål söder om den historiska miljön kring Bygdeå kyrka. Syftet är också att möjliggöra områdets fortsatta användning som rekreationsområde samt att skapa en sammanhållen boendemiljö av hög kvalitet som är tydligt anpassad efter terräng, vädersträck och sammanhang.

1.3 Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §.

1.4 Planområdet

Planområdet, kallat "Prästberget", är beläget inom Bygdeå by, ca 1 km från infarten till Bygdeå från E4. Planområdet är ca 9 hektar stort och består av kuperad skogsmark, som sluttar åt söder.

Planområdet angränsar i norr till begravningsplats och äldre bebyggelse som är en del av kyrko- och skolmiljö med höga kulturhistoriska värden. I planområdets nordöstra hörn ligger infarten till sporthallen Martinsonshallen. Den östra plangränsen utgörs av enskild väg som förbinder området med resten av byn via Kustlandsvägen, och den västra gränsen går längs vattendraget Kanalen. Söder om planområdet finns jordbruksmark.

Genom planområdet går flera uppskattade rekreationsstråk, som idag används av såväl skolklasser som boende i hela Bygdeå.

1.5 Markägareförhållanden

Bygdeå Kyrkobord 1:1 ägs i sin helhet av Svenska Kyrkan.

1.6 Bakgrund

Redan i Robertsfors kommuns översiktsplan från 1991, som nu håller på att aktualiseras, omnämns en exploatering av Prästberget som nästa stora satsning i den södra kommundelen. Under senare år har marknadsintresset för bostäder i Bygdeå med omnejd ökat, medan utbudet av tomtmark och bostäder är fortsatt begränsat. Det finns därmed goda förutsättningar för nyetableringar och inflyttning inom Bygdeå tätort, och en sådan utveckling skulle vara positiv för kommunen i stort.

Prästberget har ett attraktivt läge i Bygdeå och slutningen är mycket välorienterad ur ljussynpunkt. Etablerade gångvägar samt anslutningsväg för biltrafik mellan planområdet och byns centrum finns och Bygdeå skola F-6 och bibliotek ligger i direkt anslutning.

Då området är obebyggt och skogsbeväxt när planarbetet påbörjas ses också en möjlighet att här tillskapa en bostadsmiljö som skiljer sig från det övriga utbudet i denna kommunedel; ett sammanhållet villaområde i nära anslutning till tätort som samtidigt kan erbjuda naturtomter, avskildhet och extra utrymme.

1.7 Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte; man gör en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken.

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Robertsfors kommun varvid framkom att detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § har därför inte upprättats. Planområdet berörs inte av några särskilda skyddsbestämmelser och då detaljplanens genomförande leder till uppförandet av i huvudsak bostäder bedöms den inte leda till några negativa effekter avseende föroreningar och störningar för människors hälsa.

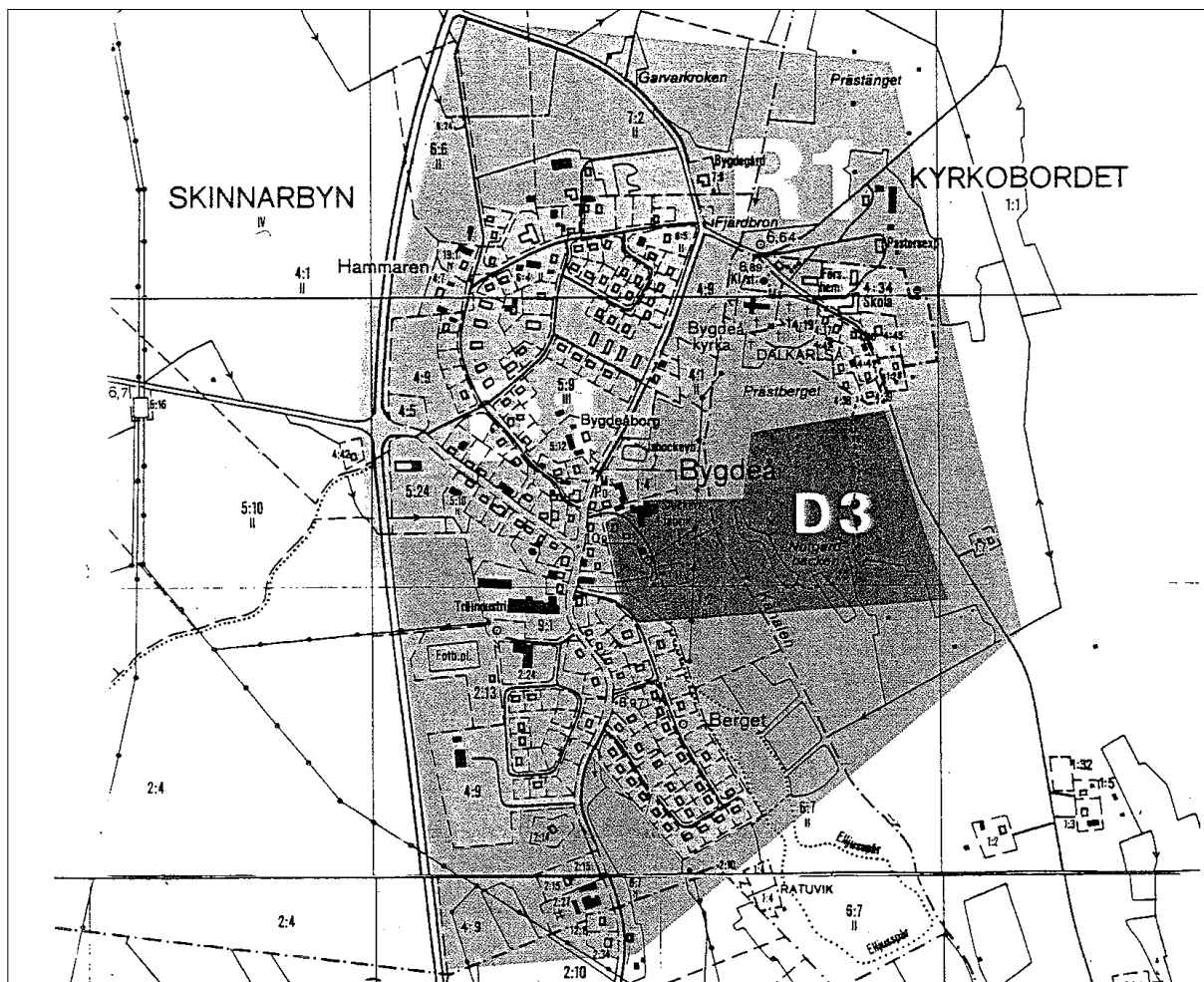
1.8 Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan (ÖP). Gällande översiktsplan för Robertsfors kommun ÖP1990 (antagen av kommunfullmäktige 1991-02-14) skriver att en utökning av detaljplanerat område avses för Prästberget.

Angående gestaltning och utformning generellt skriver ÖP1990 följande om Bygdeå:

“Nya byggnader i området kring Bygdeå bör anpassa till den traditionella byggnadsstilen och utformas med hänsyn till kulturvärdena på platsen (PBL 3:1).”



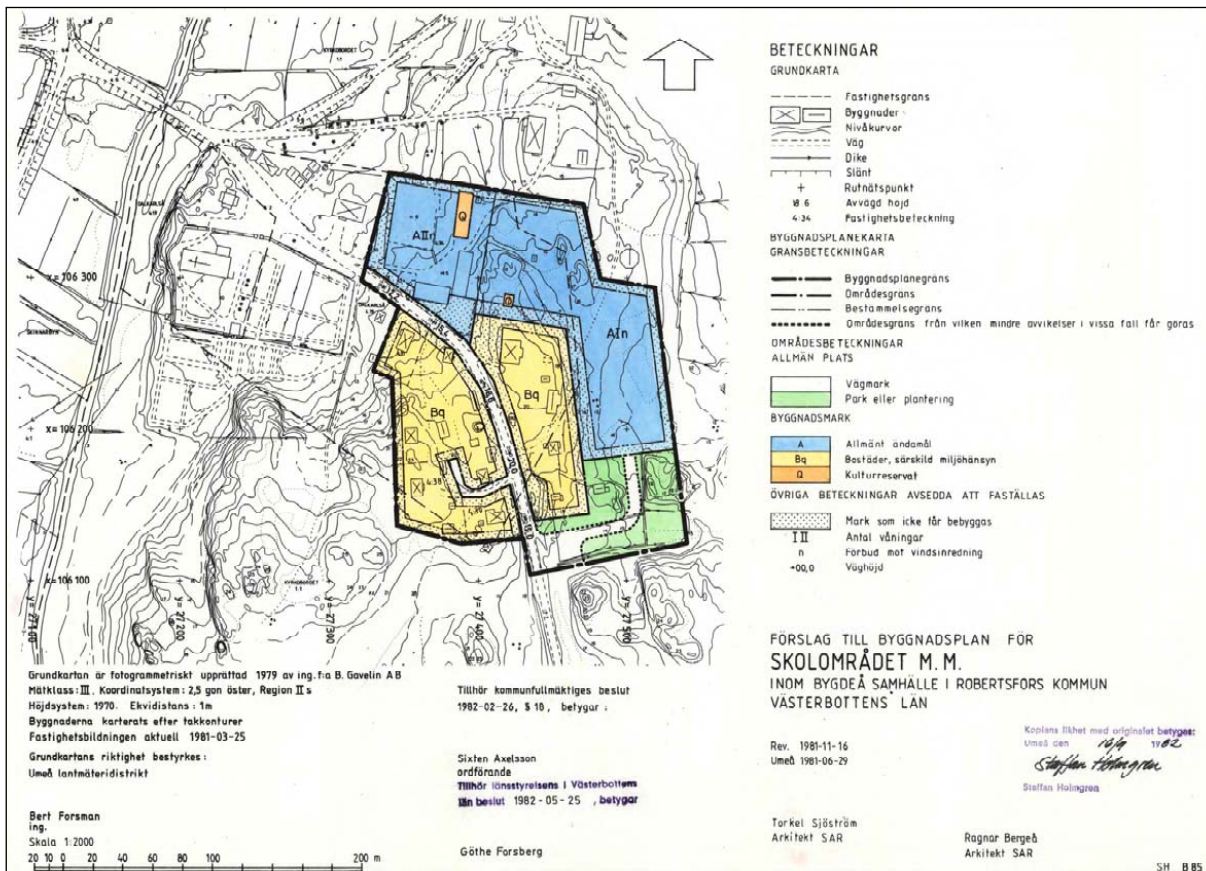
D3 - Detaljplan för bostäder och övrig permanent bebyggelse som avses att utarbetas eller som är under fastställelse.

Kommande översiktsplan

Ny översiktsplan för Robertsfors kommun, som är under antagande 2019, beskriver visioner för kommunens utveckling fram till 2030. Målsättningen är att skapa en *“livsmiljö som präglas av social gemenskap, närhet och enkelhet”*. Som särskilda befintliga kvaliteter nämns närheten till naturen, närheten till staden och till livfulla utomhusmiljöer och mötesplatser. Översiktsplanen vill skapa attraktiva boenden med koppling och hänsyn till natur- och kulturmiljö, kommunikationer och service. Förtätning av befintliga bebyggelsemiljöer och tätorter förespråkas och Prästberget i Bygdeå tas särskilt upp som ett intressant område för utveckling.

Prästberget är ett gott exempel på en plats som kan knyta an till befintliga strukturer, miljöer och kvaliteter, och har stora möjligheter att erbjuda en attraktiv bostadsmiljö som är både tillgänglig och naturnära. Översiktsplanen uttrycker också en intention att planera för en flexibel bebyggelse, exempelvis en kombination av näringsverksamhet och boende.

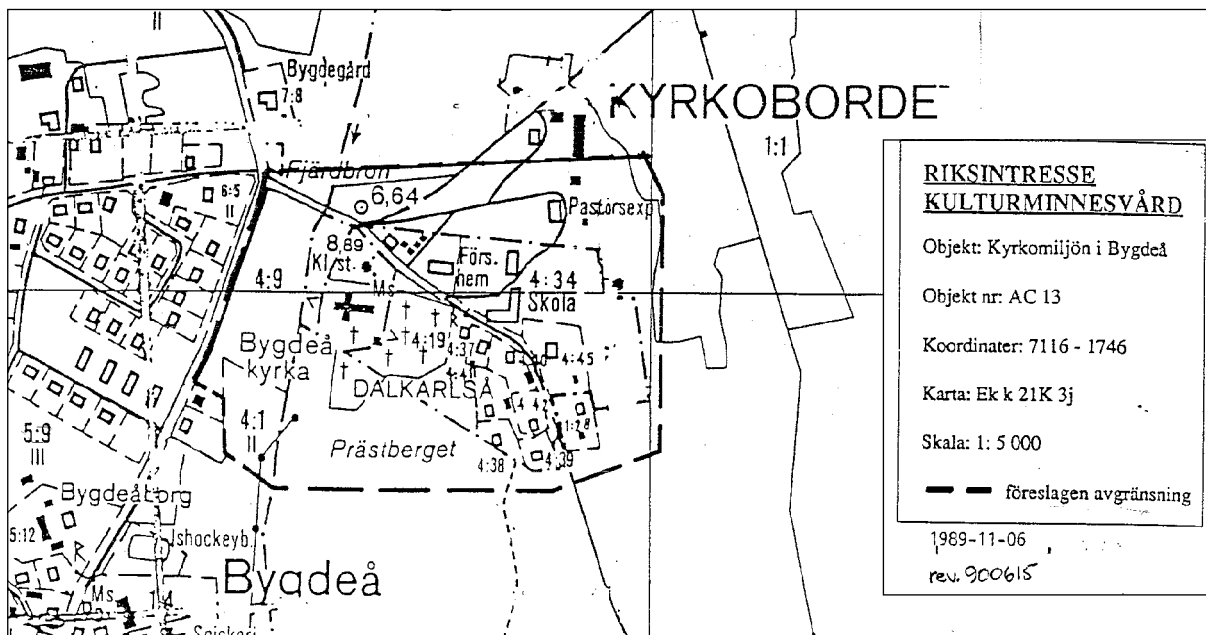
Detaljplanen ligger i linje med kommunens Bostadsförsörjningsplan.



Byggnadsplan P1983-21

Gällande detaljplaner

Det finns inga gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdet gränsar mot byggnadsplan P1983-21 för Skolområdet m.m., där området närmast det aktuella planområdet medger bostäder med särskild miljöhänsyn, vilket innebär att gestaltning av bostadshus omsorgsfullt ska anpassas till den befintliga bebyggelsen med bl.a. röda träfasader och en detaljutformning som kännetecknas av "traditionell enkelhet och välstuderade proportioner".



En liten del av det norra planområdet faller inom översiktsplanens föreslagna avgränsning för riksintresset. Illustration ur ÖP1990.

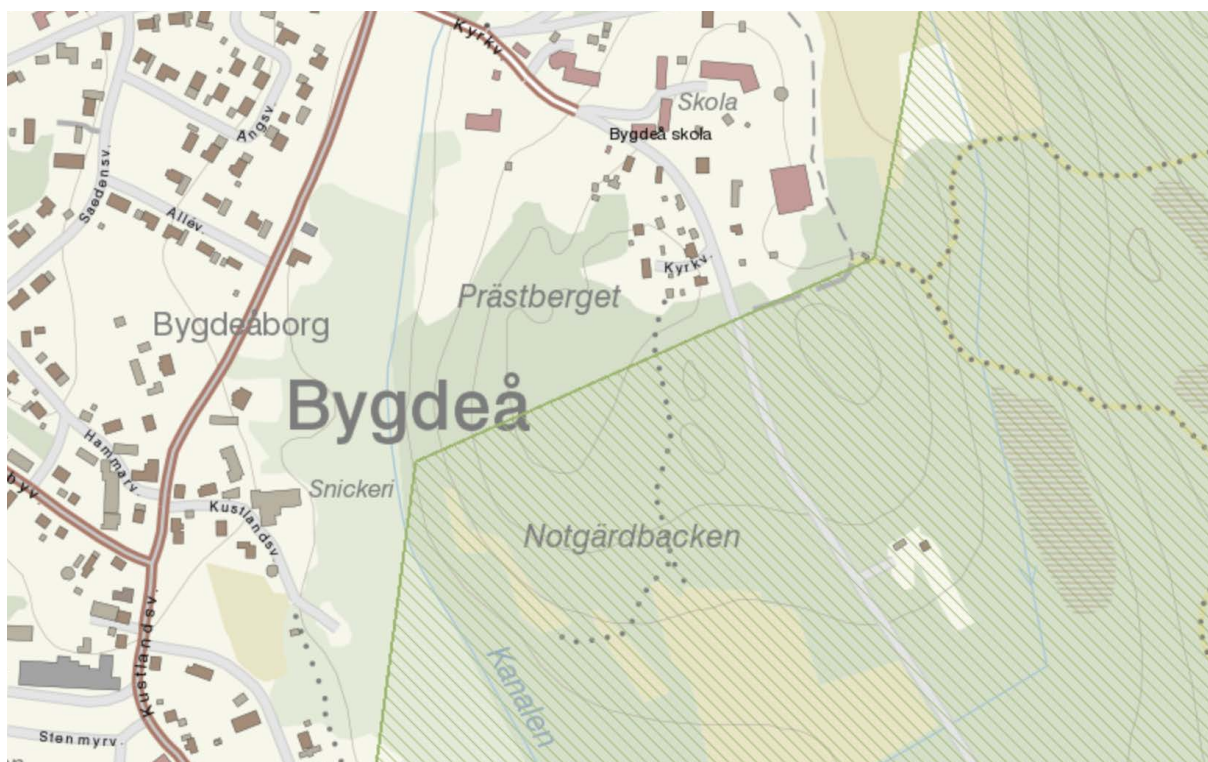
Kulturhistoriska värden

Planområdet angränsar till utpekad riksintresseområde för kulturmiljövård; kyrkligt kulturarv och begravningsplats, (AC 13) enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Området kring Bygdeå kyrka utgör en av två skyddade kyrkomiljöer i kommunen, och utpekas som riksintresse för kulturarv av riksantikvarieämbetet. Planområdet på Prästberget ligger direkt söder om den skyddade kulturmiljön, som förutom kyrkan och dess klocktorn och sidobyggnader också innefattar skolans område. Den äldsta skolbyggnaden från 1846 fungerade också som tingshus och är skyddad som kulturresevat i Byggnadsplan P1983-21.



Bygdeå kyrka, fotograf: Åke Johansson



Grön markering visar riksintresse för naturvård över planområdet enligt Naturvårdsverkets karta.

Naturvärden

Planområdet omfattas även till viss del av riksintresseområde för naturvård, 3 kap 6 § Miljöbalken, som del av ett större sammanhängande skogsområde längs kusten.

Skogen inom planområdet betraktas inte som särskilt skyddsvärd, men Skogsstyrelsen redovisar ett område i söder med höga naturvärden (ängsmark) i sluttningen mot Kanalen, och detta bör beaktas. Även skogen och naturmarkens värden som allmän plats och rekreationssvärde beaktas under planarbetet.

|



2 **Förutsättningar /**

ÄLDRE BEBYGGELSE (FÖRE 1700) BYGDEÅ SOCKEN

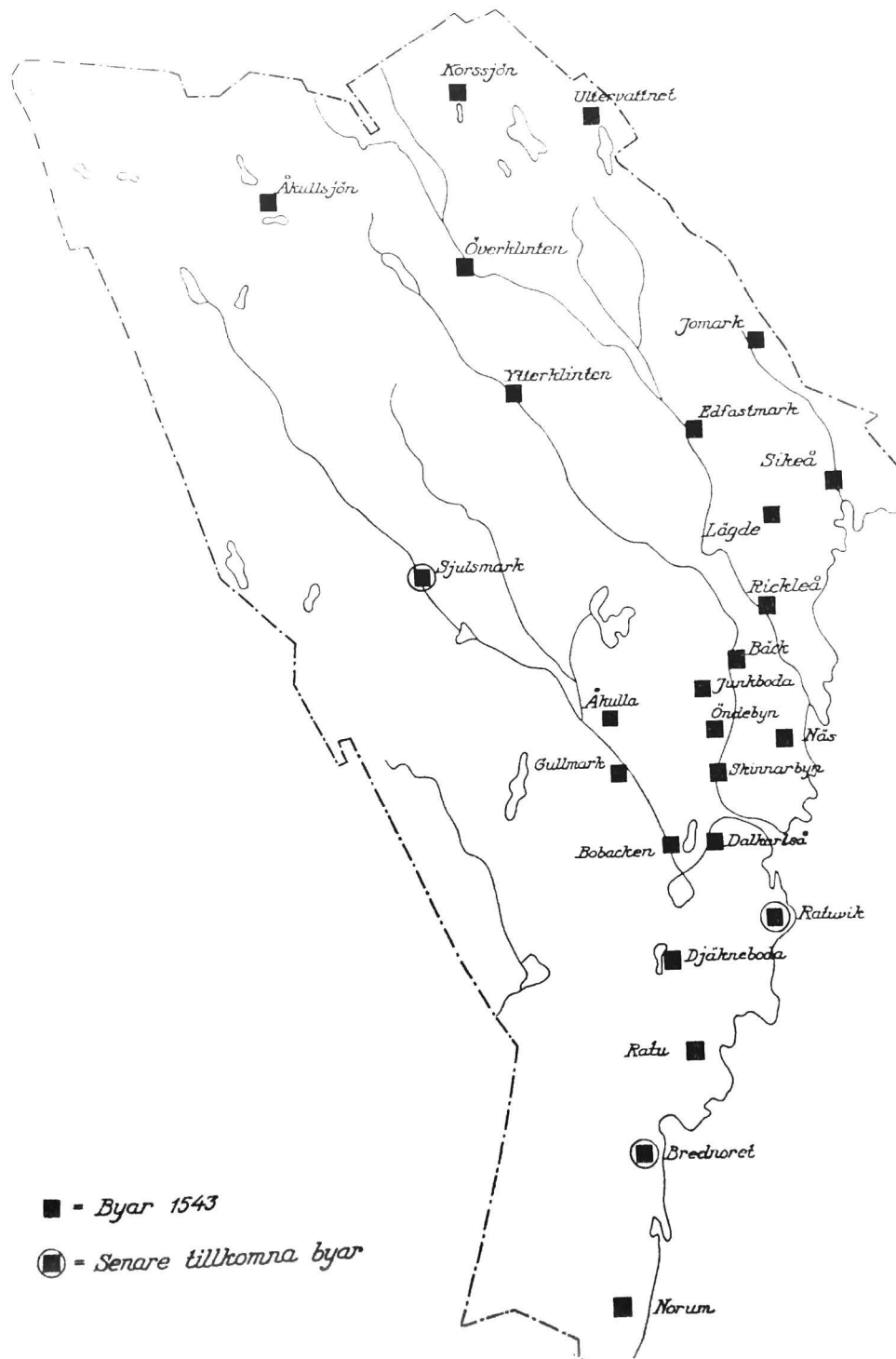


Illustration från "Bygdeå sockens historia", red. Karl Fahlgren 1963

2. Förutsättningar /

Detaljplanen har en geografisk, historisk, social och strukturell kontext att förhålla sig till, det nya bostadsområdet på Prästberget kommer att bli en liten del i ett större sammanhang, och en kunskap om och förståelse för platsen hjälper till att underbygga beslut som rör detaljplanens utformning. I detta kapitel presenteras några av de iakttagelser som varit relevanta för arbetet med planen.

2.1 Historisk kontext

Skinnarbyn i Bygdeå socken

Det nutida Bygdeå hette tidigare *Skinnarbyn* och utgjorde centralort i Bygdeå socken, som omnämns i historiska skrifter sedan tidigt 1300-tal; omkring slutet av forntiden, som den nordligaste socknen i Sverige. Det är dock troligt att det funnits bebyggelse och bofasta i området långt innan dess. Sedan 1500-talet finns dokumentation om de dåtida "byarnas" placering, som ofta bestod av ett eller två hushåll och var glest utspridda längs med kusten och de åar som förgrenar sig genom området.

År 1413 tros 40 hushåll ha bott i Bygdeå socken, och 1543 hade antalet mer än femdubblats till 225. Bygdeå räknades då som en stor socken.

Bygdeå socken benämns till en början som *Bygda*, vilket tros komma från en äldre benämning på Rickleån. Bygda är besläktat med verbet *böja* eller *bukta* och anspelar på åns slingrande gång genom landskapet.

1863 omvandlades Bygdeå socken till Bygdeå kommun, som 1974 blev Robertsfors kommun, och f.d. Skinnarbyn kallas idag för Bygdeå. Bygdeå sockens ursprungliga symbol från medeltiden var en koltrast, som idag är Sveriges nationalfågel och återfinns i Robertsfors kommunvapen.

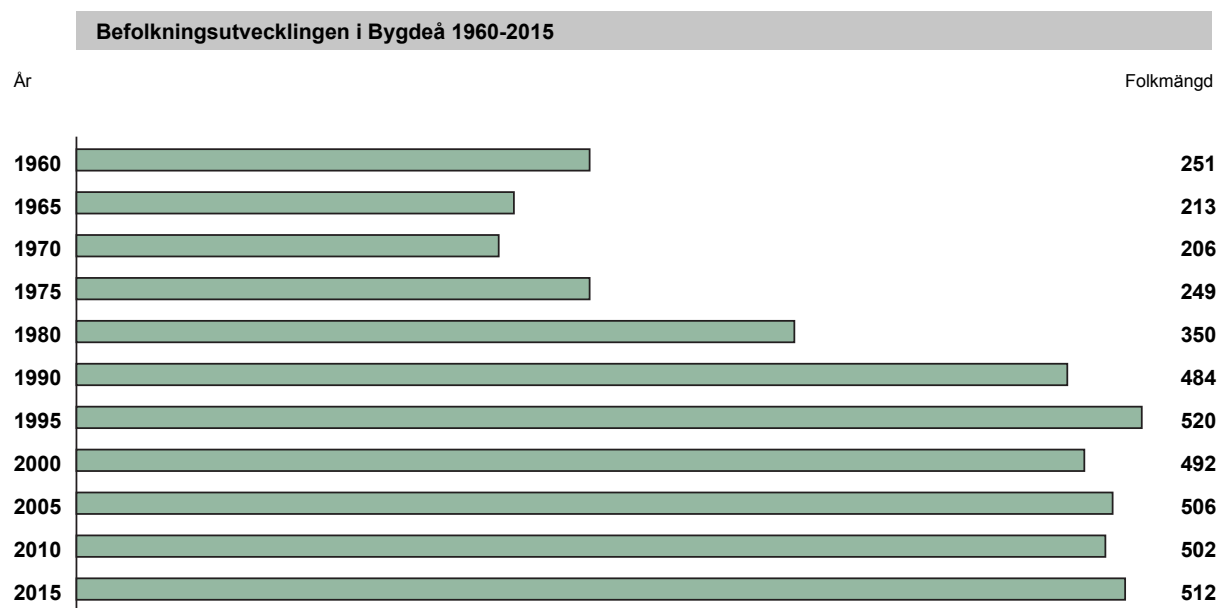


Vy från söder över Bygdeå, Kustlandsvägen, 1940-tal

1758 anlades Robertsfors järnbruk utanför byn Edfastmark, sedermera Robertsfors centralort, men utöver bruksarbetarna bestod hushållen i Bygdeå socken till största delen av jordbrukare.

Bygdeå kyrka i Skinnarbyn, som tros ha funnits i någon form på sin nuvarande plats sedan medeltiden, är en av norra Sveriges äldsta. Kyrkan i Skinnarbyn utgjorde en medelpunkt i Bygdeå socken, i synnerhet innan Robertsfors kyrka byggdes i slutet av 1700-talet, och stora delar av befolkningen färdades regelbundet till byn.

Byns läge, kyrkan och den relativt samlade befolkningen skapade goda förutsättningar att utveckla annan kommersiell och offentlig service på platsen. Här byggdes på 1840-talet ett tingshus och en skola, och flera butiker, postkontor och ett stort mejeri fanns här under 1900-talets första hälft.



Folkmängd, data från Statistiska centralbyrån.

Befolkningsutveckling

Befolkningen i Robertsfors kommun har historiskt varit gles och utspridd geografiskt och är det än idag; sammanlagt bor mindre än hälften (ca 42%) av kommuninvånarna i de största tätorterna Robertsfors, Bygdeå och Ånäset.

Robertsfors kommun har idag 6 784 invånare (31 december 2017) och omkring 500 bor i Bygdeå samhälle. Bygdeås befolkning har förbubblats sedan 1960.



Schematisk översikt bebyggelseutveckling Bygdeå


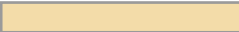


Bebyggelse och urban utveckling

Stora Kustvägen som förband Umeå med Bygdeå socken längs med kusten finns kvar idag, och går igenom Bygdeå samhälle i form av Kustlandsvägen, parallellt med vattendraget Kanalen. Människor färdades in i byn via Kustlandsvägen från Edfastmark i norr och från Djäkneboda/Dalkarlså i söder, och via nuvarande Skinnarbyvägen från inlandet i väst.

Bygdeås bebyggelse sträcker sig längs med Kustlandsvägen och Kanalens västra sida. Kyrkan, som varit utgångspunkten för byns utveckling, ligger upphöjd på andra sidan vattnet med sin kyrkby med spår från 1600-talet.

Längs Kustlandsvägen fanns Skinnarbyns kommersiella centrum under 1900-talets första hälft, och flera butikshus med tillhörande bostäder byggdes mellan 1920- och 40-talet. Det är också omkring Kustlandsvägen, men i utkanten av centrum, som nya villaområden växt fram under 1970-talet. De nya områdena kom till i samband med att E4ans sträckning från Sundsvall och norrut färdigställdes under 1960- och 70-talet och kom att passera precis utanför Bygdeå. E4an skapar goda pendlingsmöjligheter såväl till Umeå i söder som till Robertsfors centralort och Skellefteå i norr.

Villaområdena från 1970-talet karaktäriseras av enplanshus med smalare huskroppar, medan centrumbebyggelsen från tidigt 1900-tal består av djupare hus i två och ett halvt plan. Den äldsta bevarade bebyggelsen har en mindre sammanhållen karaktär. Under 2000-talet har tillkommande bebyggelse främst bestått av kataloghus från de större hustillverkarna i 1,5-2 plan. Träkonstruktioner och träfasader dominerar i byn.

-  1800-tal, i huvudsak lägre träbebyggelse
-  1920-40-tal, större trähus i 2,5 plan
-  1970-tal, villabebyggelse i 1 plan som tillkommit områdesvis
-  1990-tal och senare, radhus och kataloghus i två plan samt verksamhetslokaler



2.2 Bygdeå idag

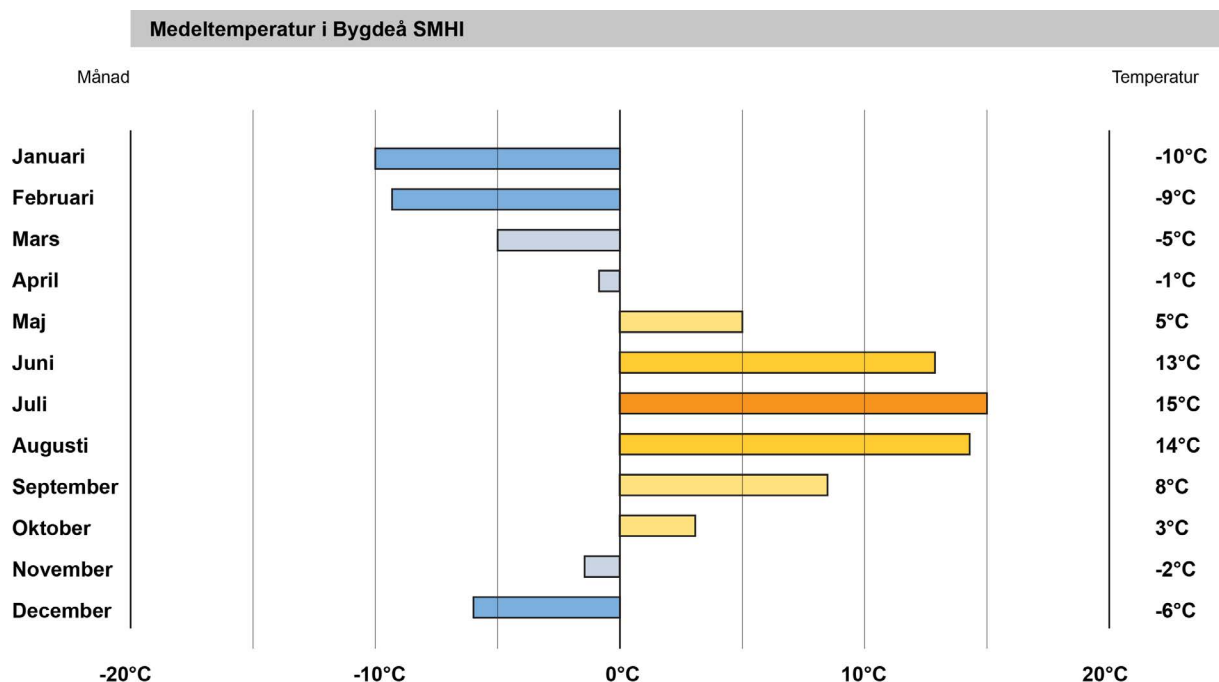
Dagens Bygdeå samhälle är beläget i den södra delen av Robertsfors kommun, 42 km nordost om Umeå och ca 18 km söder om Robertsfors centralort. Byn omfattar idag ca 100 ha land och har en befolkning på drygt 500 personer. Befolkningen består främst av de yngsta och de äldsta, med många barnfamiljer med små barn samt äldre par med utflyttade barn. I kommunen i stort är andelen barn 0-15 år 17% vilket är nära riksgenomsnittet, medan andelen som är 45+ och framför allt 65+ är högre. Den grupp som finns minst representerad är unga vuxna på 16-24 år.

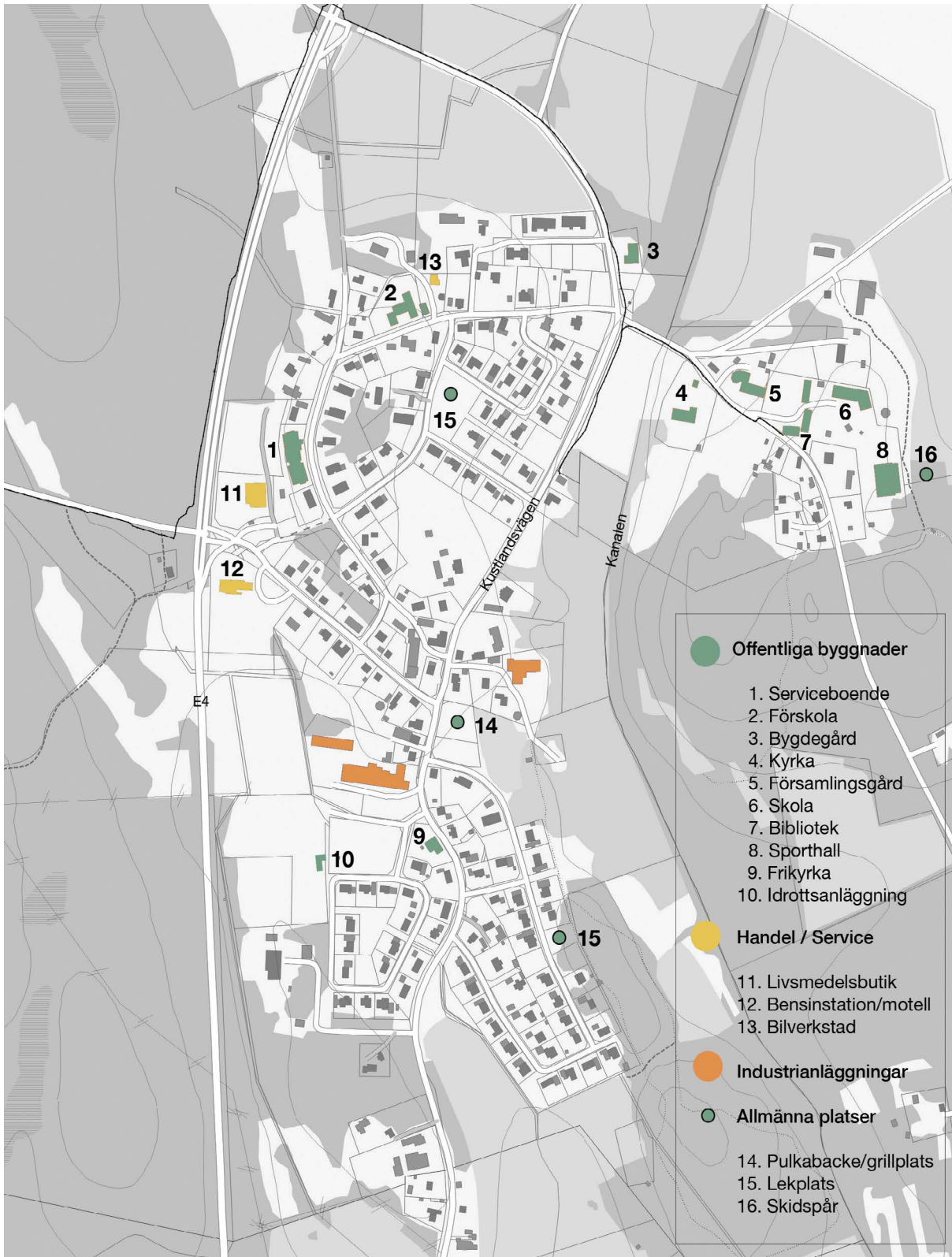
Den dagliga utpendlingen från Bygdeå är hög, främst till Umeå och Robertsfors centralort men även till Skellefteå och andra delar av regionen. Busshållplats finns vid infarten till samhället med relativt hög turtäthet. Då högstadieskola saknas pendlar skolungdomar åk 7-9 dagligen till Robertsfors. Gymnasieelever hänvisas till Umeå.

Klimat och miljö

Bygdeå har ett subarktiskt klimat med en årsmedeltemperatur på 2,2 grader. Nederbörden är relativt hög, högst i augusti och lägst i mars. Juli är varmaste månaden på året med en medeltemperatur på 15.5 °C, och januari den kallaste med temperaturer på i genomsnitt -10.2 °C. Totalt antal soltimmar är i genomsnitt 1700/år, vilket är nära riksgenomsnittet, med 320 i juni och 20 i december.

Data från SMHI, baserat på medelvärden uppmätta mellan 1961 och 1990





Service, handel och publika anläggningar Bygdeå

Funktioner och verksamheter

I och med att rörligheten har ökat har också det lokala utbudet minskat; idag står många bostadshus med butikslokaler i bottenplan tomma runt omkring vad som tidigare var Bygdeås kommersiella centrum. Istället har handel utvecklats i närheten av infarten från E4an, där ICA ligger idag och därmed kan utnyttja såväl de lokala behoven som det flöde av människor som färdas förbi på väg norrut.

Området kring skolan och kyrkan är idag mycket livfullt och är en viktig målpunkt och mötesplats i byn med sociala nyckelfunktioner.

Offentlig service:

I Bygdeå finns förskola med fyra avdelningar samt skola F-6. Skolorområdet ligger i anslutning till kyrkan på Prästberget och här finns också ett bibliotek.

På andra sidan Kustlandsvägen ligger serviceboendet Hammarhöjd.

Övrig service:

I Bygdeå finns även en idrottsförening som driver sporthall, fotbollsplan och isbana och planer finns på en ny aktivitetspark i närheten av befintlig idrottsanläggning.

Bygdegården drivs av en ideell förening och används till lokala möten och sammankomster samt fungerar som hyrbar fest- och möteslokal.

Handel:

Närmare E4an finns en välmående ICA-butik samt en bensinstation med tillhörande motell och vägrestaurang. I samma område något längre norrut finns en etablerad bilverkstad.

Industri etc:

Ett par större industritomter finns i Bygdeå, bl.a. den f.d. mejeritomten. Där drivs idag byggfirma med tillhörande småskalig bygghandel.

Bostäder:

Övrig bebyggelse består i huvudsak av bostäder. Vanligast förekommande är fristående enbostadshus i privat ägo, men även hyresrätter i radhusform förekommer.



Flygbild av Jan Norman, Riksantikvarieämbetet



Den historiska kärnan

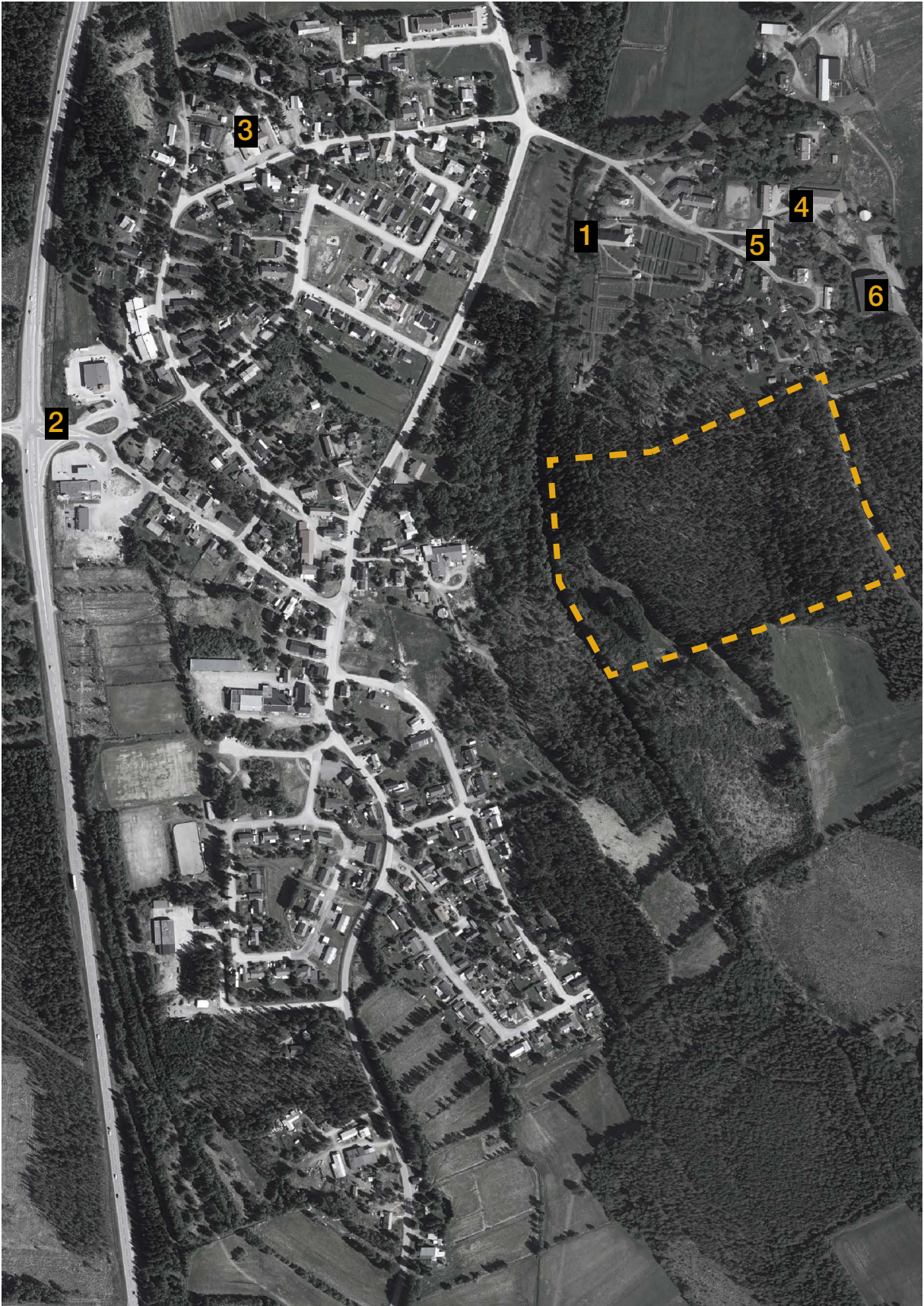
Planområdet ligger i anslutning till den medeltida kyrkplatsen i Bygdeå socken. Detta område har i den fysiska riksplaneringen markerats som en kulturmiljö av riksintresse (AC 13). Utöver gråstenskyrkan (1) som stod klar i nuvarande tappning 1539 (sitt nuvarande exteriöra utseende fick kyrkan dock under åren 1756-57) och den fristående klockstapeln (2) från 1818 låg här sedan 1600-talet en kyrkstad, av vilken i dag mycket lite återstår. Bebyggelsen på kyrkstadens mark består i dag av mindre bostadshus, av vilka några har sekel-skifteskaraktär, andra är egnahemshus från 1920-talet.

Begravningsplatsen i anslutning till kyrkan anlades under senmedeltiden, men kan sträcka sig tillbaka till 1200-talet, då tillhörande den äldre träkyrka som antas ha funnits här. Den har utvidgats under 1800-talet och senast på 1980-talet. Här finns bl.a. gravar från Finska kriget och slaget i Ratan 1809. Gårdsmuren av kallmurad natursten som omger kyrkogården började anläggas under 1760-talet och utvidgades 1936. Ca 40 m sydost om kyrkan finns ett kvadratisk gravkappell (3) uppfört 1885, av regelverkskonstruktion täckt av vitmålad äldre lockpanel.

I anslutning till kyrkplatsen finns också skolområdet, som idag är i kommunal ägo. Det gamla skolhuset med sin tingssal (4), som började byggas 1846, är ett av de äldsta folkskolehusen i Västerbotten, och har i den fysiska riksplaneringen markerats som särskilt skyddsvärt. Den nyare skolbyggnaden är från 1931 (5).

En annan byggnad av särskilt intresse är skollärares bostadshus, gården Berghem (7). Det ursprungliga bostadshuset från 1880-talet brann ner och ersattes av nuvarande byggnad 1911. Strax norr om Berghem ligger en liten stuga, som fungerat som sockenhäkte (6). Arresten med galler för fönstren finns fortfarande kvar.

Källor: "Kulturhistoriska värdebeskrivningar över kyrkomiljöerna i Västerbottens län", Länsstyrelsen i Västerbotten, samt "Bygdeå sockens historia", red. Karl Fahlgren 1963



2.3 Planområdet

Planområdet är en del av fastigheten Bygdeå Kyrkobord 1:1 och omfattar ca 9 hektar skogsmark. I folkmun kallas hela området och den omgivande skogen för Prästberget. Planområdet ligger i direkt anslutning till den skyddade kyrkan (1) och skolmiljön, och angörs med bil via enskild väg som avgränsar planområdet i öst. Till fots nås området via en promenadstig som går genom kyrkogården.

I väster avgränsas planområdet av vattendraget Kanalen som går igenom hela Bygdeå. Området sluttar kraftigt åt sydväst och området närmast vattnet består av våtmark. En liten gångbro över vattnet finns i planområdets sydvästra del och leder idag till en kommunal pumpstation.

Söder om plangränsen finns bl.a. stor sammanhängande jordbruksmark.

Avstånd till handel och offentlig service

På ca 1 km avstånd från planområdet ligger utfarten till E4an, med livsmedelsbutik, busshållplats, bensinstation, motell och vägresterang (2).

Förskolan Fyrklövern (3) ligger på ca 800 m avstånd från planområdet och skola F-6 (4) med bibliotek (5) finns i direkt anslutning vid kyrkan. Såväl förskola som skola används idag till sin fulla kapacitet. Ytterligare förskolor finns i Djäkneboda ca 10 km söderut samt i Robertsfors ca 18 km norrut.

2009 färdigställdes Martinsonshallen (6) som ligger direkt öster om planområdet. Idrottshallen bidrar ytterligare till att miljön kring planområdet är levande och har ett konstant genomflöde. I anslutning till idrottshallen finns också skidspår och rekreationsområden.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet används idag som skolskog och som rekreationsområde för hela samhället. Flera etablerade gångstråk finns igenom området och bärplockning och hundpromenader är populärt här. Rekreativvärde i området bedöms vara värt att bevara i största möjliga mån.

Mark och vegetation

Bygdeå omges av småkullig kustslätt, starkt påverkad av årtusenden av inlandsis. Den mark som inte är odlad domineras av barrskog av låg bonitet där tall dominerar och även gran återfinns på de blötare markerna. Större delen av planområdet utgörs också av tall- och gran-skog.

De norra centrala delarna består av ett höjdparti med många ytligt förekommande stora block och berg i dagen. Marken utgörs av morän. Mittan av planområdet har en svagt sluttande terräng i sydlig riktning. Här förekommer också block men marken bedöms vara relativt lätt att bebygga och ljusförhållandena är mycket goda. Massa från schaktning och sprängning kommer med fördel att kunna återanvändas inom området. Planområdet sluttar svagt ned från de centrala delarna mot vägen i öster, och skarpt mot vattendraget i väster.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

I november 2017 utfördes en geoteknisk undersökning av LejonGeo, Umeå. Rapporten konstaterar att marken inom området utgörs i huvudsak av blockrik morän med berg i dagen. I de centrala delarna av området sluttar terrängen svagt i sydlig riktning, ner till områdets södra gräns där marken övergår i åkermark. Stora ytblock förekommer relativt frekvent inom hela området.

Den västra delen av planområdet utmed befintligt vattendrag bedöms utgöras av torv och lösa sediment med grundvattennivån nära markytan. Här sluttar området dessutom brant ned mot vattnet och denna del av planområdet bedöms inte lämplig för byggnation. Man har också påträffat ett lokalt våtmarksparti i områdets nordöstra del, detta område behöver utredas vidare om det ska vara aktuellt för byggnation. Övriga delar av området bedöms byggbart utan vidare utredningar eller förstärkningsåtgärder.

Utdrag ur LejonGeos rapport



Förorenad mark

Inga uppgifter finns om att marken inom området är förorenad (enligt länsstyrelsens webb-GIS, <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Vasterbotten/Planeringsunderlag/>). Om föroreningar upptäcks är den som äger eller brukar en fastighet skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Trafik

Kollektivtrafik:

Närmaste station för buss finns vid avfarten från E4an drygt 1 km från planområdet. Därifrån går bussar till Umeå ca 12 gånger om dagen på vardagar, och till Skellefteå 16 gånger om dagen. 4 av avgångarna mot Skellefteå stannar i Robertsfors.

Biltrafik:

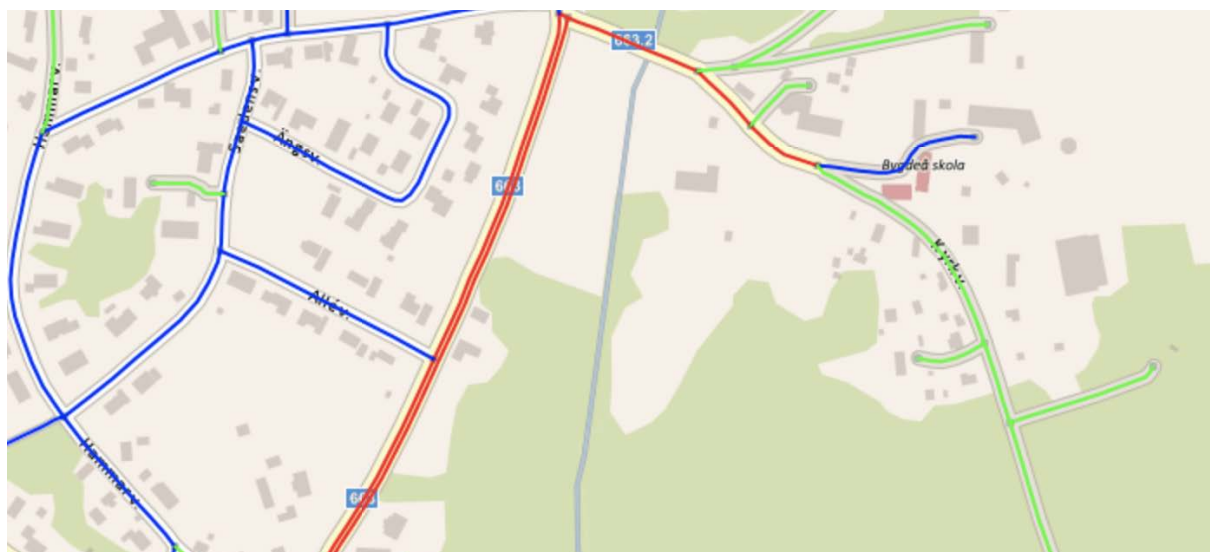
Kustlandsvägen (statlig väg 663, röd) förbinder kyrkoområdet med resten av byn. Den del av vägen som går över ån upp mot kyrkan (663.2) är i behov av upprustning, i första hand för att förbättra trafiksäkerheten för skolbarnen som cyklar/går över ån. Denna fråga kommer att aktualiseras i.o.m. att ytterligare bostäder planeras på Prästberget.

Där allmän väg upphör tar enskild väg (grön) vid och leder vidare upp mot sporthallen och planområdet. Den enskilda vägen sköts idag av privat vägförening och har ett visst behov av underhåll. Tillkommande fastighetsägare inom planområdet förväntas ansluta sig till vägföreningen.

Gång- och cykelanslutningar:

Cykling inom Bygdeå sker idag i huvusak längs existerande bilvägar. Prästberget kan nås till fots söderifrån samt via genvägar över kyrkans område.

Utdrag ur Trafikverkets vägregister



2.5 Marknadsmässiga förutsättningar

Robertsfors kommun har ett övergripande mål att uppnå 7500 kommuninvånare till 2030. En befolkningsökning sker redan idag, och då främst i den södra kommundelen. Bygdeå har genomgått en generationsväxling under de senaste 10 åren, med stor efterfrågan på såväl villor för barnfamiljer som mindre bostäder för ungdomar och äldre. Samtidigt är utbudet litet. Intresset för inflyttning och nybyggnation i området bedöms vara stort.

Pendlingstiden med bil från Bygdeå till Umeå via E4an är omkring 35 minuter. Vägsträckan närmast Bygdeå är idag enkelfilig i ca 10 km ned till Lillåbron, vilket innebär en viss fördröjning. En breddning av denna sträcka till 2+1-väg är planerad med byggstart våren 2019. Den nya tågförbindelsen Norrbotniabanan kommer också att passera i närheten av Bygdeå, och planering av sträckan Umeå-Skellefteå förväntas vara klar 2020. Dessa infrastruktursatsningar kommer att öka trycket på bostadsmarknaden i Bygdeå.

Mäklare vid Svensk Fastighetsförmedling med kännedom om området har under hösten 2017 studerat förslaget att upprätta en ny detaljplan för Prästberget och gjort bedömningen att det redan idag finns marknadsunderlag för såväl villor som radhus i området. Prisläget uppskattas vara tillräckligt högt för att kunna motivera såväl entreprenörsinvensteringar som försäljning av obebyggda tomter för nybyggnation till privatpersoner.

2.6 Slutsatser

Bygdeå är ett samhälle som under några decennier sett en tillbakagång från att ha varit en autonom by med ett starkt lokalt centrum, till att bli en pendlingsort beroende av extern service och handel. Det senaste årtiondet har dock startat en stark inflyttningstrend och ett generationsskifte, och i dagens Bygdeå finns en framtidstro och en vilja att ta hand om och utveckla byn. Kommande infrastruktursatsningar kommer dessutom att göra pendlingsläget ännu mer fördelaktigt, vilket kommer att locka fler människor till byn.

Det finns ett tydligt behov av villor för barnfamiljer, men även mindre boenden är efterfrågade. Mindre parhus eller radhus skulle kunna möta behoven hos exempelvis äldre med utflyttade barn bor i stora hus som de inte längre behöver.

//

Bebyggelsen i Bygdeå ligger idag samlad längs med vattnets västra sida, med det historiska centrumet med skolan och kyrkan placerade på sin höjd på andra sidan. En utveckling av Prästberget sydost om kyrkan gör att skol- och kyrkområdet åter hamnar på en central plats i byn, och därmed får bättre förutsättningar att fungera som det sociala hjärtat på orten.

En koppling mellan entrén till Bygdeå via Skinnarbyvägen upp till det nya området känns också helt naturlig för att knyta samman byns olika delar.

//

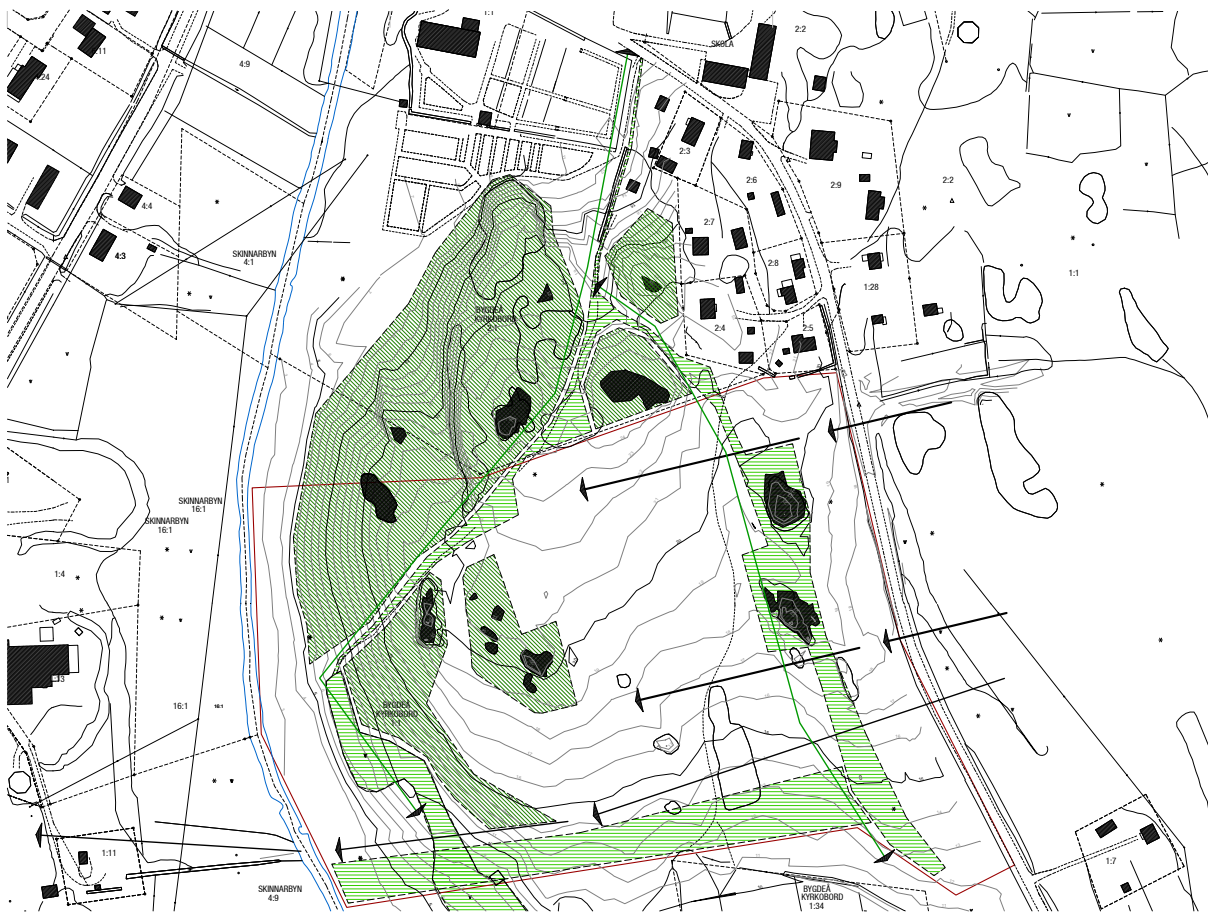
Planområdet är väl lämpat för bostäder, har ett attraktivt läge och tillgång till såväl service som befintlig infrastruktur. Området inbjuder till ett varierat och terränganpassat byggande, vilket också passar väl in i det historiska sammanhanget; bebyggelse- och befolkningsstrukturen i den här regionen har alltid styrts av landskapet, terrängen och naturtillgångarna snarare än uppkommit genom storskaliga urbaniseringsprojekt.

|



3

Planförslaget /



3. Planförslaget /

3.1 Grundläggande koncept

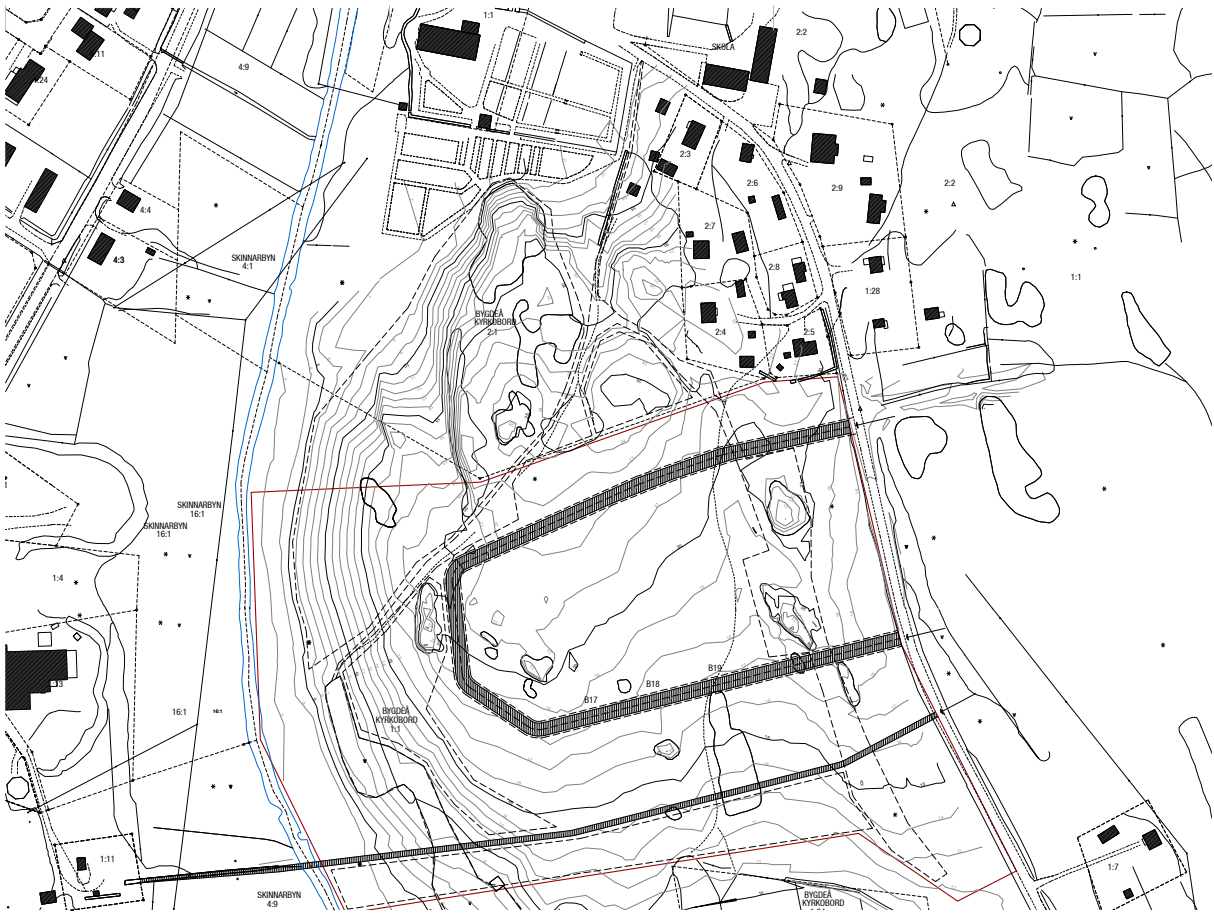
Syftet med detaljplanen är att skapa goda planmässiga förutsättningar för avstyckning av attraktiva tomter för bostadsändamål söder om den historiska miljön kring Bygdeå kyrka. Syftet är också att möjliggöra områdets fortsatta användning som rekreationsområde samt att skapa en sammanhållen boendemiljö av hög kvalitet som är tydligt anpassad efter terräng, vädersträck och sammanhang.

Ambitionen är att planens genomförande ska bidra till att uppnå en kompakt tillväxt och förtätning av den byggda miljön, skapa en balans mellan Kustlandsvägens östra och västra sida samt binda samman byns historiska centrum (kyrkan, skolan och biblioteket) med byns geografiska centrum (korsningen mellan Skinnarbyvägen och Kustlandsvägen).

Detta bör göras utan att riskera att förstöra de viktiga publika funktioner och värden om planområdet har idag som integrerad närskog som de boende använder för promenader och bärplockning etc. Snarare vill planen lyfta fram områdets vackra och unika karaktär och skapa ytterligare användningsområden.

Planförslaget respekterar de kulturhistoriska och publika värden som den gamla skol- och kyrkomiljön representerar, och vill också ta chansen att belysa dess värden som det mest fundamentala och verkligt offentliga rummet i byn, och föreslå sätt på vilket det kan framhävas och förstärkas, i linje med såväl områdets historiska bakgrund som dess framtida potential.

Planen har utvecklats genom en slags metod som vi kan kalla "intraventionell", på så sätt att den växer fram inifrån, baserat på det som redan finns på platsen, snarare än att den kommer utifrån med en förbestämd extern logik (som en "intervention"). Kontext och omgivning har studerats noga för att utveckla en förståelse för planområdets geografiska, materiella och atmosfäriska kvaliteter och förutsättningar, platser inom planområdet med särskilda värden har identifierats, och positioner för större stenblock och kullar, våtmarker och stigar har kartlagts. Mer homogena markområden med en svag lutning lämpar sig bra för byggnation medan andra områden helt bör uteslutas från konstruktion.



3.2 Trafik och vägnät

Användande av existerande enskild väg för att angöra det nya området framstår som det mest hållbara och kostnadseffektiva alternativet. En ny U-formad väg skapas med in- och utfart till existerande väg.

Infarten till området placeras i tydlig relation till infarten till Martinsonshallen, vilket skapar en korsning som markerar en "entréplats" samt bidrar till att hålla nere hastigheterna på vägen på sträckan som passerar skolan och planområdet.

Bilvägens fortsatta dragning igenom området har omsorgsfullt tagits fram genom att undvika de största naturliga hindren och försöka bevara terrängen i de mest värdefulla delarna av skogen samtidigt som bostadsfastigheter i lämplig storlek och skick för exploatering kan skapas.

En mer lågmäld gång- och cykelväg i planområdets södra del säkerställer en direkt koppling med Kustlandsvägen, och markerar dessutom en gräns till den gröna korridor som lämnats mellan planområdet och jordbruksmarken i söder.

Biltrafik:

Idag går statlig väg genom Bygdeå och fram till kyrkoområdet, där den övergår i enskild väg som ansluter till planområdet. Ny IU-formad lokalgata föreslås gå igenom planområdet. Lokalgatan har en bredd på 8 meter och fungerar för bil såväl som för gång- och cykeltrafik, som en villagata på de mest utsatta trafikanternas villkor.

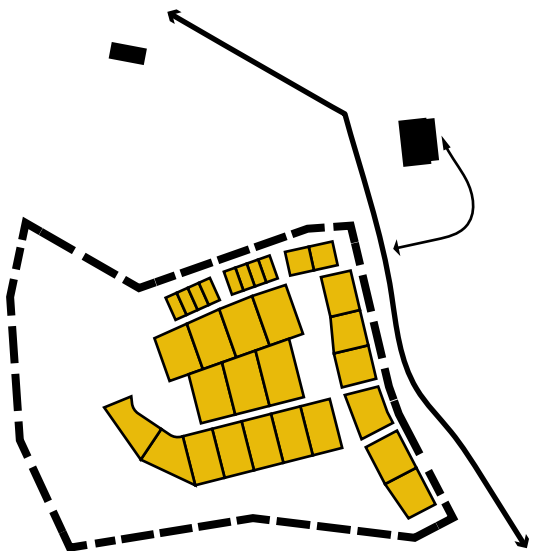
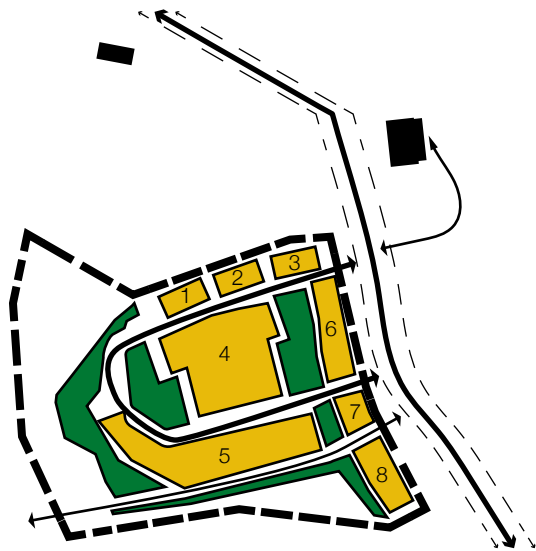
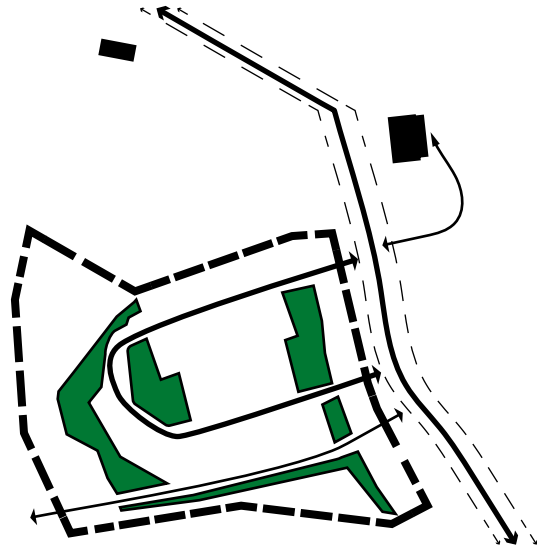
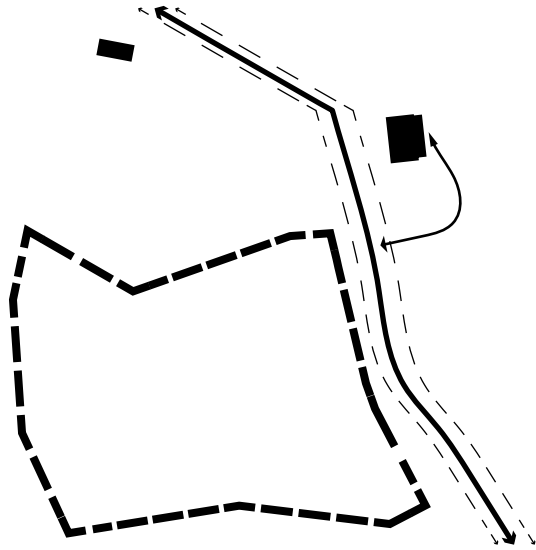
Parkering:

Boendeparkering ska anordnas på varje bostadsfastighet. I anslutning till lokalgatan finns också möjlighet att anordna en mindre allmän parkeringsplats för besökare.

Gång- och cykeltrafik:

Gång- och cykelstråket i den södra delen av planområdet sammankopplar planområdet med Kustlandsvägen och Skinnarbyvägen via fastigheten Skinnarbyn 10:4 på andra sidan Kanalen. Denna väg dras i planområdets lägsta del där lutningen är mer fördelaktig, och kan därmed också nyttjas för avloppsledning.

Lokalgatan kan givetvis också användas för gång- och cykel trafik.



3.3 Bebyggelse

Bebyggelseområden

Den nya lokalgatan drar nytta av relativt platta eller lätt sluttande delar av fastigheten, mellan stora stenblock etc, för att göra vägkonstruktionen så kostnadseffektiv som möjligt. Områden med mycket hinder i terrängen blir till allmän platsmark med användningen NATUR eller PARK.

När väg och naturmark markerats i planen framträder ett antal bebyggelseområden. Pga variationer i deras förutsättningar och storlek kräver varje underområde sin egen typ av bebyggelse, vilket ger förutsättningar för en fin variation i området.

Område 1-3:

I norr framträder ett smalt område mellan vägen och plangränsen som ansluter till existerande villabebyggelse. Här skapas fastigheter som lämpar sig väl för radhusbebyggelse. Detta delområde är tydligare sammankopplat med kyrkoområdet och existerande gångväg ned mot kyrkogården.

Här föreslås två grupper om fyra radhus samt två fastigheter för en parhuslösning närmast vägen. Detta är planområdets mest urbana område, och radhusbebyggelsen skapar en mer urban känsla även för lokalgatan i denna norra del. Storleken på husen relaterar till de små villor som utgör en del av den skyddade kyrkostaden som ligger i direkt anslutning.

Område 4-8:

I centrum av planområdet, innanför vägens U och flankerat av två gröna korridorer av stenig och våt naturmark som undantas från exploatering, finns den inre kärnan av planområdet som är perfekt för de sju största tomterna i planen på 1800-2000m² (område 4). Dessa fastigheter har de största byggrätterna.

Vägen används effektivt genom att ytterligare sju fastigheter (område 5) placerats på den södra sidan om vägens U, aningen mindre men med en tydlig sluttning i sydlig riktning och vacker utsikt. Även dessa fastigheter har stora byggrätter.

Längs med den existerande vägen i öst återstår ett smalare bebyggelseområde mellan vägen och ett våtmarksområde. Här föreslås mindre villatomter som ligger parallellt med vägen men separeras från den av en remsa med träd som bevaras. Denna struktur passar in i existerande bebyggelsestruktur i området och erbjuder i relation till fastighetsstorleken generösa byggrätter. Byggnader kan med fördel placeras i öst-västlig riktning, med kortsida mot vägen.

Dessa tre områden medger villabebyggelse i form av fristående enbostadshus.

Totalt tillskapas 30 nya bostadstomter inom planområdet. Skillnaderna i typologier, storlekar och terräng etc medför också att målgruppen blir mer varierad.



Fastighetsstorlekar och BTA

A) Radhus i ett plan

Fastigheter A01-A08

Fastighetsstorlek = $288\text{m}^2 \times 8 =$ 02304 m²

Total BTA $4 \times 150\text{m}^2 =$ 00600 m²

B) Parhus

Fastigheter B09-B10

Fastighetsstorlek = $576\text{m}^2 \times 2 =$ 01152 m²

Total BTA $225\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 375\text{m}^2 \times 2 =$ 00750 m²

C) Enfamiljshus "Mitten"

Fastigheter C11-C17

Fastighetsstorlek = (varierande storlekar) $\times 7 =$ 12640 m²

Total BTA $300\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 450\text{m}^2 \times 7 =$ 03150 m²

D) Enfamiljshus "Slutningen"

Fastigheter D18-D24

Fastighetsstorlek = $1500\text{m}^2 \times 7 =$ 10500 m²

Total BTA $300\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 450\text{m}^2 \times 7 =$ 03150 m²

E) Enfamiljshus "Vägsidan"

Fastigheter E25-E30

Fastighetsstorlek = $6 \times (\text{ca. } 1300\text{m}^2) =$ 07800 m²

Total BTA $240\text{m}^2 + 100\text{m}^2 = 340\text{m}^2 \times 6 =$ 02040 m²

Total fastighetsarea

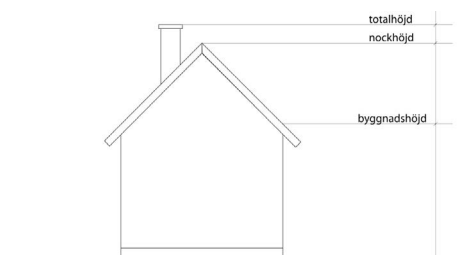
34396m²
(ca 3,5ha)

Total BTA

09690m²
(ca 1ha)

Bebyggelsekaraktär

Villabebyggelsen är uppdelad på relativt stora fastigheter med möjlighet att skapa naturtomter där befintlig grönska och terräng bevaras. Byggrätter för huvudbyggnad har placerats i fastigheternas norra och högst belägna del för att skapa bästa möjliga ljusförhållanden. Byggrätterna för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad är generösa, men har vissa begränsningar i höjd för att bibehålla känslan av att området följer terrängen och att träden fortfarande dominerar. För fristående enbostadshus regleras både byggnadshöjd och nockhöjd. För vägledning om hur byggnaders höjd beräknas, se Boverkets skiss nedan.



Byggnaders utformning

Bebyggelsen utförs med stående träfasad i traditionella nyanser av rött, svart eller grått som passar väl in i såväl naturmiljön som med befintlig omgivande bebyggelse. Huvudbyggnaders tak utförs som sadeltak med en lutning på 18-33 grader, under förutsättning att skugg effekter beaktas. Takmaterial ska vara plåt eller trä, i svart eller grå kulör alternativt i den kulör det valda materialet har obehandlat. Planbestämmelser som styr byggnadernas gestaltning syftar till att skapa ett sammanhållet område i samklang med såväl skogen som resten av byn.

Höjdskillnader och naturliga variationer bör bibehållas och användas som en förutsättning för projektering, och byggnader bör placeras på ett sådant sätt att fastighetens unika egenskaper och läge utnyttjas på ett hållbart och tilltalande sätt. Varje bostadstomt får då samtidigt sin egen särprägel.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. Val av material och byggmetoder bör göras med hänsyn till lokal produktion och byggtradition samt framtida återvinning och återanvändning. Träkonstruktion rekommenderas för samtlig bebyggelse inom området.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns stora områden som fått beteckningen NATUR och NATUR₁. Dessa representerar öppnare gångstråk, respektive skogsbeväxta områden. Naturområde som inte benämns skog ska kunna fortsätta användas som rekreativstråk, och skapar en grön korridor runt hela planområdet.

Skogsmarken i söder skapar en ridå mellan det nya området och jordbruksfastigheten nedanför.

Grönområdet innanför lokalgatans sträckning har fått beteckningen PARK. Detta innebär att marken blir allmän plats och att kommunen ska upprätta en skötselplan och ombesörja att området hålls tillgängligt och i rimligt skick. Parken ska dock betraktas som en naturpark; här finns flera stora stenblock och inga större ingrepp eller tillägg behöver eller bör göras. Att bevara terrängen och vegetationen framhäver också platsens karaktär.

Några avgränsade områden har fått beteckningen n₁, vilket innebär att träd ska bevaras här för att markera gräns eller skapa insynsskydd mellan fastigheter eller mellan fastighet och gata. Träd får fällas om särskilda skäl föreligger, så som att trädet utgör en säkerhetsrisk eller för att det bedöms nödvändigt under byggskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp:

Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inga befintliga allmänna ledningar finns inom planområdet. Ledningar för vatten förläggs under lokalgata, och avloppsledningar under gång- och cykelstråket. Ledningarna dras fram till fastighetsgräns för enskild anslutning.

El, bredband:

Inga befintliga ledningar finns inom planområdet. Nya ledningar förläggs under lokalgatan och dras fram till fastighetsgräns för enskild anslutning.

Värme:

Uppvärmning av bostäder förutsätts ske med förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme finns inte på orten.

Avfall:

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

3.6 Buller och störningar

Planområdet ligger inte i närheten av några bullerkällor och tillkommande bebyggelse inklusive den trafikökning den innebär beräknas inte orsaka en ökning i bullernivån som kan utgöra någon betydande störning varken för befintliga bostäder eller inom planområdet.

3.7 Tillgänglighet

De planerade bostäderna samt lokalgatan skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder och gatan ska ha tillräcklig bredd för att såväl snöröjnings- och räddningsfordon kan framföras utan svårighet. Det ska vara möjligt att med bil angöra samtliga tillkommande fastigheter vid tomtgräns.

3.8 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ekonomi:

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna.

Fastighetsbildning:

Inom planområdet kan fastigheter för bostadsändamål avstyckas. Fastighetsindelning sker i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationslinjer på plankartan.

Huvudmannaskap:

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



3.9 Plankarta



PLANBESTÄMMELSER /	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.	
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap 5 § 2	
	Lokaltrafik
	Parkering
	Gång- och cykeltrafik
	Lekplats
	Park
	Naturområde
	Naturområde, skog
Kvartersmark 4 kap 5 § 3	
	Bostäder, radhus
	Bostäder, parhus
	Bostäder, enbostadshus, fristående
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Fastighetsstorlek	
d ₁	Minsta fastighetsstorlek 1600 m ² 4 kap 18 § 1
d ₂	Minsta fastighetsstorlek 1500 m ² 4 kap 18 § 1
d ₃	Minsta fastighetsstorlek 1200 m ² 4 kap 18 § 1
Fastigheter indelas i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationslinjer på plankartan.	
Bebyggandets omfattning	
	Marken får inte förses med byggnad 4 kap 11 § 1
	Marken får endast förses med komplementbyggnad 4 kap 11 § 1
e ₁	Total byggnadsarea (BYA) får inte överstiga 150m ² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra högst 100m ² , och komplementbyggnad högst 50m ² .
e ₂	Total byggnadsarea (BYA) får inte överstiga 300m ² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra högst 150m ² , och komplementbyggnad högst 150m ² . Maximal bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 225m ² .
e ₃	Total byggnadsarea (BYA) får inte överstiga 370m ² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra högst 220m ² , och komplementbyggnad högst 150m ² . Maximal bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 300m ² .
e ₄	Total byggnadsarea (BYA) får inte överstiga 280m ² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra högst 180m ² och komplementbyggnad högst 100m ² . Maximal bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240m ² .
Maximalt 30m ² får inredas som bostad i komplementbyggnad	
Placering, utformning och utförande	
Höjder	
	Högsta byggnadshöjd i meter. Gäller endast huvudbyggnad. 4 kap 16 §
	Högsta nockhöjd i meter. Gäller endast huvudbyggnad. 4 kap 16 §
Komplementbyggnad får uppföras med en maximal totalhöjd av 4 meter på villatomt och 3 meter för radhus/parhus.	
Fasader	
Fasader ska utformas med stående träpanel. 4 kap 16 § 1	
Fasader utförs i svart, röd eller grå kulör (inkluderar obehandlat eller behandlat trä som antart en grå kulör över tid) 4 kap 16 § 1	
Takutformning	
	Minsta och högsta taklutning för huvudbyggnad. 4 kap 16 § 1
Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak.	
Minsta taklutning för komplementbyggnad är 10 grader.	
Tak ska utföras i svart eller grått, eller i materialets naturliga kulör. Takmaterial ska vara plåt eller trä. 4 kap 16 § 1	
MARKENS ANORDNANDE	
n ₁	Träd får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller om det krävs för anordnande av utfart eller konstruktion 4 kap 5 § 2
Naturlig terräng och befintlig vegetation inom kvartersmark ska i största möjliga mån bevaras.	
Utfart	
	Körbar förbindelse får inte anordnas 4 kap 9 §
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats	
Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft	
ILLUSTRATIONER	
	Illustrationslinje