



# Detaljplan för Topasen 1 m.fl. Nya bostäder Robertsfors kommun



## **PLANBESKRIVNING**

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av WSP den 3 mars 2023

## MEDVERKANDE

### Robertsfors kommun

Bygg- och miljökontoret  
Storgatan 13  
915 81 Robertsfors  
Tfn: 0934-140 00

### Kommunens handläggare

Sara Forsberg  
e-post: [sara.forsberg@robertsfors.se](mailto:sara.forsberg@robertsfors.se)  
tfn: 0934-141 03

### WSP Sverige AB

### Uppdragsansvarig

Linda Stiernberg  
e-post: [linda.stiernberg@wsp.com](mailto:linda.stiernberg@wsp.com)  
tfn: 010-722 78 05

### Handläggare

Markus Grahn  
e-post: [markus.grahn@wsp.com](mailto:markus.grahn@wsp.com)  
tfn: 010-721 14 50



ROBERTSFORS  
KOMMUN



## HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta med planbestämmelser  
Undersökning  
Fastighetsförteckning

## PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

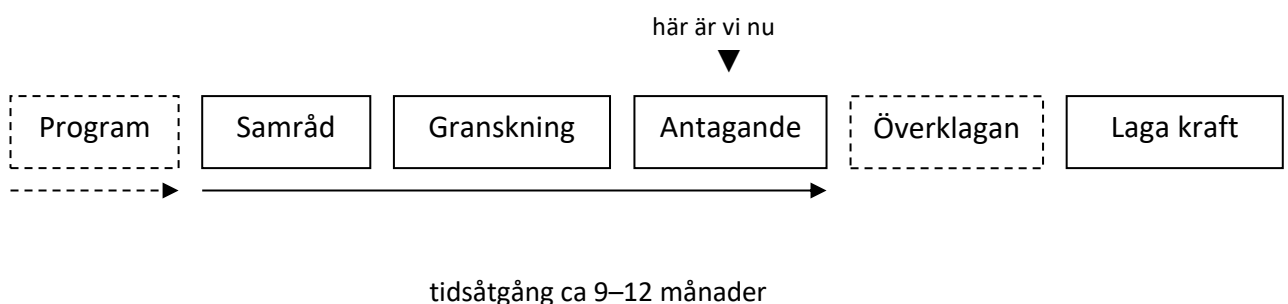
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft:* planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Bostadsförsörjningsprogram .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	6
Behov av miljöbedömning .....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>	<b>13</b>
Naturmiljö .....	13
Bebyggelse .....	16
Service.....	19
Friytor.....	20
Gator och Trafik.....	20
Hälsa och Säkerhet .....	22
Teknisk försörjning .....	24
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>25</b>
Tidsplan.....	25
Genomförandetid.....	25
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	26
Ledningar .....	26
Åtgärder inom kvartersmark .....	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	26
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....</b>	<b>27</b>

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus samt vård med tillhörande parkeringar inom fastighet Topasen 1. Ny bebyggelse tillgodoser behovet av bostäder i attraktiva lägen med goda möjligheter att nyttja befintlig infrastruktur. Byggrätten är begränsad till 40 % av fastighetens storlek. I detta inkluderas även komplementbyggnader som carports och miljöhus. För att anpassa bebyggelsen till platsens kulturmiljövärden regleras största byggrätt för huvudbyggnad till 350 m<sup>2</sup>, nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 10 meter och ska utformas med sadeltak med en takvinkel på minst 25 grader. Fasader för bebyggelsen i området ska utformas med träpanel målad i faluröd kulör. Runt fastighet Topasen 1 planläggs naturmark för att säkerställa områdets gröna värden.

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus i två våningar med inredd vind men det kan även tillskapas enbostadshus i form av radhus eller parhus.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2019:412.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är cirka 7000 kvadratmeter stort och ligger cirka 500 meter fågelvägen från Robertsfors centrum. Fastigheten Topasen 1 ägs av Robertsfors bostadsstiftelse. Fastigheten Edfastmark 7:62 ägs av Robertsfors kommun.

Planområdet avgränsas av Aseavägen i öster, Norrängsvägen i väster, Kolgårdsvägen i söder och Forsvägen i norr.



Figur 1. Fastighetskarta med planområdet markerat.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Översiktsplan Robertsfors kommun, från 2019. I översiktsplanen ingår planområdet i ett så kallat utvecklingsområde för bostäder. Det omnämns i översiktsplanen att planberedskap förbereds för tätorterna samt byarna i kommunen med syfte att tillåta högre flerbostadshus. Anledningen är att nuvarande detaljplaner inte tillåter högre byggnader än två våningsplan.

Översiktsplanens ställningstaganden för attraktiva boenden beskriver att expansionsområden för boende ska utformas med hänsyn till natur- och kulturmiljö, kommunikationer och service samt med god tillgänglighet till grönområden. Översiktsplanen anger att strukturen på befintlig bebyggelse i kommunen gör det möjligt att förtäta i redan bebyggda områden för att karaktär och miljöer ska förstärkas. Den tillkommande bebyggelsen ska enligt översiktsplanen eftersträva flexibla bostäder som möjliggör för generationsboende. Boendeformerna för de nya bostäderna kan variera mellan äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt samt boenden för människor med olika intressen, behov och ålder. Med detta kan man även nyttja befintlig infrastruktur. Översiktsplanen understryker vikten av att tillåta högre bostadshus i tätorterna samt förespråkar en flexibel användning och storlek på den tillkommande bebyggelsen.

Översiktsplanen anger vidare att rekreationsområden och sociala stråk ska finnas i nära anslutning till bostäder och arbetsplatser så att förutsättningarna för aktivitet i vardagen säkerställs. Det kan till exempel handla om vandringsleder, skidspår, isbanor, fotbollsplaner, ridstigar, skoterleder,

bibliotek, museer, teater- och musikscener med mera. Genom att möjliggöra för olika och flexibla platser för rekreation och motion ökar kommunens attraktivitet och lockar människor med olika livsstilar.

Planförslaget möjliggör för förtätning i en befintlig tätort. Det betyder att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Planförslaget möjliggör även en flexibilitet vad gäller boendeform.

I samband med planarbetet har det gjorts en värdering kring vilket grönområde som kan tas i anspråk. Den har visat att delar av naturmarken behöver sparas för att få en enhetlig upplevelse från Aseavägen samt skapa möjligheter till att röra sig mellan målpunkter i parkområden. Naturmark sparas även för att skydda befintliga alléer utmed Aseavägen.

I och med att expansionsområden för boende bland annat ska ta hänsyn till kulturmiljön har planförslaget anpassats efter befintligt Riksintresse för kulturmiljövården.

Planförslaget bedöms vara med förenligt med kommunens översiktsplan.

## Bostadsförsörjningsprogram

Robertsfors kommun har upprättat en bostadsförsörjningsplan, *Bostadsförsörjningsplan 2017-2030, med handlingsplan för 2017-2020*. I denna redovisas en vision och ett mål om att vara Sveriges bästa kommun med 7500 invånare år 2030. Förutom detta innehåller planen riktlinjer för bostadsförsörjning för både befintliga och tillkommande invånare. Grupper som uppmärksammas extra är äldre, funktionsnedsatta och ungdomar. Majoriteten av flerbostadshusen som finns idag i Robertsfors kommun saknar hiss, med undantag för ett nyproducerat flerbostadshus. Många av de befintliga flerbostadshusen har dessutom bottenvåning en halvtrappa upp. Dessutom är många av fastigheterna äldre med en planlösning som inte främjar tillgänglighet. Detta gör att andelen tillgängliga lägenheter för funktionsnedsatta och äldre är begränsade det är få hyreskontrakt som sägs upp.

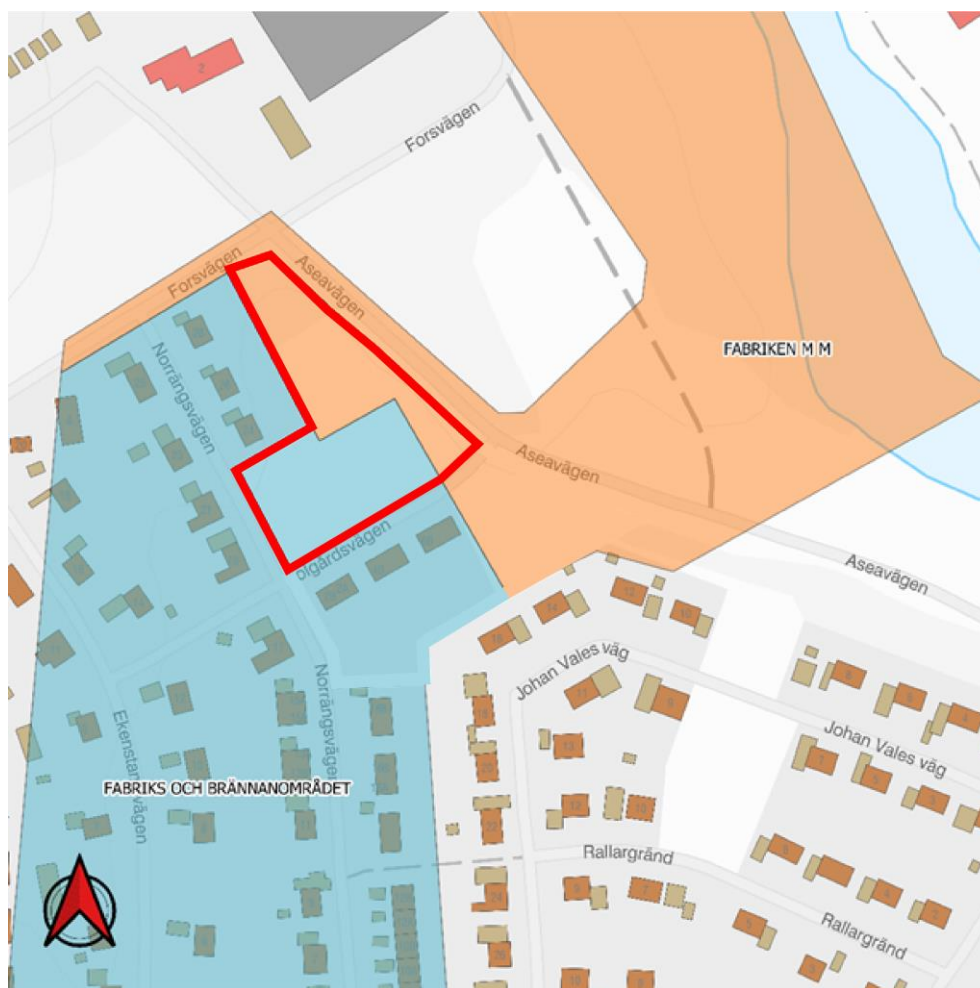
Prognosen pekar på att andelen äldre över 80 år kommer öka med tio procent inom de närmsta åren. Många står idag i kö för lägenhet i markplan. Handlingsplanen visar även var i kommunen som önskad utveckling ska ske med ett mål om 200 nya bostäder till år 2030. Kommunen har även ett mål om att ha planeringsberedskap för minst 20 nya bostäder per år. Som ett led i detta ska kommunen planlägga mark för en- och flerbostadshus i tätorterna. Den aktuella detaljplanen är därmed förenlig med bostadsförsörjningsplanen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Topasen 1 omfattas av *Förslag till stadsplan för fabriks och brännanområdet inom Robertsfors se, Bygdeå socken, Västerbottens län*. Planen som har plannummer 140, fastställdes den 30 juli 1965. Den befintliga

detaljplanen medger sammankopplade eller fristående bostäder. Byggnaderna får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 5,4 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastigheten Edfastmark 7:62 omfattas av *Förslag till stadsplan för fabriken mm inom Robertsfors se, Bygdeå socken, Västerbottens län*. Planen som har plannummer P1986-9, fastställdes den 23 september 1985. För det aktuella området anger detaljplanen park. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Figur 2. Karta över gällande detaljplaner samt markerat planområde (röd linje).

Den nya detaljplanen kommer att ersätta gällande detaljplaner inom planområdet. Befintliga detaljplaner kommer däremot fortsätta att gälla utanför planområdet.

## Behov av miljöbedömning

Robertsfors kommun har genomfört en undersökning om risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan. Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen behöver därmed inte tas fram.



## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitel 3,4 och 5 i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

#### Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Robertsfors [AC 14]. Riksintresset har nyligen utökats till att även omfatta planområdet.

Motivering till Riksintresset lyder:

*”Bruks- och industrisamhälle som speglar den tekniska, ekonomiska och sociala utvecklingen från 1750-talets järnbruk via träindustri till modern högteknologisk tillverkningsindustri och från patriarkalbruksort via municipalsamhälle till nutidens kommuncentrum.”*

Riksintresset tar uttryck genom det bruksområde som innefattar arbetarbostäder, kontor, herrgård, mekaniska verkstäder och jordbruksbyggnader, magasin, ladugård, stall och före detta mejeri. I Rickleån som passerar området finns dammar, kraftverk och en bevattningskanal som hörde till bruksområdet. Förutom dessa inkluderas även det öppna odlingslandskapet söder och öster om bruksområdet. Planstruktur och bebyggelsekaraktär hos egnahemsområdet och utvidgningen av bostadsbebyggelsen under 1900-talet anses viktig för riksintresset. I riksintresset omnämns specifikt bevarade delar av den elektrifierade järnvägen från 1900, den före detta sulfittfabriken i tegel från 1902, byggnader för spritfabriken från 1941. Fabriksområde med byggnader och anläggningar för diamanttillverkning från 1960-talet och framåt nämns även, samt villaområdet mellan industri- och bruksmiljön. Detta villaområde har en tidstypisk bebyggelse från tidigt 1900-tal till 1970-tal. Gatumönster med tillhörande väg- och platsnamn med anknytning till ortens kulturhistoriska bakgrund och utveckling speglar också en del i riksintresset.

För riksintresset Robertsfors har Länsstyrelsen i sitt kunskapsunderlag delat upp riksintresset i tre delar:

Bruksområdet, egnahemsområdet/trädgårdsstaden och Brännan. Aktuell detaljplan berör enbart området Brännan. Länsstyrelsen har i sitt kunskapsunderlag angivit följande uttryck och värden för området Brännan:

*”På Brännan finns tidstypisk bebyggelse från tidigt 1900-tal till 1980-tal. Gatumönstret och vägnamnen har anknytning till ortens kulturhistoriska bakgrund och utveckling. Karakteristiska drag för bebyggelsen är de mer lätta och ljusa villorna i områdets nordvästra del (t.ex. längs Lövstigen). Den sydöstra delen (t.ex. vid Rallarvägen) visar mer omfattande villor i mörkare färger och med inslag av svensk byggnadstradition. I området finns inslag av större tomter, med äldre byggnader och uthus (t.ex. längs Ekenstams väg). Dessa arbetarbostäder påminner om äldre tider i*

*brukshistorien då grader av självhushåll var vanligt. På Brännan finns också mindre bostäder byggda av plankknubb, ett material som torde komma från sågen på bruket. Området rymmer även en större ingenjörsvilla (uppförd 1905–07), med både kulturhistoriska och estetiska kvaliteter."*

En särskild kulturmiljöutredning (WSP, 2022-07-04) har tagits fram efter samråd i syfte att utreda miljöns kulturhistoriska värden, samt presentera vilken historisk berättelse som miljön representerar.

I kulturmiljöutredningen framgår att planområdet är tåligt för viss komplettering av bostadsbebyggelse i och med att Brännan består av bebyggelse från flera olika årtionden under 1900-talet, men samtidigt är området väldigt känsligt för ny bebyggelse som avviker från det nuvarande byggnadsmönstret. Större volymer som bryter mot den nuvarande strukturen bör därmed undvikas. Grönområdena utgör också en viktig del av nuvarande Brännan och är mycket känsliga för komplettering. Grönområdena och planens struktur kopplar även det till riksintresset.



Figur 3. Karta över gällande detaljplaner samt planområde.

Utifrån befintliga ställningstaganden och lagkrav, samt utifrån den sammanställning som gjorts i kulturmiljöutredningen bedöms viss komplettering inom det aktuella planområdet vara möjlig. Det behöver dock ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt befintliga värden på platsen.

För att riksintresset inte ska skadas bör skademildrande åtgärder vidtas. Nedan följer en punktlista från kulturmiljöutredningen med råd och rekommendationer:

- Planstrukturen för Brännan innefattar grönområden som lämnats obebyggda som en del av helhetsgestaltningen. Vid komplettering av bebyggelse behöver hänsyn tas till dessa och grönytor bevaras.
- Bebyggelsen på Brännan består främst av villor och radhus där volymen inte överstiger två våningar. Detta då den stadsarkitekten ämnat skapa en trädgårdsstad. Tillkommande bebyggelse bör därför inte överstiga våningsantalet om två normalvåningar för att säkerställa att de ansluter till området på ett hänsynsfullt sätt.
- Möjligheten att behålla de tre befintliga villorna inom planområdet bör utredas då de utgör en tydlig årsring från 1970-talet med sin allmogemantik i form av träpanel, falurödfärg och knutlådor.
- En värdebärande detalj i dagens Brännan är de uppvuxna björkar som finns i området. Hänsyn bör även tas till dem vid placering av ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse bör i form och materialval ansluta till det befintliga områdets karaktär. Dominerande i området är träfasader målade i mörkare kulörer som falurödfärg. Den dominerande takformen är sadeltak.
- Detaljplanen bör kompletteras med utformningsbestämmelser för att säkerställa gestaltningen av ny bebyggelse.

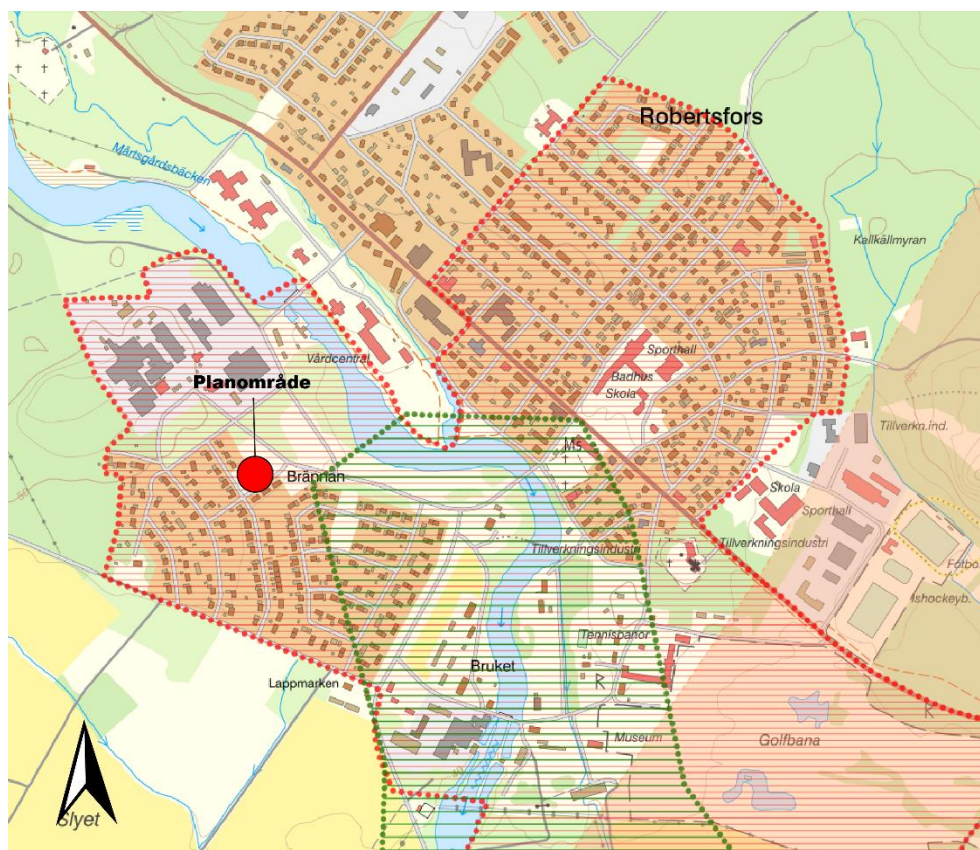
Med hänsyn till det som framkommit i kulturmiljöutredningen har bebyggelsen anpassats för att inte påtagligt skada riksintresset. Detta genom särskilda bestämmelser om nockhöjd samt utformningsbestämmelser. Läs under rubrik *Bebyggelse, Utformning*.

#### Naturvården

Sydost om planområdet finns ett riksintresse för naturvård. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

#### Kommunikationer

Öster om Robertsfors finns ett riksintresse för kommunikationer. Avsikten är att möjliggöra för ny järnvägssträckning. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.



Figur 4. Rött streckat område visar området av riksintresse för kulturmiljövården, grönt streckat område visar område av riksintresse för naturvården och beige område visar område av riksintresse för kommunikationer.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap MB**

I Robertsfors kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vattenförekomster.

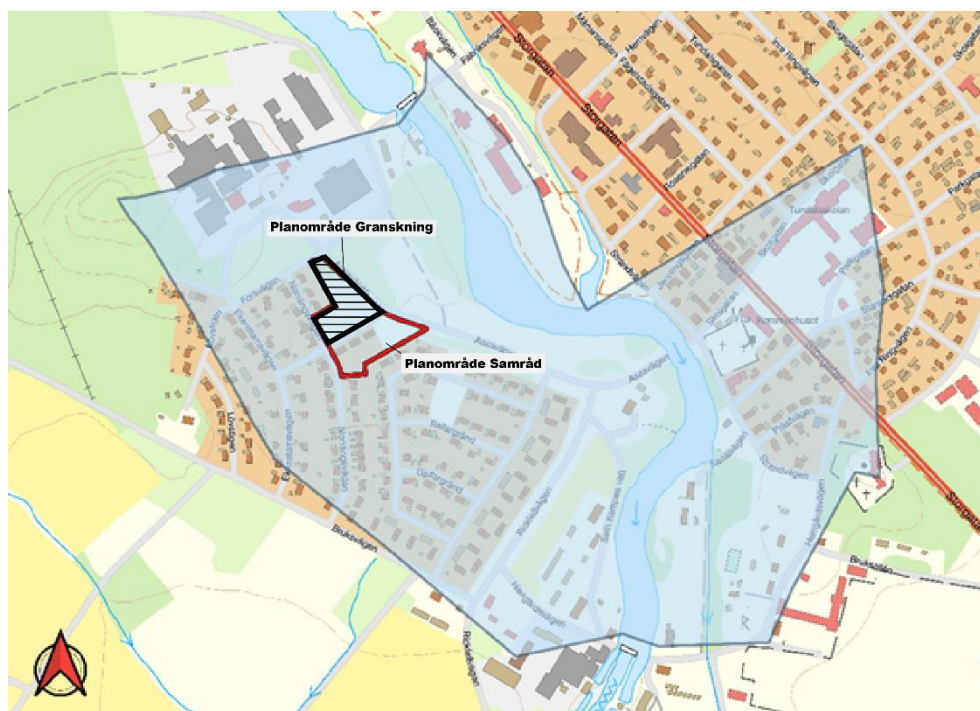
#### Utomhusluft

Planområdet innebär en ökning av trafiken till området som kan påverka luftkvaliteten. Trafikökningen bedöms däremot bli marginell. Samtidigt finns det inga kända problem med luftföroreningar i Robertsfors idag. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

#### Vattenförekomster

I närheten av planområdet finns en vattenförekomst, Rickleån (SE713013-174499). Planområdet ingår i ett huvudavrinningsområde samt ett ytavrinningsområde som avvattnar mot denna.





Figur 5. Ytavrinningsområdet som berör planområdet och som avvattnar mot Rickleån

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Rickleån måttlig ekologisk status. Rickleån uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver samt PBDE. Enligt beslutad Förvaltningscykel 3 (2017 – 2021) är Miljö kvalitetsnormens kvalitetskrav för ekologisk potential fastställd till God ekologisk potential 2033. För kemisk ytvattenstatus är kvalitetskraven fastställda till God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PBDE.

Nya byggnader inom området innebär ökad avrinning i form av fler hårdgjorda ytor. Från exempelvis parkeringsytor kan det finnas vissa föroreningar vilket kan påverka dagvattnet.

I och med att området går från att vara delvis oexploaterat till att bebyggas kommer fler hårdgjorda ytor att tillkomma som genererar ökad avrinning. För att skapa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten sparas grönytor [NATUR] som kan användas för fördröjning och filtrering. Vid behov finns befintliga dagvattenledningar längs Norrängsvägen som har kapacitet att leda bort dagvatten till befintliga diken söder Bruksvägen innan det leds ut i Rickleån. Vilket innebär att dagvattnet kan ledas till recipient via trög avledning. Bedömningen är att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på MKN för Rickleån.



Figur 6. Befintliga dagvattenledning och diken som leder vatten till Rickleån.

I bygglovsskedet ska det redovisas hur dagvatten från fastigheten ska tas om hand. Det är av stor vikt att säkerställa att avrinningen och föroreningsbelastningen från området inte ökar. Rickleån omfattas av nationella planen för omprövning av vattenkraft där omprövning inleds under år 2022.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### **Mark och vegetation**

Planområdet omfattas av fastigheten Topasen 1 med intilliggande parkområde på den kommunala fastigheten Edfastmark 7:62. Fastigheten är idag obebyggd och relativt plan. På fastigheten finns låg växtlighet och några lövträd, mitt på fastigheten finns ett volleyboll/badmintonnät uppsatt. Platsen nyttjas idag för diverse utomhusaktiviteter. Möjligheten att nyttja platsen för volleyboll/badminton kommer att försvinna om planförslaget genomförs. I direkt anslutning till planområdet, öster om Aseavägen finns en aktivitetspark.

#### **Biotopskydd Allé**

Utmed intilliggande vägar finns flertalet björkar. Längs med Kolgårdsvägen finns åtta björkar och längs med Norrängsvägen finns tre björkar. Det är per definition en allé om det är minst fem träd utmed en väg. Björkarna utmed Kolgårdsvägen utgör därför en allé. Trots att det är mindre än fem björkar

längs Norrängsvägen är bedömningen att de också per definition ska klassas som en allé eftersom de tillsammans med björkarna utmed Kolgårdsvägen utgör en sammanhängande planerad trädplantering. Det innebär att samtliga träd utgör en allé och därmed omfattas av biotopskydd.

En eller flera av björkarna kommer troligtvis behöva tas ned för att möjliggöra en infart till planområdet från Kolgårdsvägen. För att få ta ned björkarna krävs det dispens från biotopskyddet. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken får länsstyrelsen ge dispens från det generella biotopskyddet om det finns särskilda skäl. Bedömningen är att det finns skäl till dispens med hänsyn till att planförslaget innebär en utveckling av en befintlig tätort och att tillskapandet av bostäder på platsen är i linje med kommunens översiktsplan om att förtäta i redan bebyggda området.

Vid beviljad dispens kan länsstyrelsen ställa krav på kompensationsåtgärder. Det ska i så fall utföras av exploatör. Vidare är det exploatörens ansvar att ansöka om dispens från biotopskyddet. Vid avslag på dispens finns möjlighet till infart från Norrängsvägen.

För att den nya bebyggelsen inte ska upplevas som att den placeras allt för nära fastigheterna Diamanten 2 och 3 sparas ett naturområde närmast dessa fastigheter. Naturområdet ska även kunna nyttjas för närboende att röra sig i.



Figur 7. Björkplanteringen utmed Kolgårdsvägen.





Figur 8. Björkplanteringen utmed Norrängsvägen.

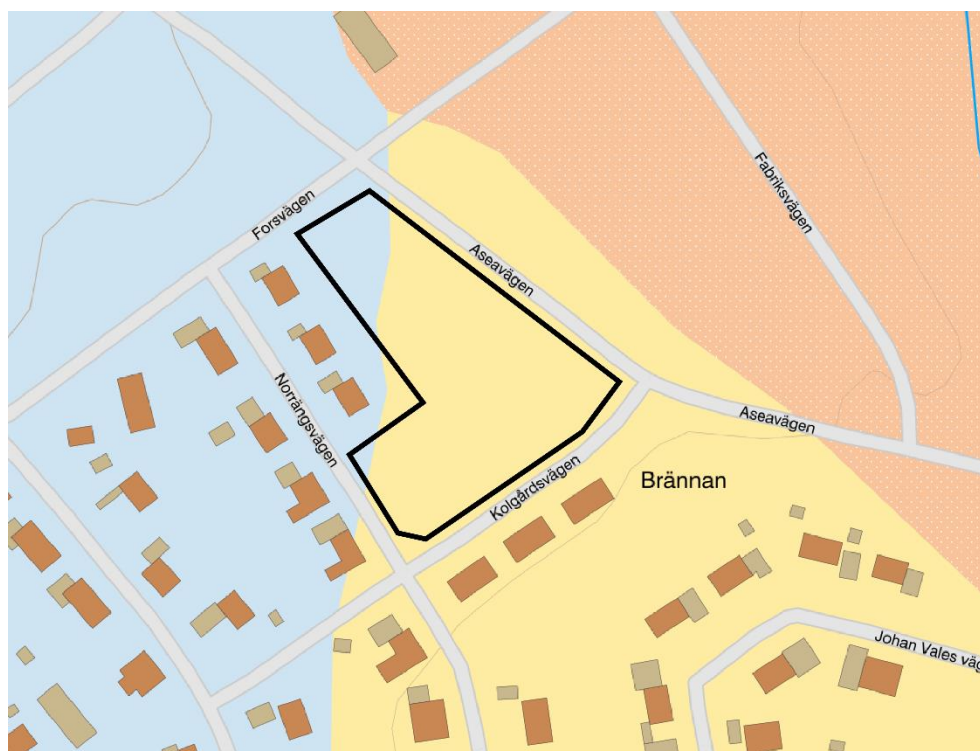
### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet ligger i en redan exploaterad del av Robertsfors. Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av lera-silt och morän. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts på platsen tidigare. I samband med byggnation har marken på intilliggande bebyggelse, som enligt jordartskartan också består av lera-silt och morän, visats vara lämplig för bebyggelse. Marken inom planområdet bedömdes även som lämplig i samband med att gällande detaljplan togs fram. Den bedömningen kvarstår. Samma bedömning görs för den mark som i gällande detaljplan är planlagd som naturmark. En mer detaljerad geoteknisk undersökning ska krävas in till bygglovet.





Figur 9. Jordartskarta för planområdet med omnejd. Gult område är lera-silt, blått område är morän, beige område är älvssediment-sand.

## Bebyggelse

### **Ny bebyggelse**

Byggrätten inom planområdet planeras uteslutande på fastighet Topasen 1. Markanvändningen som föreslås är bostäder och vård. Förslaget innebär en förtätning i centrala Robertsfors där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

### Bostäder

Användningen bostäder [B] används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Användningen kan innefatta både en- och tvåbostadshus såväl som flerbostadshus. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel garage, carports och miljöhus.

### Vård

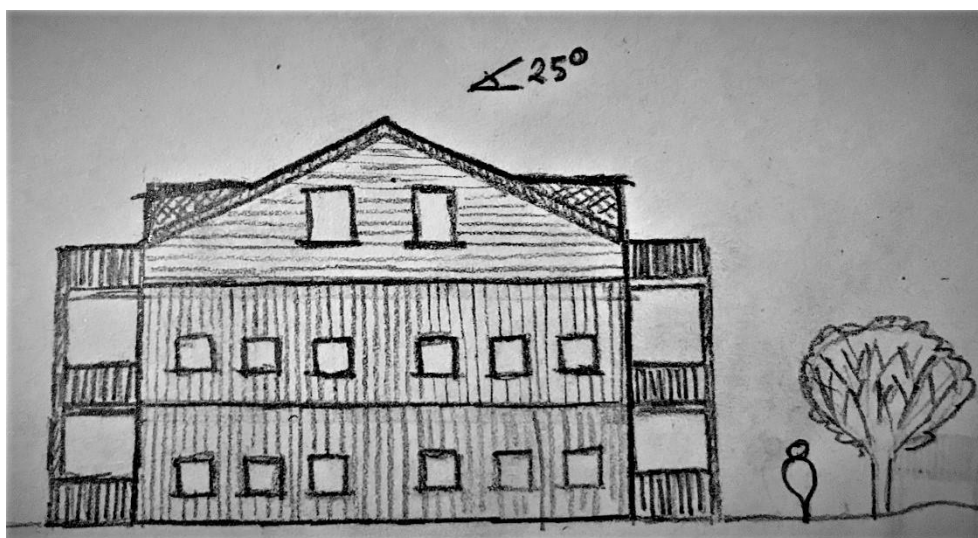
I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

### Utformning

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse som förhåller sig till områdets karaktär och känslighet med hänsyn till riksintresse för kulturmiljön. För att begränsa volymerna av bebyggelsen regleras största byggrätt för huvudbyggnad regleras till 350 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd till 10 meter för huvudbyggnad. Byggnaderna måste utformas med sadeltak [f<sub>1</sub>] med minst 25

graders lutning [f<sub>3</sub>]. Inom denna reglering ryms byggnader på två våningar samt inredd vind. Fasad ska utformas med träpanel målad i faluröd kulör [f<sub>2</sub>].

Målet med bestämmelserna är att skapa en flexibel detaljplan med möjlighet till olika placering av bebyggelsen samtidigt som viktiga anpassningar till kulturmiljön regleras. Placering av byggnader och mer exakt utformning bestäms i bygglovsskedet men ramarna ges utifrån detaljplanen. Frågor rörande gestaltning i bygglovsskedet bör samrådas med byggnadsantikvarie. Nedan ges ett exempel på ett flerbostadshus som skulle kunna uppföras utifrån vad planen tillåter.



Figur 10. Exempel på byggnad med inredd vind. Nockhöjd 10 meter. Bredd 12 meter. Takvinkel 25 grader.

Största byggrätt är fastställd till 40 % av fastigheten [e<sub>1</sub>]. Fastigheten är 3276 m<sup>2</sup> vilket innebär att maximalt fotavtryck från ny bebyggelse blir 1310 m<sup>2</sup>. Med detta inkluderas även komplementbyggnader som carports/miljöhus. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad regleras till 4 meter.

Skissen nedan ger en fingervisning på hur området förslagsvis skulle kunna utformas med flerbostadshus. Observera att det endast är ett principiellt exempel utan exakta mått eller placeringar. Detaljplanen hindrar inte heller annan upplåtelseform som exempelvis radhus på fastigheten. Det blir upp till en framtida exploitör i samarbete med Robertsfors kommun att bestämma detta.

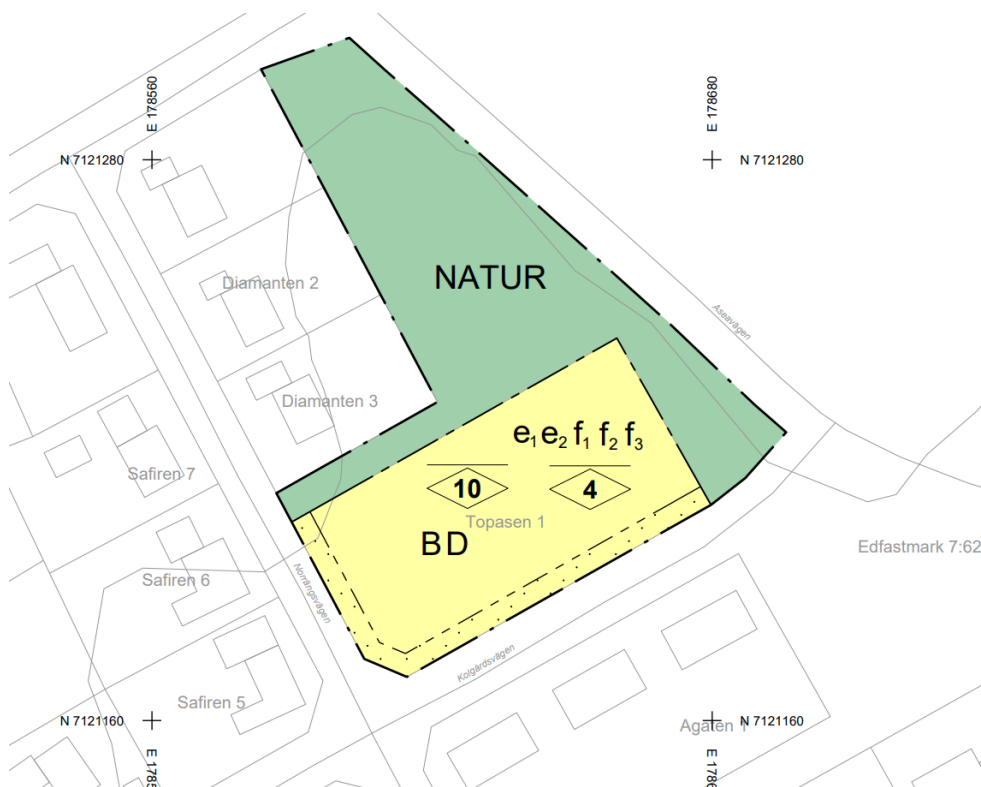


Figur 11. Principskiss som visar en möjlig utformning.

Angivna planbestämmelser gäller även för vård. Det betyder att det exempelvis kan bli ett äldreboende i samma storlek och höjd som anges ovan.

#### Generella bestämmelser för hela planområdet

För att säkerställa god sikt vid utfarter anger detaljplanen att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns genom att så kallad prickad mark planläggs längs med Kolgårdsvägen och Norrängsvägen.



Figur 12. Plankarta för planförslaget.

**Skuggor**

Beroende på vart framtida byggnader kommer att placeras kan fastighet Diamanten 3 erhålla viss ökning av skugga under morgonen vid höst- och vårdagjämning.

Enligt Boverkets skrift Solklart, 1991, anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Även om planförslaget kan innebära viss ökad skugga för fastighet Diamanten 3 är bedömningen att Boverkets önskade värde kommer uppfyllas. Det bedöms även finnas möjlighet att klara det önskade värdet inom fastigheten.

**Service**

Enligt Robertsfors kommuns riktlinjer är lägsta avstånd utan att skolskjuts behöver ordnas två kilometer för barn från förskoleklass upp till och med årskurs 6. För elever från årskurs 7 och upp till gymnasiet är lägsta avstånd tre kilometer.

I Robertsfors centralort finns två grundskolor. Båda är kommunala skolor. Jenningskolan erbjuder platser för elever mellan förskoleklass upp till och med årskurs tre. Tundalsskolan erbjuder elever platser mellan årskurs 4 - 9. Avståndet till Jenningskolan uppgår till cirka en kilometer och till Tundalsskolan cirka 800 meter.

Avståndet till skolorna innebär att kommunen inte får några ytterligare kostnader för skolskjuts.

Robertsfors har ingen egen gymnasieskola. Gymnasieungdomar hänvisas till exempelvis Umeå. Alla gymnasieskolor som kan bli aktuella ligger därmed mer än tre kilometer från planområdet. Det betyder att från gymnasiet kommer kommunen att behöva bekosta skolskjuts för de barn som flyttar till området.

I Robertsfors centrum finns service i form av dagligvaruhandel, apotek och restauranger. Avstånd till denna typ av service från planområdet uppgår till cirka en kilometer.

Det nya förslaget medger ny offentlig service som innefattar till exempel LSS-boende, äldreboende, barnavårdscentral, vårdcentral med mera.

**Tillgänglighet**

Marken i planområdet är relativt plan och det behöver därmed inte göras några avsteg från tillgänglighetskraven. Tillgänglighet på marken och i byggnader studeras närmare i bygglovet.





Figur 13. Vy sedd norrut mot befintligt industriområde från korsning Aseavägen/Kolgårdsvägen

## Friytor

### **Lek och utemiljö**

Plan- och bygglagen ställer krav på friytor på eller i anslutning till bostadsfastigheter. I skedet för planläggning är inte exakt utformning av bebyggelsen eller typ av upplåtelseform bestämt. Bedömningen är att det finns förutsättningar att anordna friytor inom kvartersmarken i och med att exploateringsgraden begränsas till 40 % inom fastigheten. Vidare planläggs stora ytor naturmark norr om kvartersmarken vilken kommer kunna användas för lek och utemiljö för boende i området.

## Stadsbild

Ny bebyggelse på fastighet Topasen 1 kommer i viss mån påverka stadsbilden i området med hänsyn till att platsen varit obebyggd innan. Anpassningar till platsens karaktär har gjorts genom att bebyggelsen maximalt får vara två våningar med inredd vind och måste utformas med sadeltak samt träfasad målad i faluröd kulör. Genom dessa anpassningar bedöms ingen negativ påverkan på stadsbilden.

## Gator och Trafik

### **Gatunät**

Kommunikationen till planområdet är god. Trafikförsörjningen av området sker framför allt från Aseavägen öster om planområdet. Härifrån är det sedan möjligt att ta sig ut på riksväg 651 och vidare ut mot Sikeå och E4an.

Gatunätet i närområdet är karaktäristiskt för villabebyggelse från den tidsepok då stadsdelen byggdes ut. Här finns ett antal mindre lokalgator med relativt låg trafik och hastighet. Samtliga vägar som angränsar till planområdet är kommunala vägar.

Den planerade bebyggelsen beräknas inte förändra antalet fordon nämnvärt. Kapaciteten på gatunätet bedöms klara den marginella trafikökningen och inga trafikproblem förväntas uppstå.

### **Kollektivtrafik**

I översiktsplanen för Robertsfors anges att hela resvägen fungerar från startpunkt till slutdestinationen. Det är därför viktigt att transportsträckan till och från resecentrum och busshållplatser upplevs som smidig och att det därmed ska vara enkelt att kombinera kollektivt resande med gång, cykel och biltrafik om så behövs.

Närmaste busshållplats är Robertsfors kommunkontor som ligger cirka 800 meter från planområdet. Fågelvägen är avståndet 400 meter. Linje 12 och 17 mellan Skellefteå och Umeå avgår från denna liksom matartrafik till Sikeå. Med busslinjerna är det möjligt att ta sig till Sikeå och därifrån vidare med linje 100 och 20, dessa går mellan Umeå och Tornio/Haparanda via exempelvis Luleå.

### **Parkering, varumottag, utfarter**

I Robertsfors kommun finns ingen parkeringspolicy. De olika verksamheterna som möjliggörs ställer olika krav på parkeringsplatser. Nedan följer en uppskattning av framtida parkeringsbehov för respektive ändamål.

### **Bostäder**

Vid etablering av flerbostadshus är bedömningen att det kommer krävas 1 – 1,5 parkeringsplatser per lägenhet. Beroende på lägenhetsstorlek och lägenhetsfördelning kan olika många parkeringar komma att behövas. Grovt uppskattat kan byggrätten innebära cirka 35 lägenheter vilket ställer krav på minst 35 parkeringsplatser och därmed en yta som motsvarar detta. Vid uppförande av enbostadshus är förutsättningarna annorlunda och där är bedömningen att två parkeringsplatser per radhus eller parhus kommer att behövas.

Exakt antal parkeringsplatser bestäms i bygglovskedet när byggnader och antalet lägenheter eller andra upplåtelseformer är bestämt. Parkeringsplatser ska möjliggöras inom fastigheten.

### **Vård**

För vård ska byggaktören ta fram parkeringsbehov för varje specifikt fall. Exakt behov bestäms därför i bygglovet när det är känt vilken verksamhet som ska etableras på platsen.

### **Tillgängliga parkeringsplatser**

Minst en parkeringsplats per huvudbyggnad ska vara tillgänglighetsanpassad. Det betyder att den ska ligga högst 25 meter från entrén till nya byggnader. Den ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelseförhindrade. Lutningen på marken mellan parkering och entré överstiger inte 1:50 (två procent). Markbeläggningen förväntas vara fast, jämn och halkfri. Parkeringsplatserna klarar därmed tillgänglighetskraven. Detta ska följas upp i bygglovet.

Parkering för cykel ska ordnas på respektive fastighet. Exakt antal cykelparkeringar som behövs bestäms i bygglovsskedet.

#### Varumottag

Varumottag sker på egen fastighet.

#### Utfarter

Utfart från planområdet kan ske antingen mot Kolgårdsvägen eller Norrängsvägen.

## Hälsa och Säkerhet

### **Räddningstjänst**

#### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Räddningstjänsten har station i Robertsfors. Insatstiden, som motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats, till området är normalt 10 minuter. Insatstiden är godtagbar för den typ av bebyggelse som planen medger.

Insatstiden medger att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten. De kan utrymma med bärbar stege.

#### Tillgänglighet för brandfordon

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Det bedöms vara möjligt att uppfylla men ska studeras närmare i bygglovskedet.

### **Buller**

#### Trafikbuller

Enligt 4 kap. 33a § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats om det inte kan anses obehövligt med tanke på bullersituationen.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) finns krav på ljudnivåer vid bostäder. Följande gäller:

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Närliggande vägar är relativt lågt trafikerade och hastigheten uppgår till 40km/h på samtliga anslutande vägar till planområdet. ÅDT för området är lågt (årsmedelsdygnstrafik). Samtidigt innebär planförslaget enbart en marginell ökning av trafiken och även gällande detaljplan har konstaterat att det är lämpligt med bostäder på platsen respektive i närheten av platsen. Det finns med hänsyn till ovan nämnda parametrar därför inget behov att göra en trafikbullerutredning i planarbetet.

#### Externt industribuller

Boverket har en vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller som anger ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller.

För industribuller gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå mellan klockan sex på morgonen och sex på kvällen, 45 dBA kvällstid mellan klockan sex till tio på kvällen samt helger mellan sex på morgonen till sex på kvällen och 40 dBA ekvivalent ljudnivå mellan klockan tio på kvällen och sex på morgonen. Utöver detta gäller att maximala ljudnivåer, 55 dBA, inte bör förekomma mellan klockan tio på kvällen och sex på morgonen annat än vid enstaka tillfällen.

Strax norr om planområdet ligger ett industriområde med verksamheter inom verkstadsindustri och förbränningsanläggning. Dessa verksamheter bedöms inte vara störande verksamheter. Planområdet ligger därför inte i riskzon för störande industribuller. Det finns redan befintliga bostäder som ligger närmare industriverksamheterna än det aktuella planområdet. I gällande detaljplan har dessutom ett skyddsområde avsatts för industrin. Skyddsområdet bedöms vara tillräckligt långt med hänsyn till att det inte finns några kända klagomål. Det är därför lämpligt med bostäder inom planområdet och det finns inget behov av att göra någon utredning kring externt industribuller i samband med planutformningen.

#### **Radonförekomst**

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Enligt SGU är uranhalten i marken 0,7 ppm vilket bedöms som lågt.



**Förorenad mark**

Strax norr om planområdet ligger ett industriområde där det bedrivits diverse verksamheter såsom förbränningsanläggning och olika typer av verkstadsindustrier. Delar av området har tidigare sanerats till mindre känslig markanvändning (MKM). Eventuella föroreningar bedöms hålla sig inom området för respektive industri. Planområdet har sedan tidigare redan bedömts lämplig för känslig markanvändning (KM) i och med att gällande detaljplan för området medger bostäder och naturmark. Samtidigt finns ingen misstänkt förorenad mark inom eller i anslutning till planområdet. Det finns därför inget behov av att ta fram en markmiljö-undersökning i samband med planarbetet.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA ledningar. Respektive fastighet inom planområdet kommer att få en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Befintliga vattenledningar och spillvattenledningar ligger längs med Kolgårdsvägen och Norrängsvägen. Ledningarna ska vara kvar och de ledningar som ligger inom planområdet placeras därför inom allmän platsmark.

**Dagvatten**

Den föreslagna byggrätten säkerställer att det finns tillräckligt med plats för de dagvattenanläggningar som krävs. Hur dagvattnet omhändertas ska redovisas i samband med bygglovsskedet. Målet med dagvattenhanteringen är att avrinningen och föroreningsgraden från området inte ska öka.

Befintliga dagvattenledningar med tillräcklig kapacitet ligger längs med Kolgårdsvägen och Norrängsvägen. Ledningarna ska vara kvar och de ledningar som ligger inom planområdet placeras därför inom allmän platsmark.

**Värme och kyla**

Skellefteå kraft levererar fjärrvärme till Robertsfors. Närmsta ledning ligger intill industriområdet. Om fjärrvärme önskas ska Skellefteå kraft kontaktas i samband med projekteringen.

Om önskemål finns kan även andra värmekällor användas.

**El, tele och IT-struktur**

Skellefteå kraft har elledningar i området. Intill Topasen 1 är ett problem att ledningarna är väldigt gamla. Skellefteå kraft överväger därför att byta ut dem i samband med detta projekt. Kontakt ska därför tas med Skellefteå kraft i samband med projekteringen av det tänkta området.

Fastigheten Topasen 1 har tidigare varit bebyggd. De tidigare byggnaderna anslöts med servisledningar norrifrån. Servisledningarna ligger kvar inom fastigheten. För att erhålla en så flexibel byggrätt som möjligt skyddas inte

ledningarna med något u-område. Det betyder att exploatören får bekosta flytt av ledningarna om detta krävs.

Befintliga elledningar och teleledningar ligger längs med Kolgårdsvägen, Norrängsvägen samt Aseavägen. Ledningarna ska vara kvar och de ledningar som ligger inom planområdet placeras därför inom allmän plats-mark.

Mark för transformatorstationer i Robertsfors avsattes bland annat i samband med att gällande detaljplan togs fram. Planförslaget har därför inte avsatt någon mark för ytterligare transformatorstation.

I området har även Skanova IT- och teleledningar som ligger i befintliga gator. Ledningarna ska vara kvar och de ledningar som ligger inom planområdet placeras därför inom allmän plats-mark.

### **Avfall**

För avståndet mellan entréer och miljöhus finns ett krav på ett högsta avstånd på 50 meter. För vägen mellan miljöhus och huvudbyggnadens entréer ställs krav på gångvägens lutning på grund av tillgänglighetsanpassning. Av säkerhetsskäl ställs även krav på att renhållningsfordon ska kunna nå miljöhusen utan att behöva backvända. De här aspekterna är möjliga att klara, detta ska följas upp i bygglovet.

## **GENOMFÖRANDE**

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

## **Tidsplan**

Detaljplanen beräknas kunna hanteras enligt följande tidsplan:

Samråd	Vår 2022
Granskning	Höst 2022
Antagande	Vår 2023

Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft cirka en månad senare.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Genomförandetiden innebär en rättighet för berörda fastighetsägare att bygga i enlighet med detaljplanen. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområde.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut, fastighetsägarna har därför inte rätt till ersättning till följd av planändringen.

## Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

### Ledningar

Robertsfors kommun är ägare av allmänna vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar.

Skellefteå kraft ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova ansvarar för teleledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa möjligheterna att förlägga allmänna ledningar inom planområdet.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för ledning från anvisad förbindelsepunkt fram till exempelvis den egna byggnaden.

### Åtgärder inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för att bekosta åtgärder inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### ***Inlösen av mark***

Användningen Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. En förutsättning för att kommunen ska ha möjlighet eller bli skyldig att lösa in mark som ska användas för allmän plats är att kommunen ska vara huvudman (PBL 6 kap. 13 §, PBL 14 kap. 14 §).

I planförslaget behöver inte potentiell användning som ryms inom Vård vara kommunal eller allmän. Kommunens intention i detta skede är exempelvis att platsen skulle kunna vara lämplig för trygghetsboende.

Om fastigheten skulle bebyggas med bostäder bedöms riskerna som små att kommunen skulle lösa in marken för att möjliggöra kommunal, allmän verksamhet som ryms inom användningen Vård.

### ***Konsekvenser för respektive fastighet***

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

#### **Topasen 1**

Fastigheten utgörs av en befintlig bostadsfastighet. Byggrätten är fördelad på två områden på fastigheten. Beroende på framtida boende- och upplåtelseformer kan det bli aktuellt att dela fastigheten Topasen 1 i ytterligare fastigheter. Om detta blir aktuellt ligger ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning på exploatören.

Inga registrerade servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter finns på fastigheterna. Bedömningen är att det inte heller behöver skapas till följd av planförslaget.

#### **Edfastmark 7:62**

Fastigheten omfattas av avtalsservitut för kraftledning, D201800168420:1.1, till förmån för Skellefteå Granfors 1:6. Rättighetsinnehavare är Skellefteå kraft elnät AB. Av kartmaterialet till avtalsservitutet framgår inte vilket område som servitutet omfattar. På kartmaterialet är enbart den aktuella fastigheten markerad. Exakt område går inte heller att tolka av servitutets text. Samtidigt kan det konstateras att den ledning som servitutet hänvisar till troligen är förlagd i Kolgårdsvägen. I så fall påverkas inte avtalsservitutet av planförslaget.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

3 mars 2023

Sara Forsberg  
Robertsfors kommun

Markus Grahn  
Planarkitekt, WSP Sverige AB



**ROBERTSFORS**  
KOMMUN



