

Planbeskrivning



Detaljplan för del av fastigheten Norum 2:14
i Norrfjärden, Robertsfors kommun, Västerbottens län.
GRANSKNINGSHANDLING 2024-03-25

Innehållsförteckning

Handlingar	1
Planprocess	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Detaljplanens regleringar	2
Bakgrund och tidigare beslut	3
Översiktsplan	3
Detaljplan	3
Plandata	3
Areal	3
Lokalisering	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
Förutsättningar och förändringar	5
Bebyggelse	5
Kommersiell och offentlig service	5
Trafik	5
Natur- och markförhållanden	5
Naturvärden	5
Skyddad natur	6
Artskydd	6
Geotekniska förhållanden	6
Strandskydd	6
Vatten	6
Dagvatten	8
Förorenad mark	8
Kulturmiljö	8
Rennäring	8
Störningar	9
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp	9
Övrigt	9
Konsekvenser vid genomförande av planen	10
Illustration	11
Genomförandebeskrivning	12
Organisatoriska frågor	12
Tidplan	12
Huvudmannaskap	12
Exploateringsavtal	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Kostnad- och ansvarsfördelning	13
Gemensamhetsanläggningar	14
Ekonomiska frågor	14
Medverkande tjänstemän	14



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetförteckning

Handlingar som legat till grund för planen:

- Undersökning om planens miljöpåverkan
- Översiktlig geoteknisk undersökning (EMKAB, 2018)
- Översiktlig VA-utredning (BAS Arkitekter & Tyréns, 2018)

Planprocess

Planen upprättats i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) med ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan (Boverket, 2022).

Processen vid ett standardförfarande är:

- Samråd
- Samrådsredogörelse
- Granskning
- Granskningsutlåtande
- Antagande
- Laga kraft

Planhandlingarna har varit tillgängliga för synpunkter under samråd mellan 26 februari och 19 mars 2019.

Planhandlingarna uppfyller inte villkoren för digitala detaljplaner (BFS 2020:8), då arbetet med planen påbörjades innan 31 december 2021.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ca 20 nya bostadshus i form av villabebyggelse. I och med planområdets läge planeras bebyggelsen i ett område nära vatten och med redan existerande bostad- och fritidsbebyggelse. Vidare möjliggör planen för lokalgator och reningsanläggning inom planområdet.



Detaljplanens regleringar

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring och syfte
GATA	Gata ; avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
NATUR	Naturområde ; friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel.
B	Bostäder ; område avsett för bostäder.
E	Tekniska anläggningar ; avser markanvändning för tekniska anläggningar som exempelvis pumpstation och transformatorstation.
E₁	Avloppsreningsverk ; möjliggör markanvändning för avloppsreningsverk.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² . Reglerar minsta fastighetsstorlek för att säkerställa rimlig fastighetsindelning.
d₂	Största fastighetsstorlek är 3000 m² . Reglerar största fastighetsstorlek för att säkerställa rimlig fastighetsindelning.
h₁	Högsta nockhöjd är 8 meter . Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders högsta nockhöjd samt att möjliggöra byggnader i två plan.
p₁	Byggnad ska placeras med minst 4,5 meter från fastighetsgräns . Reglerar byggnadernas placering för att säkerställa avstånd till angränsande fastigheter och avstånd till strandskyddsområde.
e₁	Största sammanlagda byggnadsarea för bostäder är 250 kvadratmeter per fastighet, varav maximalt 80 kvadratmeter får utgöras av komplementbyggnader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter . Bestämmelsen syftar till att säkerställa bebyggelsens omfattning.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen . Särskilda skäl till detta beskrivs under avsnittet Huvudmannaskap.
Villkor för lov	Bygglov får inte ges för bostäder förrän avloppsreningsverk har kommit till stånd . Bestämmelsen syftar till att säkerställa uppförandet av avloppsreningsverk innan bostäder.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år fr.o.m planen har fått laga kraft ; genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetidens slut.

Bakgrund och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplanen för Robertsfors kommun, antagen 2019-06-17, nämner inte Norrfjärden specifikt men uttrycker att *"kommunen är positiv till bebyggelse i strandnära lägen vid våra sjöar och kuster under förutsättning att de är förenliga med strandskyddets syften."*

Då detaljplanen möjliggör för bebyggelse i strandnära läge och är förenlig med strandskyddets syften, bedöms den gå i linje med kommunens översiktsplan.

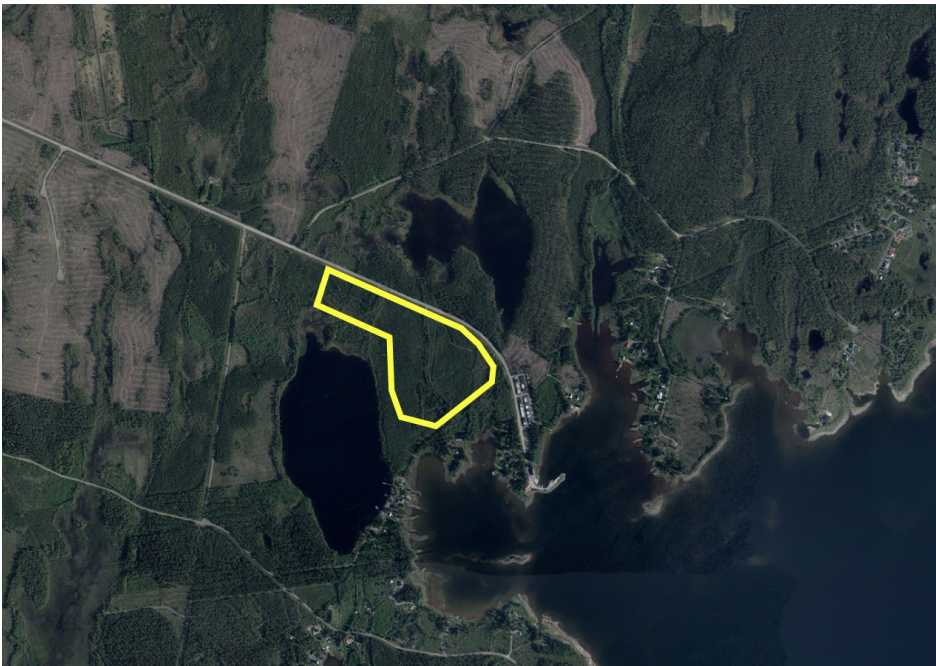
Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan.

Plandata

Areal

Planområdet är ca 7 hektar stort och är en del av Norum 2:14 skifte 1, vilket är ett större skifte som är beläget på södra sidan av väg 686 som leder ner till Norrfjärden och färjeläget till Holmön (se figur 1).

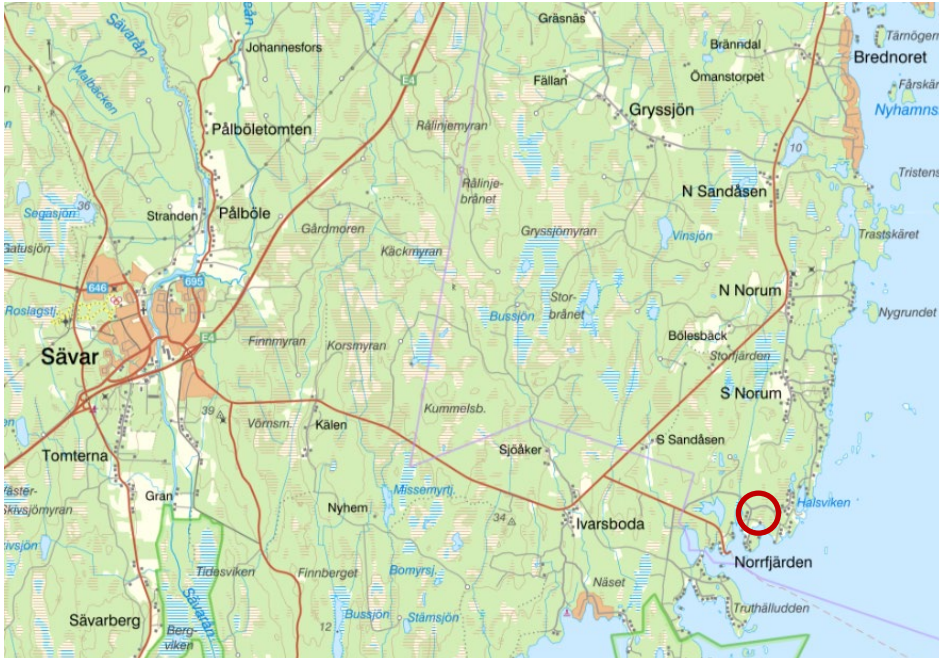


Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat i gult. Källa: Lantmäteriet.



Lokalisering

Planområdet är lokaliserat vid Norrfjärden, ca. 5 km söder om Norum och ca. 10 km öster om Sävar (se figur 2).



Figur 2. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel. Källa: Lantmäteriet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av planens miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka miljön i sådan utsträckning av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas (2018-03-27).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan, vilket har meddelats i samband med samrådsyttrande.



Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Planområdet, där bebyggelse föreslås, är i huvudsakligen oexploaterad mark bevuxen med tall- och lövskog. Genom planområdet går det en befintlig anslutningsväg från väg 686, vilken leder till två bostadshus (Norum 2:16 och 2:17) som ligger ca. 100 m söder om planområdet sydöstra del. Öster om planområdet, i närheten av Norrfjärdens färjeläge, finns det ytterligare ett par bostad- och fritidshus.

Den planerade bebyggelsen innefattar ca. 20 fastigheter för bostadshus. Storleken på både bostäder och fastigheter kommer att variera men största byggnadsarea regleras till 250 m² per fastighet, varav maximalt 80 m² får utgöras av komplementbyggnad, vilka får ha en högsta nockhöjd om 4,5 meter. Fastighetsstorleken regleras till mellan 1500-3000 m² och högsta nockhöjd regleras till 8 m. Vidare reglerar planen att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Kommersiell och offentlig service

Livsmedelsbutik, drivmedelsförsäljning och hälsocentral finns i Sävar ca. 10 km från planområdet. Skola finns i form av F-3 i Djäkneboda, årskurs 4-6 i Bygdeå och årskurs 7-9 i Robertsfors. Pedagogisk omsorg i form av familjedaghem finns i Norum. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken finns vid färjeläget i Norrfjärden.

Trafik

Väg 686 ligger i anslutning till planområdets norra del och leder till Norrfjärden och färjeläget till Holmön, vilket ligger ca. 500 meter öster om avfartsvägen till planområdet. Avfartsvägen till planområdet är en grusväg som sträcker sig till två fastigheter i strandnära läge. Vägen är idag ett officialservitut och tänkta lokalator inom planområdet ämnas utgå från denna.

I och med att Holmöleden avgår från färjeläget finns det idag en befintlig trafik i närheten av planområdet. Färjan har normalt ca. fyra avgångar per vardag och två avgångar under helgdagar. Med genomförandet av planen kommer trafiken till och från området att öka, även om planområdet och avfartsvägen till detta ligger innan befintlig bebyggelse och Norrfjärdens färjeläge.

Sammantaget bedöms den befintliga och tillkommande trafiken inte utgöra nämnvärda konsekvenser för detaljplanen eller genomförandet av den.

Natur- och markförhållanden

Naturvärden

Planområdet består i huvudsak av tall- och lövskog. Vid genomförande av planen kommer delar av denna avverkas för att ge plats åt de bostäder, komplementbyggnader och de vägar som planen avser. Planen ämnar samtidigt att bevara tallskog för att bevara områdets karaktär och delar av detta säkerställs genom markanvändningen NATUR i plankartan.

Marragrundsfjärden är ett värdefullt lekområde för ett flertal värlekande fiskarter, bl.a. gädda, abborre och vitfisk. Strandområden och myrar i anslutning till fjärden kan hysa vissa naturvärden, vilka inte bedöms påverkas av



detaljplanens genomförande eftersom strandskyddsområdet ej berörs och myrmarken fredas genom markanvändningen NATUR.

Markanvändningen NATUR återfinns på de huvudsakliga delarna av den myrmark som finns inom planområdet. Tillsammans med planbestämmelsen om att byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, säkerställer planen bebyggelse utanför myrmark.

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av någon skyddad natur. Genomförandet av detaljplanen medför således ingen förändring eller påverkan på detta.

Artskydd

Några sällsynta eller utrotningshotade växt - eller djurarter har inte registrerats inom planområdet. Boende vid Norrfjärden vittnar dock om återkommande svanpar, tranor och havsörnar vid Norr- och Marragrundsfjärden.

Geotekniska förhållanden

Det har gjorts en markteknisk undersökning (*Översiktlig geoteknisk undersökning Norum 2:14 och 3:71*, EMKAB 2018-08-14) för att bedöma planområdets geotekniska förutsättningar. I enlighet med jordartskarta från SGU (Sverige Geologiska Undersökning) består marken i huvudsak av fast morän med inslag av sankare partier. Berg i dagen förekommer ej. Moränen är både styv och ej sättningsbenägen vilket, tillsammans med mindre lutningar inom området, gör att platsen bedöms ha låg risk för ras och skred. Morän kan dock vara tjällyftande om finjordshalten är stor och tjälproblematiken bör beaktas vid anläggande av vägar, byggnader osv.

Strandskydd

Det aktuella planområdet, vilket har justerats sedan samråd, ligger i sin helhet utanför strandskyddat område. Planbestämmelsen **p1 - Byggnad ska placeras med minst 4,5 meter från fastighetsgräns** säkerställer byggnaders avstånd till strandskyddsområdet ytterligare.

Vatten

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas "god status".

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande och enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas vid all planläggning. Av en detaljplan ska det framgå hur kommunen avser att följa gällande MKN. En vattenförekomst får inte påverkas negativt av exempelvis ändrad markanvändning, statusen får inte bli försämrad till följd av detaljplanen.

Inom och i anslutning till planområdet finns två sjöar och två vattendrag som är klassade som övrigt vatten. Marragrundsfjärden (WA73191253), Väster-Bakviken (WA98579722) och vattendraget från Väster-Bakviken (WA41440583) samt vattendraget från Marragrundsfjärden (WA56741481). Ytavrinnande vatten från planområdet kommer rinna till Marragrundsfjärden och till vattendraget WA5674148. Eftersom dessa vatten endast klassas som övrigt vatten så finns inga fastställda miljökvalitetsnormer eller någon statusklassning,



vilket är på grund av dess storlek. Avrinningen från sjöarna och vattendragen sker sedan ner mot N n Kvarkens kustvatten (WA16072643) vilket är en vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer enligt vattendirektivet.

Det finns ingen grundvattenförekomst i närheten av planområdet.

Miljö kvalitetsnormer, status samt de kvalitetsfaktorer som bedöms bli berörda av verksamheten redovisas i tabellen nedan.

Ytvattenförekomst	Bedömd ekologisk status enligt VISS	Bedömd kemisk status enligt VISS	Påverkanskällor	Fastställd MKN
N n Kvarkens kustvatten (WA16072643)	God ekologisk status	Uppnår ej god kemisk status	Vattenförekomsten bedöms ha betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på Kvicksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). Samt dioxiner i fisk.	God ekologisk status God kemisk ytvattenstatus med undantag för Bromerade difenyletrar och Kvicksilver och kvicksilverföreningar (mindre stränga krav, ej tidssatt) samt Dioxiner och dioxinlika föroreningar (senare målår 2027)

Den ekologiska statusen har klassificerats till god. Den kemiska ytvattensstatusen har klassificerats till uppnår ej god på grund av förhöjda halter av bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver (vilket är ett nationellt problem från atmosfärisk deposition) och för höga halter av dioxiner i fisk vilka överskrider gränsvärdena. Miljö kvalitetsnormen har fastställts till god kemisk ytvattenstatus med undantag för PBDE och kvicksilver i form av mindre stränga krav samt Dioxiner och dioxinlika föroreningar med ett senare målår 2027. Enligt VISS (*Vatteninformationssystem Sverige*) är den enda betydande påverkanskällan atmosfärisk deposition (PBDE, kvicksilver och dioxiner), vilket också är den enda risken som bedöms finnas framöver för att inte klara av de satta kvalitetskraven.

I nuläget (förvaltningscykel 3, VISS 2024) finns det inte någon betydande påverkan från dagvatten på recipienten N n Kvarkens kustvatten (WA16072643) För den ekologiska statusen så har näringsämnen klassats till hög status. Kommunen gör bedömningen att avloppsfrågan med planerat avloppsreningsverk har hanterats på ett sätt så att risk för påverkan av MKN gällande näringsämnen inte föreligger.



Enligt VISS bedöms det inte finnas någon källa till dessa inom avrinningsområdet. För den kemiska statusen har inga miljöproblem identifierats, förutom för kvicksilver och bromerad difenyleter vilket är ett nationellt problem från atmosfärisk deposition. Dessutom klassas dioxiner och dioxinlika föreningar som uppnår ej god status på grund av att gränsvärdet i fisk överskrider i närliggande stationer. Vanliga källor till dioxinutsläpp är olika förbränningsanläggningar inom avfallssektorn, el- och fjärrvärmesektorn eller industriproduktion. Dagvatten från planområdet bedöms inte innebära någon förhöjd risk för att försämra statusen gällande dioxiner i N n Kvarkens kustvatten.

Detaljplanen riskerar att leda till ökad belastning av föroreningar, vilket generellt alltid sker ifall att naturmark exploateras med annan typ av bebyggelse. Då dagvattnet planeras att omhändertas lokalt inom respektive fastighet kommer dagvattnet främst infiltrera i mark och därmed även renas nära källan. Det minskar belastningen på recipienten. Planen medger naturmark i direkt anslutning till den bäck som finns inom området. Plangränserna ligger över 100 meter från strandlinjen vilket bedöms ha positiva effekter i fråga om rening då naturmark närmast strandlinjen sparas. Någon risk för spridning av miljögifter från båtar föreligger inte då plats för vinterförvaring av dessa inte erbjuds inom planområdet. Eftersom planområdet endast är en liten del av recipientens tillrinningsområde och då tillrinningsområdet främst består av naturmark i form av skog och ytvatten bedöms planen i det stora hela inte innebära ett sådant risktagande som äventyrar möjligheten att uppnå aktuella miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 4 § miljöbalken.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas inom respektive fastighet. Övrigt dagvatten och dess avvattning ska ske med naturlig avrinning till omgivande mark och ledas i svackdiken till närliggande bäckar och sankpartier, vilka fungerar som naturliga fördröjningsmagasin. Dikena ska vara minst 1 m djupa och 1,5 breda.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade områden inom planområdet.

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända skyddade kulturområden, objekt eller fornlämningar.

Rennäring

Rennäringsintresset är både ett allmänt intresse enligt miljöbalken 3 kap 5 § och ett enskilt intresse som medlemmarna i en sameby innehar enligt rennäringslagen (1971:437). Det allmänna rennäringsintresset innebär att mark- och vattenområden som har betydelse för renskötseln ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens bedrivande. Det enskilda rennäringsintresset sammanfaller ofta med samt utgör en förutsättning för det allmänna rennäringsintresset.

Rans sameby bedriver rennäring i området. Samebyns renflyttningsled går längs fjorden och ut till havet för vidare flyttning till Holmön. Det ursprungliga planområdet, vilket har minskats sedan samråd, tangerade renflyttningsled och renhage, vilka används vintertid.



För samebyns del är det viktigt att flyttleden hålls öppen och i övrigt brukbart skick genom att fjärden och dess strandnära områden inte exploateras. I norra delen och delen mellan fjärden och havet är det önskvärt att skogen glesas för underlättande av renflytning, vilket fastighetsägare för Norum 2:14 avser att göra i samråd med Rans sameby.

Gällande strandskyddsregler är enligt samebyn en förutsättning för godkännande av detaljplanen. Inför granskning har planområdet minskats i både syd- och sydöstlig riktning och eftersom genomförandet av detaljplanen inte går i strid med gällande strandskyddsregler, bedöms planen tillgodose samebyns synpunkter och inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäring i området.

Störningar

Det finns inga nämnvärda störningar avseende buller eller luftföroreningar då området är måttligt trafikerat idag och gränsar till fri natur.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avloppsfrågan löses genom ett minireningsverk i områdets östra delar, varifrån renat avloppsvatten leds ut i infiltrationsbäddar. Miljökraven för reningsanläggningen uppnår minst 90% reduktion av organiska ämnen (mätt som BOD7) och minst 70% reduktion av fosfor (tot-P). Mängderna koliforma bakterier efter minireningsverket reduceras genom efterpolering med UVmodul/brunn. I och med detta görs bedömningen att avloppsfrågan har hanterats på ett sådant sätt att det inte finns risker för att miljökvalitetsnormerna för vatten kommer att påverkas.

För att lösa vattentillgången finns tre möjliga alternativ:

1. Att bilda en vattenförening och anlägga en egen överföringsledning till samma ställe där Södra Norums vattenförening ansluter.
2. Att gå med i Södra Norums vattenförening och ansluta med överföringsledning till deras ledningsnät.
3. Att kommunen utvidgar verksamhetsområdet för vatten till Norrfjärden.

För att alternativ 1 ska vara möjligt behöver åtgärder med tryckstegringar och reservoarer vara genomförda. Samma gäller för alternativ två, det vill säga att vattenföreningen kan beviljas ansluta ytterligare fastigheter efter att dessa åtgärder är genomförda.

Alternativ 3 kommer inte vara aktuellt inom närtid.

Övrigt

EI- och bredbandsförsörjningen till området ska ske genom Umeå energi. Det finns anslutningsmöjligheter till fiberoptik för tele och bredband och planen möjliggör för transformatorstation centralt i planområdet genom att reglera markanvändningen med E – *Tekniska anläggningar*.

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens riktlinjer där avfall från varje fastighet tas om hand av kommunen. Varje fastighetsägare lämnar grovsopor vid av kommunen anvisade återvinningscentraler.



Konsekvenser vid genomförande av planen

Genomförandet av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för att möjliggöra för ca. 20 bostadshus och tillhörande vägar. I och med detta kommer andelen hårdgjord mark att öka och andelen tall- och lövskog, vilket planområdet huvudsakligen består av idag, att minska. Planen ämnar bevara tallskog för att bevara områdets karaktär och delar av detta säkerställs genom markanvändningen NATUR i plankartan. Markanvändningen NATUR återfinns även på de huvudsakliga delarna av den myrmark som finns inom planområdet. Tillsammans med planbestämmelser om att byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, säkerställs bebyggelse utanför myrmark.

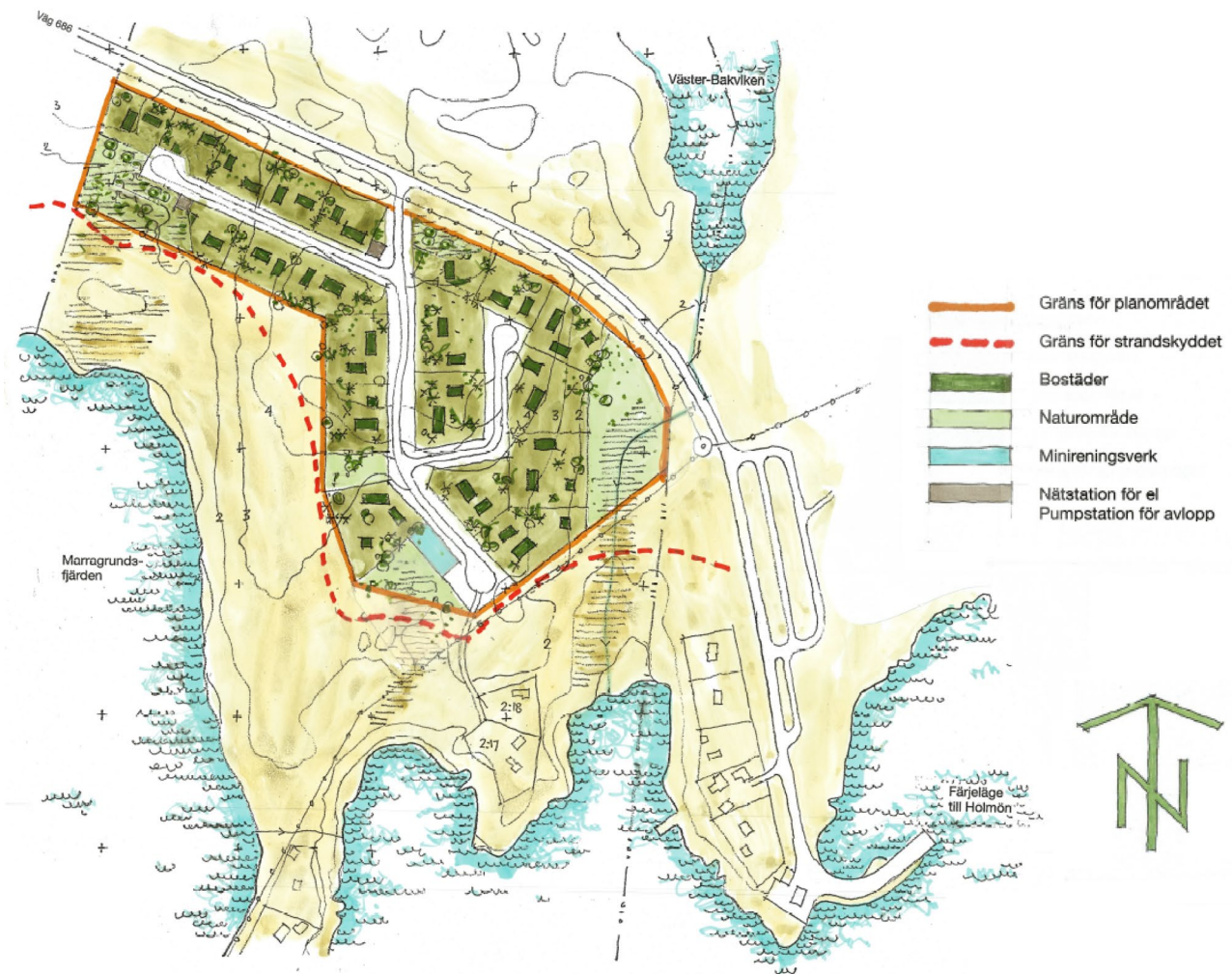
Med genomförandet av planen kommer trafiken till och från området att öka, även om planområdet och avfartsvägen till detta ligger innan befintlig bebyggelse och Norrfjärdens färjeläge. Den befintliga trafikmängden på väg 686 och avståndet till denna ses inte utgöra några större störningar avseende buller eller luftföroreningar. Sammantaget bedöms den befintliga och tillkommande trafiken inte utgöra några större konsekvenser för detaljplanen eller genomförandet av den.

Genomförandet av detaljplanen riskerar att leda till ökad belastning av föroreningar, vilket generellt alltid sker ifall att naturmark exploateras med annan typ av bebyggelse. Då dagvattnet planeras att omhändertas lokalt inom respektive fastighet kommer dagvattnet främst infiltrera i mark och därmed även renas nära källan. Det minskar belastningen på recipienten. Planen medger naturmark i direkt anslutning till den bäck som finns inom området och den nuvarande plangränsen är över 100 meter från strandlinjen, vilket bedöms ha positiva effekter i fråga om rening då naturmark närmast strandlinjen sparas. Eftersom planområdet endast är en liten del av recipientens tillrinningsområde och då tillrinningsområdet främst består av naturmark i form av skog och ytvatten bedöms planen i det stora hela inte innebära ett sådant risktagande som äventyrar möjligheten att uppnå aktuella miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. 4 § miljöbalken. Vidare gör kommunen bedömningen att avloppsfrågan med planerat avloppsreningsverk har hanterats på ett sätt så att risk för påverkan av MKN gällande näringsämnen inte föreligger.

Den rennäring som bedrivs i området sker i form av renflyttningsled och renhage, vilka används vintertid. För samebyns del är det viktigt att flyttleden hålls öppen och i övrigt brukbart skick genom att fjärden och dess strandnära områden inte exploateras. Inför granskning har planområdet minskats i både syd- och sydöstlig riktning och genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte längre gå i strid med gällande strandskyddsregler, samt tillgodose samebyns synpunkter och inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäring i området.

Illustration

I samband med upprättandet av planen har det skapats en illustrationsplan över planområdet (se Figur 4). Illustrationen visar hur genomförandet av planen kan komma att se ut.



Figur 3. Illustrationsplan med en tänkbar utformning och fastighetsindelning utifrån föreslagen markanvändning. BAS Arkitekter, 2018, rev. mars 2024 av Sweco.



Genomförandebeskrivning

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är upprättad med ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan (Boverket, 2022).

Processen vid ett standardförfarande är:

- Samråd
- Samrådsredogörelse
- Granskning
- Granskningsutlåtande
- Antagande
- Laga kraft

Beräknat beslut om antagande: Kvartal 2 2024

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän plats enligt ett av kommunen fattat beslut. De särskilda skälen till detta s.k. enskilda huvudmannaskap grundar sig på att planområdet ligger utanför tätorterna och att de allmänna platserna nyttjas i mycket låg grad av andra än de boende.

Ansvar för drift och underhåll av vägar, vatten och avlopp samt naturområden ska ligga på den gemensamhetsanläggning som upprättas för området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Avtalet reglerar vem som bekostar anläggande och drift av vägar, vatten- och avloppsledningar samt avloppsreningsverk. Avtalet ska föreligga och vara godkänt av båda parterna innan detaljplanen kan antas. Fastighetsägare svarar för plankostnader och fastighetsägare/exploatör för fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Planområdet berör del av fastigheten Norum 2:14 skifte 1 och vid detaljplanens genomförande ska fastighetsbildningsåtgärder utföras.

Fastighetsägare/exploatör ämnar sälja de planerade fastigheterna, vilka kommer att variera mellan 1500-3000 m². En tänkbar fastighetsindelning finns att se i illustrationsplanen (se Figur 4).



Kostnad- och ansvarsfördelning

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Norum 2:14 skifte 1	Inom fastigheten får fastighetsbildningsåtgärder göras då planen fått laga kraft.

Åtgärd	Ansvarig
Fastighetsbildningsåtgärder Ansökan görs till Lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäritaxa.	Fastighetsägare/exploatör
Bygglov för uppförande av byggnader Ansökan görs till Robertsfors kommun. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare/exploatör
Uppförande av enskild väg Ansöker/bekostar	Fastighetsägare/exploatör
Anslutning till vatten- och avlopp, samt upprättande av avloppsreningsverk.	Fastighetsägare/exploatör
Anslutning till befintligt el- och fibernät.	Fastighetsägare/exploatör



Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar avses bildas i form av en väg- och vattenförening. Syftet är att ansvara för drift av vägar, vatten och avlopp, samt skötsel av natur inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare för Norum 2:14 ansvarar för och bekostar upprättandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har tagits fram av Sweco AB på uppdrag av Robertsfors kommun.

Sara Forsberg	Patrik Gredemyr
Byggnadsinspektör, Robertsfors kommun	Uppdragsansvarig planarkitekt, Sweco