

Planbeskrivning

Detaljplan för
Del av Dalkarlså 3:10
Dalkarlså, Robertsfors kommun, Västerbottens län
Upprättad november 2022

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANPROCESSEN

Planprocessen handläggs med standard förfarande då föreslagen detaljplan inte bedöms vara av allmänt intressen. Planförslaget bedöms vara förenlig med kommunens översiktsiktliga planering och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900).

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Planverktyg

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2021 och BFS_2021_10_14_bestämmelsekatalog.

PLANENS SYFTE

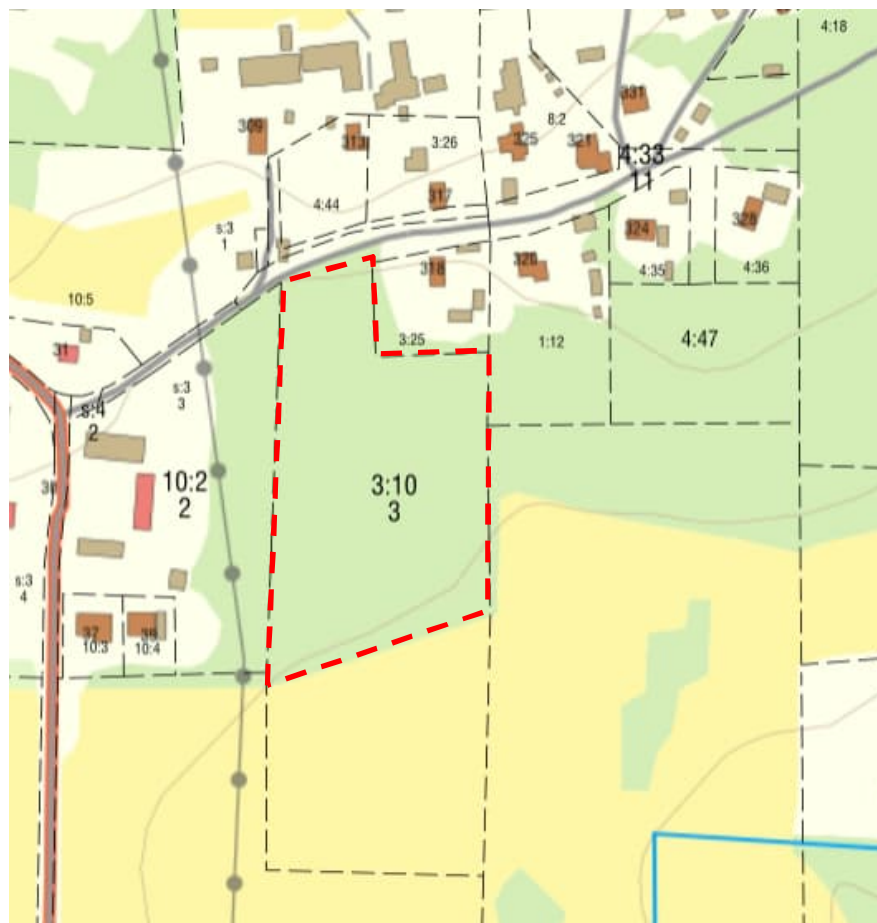
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av omkring 6 bostadsfastigheter samt en bostadsfastighet där även djurhållning, odling och verksamhet möjliggörs. Planområdesgränsen går precis innan befintlig åkermark börjar för att bevara åkermarken.

Bakgrund

Planområdet ligger i Dalkarlså, beläget omkring 17 kilometer från Robertsfors centrum. I närområdet finns bland annat bostäder, Dalkarlså Herrgård, mindre verksamheter, skogsområden och åkermark.

Planområdet omfattar del av fastigheten Dalkarlså 3:10 som till största del är oexploaterat och utgörs av ett mindre skogsområde som delvis är avverkat. Norr om planområdet går en byaväg som avses användas för anslutning till tillkommande bostadsfastigheter.

I översiktsplanen är planområdet utpekad till utvecklingsområde för bostäder. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan och saknar därmed möjlighet att exploatera området med bostäder. För att möjliggöra syftet tas aktuell detaljplan fram.

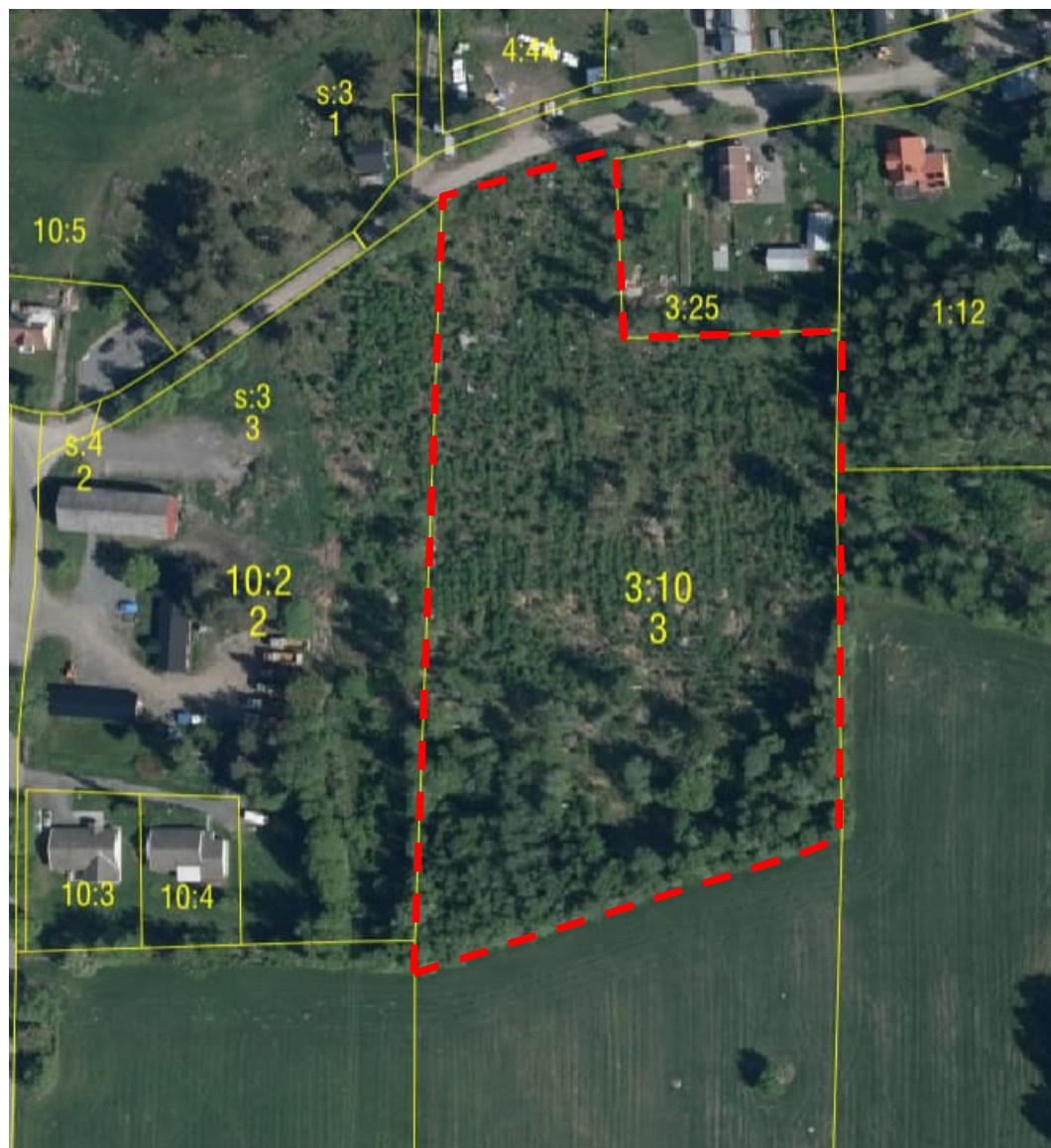


Översiktskarta, planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: minkarta.lantmateriet.se 2022-09-06).

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget omkring 17 kilometer norr om Robertsfors tätort i byn Dalkarlså. Norr om planområdet går en byaväg som avses användas för anslutning till tillkommande bostadsfastigheter. Marken inom planområdet sluttar från byavägen i norr till planområdets sydvästra gräns. Planområdet utgörs av cirka 1,8 hektar.



Ortofoto, planområdet markeras ungefärligen med röd streckad linje (Källa: minkarta.lantmateriet.se 2022-09-06).

Markägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Dalkarlså 3:10 som är i privat ägo.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats [GATA] med enskilt huvudmannaskap [a₁] för den tillkommande vägen genom planområdet.

Kvartersmark

Planförslaget möjliggör avstyckning av cirka 7 nya bostadsfastigheter [B], omkring 2000 m² stora. För en av dessa tillåts även verksamheter [Z] och odling och djurhållning [L].

Största BYA (byggnadsarea) regleras till 20 % per fastighetsarea [e₁], vilket i praktiken innebär att cirka 300-450 m² får bebyggas beroende av storlek på bostadsfastighet. För fastigheten där verksamheter och djurhållning tillåts kan cirka 1200 m² bebyggas. Den minsta tillåtna fastighetsarean är 1500 m² [d₁] respektive 2000 [d₂] för att säkerställa att bostadsfastigheterna inte blir för små.

Närmast fastighetsgräns mot granne får 4,5 meter inte bebyggas [p₁]. Syftet är att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.

För att bibehålla småskaligheten regleras att högsta nockhöjd inte får överstiga 7,8 meter. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan eller källarvåning.

Inom användningen [B]: Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Inom användningen [L]: Med odling avses växtodling, till exempel plantskolor, växthus, lantbruk, trädgårds-, koloni- och odlingslotter. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt de ekonomibygnader och liknande som behövs för odlingen. Med djurhållning avses till exempel djursjukhus, smådjursklinik, stall, stuteri, kennel, 4H-gård, djurpensionat, hunddagis och liknande. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt byggnader som behövs för verksamheten. När det gäller djurhållning kan det ofta vara lämpligt att precisera användningen för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker och skyddsavstånd.

Inom användningen [Z]: Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Vattenområde

Detaljplanen reglerar inget vattenområde.

Befintligt

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad bygg rätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

PLANERING SUNDERLAG

Underlag och utredningar

Inga utredningar har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivning är ett förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och den närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

TIDIGARE BESLUT

Kommunala

Detaljplan

Planområdet är inte sedan tidigare detaljplanlagt.

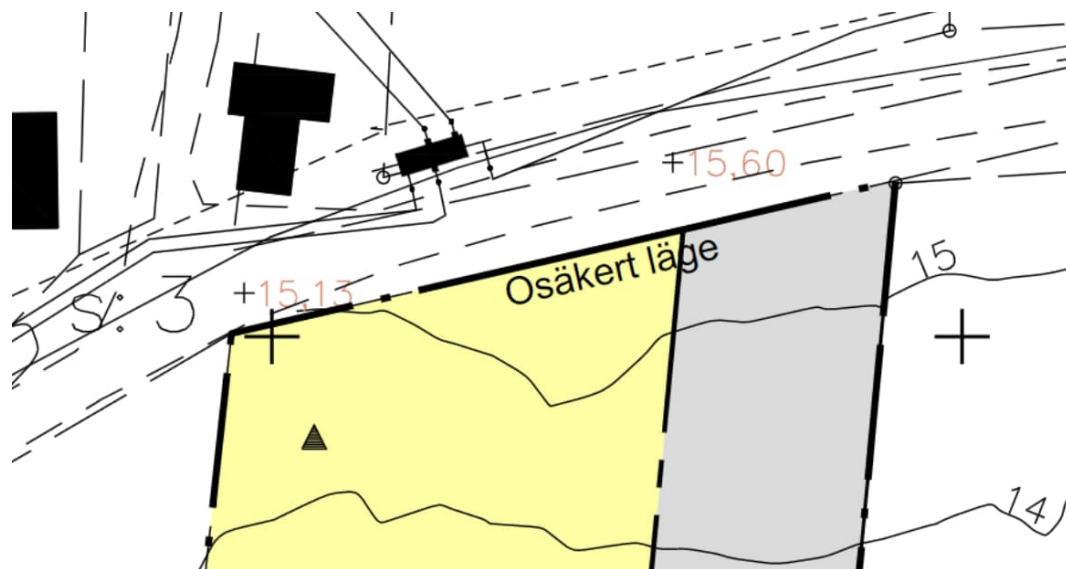
Planprogram

Inget planprogram finns framtaget för detaljplanen eller området.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Metria 2022-10-07 i koordinatsystem Sweref 99 20 15 och höjdsystem RH 2000. Fastighetsgränserna mot s:3 norr om 3:10 är osäkra. De är framställda från 24-BYG-807 och 24-BYG-808, men det gick inte att bestämma ett säkert läget på dem. Plangränsen är dragen så att den är inom fastighet Dalkarlså 3:10 och att eventuellt ingår inte en liten del av fastigheten i planområdet. Detta innebär fortsatt att det går att bilda en fastighet av den faktiska fastigheten senare, bara att eventuellt är en liten del

inte reglerad i detaljplan. Övriga gränser inom det planerade planområdet är kontrollerade i fält och genom transformationer av gränspunkter från förrättningsakter.

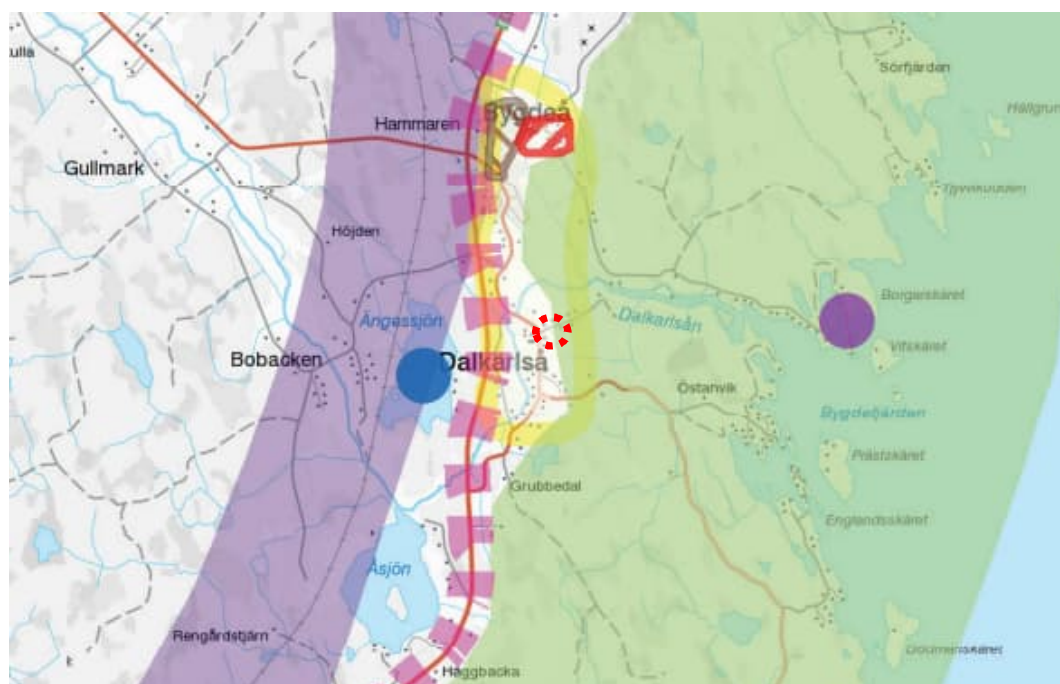


Utklipp från plankartan där det osäkra fastighetsgränserna visas.

Översiktsplan

I Robertsfors kommuns översiktsplan, antagen 2019-06-17, beskrivs hur kommunen planerar för fortsatt tillväxt och utveckling på ett hållbart sätt. Översiktsplanen redovisar kommunens ställningstaganden kring utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård och infrastruktur som vägar och järnvägar. Enligt översiktsplanen ska Robertsfors erbjuda en livsmiljö som präglas av social gemenskap, närhet och enkelhet. Förtätning i redan byggda områden förordas.

Det aktuella planområdet ligger inom ett utpekat utvecklingsområde för bostäder enligt den kommunövergripande översiktsplanen. Syftet med detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.



Karta från Översiktsplanen, planområdet markeras ungefärligt med röstreckad cirkel.

Regionala och mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

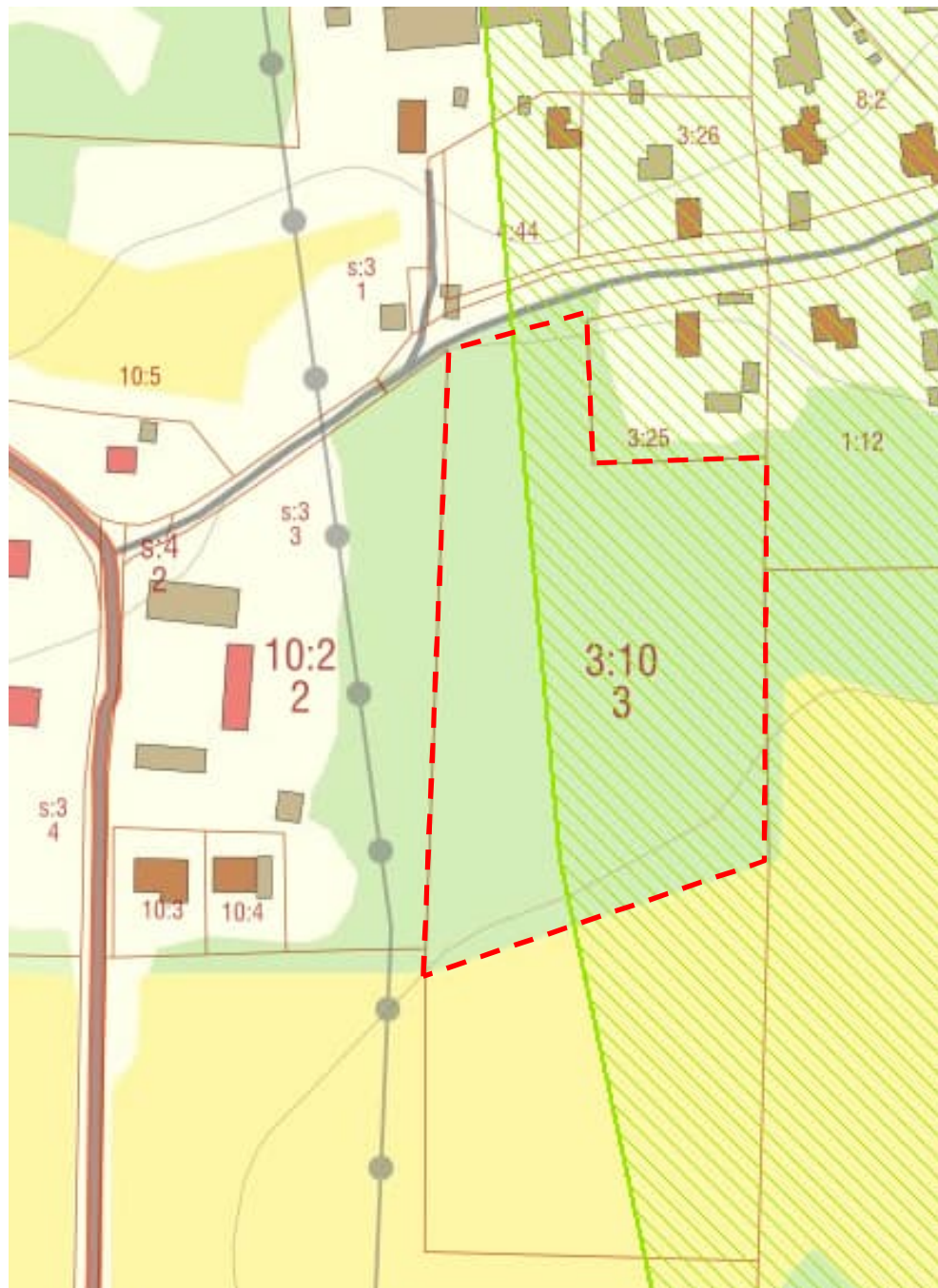
Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestånd som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Del av planområdet ingår i riksintresseområde för naturvård (enligt 3 kap 6 § MB) som även innefattar stor del av kusten. Naturvården avser att bevara kustens speciella natur. Utdrag ur naturvården:

”Kustområdet Rickleå - Ratan är en omkring 20 km lång sträcka strax sydost om Robertsfors. Stormorfolingen karaktäriseras av slätter samt vågig terräng med låga kullar. Området har i sin helhet legat under högsta kustlinjen (HK) och består, särskilt i dalgångarna av finkorniga sorterade jordar som sand, mo och lera. Klapper och strandgrus täcker de öppet liggande bergens lägre delar, medan de högre partierna är renspolade och visar berg i dagen. Kustområdet har en måttligt bruten strandlinje men med många små udar och vikar samt relativt få ganska kustnära öar.”

Ett genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset då området inte innehar den typen av natur som naturvärden avser att värda. Planområdet ligger dessutom i anslutning till befintlig väg och bebyggelse.



Karta över riksintresseområde för naturvård (grön markering på kartan), planområdet markeras ungefärligt med röstreckad linje. Källa på kartan: <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>.

Strandskydd

Generellt gäller strandskydd om 100 meter från närmsta vattendrag. Planområdet ligger minst 100 meter från strandlinjen och närmsta vattendrag (Dalkarslån) varför strandskyddet inte berörs.

Andra särskilda områdesskydd

Natura 2000

Planområdet ligger inte inom något Natura 2000-område.

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Skogen inom planområdet är inte av den kvalitet eller storlek för att klassas som skogsbruk. Planområdet ligger även i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde och därför bedöms inte skogsbruk påverkas negativt av planförslaget.

Jordbruk

Det finns ingen åkermark inom planområdet. Söder om planområdet, inom fastighet 3:10 Dalkarlså, finns åkermark som arrenderas ut i dagsläget. För att säkerställa åkermarkens utbredning så ligger plangränsen i gränsen mellan kalhygget och åkermarken.

Rennäring

Gran sameby är verksam i området och har sina åretruntmarker inom kommunen. Planområdet ligger inte inom något utpekat strategiskt eller viktigt område för samebyn.

Planförslaget bedöms inte påverka rennäringen på ett betydande sätt då planområdet utgör strategiskt viktigt område för samebyn samt ligger i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05: 150*), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i

Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	x
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	x
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	x
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	±
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	+
16 Ett rikt växt- och djurliv	±

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

Kommentar: Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå

miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafikökning bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får inte försämrats. Sedan december 2021 finns nya beslutade miljökvalitetsnormer (föreskrifter vid Länsstyrelsen Norrbotten) och bedömningar av påverkan, status och risk finns uppdaterade för förvaltningscykel 3. På grund av att regeringen beslutat att även denna cykel pröva åtgärdsprogrammet 2021-2027 är det fortfarande åtgärdsprogrammet 2016-2021 som beslutades 2016 som gäller. Det är vattendelegationen för vattendistriktet som fattar beslut om miljökvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktion inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt.

Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.

- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster

(www.viss.lansstyrelsen.se, 2022-08-30 samt ext-geoportal.lansstyrelsen.se 2022-08-30):

Ytvattenförekomst	Dalkarlsån
EUCD	SE711418-174642
Ekologisk status/ potential	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god (baserat på att gränsvärdena för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids)
Tillkomst/härkomst	Naturlig
MKN Ekologisk status	God ekologisk status 2027
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus
Miljöproblem	Miljögifter och risk för flödesändringar samt morfologiska förändringar och kontinuitet

Kommentar: Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och tillkommande fastigheter avses att anslutas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

MKN för omgivningsbuller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljpaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur.

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus.

Eftersom Robertsfors kommun har färre än 100 000 innevånare och någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon bullerproblematik.

Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samråd i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning

En undersökning av risk för BMP för aktuell detaljplan upprättades 2022-10-03. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Samråd i frågan ska hållas med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenförhållanden

Befintliga förhållanden

Planområdet är oexploaterat i dagsläget och utgörs främst av ett flackt kalhygge/skogsområde som till största del är avverkad och med enstaka lönn. Längst i söder finns åkermark som även fortsätter utanför planområdet.



Ortofoto, planområdet markeras ungefärligt med röstreckad linje (Källa på ortofoto: minkarta.lantmateriet.se 2022-09-06).

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostäder och förväntas bidra till en utveckling av landsbygden.

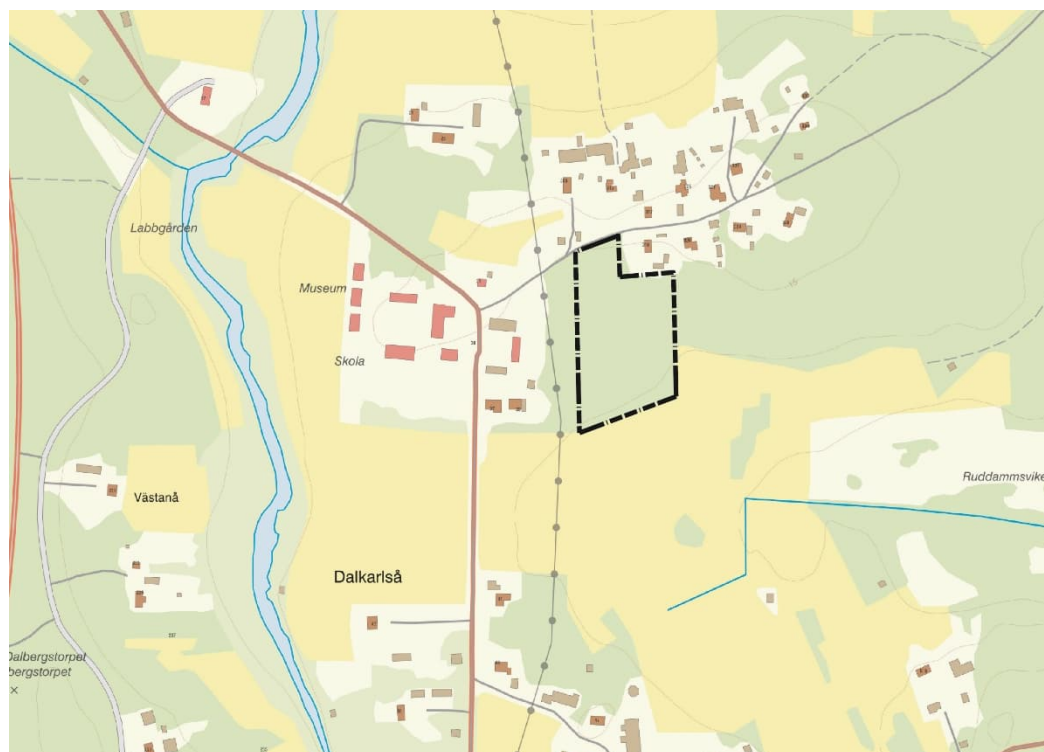
Användningsbestämmelsen bostäder [B] regleras för att möjliggöra planens syftet.

För att inte stänga möjligheten att bedriva mindre verksamhet samt djurhållning inom planområdets södra del tillåts även verksamhet [Z] och odling och djurhållning [L].

Landskapsbild

Marken inom planområdet och kringliggande landskap, bortsett från bostadsfastigheterna, består till stor del av natur-, jordbruks-, betes- och skogsmark. Marknivån inom planområdet är flack, men sluttar något från nordost till sydväst. Bebyggelsen i närområdet består av småskalig karaktär i form av enfamiljsbostäder (1-1,5 plansvillor) och mindre verksamheter så som lantbruk och folkhögskolor.

Infrastruktur finns i närområdet i form av vägar och luftledningar.



Översiktsskarta för närområdet, planområdet markeras ungefärligt med svart (Källa: minkarta.lantmateriet.se 2022-09-06).

Väster om planområdet finns en ekonomibyggnad och bostäder. Längre västerut fanns tidigare Mariannelunds Folkhögskola och Umeå Folkhögskola som nu är tillsalu. Deras fastighet omringas av en låg mur som är typisk för områdets karaktär. Liknande murar finns även i närområdet. Direkt väster om planområdet finns en låg mur som visas i figuren nedan.



Befintlig mur väster om planområdet (hösten 2022).

Konsekvenser

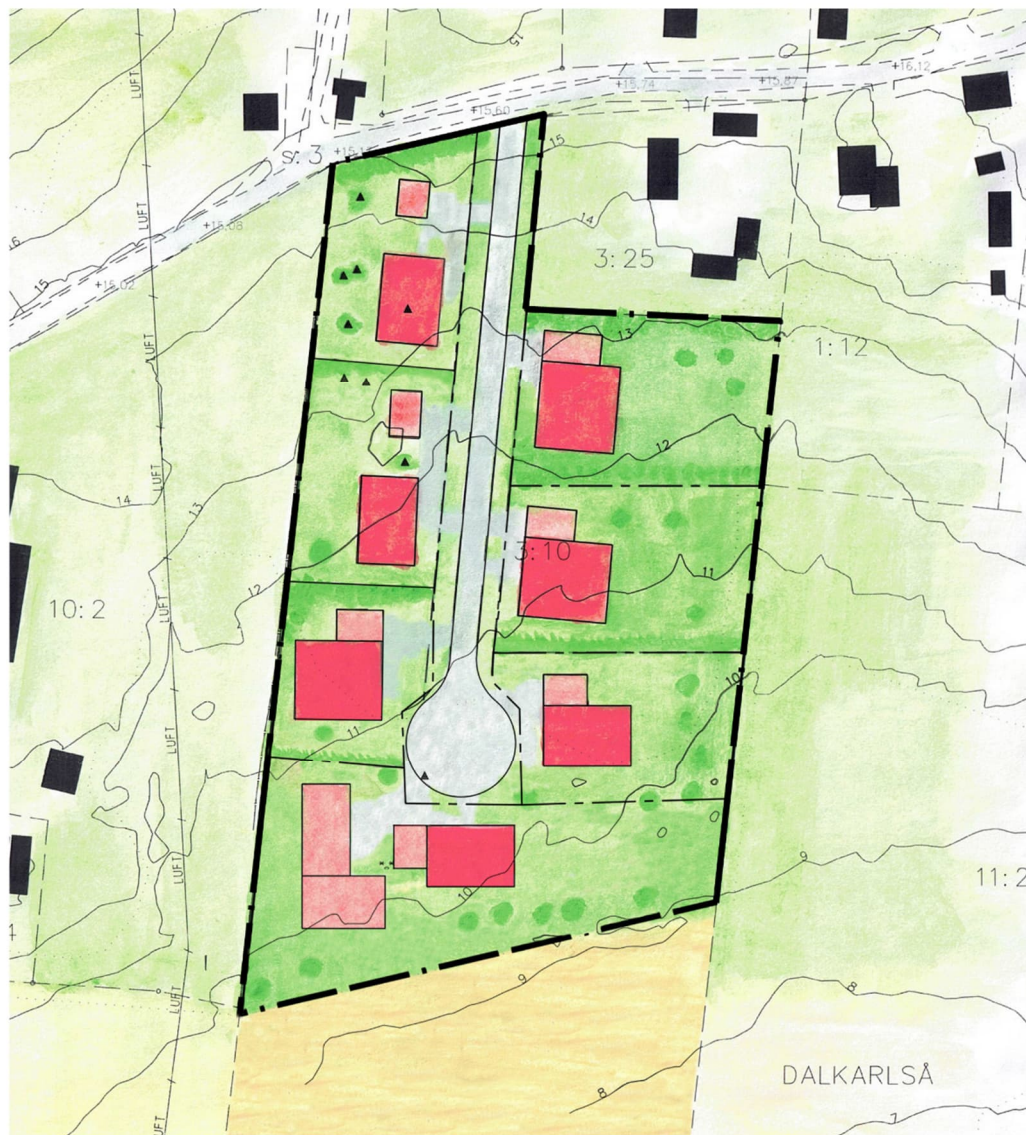
En utveckling enligt planförslaget bedöms förändra landskapsbilden då befintligt skogsområde kan exploateras med bostäder. Planförslaget bedöms bidra till en positiv landskapsutveckling med fler bostäder och är i linje med den övergripande planeringen.

För att minska inverkan på landskapsbilden säkerställs småskaligheten genom utformningsbestämmelser. Åkermarken bevaras då det ligger utanför planområdet.

Planförslaget möjliggör avstyckning av cirka 7 nya bostadsfastigheter [B] på omkring 2000 m² och en bostadsfastighet där även verksamhet [Z] och odling och djurhållning [L] tillåts. Denna fastighet är något större (cirka 4000 m²). Största BYA (byggnadsarea) regleras till 20 % per fastighetsarea [e₁], vilket i praktiken innebär att cirka 300-450 m² får bebyggas beroende av storlek på bostadsfastighet. För fastigheten där verksamheter och djurhållning tillåts kan ca 800 m² bebyggas. Den minsta tillåtna fastighetsarean är 1500 m² [d₁] respektive 2000 m² [d₂] för att säkerställa att fastigheterna inte blir för små.

I figuren nedan redovisas ett förslag på exploatering. Röda byggnader illustrerar huvudbyggnad och ljusröda byggnader illustrerar

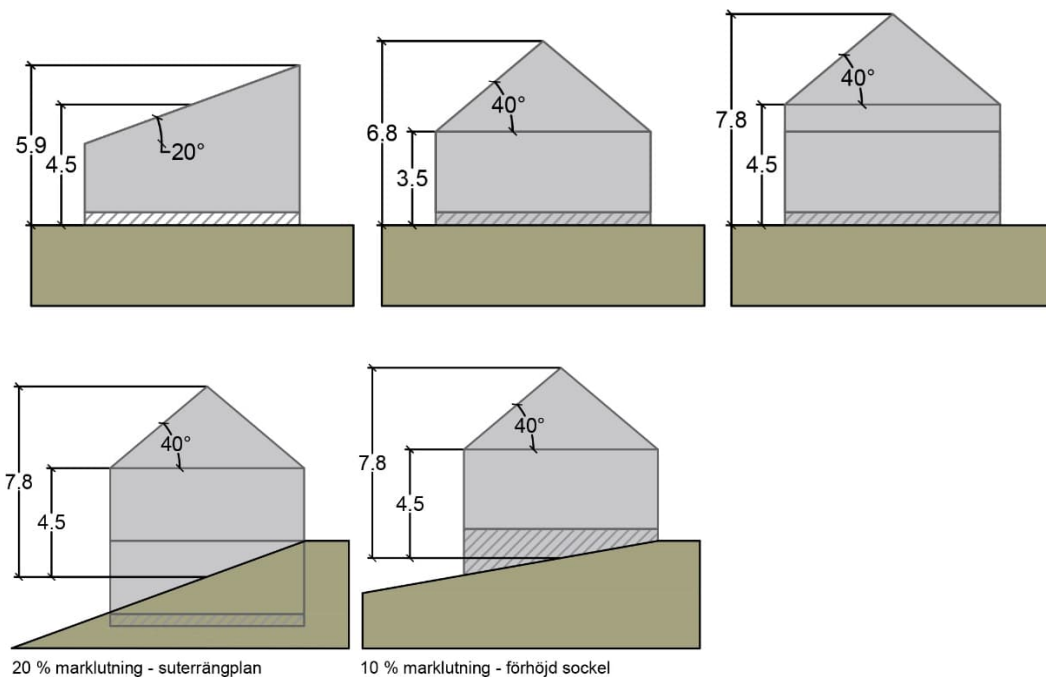
komplementbyggnader. Attefallshus får byggas inom planområdet, men byggrätten för dessa har ej redovisats på illustrationen nedan.



Förslag på exploatering, där den maximala byggrätten på 20 % exploateringsgrad är redovisad. Bygglovsbefriade byggnader/tillbyggnader enligt 9 kap. pbl 2010:900 exkluderas och redovisas inte.

Närmast fastighetsgräns mot granne får 4,5 meter inte bebyggas [p₁]. Syftet är att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.

För att bibehålla småskaligheten regleras att högsta nockhöjd inte får överstiga 7,8 meter. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan, se illustrationerna nedan.



Förslag på utformning utifrån plankartans bestämmelser om nockhöjd.

Naturmiljö

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Inom planområdet, under perioden 2000–2022, har inga skyddade djur- eller växtarter observerats och rapporterats i artportalen.se (2022-08-30). Området utgörs av en relativt liten yta och omringas av befintlig byggelse. Stora delar av planområdet är redan avverkat och inga större naturvärden bedöms finnas.



Befintlig vegetation inom planområdet (hösten 2022).

Konsekvenser

Ytterligare avverkning av träd och sly samt viss schaktning kommer att ske vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Åkermarken säkerställs genom att den ligger utanför planområdet.

Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att den lokala bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

Kulturmiljö

Väster om planområdet finns ett skyddsområde kring ett byggnadsminne som omfattar en huvudbyggnad (Herrgården från 1800-talets mitt), en flygel med en gammal lanthandel (Gammalgården från sekelskiftet 1700-1800) samt ett lusthus. Byggnaderna omges av park från den senare delen av 1800-talet med bland annat bestånd av lönn och asp. Idag finns ett museum i Gammalgården och gården i sig går att hyra för konferens, bröllop etc.

Bortsett från byggnadsminnet väster om planområdet berörs planområdet inte av några (kända) fornlämningar, områden eller objekt. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Konsekvenser

Exploatering inom planområdet bedöms inte påverka byggnadsminnet då byggnadsminnet ligger omkring 150 meter från planområdet och bebyggelse finns mellan planområdet och byggnadsminnet. Tillkommande bebyggelse regleras också för att harmonisera med befintlig bebyggelse; småskalig.

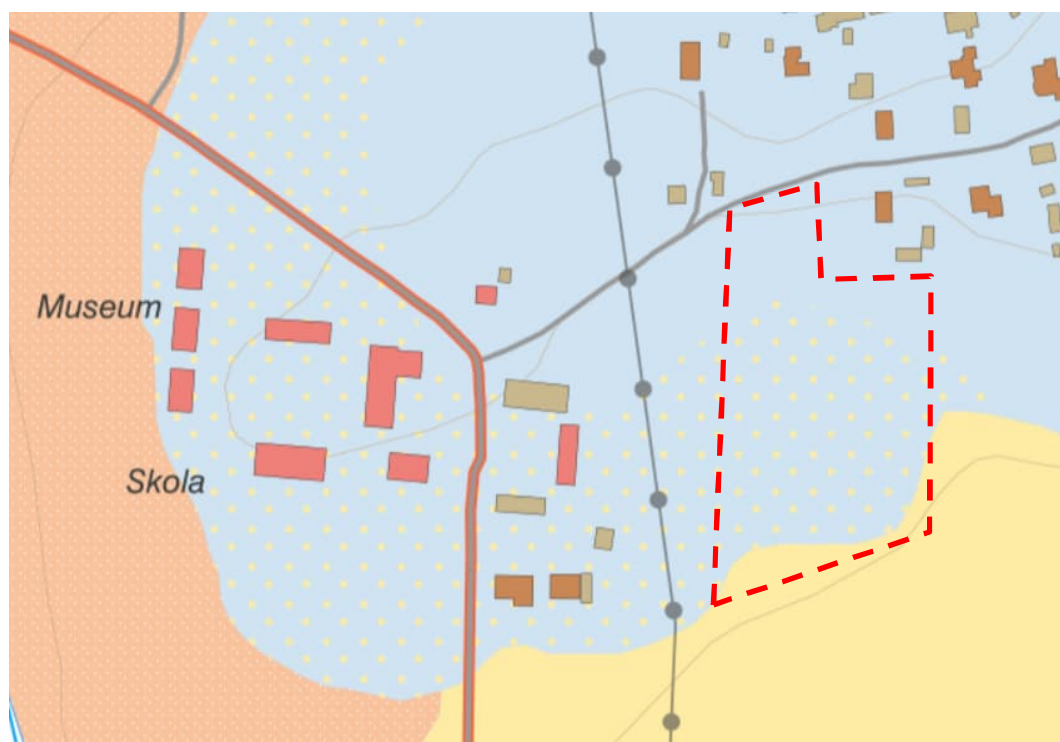
Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Planområdet utgörs, enligt SGU:s översiktliga geologiska karta, av fastmark: morän längst i norr samt morän med ett tunt eller osammanhängande ytlager av lera-silt.

Planområdet är flackt och sluttar något från norr till sydöst. Längst upp i planområdet, intill den befintliga vägen, ligger marknivån på omkring + 15 meter (RH 2000) och längst ner mot plangränsen i sydöst ligger höjden på + 8 meter (RH 2000). Detta ger en höjdskillnad på 7 meter och en lutning på cirka 3 %.

Enligt SGI:s kartunderlag om ras, skred och erosion bedöms aktuellt område översiktligt inte utgöra ett riskområde för ras och skred.



Översiktskarta jordarter: blått indikerar morän och gula prickar visar på ett tunt eller osammanhängande ytlager av lera-silt samt gult indikerar på lera-silt. Planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: SGUs Jordartskarta 2022-08-30).

Konsekvenser

Marken inom planområdet är flack (cirka 3 % lutning) och därmed bedöms ingen risk för ras- och skred förekomma. Planområdet bedöms översiktligt vara byggbart för ändamålet. Det förekommer en del större stenar och inom dessa områden kan det krävas markarbeten. Inför framtida byggnationer bör grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Då förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Det råder normalrisk för radon inom hela kommunen.

Konsekvenser

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas. Inom planområdet kommer människor vistas stadigvarande och åtgärder kan behöva vidtas. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Risk för föroreningar

Det finns inga noteringar om förorenade områden inom planområdet, men det råder normalrisk för radon inom hela kommunen. Norr om planområdet finns potentiellt oförorenade områden med status EBH. Detta i och med att det låg

en plantskola där. Planområdet ligger på ett så pass långt avstånd att bedömningen görs att risken är låg för exponering.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Konsekvenser

Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

Sociala förutsättningar

Friytor

Inom planområdet bedöms ingen rekreation förekomma i dagsläget. I planområdets närhet finns kvalitéer vad gäller rekreation/friluftsliv året om, exempelvis vandring, löpning, jakt, skoter och längdskidåkning vintertid.

Konsekvenser

Möjligheten att bebygga planområdet med bostäder och bedriva djurhållning och odling bedöms bidra positivt till landskapsutvecklingen. Detta ökar samtidigt de sociala värdena då fler människor får möjlighet att bosätta sig.

Barnperspektivet

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter *Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter svensk lag*. Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av plan- och bygglagen som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

I planområdets närhet finns goda förutsättningar för aktivitet och lek både vinter- och sommartid.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att fler kan bosätta sig i området. Sammantaget är planförslaget bra ur ett barnperspektiv då goda förutsättningar skapas för barns utevistelse och lek inom planområdet.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Konsekvenser

Planförslaget skapar goda förutsättningar för en bra bebyggd miljö. Fler bostäder på landsbygden bedöms skapa en trygghet då fler människor får möjlighet att bosätta sig i området.

Service

Service finns i tätorten Bygdeå, cirka 2 km norr om planområdet, där en dagligvarubutik med apoteksutlämning, paketutlämning, bensinmack, restauranger, idrottsplats, skola årskurs 1-6, förskola, äldreboende m.m.

I Djäkneboda, cirka 6 km väster om planområdet, finns bland annat en förskola, gym, idrottsplats och badplats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Konsekvenser

För tillkommande bostäder inom planområdet tar Robertsfors kommun fram en Vatten och avlopps (VA)-utredning för att undersöka möjligheterna till kommunalt VA inom planområdet. Skulle kommunalt VA inte vara möjligt kommer gemensamma lösningar att anläggas och gemensamhetsanläggning tillskapas.

El och värme

Skellefteåkraft ansvarar för distributionen av el till området.

Väster om planområdet går Skellefteåkraft högspänningsluftledning (10 kilowatt) där minst 10 meters skyddsavstånd krävs för stadigvarig vistelse.

Konsekvenser

De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare.

Skellefteåkrafts högspänningsledning ligger som närmast på omkring 12 meter från planområdet/fastighetsgränsen. Därför behövs inget skyddsavstånd regleras på plankartan.

Tele- och datakommunikationer

Den ekonomiska föreningen Bygdanet har fibernät i närområdet.

Konsekvenser

De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande tele- och datakommunikation. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall

Insamling av hushållsavfall utförs av Robertsfors kommun.

Konsekvenser

Planförslaget kommer att möjliggöra fler bostadsfastigheter vilket i sin tur alstrar mer hushållsavfall. Planförslaget möjliggör för enskilda soptunnor intill varje enskild fastighet. Vändplanen inom gatuområdet på plankartan är väl tilltaget så att en sopbil kan vända.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag av oexploaterad mark med främst avverkad skog. Detta innebär att en god naturlig infiltration av dagvattnet sker inom området idag.

Konsekvenser

Naturlig avvattning och infiltration bedöms fortsatt att kunna ske vid ett genomförandet av föreslagen detaljplan. Planförslaget innebär att kommande byggnader kommer vara av småskaliga bostäder som inte kräver stora markytor med tillräckligt stora fastigheter för lokalt omhändertagande av dagvattnet på respektive fastighet. Gatuområdet inrymmer även diken.

Snöhantering

Snöskottning av anslutande byaväg norr om planområdet sköts av en vägförening.

Konsekvenser

Snöröjningen av den tillkommande gatan med enskild huvudmannaskap kommer att skötas via samfällighetsförening. Området för tillkommande gata är 15 meter brett och är därmed väl tilltagen så att diken och snöupplag inryms. Gatuområdet avslutas med en vändplats.

Räddningstjänstens behov

Brandkår finns i Robertsfors centrum, cirka 15 km söder om planområdet och ingår i Umeåregionens brandförsvär. Brandkår finns även i Ånäset och Sävar.

Konsekvenser

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behovet av brandposter och släckvatten.

Trafik

Gatunät, gång-och cykel

Anslutning till planområdet sker via Kustlandsvägen och sedan via byavägen. Dessa vägar saknar en separat gång- och cykelväg.

Konsekvenser

Anslutning till planområdet kommer fortsatt att ske via ovanstående vägar.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till kollektivtrafik. Bussförbindelser finns som närmast vid E4:an som ligger omkring 550 meter från planområdet. Skolbussar går till och från Robertsfors tätort morgon och kväll.

Konsekvenser

Ingen förändring.

Parkering

Inom respektive bostadsfastigheterna ska parkering anordnas.

Snöskoter

Robertsfors kommun har cirka 30 mil uppmärkt skoterled som sköts gemensamt med Robertsfors Skoterklubb. Skoterled finns väster om planområdet.

Störningar, risk och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenhet för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra några störningar.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Magnetfälten är starkast närmast källan och avtar sedan snabbt med avståndet, särskilt bakom väggar, plank och vegetation. Magnetfält kan också minskas med olika tekniska lösningar, dock ofta väldigt dyra.

Mitt under en 400 kV kraftledning i vanliga portalstolpar och med 500 ampere strömlast är magnetfältsnivån ungefär 12 μT (mikrotlesla). På 20 meters avstånd från kraftledningens mitt är det magnetiska fältet ca 4 μT och på 50 meters avstånd cirka 0,7 μT . På 100 meters avstånd har det minskat till mellan 0,1 och 0,2 μT . Dessa siffror kan jämföras med strålning av några vanliga hushållsmaskiner. En TV avger 0,1–0,2 μT på en meters avstånd och en dammsugare avger 0,1–0,5 μT på samma avstånd.

Hälsoeffekter från elektriska och magnetiska fält kan på lång sikt inte uteslutas. Ansvariga myndigheter (Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut) konstaterar dock att det saknas ett tillräckligt gediget beslutsunderlag för att det ska vara möjligt att sätta ett gränsvärde för exponeringen för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält, och rekommenderar därför en försiktighetsprincip. Kortfattat

innebär den att åtgärder som reducerar strålningen bör vidtas om det är möjligt och om det kan ske inom rimliga kostnader. Det ska dock alltid eftersträvas att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses "normalt" i den aktuella miljön. Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till 0,2 μT i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö. Vid etablering av nya kraftledningar tillämpas dock ofta 0,4 μT som högsta magnetfältsnivå invid områden där människor bor eller vistas varaktigt.

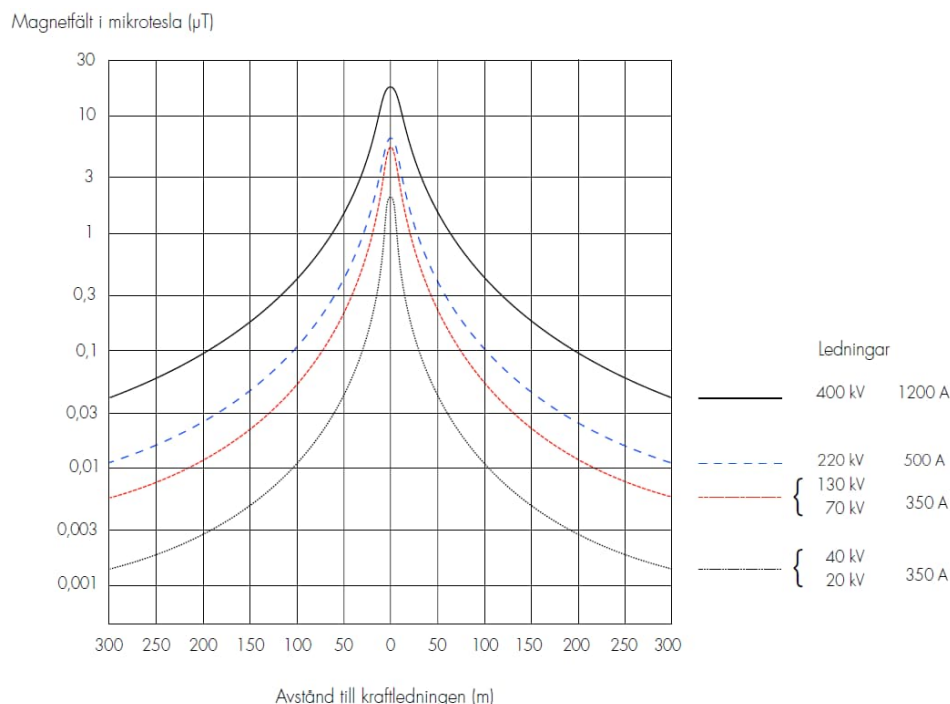


Illustration – avstånd och uppkomst av magnetfält (utklipp från informationsbroschyr "Magnetfält och hälsorisker", Strålskyddsmyndigheten, 2009).

Det går en högluftspänningsledning med 10 kilovolt väster om planområdet. Den bedöms på cirka 10 meters avstånd understiga 0,2 μT vilket beaktas som normalt för boendemiljö. För att säkerställa riktvärdet för elektromagnetiska fält placeras bostäder med ett säkerhetsavstånd om 10 meter från elledningen. Högluftspänningsledningen ligger som närmast på omkring 12 meter från planområdet/fastighetsgränsen. Varvid detaljplanen inte behöver reglera ett säkerhetsavstånd på plankartan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). När detaljplanen har fått laga kraft är avstyckning av bostadsfastigheter från del av Dalkarlså möjligt.

Plangränsen följer fastighetsgränsen i norr, öst och väst. I söder bryter plangränsen fastighet Dalkarlså 3:10 och hela fastigheten kommer inte att avstyckas vid ett genomförande av planförslaget. Åkermarken söder om planområdet kommer att fortsatt tillhöra Dalkarlså 3:10 och inte påverkas av ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Enligt 4 kap. 18 § PBL ska detaljplanebestämmelser om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter, vara förenliga med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bedöms den fastighetsindelingsbestämmelsen [d₁ och d₂] som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Indelningen bedöms också innebära en ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger kostnaderna. Vid nybildning av fastigheter ansvarar fastighetsägaren för ansökan om fastighetsreglering och lantmäterimyndigheten handlägger/beslutar om förrättningen. Fastighetsägaren bekostar en eventuell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning (GA) inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149) och är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "*ändamål av stadigvarande betydelse*" samt att bätnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning (-ar) för eventuell avfallshantering, vatten- och avloppshantering samt gata behöver bildas separat.

Rättigheter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål exempelvis vatten, avlopp och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Planområdet berörs inte av någon ledningsrätt. Om det blir aktuellt med ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare.

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns två avtalsservitut inom planområdet; Kraftledning mm, 67/1982, 1967-12-06 och Ledning, 84/5074, 1984-07-04.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan påverkar inte dessa servitut då servitutens placering och rättigheter fortsatt gäller.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kostnaderna att iordningställa lokalgata till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Förvaltning av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för gata. Kostnader fördelas mellan medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Vägen till de tillkommande bostadsfastigheterna är enskilda [a₁] och en gemensamhetsanläggning kommer att bildas för drift och underhåll av dessa vägar, se rubrik *Gemensamhetsanläggningar*.

Inlösen

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och är därmed ansvarig för att anlägga ett VA-system.

Utredningar angående tekniska lösningar och kostnadsfördelningar för VA kommer kommunen ta fram. Kostnaden för anläggandet av VA-system regleras i exploateringsavtal. Standard/utformning bestämmer kommunen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Robertsfors kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att exploatören ansvarar och bekostar anläggande av nya gator. Även anordnande av teknisk försörjning inom planområdet ansvarar och bekostar exploatören, bortsett från VA som kommunen ansvarar för.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under vintern 2023.

SAMRÅD OCH GRANSKNING

Efter samråd kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer under hand diskuteras med berörda.

Medverkande

Robertsfors kommun

Storgatan 13
915 81 Robertsfors

Kommunens handläggare:

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

AFRY Group Sweden AB

Storgatan 103
921 32 Lycksele

Uppdragsansvarig:

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@afry.com
tfn: 010-505 29 33

Handläggare:

Catrin Vestman
e-post: catrin.vestman@afry.com
tfn: 010-505 21 43

Sara Forsberg
Byggnadsinspektör

Pethra Fredriksson
Planarkitekt, AFRY



ROBERTSFORS
KOMMUN



AFRY
ÄF PÖYRY

BILAGA 1

Planbestämmelser med lagstöd

Plan- bestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Anslutning till befintlig väg behöver säkras samt att ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmarken i området.	4 kap. 5 § PBL
<i>Utformningsbestämmelser allmän plats</i>		
a ₁	Huvudmannskapet är enskilt för tillkommande gator.	4 kap 7 § PBL
Kvartersmark		
Bostäder [B]	Möjliggöra bostadsfastigheter.	4 kap 2 § PBL
Djurhållning och odling [L]	Möjliggör för djurhållning och odling.	4 kap 2 § PBL
Verksamhet [Z]	Möjliggör för verksamheter.	4 kap 2 § PBL
<i>Utformningsbestämmelser kvartersmark</i>		
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m ² för att bibehålla den struktur som finns i närområdet med glesare bebyggelse.	4 kap 16 § PBL
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 2000 m ² för att bibehålla den struktur som finns i närområdet med glesare bebyggelse, men samtidigt inrymma verksamhet.	4 kap 16 § PBL
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd är 7,8 meter för att säkerställa en småskalig bebyggelse på 1-1,5 våningar.	4 kap 16 § PBL
e ₁	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean.	4 kap 16 § PBL
p ₁	Närmast fastighetsgräns mot granne får byggnad inte placeras inom 4,5 meter. Syftet är att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.	4 kap 16 § PBL
Genomförandetiden är 10 år från laga kraft		4 kap 21 § PBL