

## Detaljplan för del av fastigheten Hertsånger 2:5, Långviksudden Robertsfors kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med Genomförandebeskrivning
- 

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökning med 9 tomter för bostäder på Långviksudden.

### PLANDATA

2011 ansöktes om strandskyddsdispens för utökning av antalet tomter inom detaljplanen "Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål för del av fastigheten Hertsånger 2:5". Förfarandet med dispens inom detaljplanen för ytterligare avstyckning hade inget stöd i lagen varför processen övergick till att upprätta ny detaljplan för att tillskapa tillkommande tomter. I väntan på tillägget "Strandskydd i Umeregionen" blev planärendet vilande. I och med tilläggets antagande skapades det särskilda skäl för strandskyddsdispens som erfordrades för att kunna tillskapa förutsättningar för fler bostäder inom fastigheten.

### BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. standardförfarande. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen för att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon Miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- *Översiktsplanen:*

I tillägget till översiktsplanen "Strandskydd i Umeregionen" skrivs följande om Långviksudden och dess omgivning:

*Långviken/Lillsjöberget Lillsjöberget utgörs av en, mot havet i väster, sluttande bergssida med framför allt hållmarksskog. Ett område mellan Långviken och Långviksudden är detaljplanelagt med befintlig bebyggelse. Området har i kustinventeringen bedömts ha låga naturvärden och bör kunna nyttjas för bostadsbebyggelse.*

*Ställningstagande: Exploatering vid Lillsjöberget föregås av detaljplan där hänsyn tas till landskapsbilden. Vatten och avlopp bör lösas med gemensamhetsanläggning vid grupper om fler än fem bostadshus. En*

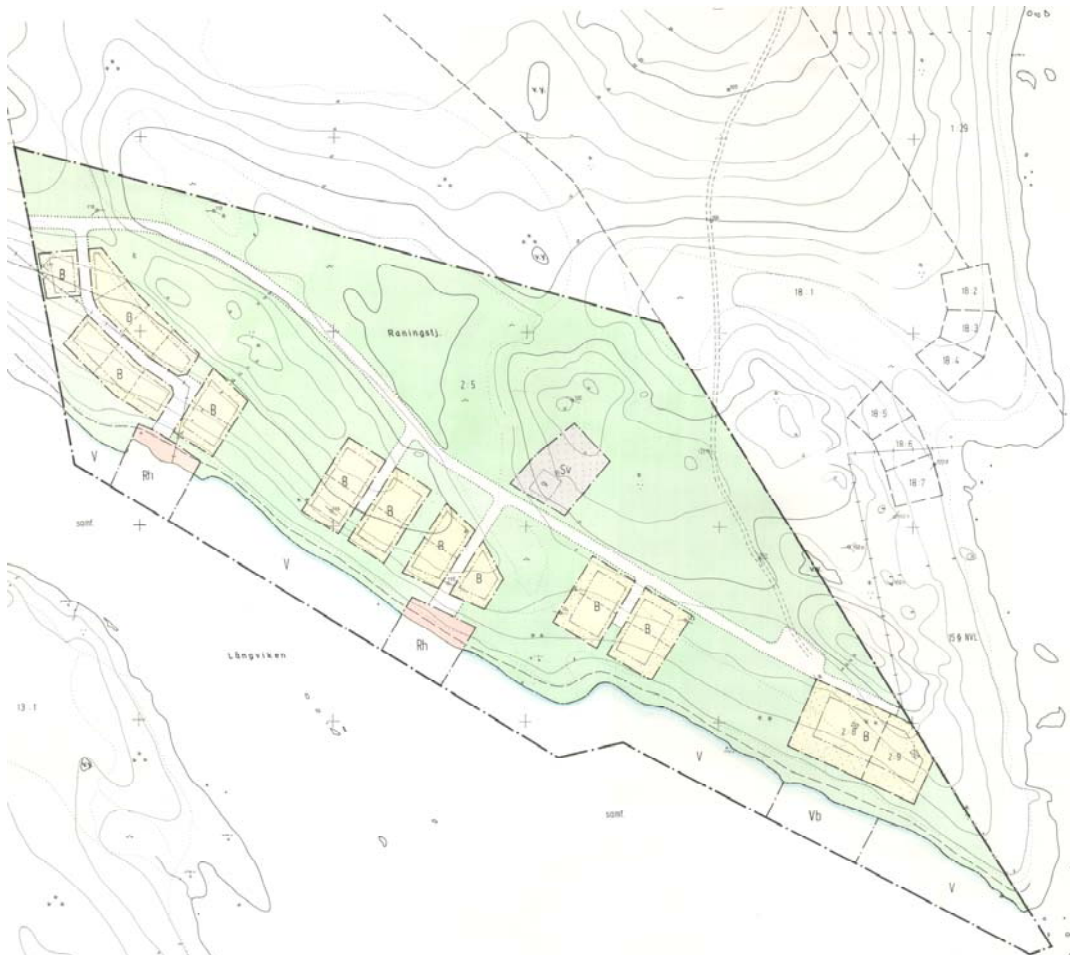
förtätning av bebyggelse i Långviken bör vara möjlig, för det krävs detaljplan. Avloppen löses enskilt inom varje fastighet.



Kartbild ur "Strandskydd i Umeregionen" över Långviken mm.

**- Detaljplaner.**

För del av planområdet gäller en detaljplan från 70-talet. "Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål för del av fastigheten Hertsånger 2:5."



Planbilden från den gällande detaljplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom planområdet finns ett 30-tal avstyckade tomter bebyggda för i huvudsak fritidsboende. Tomtplatserna är i de flesta fallen fördelade på en första och en andra rad. Den principen gäller även för de tillkommande tomterna.

### Buller

Inom planområdet bedöms det inte finnas stadigvarande eller tillfälliga bullerkällor till vilka hänsyn skulle behöva tas i en detaljplan.

### Jämställdhet

Ur jämställdhetsperspektiv medför denna plan inga negativa förändringar. En utbyggnad av bostäder har liten eller ingen påverkan på jämställdheten. Ur trygghetssynpunkt innebär mer boende att antalet personer som rör sig i området, och därigenom har uppsikt, ökar. Planens utformning ger god överblick med förutsättningar för en trygg miljö. I närområdet finns även goda möjligheter till rekreation.

### Mark och vegetation

Planområdet består, förutom av tomter för fritids- och permanentboende, av brukad barrskog. Planområdets kvalitet har, utöver bedömningen vid översiktsplaneringen, bedömts vid besiktning av kommunens miljötjänstemän och klassas som trivial.

### Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är inte utredda men en yttlig besiktning av området ger intryck av att området väl präglats av sin höjning ur havet och därmed rik förekomst av sten.

### Översvämningsrisk

Planområdet befinner sig, inom de delar där bebyggelse tillåts, på en höjd som inte alltid överstiger högsta kända översvämningsnivå. För området föreskrivs därför att ny bebyggelse ska placeras på mark minst 1,5 meter över medelhavsnivån. Detta i kombination med den ständigt pågående landhöjningen föranleder ingen oro för översvämningsrisk oaktat en eventuell höjning av havsnivån på grund av klimatförändringar.

### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. För de ianspråktaga tomtplatserna och fastigheterna gäller det särskilda skälet nr 1 i Miljöbalkens 7 kap 18 § punkt c avseende ianspråktaget område. Som särskilt skäl för dispens för de delar av planområdet som avser tillkommande tomter anförs utpekandet av planområdet i tillägget till översiktsplanen avseende strandskydd i Umeåregionen (se under rubriken Tidigare ställningstaganden – Översiktsplanen). Här gäller således det särskilda skälet landsbygdsutveckling enligt Miljöbalkens 7 kap 18 § punkt d. Kravet på detaljplanering är uppfyllt för området i och med denna plan. Upphävandet av strandskyddet anges på plankartan. Planområdet bedöms med sina tillkommande attraktiva tomter tillsammans med sin närhet till Robertsfors tätort och den service och de kommunikationer som det erbjuder ge förutsättning för samhällets utveckling

genom ökad inflyttning i nya boenden och ökad handel. Vid tillkommande tomter lämnas en frizon mellan tomt och strandlinje för att möjliggöra så kallad fri passage för det allemansrättsliga friluftslivet. Strandskyddet hävs för kvartermark och småbåtshamn samt lokalgatan. Det senare för att undvika strandskyddsdispens för gräv och anläggningsarbeten.

### **Bostäder**

Planområdet omfattar möjligheten att avstycka ytterligare 9 tomter för friliggande bostadshus med tillhörande garage/carport och förråd. Marken som planläggs för bostadsändamål ligger i direkt anslutning till befintligt boende. Tillkommande tomters storlek föreskrivs vara större än 2000m<sup>2</sup>. Utöver huvudbyggnadens bostadslägenhet får ytterligare en mindre lägenhet om maximalt 1 rum och kök, för t.ex. uthyrning eller generationsboende, inredas antingen i komplementbyggnad.

### **Småbåtshamn**

Inom planområdet finns sedan tidigare i gällande plan tre vattenområden markerade som område för småbåtshamn. Mark och vatten är redan ianspråktaga för detta ändamål och förändring av verksamheten planeras inte.

Brukare av småbåtshamnarna ska vara medvetna om att småbåtshamn är en vattenverksamhet enl. 11kap Miljöbalken som kan kräva tillstånd eller anmälan vid vissa typer av arbeten.

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Trafiken o området påverkas av föreliggande plan genom att vägnätet byggs ut i mindre omfattning. Ny lokalgata ska dimensioneras för att ha bärighet för slamtömningsbilar och räddningstjänstens fordon.

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten finns inom planområdet. Vattnet distribueras genom en samfällid anläggning.

Utförandet av avloppsanläggningar för tillkommande bebyggelse ska prövas av kommunen för att inte försämra vattenkvalitén i anslutande vik. I tillägget till översiktsplanen beträffande strandskyddet sägs som rådgivning att "*Avloppen löses enskilt inom varje fastighet*".

### **Byggteknik**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Robertsfors, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder bör göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

**Teknisk anläggning / eldistribution**

Till planområdet finns redan el framdraget.

**Organisatoriska frågor***Ärendets handläggning*

Planen handläggs enligt så kallat standardförfarande.

*Genomförandetid*

Genomförandetiden upphör 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

*VA-frågor*

Tillkommande bebyggelses avloppslöses enskilt inom varje fastighet.

**Fastighetsrättsliga frågor***Ekonomi*

Fastighetägaren av Hertsånger 2:5 svarar för planläggningskostnaderna.

*Fastighetsbildning mm*

Inom planområdet kan fastigheter för bostadsändamål avstyckas. I samband med planens framtagande kan vid behov ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas. Avtalet bör i sådant fall vara upprättat innan planen går till antagande.

I samband med annan förrättning från Lantmäteriet är det lämpligt att, i den mån det finns, befintliga fastigheter med byggnader utanför tomtgränsen ombildas.

*Lokalgator*

Fastighetägaren av Hertsånger 2:5 svarar för kostnaderna för tillkommande lokalgator. Avtal ska upprättas mellan fastighetägaren av Hertsånger 2:5 och de vägsamfälligheter och föreningar som berörs av trafik från de tillkommande tomterna. Tillkommande tomter kommer att som tillfart till området nyttja Långvikens vägförening VA 862. Anslutning av tillkommande tomter kan göras på samma vis om befintliga inom planområdet, genom överenskommelse, om parterna så önskar. Befintliga skogsbilvägen är en samfällighetsförening med andelstal från ursprunglig lantmäteriförrättning. Efter en tid träffades en överenskommelse där sommarstugevägen anslutits utan förrättning. Uppgårelsen är att sommarstugevägen står för halva underhållet. För att klara detta tas för närvarande en avgift på 1000 kr per tomt och år.

Om överenskommelse inte kan ske på frivillighetens grund ska detta göras genom en förrättning av Lantmäteriet.

*Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Från Robertsfors kommun har samhällsbyggnadschef Tommy Johansson deltagit i planens framtagande.

Robertsfors kommun april 2016

Tommy Johansson  
Samhällbyggnadschef

Ivar Bengtsson  
Arkitekt