

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

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbedömning Vatten, mars 2017

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. 2011 10 11 beslutades att upprätta detaljplan för 2 till 4 tomter. Ny ansökan inkom 2014 och 2014 06 10 beslutades om detaljplan för upp till 9 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.

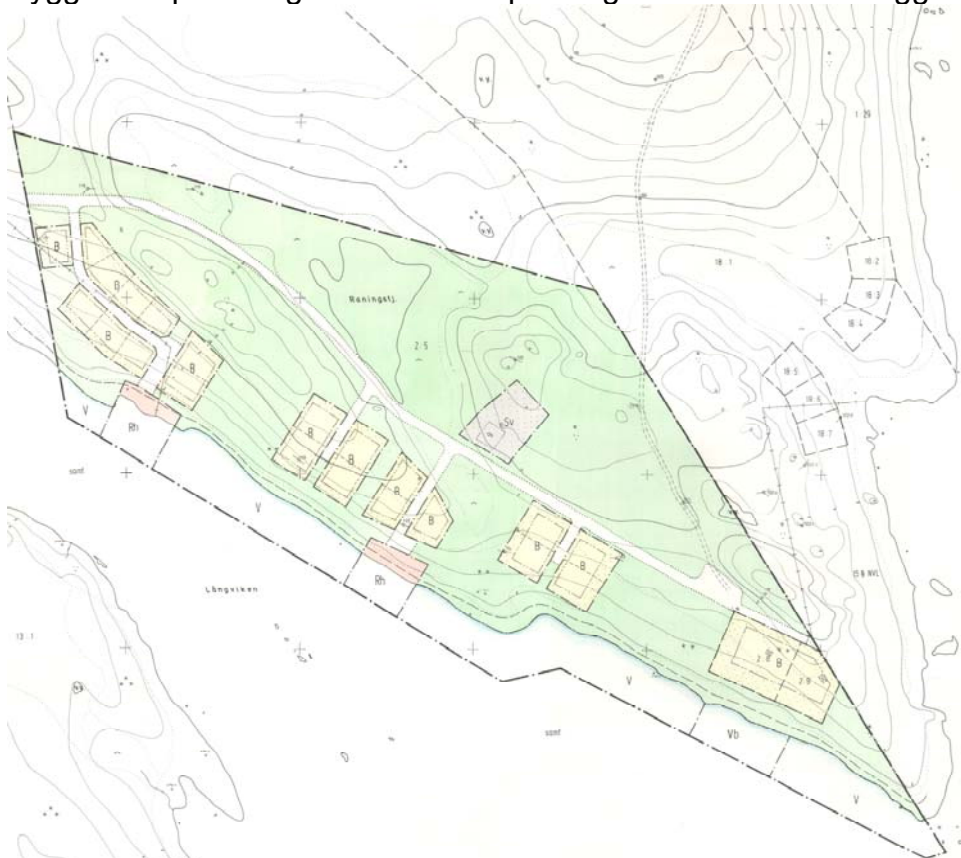
Ställningstagande: Exploatering vid Lillsjöberget föregås av detaljplan där hänsyn tas till landskapsbilden. Vatten och avlopp bör lösas med gemensamhetsanläggning vid grupper om fler än fem bostadshus. En förtätning av bebyggelse i Långviken bör vara möjlig, för det krävs detaljplan. Avloppen löses 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." Byggrätten per fastighet är i denna plan lägre än i den nu föreliggande planen.



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.

Nationella miljömål och miljö kvalitetsnormer (se bilaga Miljökonsekvensbedömning Vatten):

Nedan beskrivs de 14 nationella miljö kvalitetsmålen som kan påverkas av planen och i vilken grad de bedöms påverkas av planförslaget:

- Begränsad klimatpåverkan: Liten påverkan; Ökade resor till och från de tillkommande tomterna. Byggprocessen och materialval har påverkan på miljömålet.
- Frisk luft: Liten påverkan; antalet tillkommande tomter är relativt få men resandet kommer till största delen att ske med bil.
- Bara naturlig försurning: Ingen påverkan.
- Gifffri miljö: Kan ha stor påverkan; Byggmetoder, materialval och energistatus har stor betydelse för om miljömålet påverkas.
- Skyddande ozonskikt: Liten påverkan; risk för utsläpp lokalt men liten påverkan för Robertsfors.
- Säker strålmiljö: Måttlig påverkan; Kraftledning in till området ger påverkan.
- Ingen övergödning: Liten påverkan; Avloppsanläggningar i tillkommande bebyggelse ska vara med resningsverk för att uppnå minimala utsläpp. Befintlig bebyggelse medför ingen förändrad påverkan. Gräsmattor på tillkommande tomter ger ett tillskott av kvävegödning till yt- och havsvatten.
- Levande sjöar och vattendrag: Ingen påverkan; Den våtmark/sjö som finns inom planområdet påverkas inte av tillkommande eller befintlig bebyggelse.
- Grundvatten av god kvalitet: Måttlig påverkan; Befintlig bebyggelses påverka ändras inte medan den tillkommande bebyggelsen har påverkan genom gräsmattor, hårgjorda ytor, utsläpp från fordon etc.
- Hav i balans samt levande kust och skärgårdar: Liten påverkan; Tillkommande bebyggelse påverkar i liten grad den biologiska mångfalden och bedöms inte störa det allemansrättsliga friluftslivet.
- Myllrande våtmarker: Ingen påverkan; Se Levande sjöar och vattendrag.
- Levande skogar: Måttlig påverkan; Träd fälls i nära anslutning till befintlig bebyggelse.
- God bebyggd miljö; Stor påverkan; Befintlig småskalig sommarstugemiljö påverkas av tillkommande bebyggelse.
- Ett rikt växt- och djurliv: Liten påverkan; Befintlig bebyggelses påverkan ändras inte och tillkommande bebyggelse är i liten omfattning och i nära anslutning till den befintliga.

Miljö kvalitetsnormer för buller är inte tillämplig på denna detaljplan och normen för luft bedöms inte påverkas.

Vad gäller Bottenvikens kustvatten, där Långviken inom planområdet ingår, gäller enligt EU_CD: SE641250-211751:

God kemisk ytvattenstatus 2015.

Senaste status för vattnet är: Ekologisk status: God

Kemisk status: Uppnår ej god.

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 kvalité har, utöver bedömningen vid översiktsplaneringen, bedömts vid besiktning av kommunens miljötjänstemän och klassas som trivial.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är inte utredda men en ytlig 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 kvartersmark 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. De byggnader som ligger närmast strandlinjen får bara uppföras i en våning för att möjliggöra viss utsikt och bevara intrycket av kustnära läge för bakomvarande hus. Av samma skäl ska husens vara friliggande och därigenom skapa siktgluggar mot strandlinjen.

Byggnadernas höjd sätts regleras genom byggnadshöjd och takvinkel. Bedömningen i bygglovsskedet bör härigenom bli förenklad. Byggnadshöjden sätts till 3,5 meter för 1 våning och 6 meter för 2 våningar. Taklutning får ej överstiga 27 grader. Komplementbyggnader ges en maximal byggnadshöjd på 3,2 meter. Detta bedöms väl inrymma möjligheten att uppföra välisolerade byggnader i 1 våning.

Byggnadsyta BYA har ändrats till BTA (Bruttoarea) och har utökats från tidigare plan och medger en sammanlagd yta på 250 m² per fastighet.

Bilparkering ska lösas på tomten för att ge en tryggare gatumiljö för oskyddade trafikanter samt bättre framkomlighet för bilarna.

Källare får inte uppföras på grund av närhet till grundvatten och till detta hörande grundläggningsproblem.

Tomtstorleken begränsas att ej understiga 1900 m². Detta för att inte få en för tät exploatering.

På grund av översvämningsrisk vid höga flöden sätts en lägsta höjd på markbjälklag till +1,5 meter (RH2000). Av samma skäl ska eventuella uppfyllnader under denna nivå ske erosionsskyddat.

Avloppsanläggningar för tillkommande bebyggelse prövas av kommunen.

Detta för att säkerställa graden av miljöpåverkan.

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. Eftersom det är ett nytt planärende ska strandskyddet prövas även för dessa områden. Särskilt skäl föreligger i form av området redan är lagligen ianspråktaget för samma ändamål som planen avser.

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 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".

Fornminnen

Inom planområdet finns ett fornminne i form av ett röse från bronsåldern. Objektsnummer 10014800470001 i Fornsök. Fornminnet ligger inom naturmark och berörs inte av verksamheter föranstaltade inom detaljplanen. Markägaren måste beakta fornminnet vid arbete med skogsvård.

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 avlopp löses enskilt inom varje fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ekonomi

Fastighetägaren av Hertsånger 2:5 svarar för planläggningskostnaderna.

Fastighetsbildning mm

Inom planområdet kan fastigheter för bostadsändamål avstyckas. Exploatören svarar för kostnaderna för bildandet av nya tomter. 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 sådana finns, befintliga fastigheter med byggnader utanför tomtgränsen ombildas.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvens
Hertsånger 2:5	Möjlighet att nybilda 9 fastigheter som omfattas av planområdet Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar samt tillkommande gata.
Hertsånger 2:10 o. 2:13	Möjlighet till utökning av tomt medges av planen.
Övriga fastigheter inom planen	Påverkas ej.
Till planområdet angränsande fastigheter	Påverkas ej

Gator

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 som befintliga inom planområdet, genom överenskommelse, om parterna så önskar. Den befintliga skogsbilvägen in till planområdet är en samfällighetsförening med andelstal från ursprunglig lantmäteriförrättning. Efter en tid träffades en överenskommelse där sommarstugevägen anslutits utan förrättning. Uppgåelsen 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 där samtliga i förrättningen ingående fastigheter delar på kostnaderna enligt myndighetens anvisning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Skäl för detta är att gatumark och mark som i övrigt är allmänt tillgänglig ligger inte under kommunens skötsel.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Robertsfors kommun april 2016

Rev april 2017

Tobias Rosencrantz
Samhällbyggnadschef

Ivar Bengtsson
Arkitekt

Sara Forsberg
Byggnadsinspektör