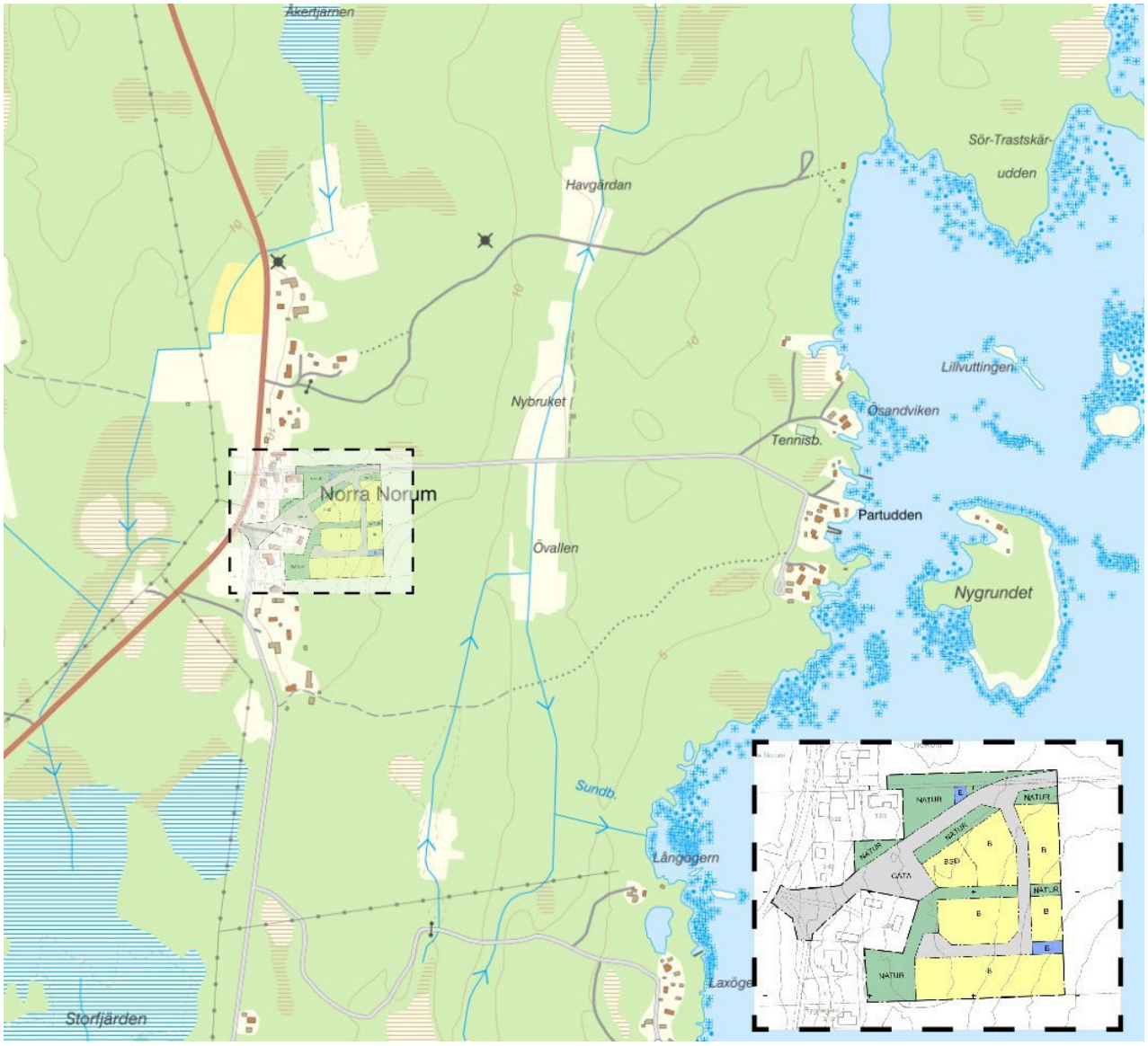
Planbeskrivning



Detaljplan för del av fastigheten Norum 3:71

i norra Norum, Robertsfors kommun, Västerbottens län.

LAGA KRAFTHANDLINGAR 2025-06-23

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING **1**

HANDLINGAR **3**

PLANPROCESS **3**

PLANENS SYFTE **4**

DETALJPLANENS REGLERINGAR **5**

BAKGRUND OCH TIDIGARE BESLUT **7**
Översiktsplan 7
Detaljplan 7

PLANDATA **7**
Areal 7
Lokalisering 8

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN **8**

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **9**

Bebyggelse **9**

Kommersiell- och offentlig service **9**
Förskola 9
Gata 10

Natur- och markförhållanden **10**
Naturvärden 10
Skyddad natur 10
Artskydd 10
Geotekniska förhållanden 11
Vatten 11

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN **11**
Dagvatten 12
Kulturmiljö 12
Rennäring 13

Teknisk försörjning **13**
Vatten och avlopp 13
Övrigt 14

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE AV PLANEN **15**

Illustration 16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 17

Organisatoriska frågor 17
Tidplan 17
Huvudmannaskap 17
Exploateringsavtal 17
Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar 17
Säkerhet för åtaganden enligt avtalet 17
Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal 17

Fastighetsrättsliga frågor 18
Förändrad fastighetsindelning 18
Gemensamhetsanläggningar 19
Rättigheter 19

Tekniska frågor 20
Anläggningar som exploatören ska utföra 20

Ekonomiska frågor 20
Kostnader som exploatören åtar sig att betala 20
Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar 20
Inlösen 20

Medverkande tjänstemän 21

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetförteckning

Handlingar som legat till grund för planen:

- Undersökning om betydande 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.

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 10 nya bostadshus och uppförande av förskola eller vårdverksamhet vid behov, samt avloppsreningsverk och transformatorstation.

Detaljplanens regleringar

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring och syfte
Allmän plats	*Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov, exempelvis gata, park eller natur. I aktuell detaljplan gäller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, vilket motiveras under genomförandedelen.*
GATA	**Gata**; avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, etc. Även parkering och gatubelysning får uppföras inom området.
NATUR	**Naturområde**; friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel.
Kvartersmark	*All mark inom ett planområde som inte utgör allmän plats eller vattenområde, exempelvis bostäder, skola eller tekniska anläggningar.*
B	**Bostäder**; område avsett för bostäder.
D	**Vård**; område avsett för vårdverksamhet vid behov.
E_1	**Avloppsreningsverk;** möjliggör markanvändning för avloppsreningsverk.
E_2	**Transformatorstation;** avser markanvändning för transformatorstation.
S	**Skola**; område avsett för förskola alternativt skola vid behov.
d_1	**Minsta fastighetsstorlek är 1250 m^2.** Reglerar minsta fastighetsstorlek för att säkerställa rimlig fastighetsindelning**.**
d_2	**Största fastighetsstorlek är 3000 m^2.** Reglerar största fastighetsstorlek för att säkerställa rimlig fastighetsindelning.
h_1	**Högsta nockhöjd är 8 meter.** Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders högsta nockhöjd samt att möjliggöra byggnader i två plan.
p_1	**Byggnad ska placeras med minst 4,5 meter från fastighetsgräns.** Reglerar byggnadernas placering för att säkerställa avstånd till angränsande fastigheter.
b_1	**Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att bevara grönytor och säkerställa omhändertagande av dagvatten.

e_1	**Största sammanlagda byggnadsarea 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 GATA och avloppsreningsverk har kommit till stånd.** Bestämmelsen syftar till att säkerställa uppförandet av GATA och avloppsreningsverk innan bostäder.
GENOMFÖRANDETID	**Genomförandetiden är 10 år från och med att 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 ska beskriva hur kommunen planerar att använda mark och vatten i framtiden. Robertsfors kommun ska ha en fortsatt tillväxt och utveckling och det ska ske på ett hållbart sätt. Planen beskriver hur kommunen tar ställning till utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård, infrastruktur som vägar, järnvägar och många er områden.

Översiktsplanen för Robertsfors kommun, antagen 2019-06-17, nämner en utredning gällande skola och barnomsorg i södra kommundelen. Detta för att möta upp kommande behov som förväntas uppstå med breddning av väg E4, utvecklingen av bostäder i Bygdeå samt det bostadsområde som denna detaljplan avser. Detaljplanen bedöms med andra ord gå i linje med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan.

Plandata

Areal

Planområdet är cirka fyra hektar stort och är en del av Norum 3:71 skifte 1, vilket är ett större skifte som sträcker sig från västra sidan av väg 652 hela vägen till Partudden och havet (se Figur 1). Inför granskning har planområdet minskats betydligt och innefattar numera endast den västra delen av det tidigare planområdet, vilket sträckte sig från den västra delen, längs med Partuddsvägen, hela vägen till Partudden och havet.

Figur 1. Översiktskarta över norra Norum med aktuellt planområdet markerat i gult och tidigare planområdet markerat i rött. Källa: Lantmäteriet.

Lokalisering

Planområdet är lokaliserat i norra Norum, cirka 13 km öster om Sävar, på södra sidan av befintlig nerfart mot Partudden och havet (se Figur 2).

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande 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

Det finns ingen tidigare bebyggelse inom planområdet. Närmsta bebyggelse ligger i anslutning till planområdets västra del och består av bostadshus med lantlig karaktär i form av trähus med sadeltak och vita knutar.

Planen möjliggör för ca. 10 nya bostadshus samt en förskola, skola eller vårdboende i två plan. I plankartan reglerar planen en högsta nockhöjd för byggnad till 8 meter, vilket ämnar möjliggöra byggnader i två plan. Största sammanlagda byggnadsarea är 250 m^2 per fastighet, varav 80 m^2 får utgöras av komplementbyggnader, vars högsta nockhöjd regleras till 4,5 meter. Vidare reglerar planen minsta- respektive största fastighetsstorleken till 1250 m^2 och 3000 m^2 för att säkerställa en skälig fastighetsindelning. En fördel är att avstyckningen sker samtidigt över hela planen då det underlättar för bestämmelserna om minsta och största fastighetsstorlek.

Kommersiell- och offentlig service

Livsmedelsbutik, drivmedelsförsäljning och hälsocentral finns i Sävar ca. 13 km från planområdet. Skola finns i form av F-3 i Djäkneboda, årskurs 4-6 i Bygdeå och årskurs 7-9 i Robertsfors. Det har tidigare funnits pedagogisk omsorg i form av familjedaghem i Norum bygdegård, vilken ligger precis utanför planområdets sydvästra gräns. Idag finns närmaste förskola finns i Djäkneboda. Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns inom 100 m från planområdet längs med väg 652. Vid ett genomförande av planen med förskola, skola eller vård kommer den offentliga servicen i området att öka och därmed även allmänhetens användning av det.

Förskola

Planen inrymmer bestämmelsen S – Skola och V – Vård för att möjliggöra framför allt förskoleverksamhet, men även skola eller vårdboende vid behov. Eftersom användningsområdet för S och V även inrymmer B – Bostäder föreskrivs en största byggnadsarea likt övriga bostäder inom planområdet. Detta eftersom förskolan inte ska utgöra fler än två avdelningar om 20 barn.

Enligt Boverkets ”*Gör plats för barn och unga*!” bör varje barn ha ungefär 40 m^2 friyta att röra sig på. Dessa riktmärken tillgodoses genom att väl tilltagna ytor lämnas obebyggda i och med regleringen av byggrätten, vilket gör att lekgårdar kan anordnas inom användningsområdet.

Vid placering och utformning av friytor för lek och utevistelse är det viktigt att särskilt beakta friytans storlek, design, tillgänglighet och säkerhet, samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet menas att friytan ska kunna användas för lek, rekreation samt fysiska och pedagogiska aktiviteter som är relevanta för den avsedda verksamheten.

Enligt planförslaget ska det område som avsetts för förskoleverksamhet vara lite över 1700 m^2 stort, vilket möjliggör en förskola för cirka 40 barn om friytan om 40 m^2 per barn ska uppnås. Eftersom byggrätten medger 250 m^2 återstår dock endast 1450 m^2 friyta men till följd av förskolans placering finns en god tillgänglighet till grönområden. Planen säkerställer detta genom närliggande NATUR och förskolan har därmed goda förutsättningar att nyttja den närliggande miljön för sin verksamhet i form av skogsområden och

promenadstråk. Sammantaget bedöms friytan om 40 m^2 per barn uppnås med god marginal.

Gata

Inom planområdet finns delar av den väg som idag leder till Partudden och havet. Delar av denna regleras som GATA tillsammans med ny infart och vägar inom planområdet. Huvudinfarten till området, tillika vägen mot Partudden, kommer därmed att ändras i och med genomförandet av planen. Resterande del av den nuvarande vägen regleras som NATUR i plankartan för att säkerställa tillräckligt avstånd mellan väg och bebyggelse samt för att bibehålla områdets karaktär med tall- och lövskog. Den nuvarande huvudvägen till Partudden ska kunna nyttjas till dess att den nya infarten kommit till stånd och detta säkerställs i plankartan med bestämmelsen g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Vidare regleras en större yta för GATA vid den del som kan komma att bli förskola, skola eller vårdboende. Detta för att ge utrymme för en vändplan som kan möjliggöra säkra hämtningar och lämningar, där bilar inte ska behöva backa eller för den delen köra vidare in i området. Inom ytan inryms även parkering om minst 10 platser, vars uppförande säkerställs i exploateringsavtalet.

I och med genomförandet av planen förväntas andelen trafik i området att öka, inte minst vid uppförandet av en förskola. Andelen bostäder och förväntad storlek på förskola gör dock att planen inte bedöms påverka närliggande bostäder på ett sätt som behöver utredas ytterligare.

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt och detta behandlas senare under delen *Genomförandebeskrivning*.

Natur- och markförhållanden

Naturvärden

Planområdet består i huvudsak av högvuxen tall- och lövskog. Vid genomförande av planen kommer delar av denna avverkas för att ge plats åt de byggnader, komplementbyggnader och vägar som planen avser. Planen ämnar samtidigt att bevara tallskog i stor utsträckning för att bevara områdets karaktär. I plankartan anger NATUR de delar som huvudsakligen avses bevaras. I den norra delen ämnas ett brett stycke av tallskog bevaras mellan befintlig och kommande bebyggelse och nedfartsvägen till havet.

Skyddad natur

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

Artskydd

Det har inte registrerats några hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Enligt boende kring området häckar Lärkfalk på Nygrundet rakt öster om planområdet och den uppges ha goda förutsättningar att livnära sig på områdets rikliga bestånd av småfågel. Havsörn häckar på Vinsjöåsen väster om planområdet och syns ofta med årsungar, vilket tyder på att dess levnadsförutsättningar är goda.

Varken falk eller örn bör påverkas nämnvärt av den planerade bebyggelsen.

Geotekniska förhållanden

Det har gjorts en markteknisk undersökning (*Översiktlig geoteknisk undersökning Norum 2:14 och 3:71*, EMKAB, 2018) för att bedöma planområdets geotekniska förutsättningar. Planområdets västra del ligger på ca +13 m ö h och sluttar relativt jämnt österut mot havet. I enlighet med jordartskarta från SGU (Sverige Geologiska Undersökning) består marken enligt undersökningen i huvudsak av fast morän med förekomst av block på upp till ca 600 mm storlek.

Vidare beskrivs undersökta områden vara lämpliga att anlägga byggnader på då undergrunden av morän är både styv och inte sättningsbenägen. Morän kan dock vara tjällyftande om finjordshalten är stor så tjälproblematiken bör beaktas vid anläggande av vägar, byggnader osv.

Vatten

Innan samrådet gjordes det även en översiktlig VA-utredning (BAS Arkitekter & Tyréns, 2018). Enligt utredningen bedöms grundvattennivåerna inom aktuellt planområde ligga på ca. 2 meters djup och naturlig avrinning sker idag till omgivande terräng.

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.

Aktuellt planområde är inom delavrinningsområde för N n Kvarkens kustvatten, vilket innebär att ytavrinnande vatten från planområdet kommer rinna till N n Kvarkens kustvatten (WA16072643), vilket är en vattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer enligt vattendirektivet.

Miljökvalitetsnormer, status samt de kvalitetsfaktorer som bedöms bli berörda 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 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, samt för höga halter av dioxiner i fisk vilka överskrider gränsvärdena. Miljökvalitetsnormen 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. Vanliga källor till dioxinutsläpp är olika förbränningsanläggningar inom avfallssektorn, el- och fjärrvärmesektorn eller industriproduktion. Enligt VISS bedöms det inte finnas någon källa till dessa inom avrinningsområdet och för den kemiska statusen har inga miljöproblem identifierats, förutom tidigare nämnda kvicksilver och bromerad difenyleter.

I nuläget (förvaltningscykel 3, VISS 2024) finns det inte någon betydande påverkan från dagvatten på recipienten N n Kvarkens kustvatten (WA16072643). 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, vilket minskar belastningen på recipienten. 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 miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. 4 § miljöbalken. Kommunen gör med andra ord bedömningen att hanteringen av dagvatten samt avloppsfrågan, med planerat avloppsreningsverk, har hanterats på ett sätt så att risk för påverkan av MKN gällande näringsämnen inte föreligger.

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 sanka partier, vilka fungerar som naturliga fördröjningsmagasin. Dikena ska vara minst 1 m djupa och 1,5 breda. Vid ett genomförande av planen förväntas andel hårdgjord mark att öka och för att begränsa dess påverkan på dagvatten anges planbestämmelsen b_1 – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

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, vilket ingår som en del av samebyns kustnära renbete. Området brukas enligt Ran på vintertid och används vid tillfällen då renbete inte är tillgängligt längre inåt landet. Betesriktning är i nord/sydlig riktning och det är viktigt att det finns oexploaterade ytor mellan Norum och kusten för att inte bryta de *funktionella samband* som finns idag. Renskötsel bygger på ekologiskt hållbara principer och är därför beroende av ett sammanhållet naturlandskap. Olika områden och möjligheten att förflytta sig däremellan brukar benämnas *funktionella samband*. De funktionella sambanden skapar grundläggande förutsättningar att bedriva renskötsel i en sammanhållen årscykel.

För att inte påverka de ovan nämnda funktionella sambanden har aktuellt planområde minskats markant inför granskning. Detaljplanen innefattar inte längre den östra del som fanns med vid samrådet och den västra delen har minskats med cirka 200 m i dess östra delar. Planförslaget har redovisats för Rans sameby innan granskning och de har låtit meddela att de inte längre har något att erinra gällande planen. Detaljplanen bedöms därmed tillgodose samebyns behov och inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäring i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattentillgången löses genom att vatten tas från befintliga vattenledningar, ägda av Robertsfors Kommun. Kommunen har förstärkt kapaciteten i Norum delvis med anledning av aktuell detaljplan.

Avloppsanläggningen kommer att bestå av ett enskilt minireningsverk till vilket tillkommande bostadsfastigheter ska anslutas. Avloppsreningsverket, vilket placeras inom detaljplanens E_1-område, säkerställer att renat avloppsvatten leds ut i infiltrationsbäddar. Avloppsvatten ska ledas till reningsverket med hjälp av självfall. 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.

En reduktion av 70% fosfor motsvarar dock en normal skyddsnivå. Då tillståndsansökan för avloppsanläggningen är en separat process bör detta endast ses som ett förslag. Vid handläggning av tillståndsansökan kan det tillkomma ny information, vilket innebär att hårdare krav på rening ställs.

Vägar fram till och inom E_1-området ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga slamtömningsfordon. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avloppsreningsverket för att vända slamtömningsfordon.

För gemensamma VA-anläggningar ska en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas, fram till dess ansvarar exploatören för drift av dessa.

För att säkerställa upprättandet av avloppsreningsverk anges planbestämmelsen *Villkor för lov* gällande detta.

Övrigt

Elförsörjningen till området sker genom Skellefteå Kraft efter att ledningsnätet har byggts ut. En ny nätstation har placerats centralt med användningen E_2-Transformatorstation. Det finns anslutningsmöjligheter till fiberoptik för tele och bredband.

Avfall hämtas av Robertsfors kommun utanför varje fastighet. Grovsopor lämnas av fastighetsägare vid av kommunen anvisade återvinningscentraler.

Konsekvenser vid genomförande av planen

Genomförandet av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för att möjliggöra för cirka 10 bostadshus med tillhörande vägar och förskola, skola eller vårdboende vid behov. I och med detta kommer andelen hårdgjord mark att öka och den tall- och lövskog som planområdet huvudsakligen består av idag, minska. Planen ämnar bevara tallskog för att bevara områdets karaktär och delar av denna säkerställs genom markanvändningen NATUR i plankartan.

Vidare kommer genomförandet innebära att andelen trafik till och från området kommer att öka, även om det beräknas vara en marginell ökning med tanke på exploateringens omfattning. Planen möjliggör för en ny infart till planområdet och den nuvarande huvudvägen till Partudden avses i och med genomförandet att ändras. Detta innebär att trafiken till och från Partudden, som tidigare skett i planområdets norra del mellan fastigheterna Norum 3:50 och Norum 3:21, förflyttas till planområdet och med ett större avstånd till ovan nämnda fastigheter. Den befintliga trafikmängden på väg 652 och avståndet till denna ses inte utgöra några större störningar avseende buller eller luftföroreningar. Detta lämpar sig särskilt bra för den planerade förskolan, vilken i sin tur ger goda möjligheter till utveckling av landsbygden genom att fylla kommunens behov av omsorg i den södra kommundelen. Genomförandet av en förskola bedöms öka trafiken till och från området men sammantaget bedöms den befintliga och tillkommande trafiken inte utgöra påtagliga konsekvenser för området.

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. Detta säkerställs i planen genom planbestämmelse b_1 – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig, och bedöms minska belastningen på recipienten. 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 miljökvalitetsnormer 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 vintertid av Rans sameby då renbete inte är tillgängligt längre inåt landet. Betesriktning är i nord/sydlig riktning och det är viktigt att det finns oexploaterade ytor mellan Norum och kusten för att inte bryta de *funktionella samband* som finns där idag. För att inte påverka dessa funktionella samband har aktuellt planområde minskats markant inför granskning. Detaljplanen innefattar inte längre den östra del som fanns med vid samrådet och den västra delen har minskats med cirka 200 m i dess östra delar för att lämna oexploaterad mark mellan kusten och planområdet. Planförslaget har redovisats för Rans sameby inför granskning och de har låtit meddela att de inte längre har något att erinra gällande planen. Aktuell detaljplan bedöms därmed tillgodose samebyns behov och inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäring i området.

Illustration

I samband med upprättandet av planen har det skapats en illustrationsplan över planområdet. Illustrationen visar hur genomförandet av planen kan komma att se ut (se Figur 3). Observera att illustrationen ger en bild av en möjlig framtida utveckling av området och ska inte ses om en exakt återgivning av byggnaders placering och utformning. Plankartan som till tillhör detaljplanen anger exakta gränser för olika typer av markanvändning men visar inte bebyggandets omfattning visuellt. Därav kan illustrationen vara en hjälp att vidare förstå planens möjliga konsekvenser.

Figur 3. Illustrationsplan med en tänkbar utformning utifrån föreslagen markanvändning. BAS Arkitekter, Bo Gustafson.

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, 2025

Huvudmannaskap

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

Ansvaret 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 i huvudsak de punkter som följer nedan. Avtalet ska föreligga och vara godkänt av båda parterna innan detaljplanen kan antas.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommunen kommer inte att kräva att exploatören ställer någon säkerhet för sina åtaganden.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om **tvist** skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att vissa

kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare. För att undvika detta säkerställs anläggandet av GATA och avloppsreningsverk genom planbestämmelsen *Villkor för lov.*

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet. Exploateringsavtalet ställer dock krav på att exploatören skall anlägga lokalgata med erforderlig bärighetsklass och den ska ha lämplig anordning för avledning av dagvatten. Vidare ansvarar exploatören för uppförande av parkering i anslutning till den tänkta förskolan och att säkerställa att framkomligheten på anslutningsvägar till exploateringsområdet är möjlig med den trafik som exploateringen väntas innebära.

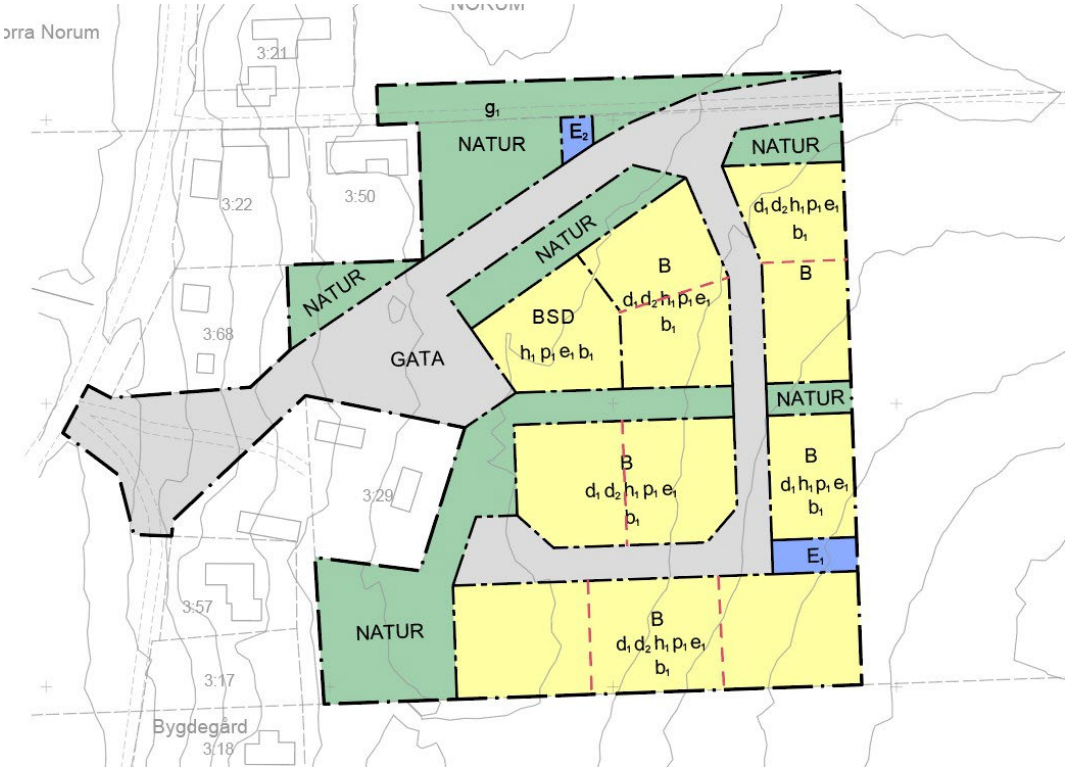
I det fall fastigheten betecknad med användning BSD i plankartan skulle bebyggas med bostäder, kan vändplanen användas som exempelvis återvinningsstation, snöupplag och boende- och gästparkering.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet berör del av fastigheten Norum 3:71 och vid detaljplanens genomförande ska nya fastigheter bildas genom avstyckning, dessa avses variera mellan 1250-3000 m^2. En tänkbar fastighetsindelning finns att se i illustrationsplanen (se Figur 3) samt i nedan urklipp ur plankarta med tänkbar fastighetsindelning illustrerad (se Figur 4).

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör GATA, NATUR, E_1 och E_2 samt för VA-ledningar. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder. Lantmäteriet beslutar om den slutgiltiga fastighetsindelningen.



Figur 4. Utklipp från plankarta med en tänkbar fastighetsindelning illustrerad med rosastreckad linje.

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.

Berörda fastigheter för gemensamhetsanläggningen som föreslås är cirka 11 avstyckade fastigheter för kvartersmark som styckas av från Norum 3:71 och en sammanhängande fastighet för gemensamhetsanläggningen ifall det är möjligt. Vägföreningen löser in fastigheten från fastighetsägaren.

Antalet fastigheter som eventuellt kan bli en del av gemensamhetsanläggningen beräknas till cirka 14 och planbeskrivningen tar fram ett förslag till vilka som ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Förslagen kan komma att ändras vid genomförandeskedet då detaljplanen kan möjliggöra olika typer av lösningar.

FASTIGHET	KONSEKVENS AV PLANEN
NORUM 3:71	Avstyckas och fastigheter säljs ut. Del av fastighet övergår till gemensamhetsanläggningen. Samtliga avstyckade fastigheter föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning.
NORUM 3:17>1	Ingår i en framtida gemensamhetsanläggning.
NORUM 3:57>1	Ingår i en framtida gemensamhetsanläggning.
NORUM 3:29>1	Ingår i en framtida gemensamhetsanläggning.

Efter att en gemensamhetsanläggning bildats så inrättas en ny vägförening för berörda fastighetsägare. Vägföreningens syfte är bland annat skötsel och underhåll av vägarna. Olika fastigheter fördelas olika andelstal i en vägförening beroende på hur stor nytta fastigheten har av vägen. Kostnaden för andelstalen kan därmed fördelas på fastigheterna.

Förrättningskostnad kan komma att delas mellan delägande fastigheter.

Det har även påträffats en oregistrerad samfälld väg inom planområdet som bör upphävas i samband med framtida lantmäteriförrättningar.

Rättigheter

Partuddsvägen, i planområdets norra del, har ett vägservitut som fortsatt ska gälla till dess att angöringen av GATA, och därmed ny infart till Partudden, är färdigställd.

Ett officialservitut ska finnas där Norum 3:29 har rätt att draga vatten-och avloppsledningar över fastigheten Norum 3:71. Ledningarna är inte utritade i avstyckningsakten (akt 24-BYG-1783). Servitutet bedöms inte påverkas av planförslaget då det endast berör en liten del av det som i markanvändningen betecknas som gata

Tekniska frågor

Anläggningar som exploatören ska utföra

- GATA (inklusive gatubelysning och parkering om minst 10 platser i anslutning till förskola)
- VA-ledningar
- Avloppsreningsverk
- Transformatorstation

Ekonomiska frågor

Nuvarande fastighetsägare för 3:71 ansvarar för och bekostar upprättandet av detaljplanen.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap, GATA (inklusive gatubelysning och parkering om minst 10 platser i anslutning till förskola).
- Anläggning av VA-ledningar och avgift för anslutning av området till det kommunala vattenledningsnätet.
- Anläggande av avloppsreningsverk och transformatorstation.
- Anslutning till befintligt el- och fibernät.
- Exploatören ska betala samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande, det vill säga avstyckning för bildande av bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar.

Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploatören ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggningar utan ersättning.

Inlösen

Kombinationen av Bostäder, Skola och Vård (BSD i plankartan) innebär att så kallad enskild kvartersmark och allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) tillåts inom planområdet. Användningen S och D kan i de flest fall tolkas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Det bedöms som mindre troligt att en liknande situation skulle uppstå på den yta som har användningen bostäder, skola och vård (BSD betecknat i plankartan). Det finns i nuläget inget känt kommunalt intresse av att bedriva verksamhet inom området.

Detaljplanen har initierats av exploatören utifrån önskemål om att möjliggöra bostadsändamål, men kommunen ser fördelar med att ha planen flexibel för en möjlig framtida användning.

Kombinationen av bostäder, skola och vård bedöms därmed som lämplig på platsen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har tagits fram av Sweco Sverige AB.

Sara Forsberg	Andreas Wallström	Torun Andersson
Bygg- och miljöchef, Robertsfors kommun	Planarkitekt, Sweco Sverige AB	Uppdragsledare, Sweco Sverige AB