

Vägan slutning till bostadstomterna på Boskärsberget

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
 - - - Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde

Kvartermark

- B Bostäder
 V Småbåtshamn, tillfart och parkering
 Vb Båthus

Vattenområden

- W Vattenområde, får överbyggas med mindre, upptägarbara byggor
 WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får uppföras huvudbyggnad och uthus som sammanlagt har en byggnadsarea på högst 240 m².
 Inom område för båthus får största byggnadsarean per fiskebåt/båthus uppgå till högst 20 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGNADE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING UTFORMNING

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen om inte planen anger större avstånd. Uthus får placeras närmare gräns mot grannens tomt om grannen godkänner detta. Byggnader får uppföras i högst en våning. Huvudbyggnadens högsta byggnadshöjd får uppgå till 4,0 meter, uthus dock högst 3,0 meter och båthus högst 2,5 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Minskad lovplikt mm

Bygglöv krävs inte för nedanstående åtgärder:

- Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad d v s friliggande uthus, garage eller annan mindre byggnad samt gäststuga
- Göra annan ändring av huvudbyggnad (ej tillbyggnad)
- För utplats, som ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak
- Uppföra båthus inom område för båthus under förutsättning att de utförs med likadana sadeltak och med väggar av färdigbetong.

Bygglöv för bostadshus på Boskärsberget får inte lämnas innan åtgärderna enligt exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören utförts.

Bygglöv får inte lämnas innan godkänd vattentäkt är anlagd för aktuell grupp av tomter. I samband med bygglovsprövningen skall avloppsanläggningens utförande redovisas.

Bygg- och miljökontoret rekommenderar att vattenlosetter ej installeras och att endast BDT-vatten (Bad-Diak- och Tvättvatten) infiltreras.

Befrielsen att söka bygglöv innebär inte befrielse från skyldigheten att lämna in byggnadsplan!

Vid installation eller väsentlig ändring av elledet eller rökkanal skall byggnadsplan göras och skorstensfejaremästarens godkännande föreläggas innan anläggningen får användas.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetid
 Genomförandetiden slutar 2015-12-31

Illustration
 Illustrationslinje

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN AVA 5:15 M FL INOM NORDMALINGS KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

Umeå 2003-04-17
 Reviderad 2003-08-08

WSP
 WSP Arkitekt

Bertil Lidén
 Arkitekt SÄRMISA

ANTAGEN Kommunfullmäktige 2003-09-29

LAGA KRAFT 2003-11-04

VIDIMERAS Arne Nilsson, fastighetsingenjör

ANTAGANDEHANDLING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
 5:15, SAMF Fastighetsbeteckning
 Huvudbyggnad resp uthus karterade efter takets ytterkant
 Huvudbyggnad resp uthus karterade efter fasadiv
 Kraftledning
 Väg
 Agoslagsgräns
 Berg i dagen
 Myr
 Nivåkurvor
 Skog
 Ruttnätspunkt

Grundkartan upprättad fotogrammetriskt
 och kompletterad år 2001
 Koordinatsystem:
 PLAN RT90 2,5 GON Ö
 HOJD RH70

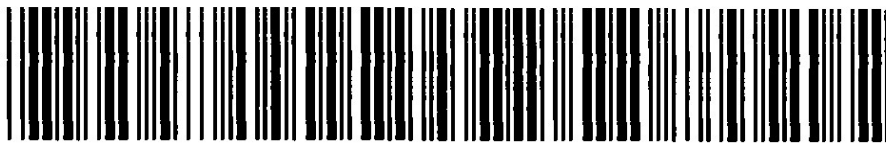
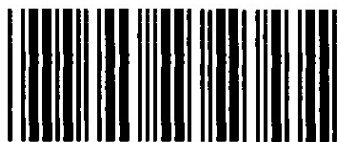
Umeå 2003-11-08

CHARTA AB UMEÅ

Jan Eriksson

ingenjör

Skala 1:2000
 0 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



Akt nr:
2401-P03/16

AU\$2401-P03/16

1 (13)

2401-P03/16

Kartan förvaras *plan (A1)*

ANTAGANDEHANDLING

Umeå 2003-04-17

Reviderad 2003-08-08

Detaljplan för del av fastigheten AVA 5:15 m fl inom Nordmalings kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- * Plankarta med planbestämmelser
- * Planbeskrivning (denna handling)
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planen har upprättats i syfte att det inom området skall kunna uppföras enskilda bostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom kommunens södra del och omfattar västra delen av Drivan med dess strandområde mot Degerbukten.

Planområdets areal uppgår till cirka 60 hektar. Marken inom området är i privat ägo. En del av strandområdet och vattenområdet utgör samfällad mark för Ava. Inom planområdet finns idag bostadshus längs stränderna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan redovisas aktuellt område som ett område för jord- och skogsbruk och fritidsbebyggelse. Tillkomsten av nya bostadshus skall prövas planmässigt. Bygg- och miljönämnden har inför fortsatt utbyggnad inom området krävt att detaljplan upprättas.

För del av området gäller strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet omfattar 100 meter av landområdet och 100 meter av vattenområdet räknat från strandlinjen.

För en mindre del av planområdet längst i söder gäller detaljplan som vunnit laga kraft 1998-04-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Marken inom området utgörs av morän med betydande inslag av berg både i markytan och strax under marknivån. Även myrmark förekommer inom området.

Naturvärden

En inventering av naturvärdena inom planområdet utfördes under sommaren 2002.

I inventeringen, som utfördes av Anders Glassel J&W, redovisades kortfattade områdesbeskrivningar, vegetationsförteckningar mm. Vidare lämnades omdömen av i vilken utsträckning som föreslagen exploatering enligt samrådshandlingarna innebar konsekvenser för naturmiljön. De flesta av de föreslagna nya exploateringsavsnitten inom området bedömdes få små eller måttliga konsekvenser för naturmiljön. I några fall har bedömningen varit att konsekvenserna för naturmiljön är stora om exploateringen genomförs. Dessa förslag har varit att anordna småbåtshamnar öster om fastigheten Ava 5:45 samt norr om fastigheten Ava 5:53. Även exploateringen inom södra delen av Boskärsberget bedömdes få stora konsekvenser för naturmiljön.

I föreliggande planförslag har hänsyn till resultatet från naturinventeringen beaktats genom förändringar av exploateringsområdena.

Bostadshus

Inom området finns 28 bostadshus, främst nyttjade som fritidshus, på avstyckade tomter samt två på arrenderade tomtplatser. Bostadshusen nås från vägar som anlagts i takt med utbyggnaden av området. Två av de befintliga tomterna föreslås utökas något, Ava 5:19 och Ava 5:45. För de två arrendetomterna, nordost respektive sydväst om Långvikhålet, redovisas lämpliga tomtavgränsningar.

Planförslaget innebär att ett 20-tal nya tomter för bostadshus kan bildas. De nya tomterna har placerats så att tillgängligheten till stränderna inte påtagligt försämrats för allmänheten. Ett fåtal av de nya tomterna är till mindre delar belägna inom strandskyddsområdet. Dessa tomter har placerats i sådana lägen att tillgången till de mest attraktiva delarna av stränderna fredats.

Naturområden

Relativt stora områden har lagts ut som "naturområden" mellan tomterna och husgrupperna. Dessa områden kommer i huvudsak att bibehållas och skötas som skogsmark. Inom naturområdena kan gångstigar anläggas för att ge de boende inom området och allmänheten möjligheter att nå bl a strandpartierna.

Miljöeffekter

Den föreslagna exploateringen av området är måttlig och kommer tillsammans med befintlig bebyggelse att vara utspridd över en stor areal. Den föreslagna utbyggnaden bedöms ej utgöra något nämnvärt hinder för det rörliga friluftslivet eftersom tillgången till friyor och strövområden för boende och besökare är mycket god inom och utanför planområdet. Den väl tillgodosedda tillgången till friyor torde innebära att slitaget på markvegetationen kommer att vara måttlig inom större delen av området. Vissa områden med stenblock och klippor torde knappast påverkas av människors vistelse vid stränderna.

De utsläpp från avloppsanläggningarna för bostadshusen bör, om rekommendationerna i planbestämmelserna efterlevs, innebära mycket små förändringar ur miljösynpunkt.

Vattenområden

I planen redovisas delar av Degerbukten som vattenområde som kan användas för mindre, upptagbara bryggor.

Småbåtshamnar

Två områden för småbåtshamnar redovisas i detaljplanen. Dessa områden utnyttjas idag för båtar. Hamnarna har iordningställts med bryggor och pirar. Planen redovisar möjligheter till utökningar av hamnområdena där bl a det sydligaste området kan utökas för fler båtplatser genom att befintliga stenblock flyttas längre ut i vattnet till en pir. Strandskyddsdispens och bygglov krävs för utökningarna.

Utbyggnaden av småbåtshamnarna kommer att göras av de boende som önskar tillskapa nya båtplatser.

I anslutning till den sydligaste småbåtshamnen redovisas ett område där båthus kan uppföras. Detta område inrymmer endast ett fåtal båthus.

Vägar

Inför ianspråktagandet av vissa nya tomter inom området måste nya vägar byggas ut. Dessa avses anläggas med sedvanlig standard för fritidsbebyggelseområden. Vägen till bebyggelseområdet på Boskärsberget redovisas till viss del utanför planområdet. Denna del av vägen har valts i en sträckning som inte berör myrområdet öster om Boskärsberget. Samråd enligt miljöbalken 12:6 kan komma att erfordras inför vägutbyggnaderna.

Vatten- och avlopp

Vattenförsörjningen till befintliga bostadshus har anordnats från befintliga brunnar inom området. För de tillkommande bostadshus erfordras att nya vattentäcker anläggs i anslutning till grupperna av bostadshus.

Avloppsvattnet från befintliga och nya bostadshus leds till enskilda anläggningar. Bygg- och miljökontoret rekommenderar att vattentoaletter inte installeras och att endast BDT-vatten (bad- disk- och tvättvatten) infiltreras. Vid utplaceringen av en ny avloppsanläggning måste hänsyn tas till befintliga vattentäcker i omgivningen

På en separat karta redovisas hur vattenförsörjningen anordnats för bostäderna. På kartan redovisas även tänkbara lägen för nya vattentäcker.

Minskad lovplikt

I planbestämmelserna har införts att bygglov ej behöver sökas för komplementbyggnader överensstämmande med detaljplanen.

Administrativa frågor

Tidplan, genomförandetid och administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

I planförslaget har det rörliga friluftslivets och naturvårdens intressen tillvaratagits i görligaste mån. Områdets förutsättningar för en god boendemiljö för såväl befintliga som

nya bostäder har eftersträvat. Som särskilda skäl för att strandskyddet bör upphävas inom kvartersmarken anføres att bl a terrängförhållandena är sådana att de områden som avsatts som naturområden omfattar den mark som bedömts utgöra de största värdena för det rörliga friluftslivet. Vidare har det inom den föreslagna kvartersmarken inte konstaterats finnas särskilda värden för flora eller fauna. Kommunens beslut om att anta detaljplanen bör innebära att kommunen ansöker om att förordnandet om strandskydd upphävs för kvartersmarken inom planområdet.

REVIDERING

Efter utställningen av detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan exploatören och kommunen. I avtalet anges att en gångvägsförbindelse ska anordnas mellan bebyggelseområdet på Boskärsberget och strandområdet norr om fastigheten Ava 5:53. Vidare anges i avtalet att avlopp från bebyggelsegruppen ska ledas mot öster.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid utarbetandet av föreliggande detaljplan har fastighetsingenjör Arne Nilsson deltagit.

WSP Arkitektur



Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA

Beslutet att anta detaljplanen har
vunnit laga kraft 2003-11-04 betygar:



ANTAGANDEHANDLING

Umeå 2003-04-17

Reviderad 2003-08-08

Detaljplan för del av fastigheten AVA 5:15 m fl inom Nordmalings kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Föreliggande detaljplan kommer efter att samråd hållits att ställas ut för att därefter föras till kommunfullmäktige för antagande vilket beräknas kunna ske under hösten.

Genomförandetid

Planen har åsatts en genomförandetid som slutar 2015-12-31.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Exploatören kommer att ansvara för att erforderliga vägar byggs ut och att erforderlig vattentäkt anläggs för aktuell utbyggnadsetapp samt att fastighetsbildning görs för de nya tomterna inom området. Tomtagarna inom området svarar för tomternas iordningställande inklusive anläggningar för vatten- och avlopp. För utbyggnaden av de två småbåtshamnarna inom planområdet svarar de boende som önskar tillskapa nya båtplatser. Utbyggnaderna måste göras med hänsyn till befintliga förhållanden och i överenskommelse med nyttjarna av de befintliga hamnanläggningarna.

Exploatören ska enligt ett upprättat exploateringsavtal med kommunen vidta vissa åtgärder på Boskärsberget innan bostadstomterna där får tas i anspråk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning inom området avses göras utan att fastighetsplan upprättas.

Fastigheten Ava 5:19 ska utökas mot väster genom förvärv av den samfällda marken.

Fastigheten Ava 5:45 utökas mot väster och norr genom förvärv av mark från Ava 5:15.

I samband med att fastighetsbildning för nya tomter påbörjas bör även frågan om att det för planområdet inrättas en gemensamhetsanläggning som skall handa framtida drift och underhåll av vägarna inom området.

Det förutsätts att fritidshusägarna även kommer att bli medlemmar i den vägförening som ansvarar för vägen från E4 till Drivan.

Ekonomiska frågor

Exploatören och tomtägarna svarar för kostnaderna för plangenomförandet och skötseln enligt ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid utarbetandet av föreliggande detaljplan har fastighetsingenjör Arne Nilsson deltagit.

WSP Arkitektur



Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA

Beslutet att anta detaljplanen har
vunnit laga kraft 2003-11-04 betygat:





Länssstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

13
BESLUT

Datum
2003-11-14

Beteckning
511-18606-2003

1(1)

delgivningskvitto

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTERBOTTENS LÄN

Nordmalings kommun
Kommunfullmäktige
914 81 NORDMALING

Isk 2003-11-19

Dnr. AC 03 978

Till

Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken
(1 bilaga)

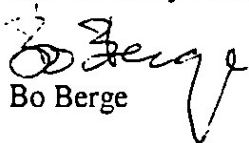
Kommunfullmäktige har den 29 september 2003 antagit detaljplanen för del av fastigheten Ava 5:15 m fl inom Nordmalings kommun, Västerbottens län, upprättad i april 2003 och reviderad i augusti 2003. Planen har vunnit laga kraft 2003-11-04.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken.

Planförslaget innebär att enskilda bostadshus skall kunna uppföras. Upphävande av strandskyddet begärs för kvartersmark inom det aktuella planområdet.

Inom planområdet är naturmark utlagd vilket tillgängliggör strandnära områden för det rörliga friluftslivet samt att den mark som påverkas av föreslagna tomter endast i mindre omfattning berör strandskyddat område utan särskilda värden för växt- och djurlivet. Någon påverkan på det rörliga friluftslivet och växt- och djurlivet bedöms inte föreligga. Särskilda skäl för upphävandet föreligger.

Länssstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att den kvartersmark som berörs ej vidare skall omfattas av strandskydd.


Bo Berge


Frida Rofberger

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto
Lantmäterimyndigheten, Umeå
Bygg och miljökontoret, Nordmalings kommun
Planarkiv

Bestyrkes i tjänsten