

Lagakraftbevis

**Detaljplan för ett område söder om Boviksbadet inom kommundelen
Kågedalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län.**

Bygg- och miljönämnden har antagit detaljplanen 2013-06-17, § 119.

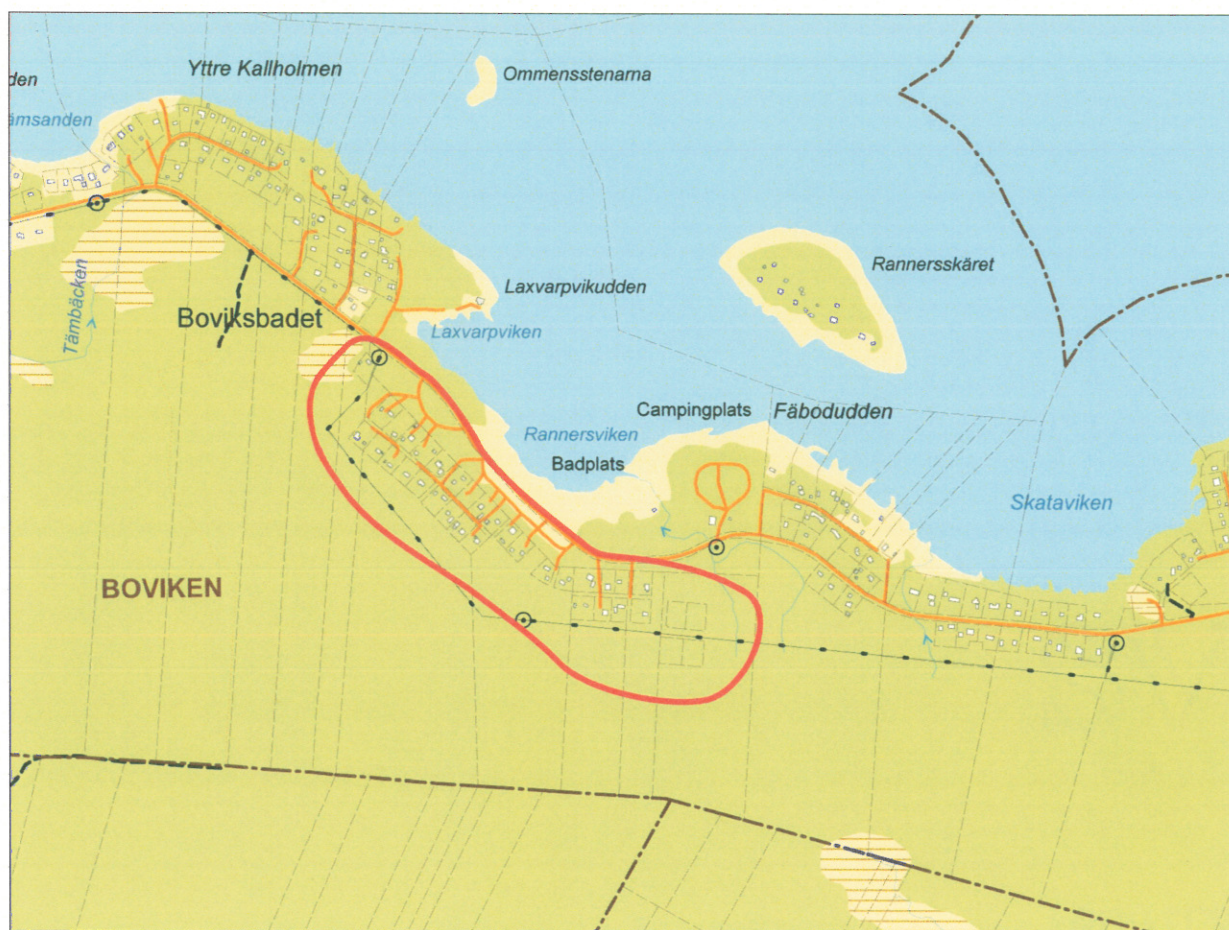
Eftersom bygg- och miljönämndens beslut inte har överklagats har beslutet
vunnit laga kraft 2013-07-15.

Bygg- och miljökontoret



Carina Lundström
Administratör

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för ett område söder om Boviksbadet

inom kommundelen Kågedalen
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för ett område söder om Boviksbadet inom kommundelen Kågedalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Bygg- och miljökontorets planavdelning, maj 2013.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att utöka byggrätten i det befintliga fritidshusområdet, möjliggöra en förtätning med ytterligare fritidshustomter samt samordna direktutfarterna och därmed öka trafiksäkerheten i området. Området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät.

PLANDATA

Läge

Boviken är beläget ca 10 km nordöst om Skellefteå centrum invid Boviksfjärden och utgör det största fritidshusområdet i stadens direkta närhet. Hela fritidshusområdet sträcker sig ca 4 km i öst-västlig riktning längs med Boviksfjärdens södra strand. Planområdet ligger i fritidsområdets centrala del, söder om Bovikens friluftsbad och campingplats.



Översiktskarta över fritidshusområdet "Södra Boviken", planområdets läge är markerat med röd linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 19 hektar.

Markägarförhållanden

Större delen av planområdet ägs av enskilda. Kommunen äger en mindre del av planområdet i angränsning mot "Badvägen" (del av fastigheten Boviken 1:92).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För planområdet gäller den kommunövergripande översiktsplanen för Skellefteå kommun, laga kraft 1991-11-21. I översiktsplanen anges att planområdet ligger inom område detaljplanerat för fritidshusbebyggelse. För området gäller även den fördjupade översiktsplanen för Kusten, laga kraft 2010-06-24. I denna är det aktuella området utlagt för bostäder/fritidsbebyggelse och överensstämmer därmed med den kommunövergripande översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller två stycken byggnadsplaner, fastställda 1968-05-22 och 1985-06-14. Byggnadsplanerna anger att kvartersmarken är avsedd för bostadsändamål/fritidsbebyggelse och får bebyggas med bostadshus som uppförs fristående. Byggnadsplanen från 1968 kompletterades genom en ändring av detaljplan – laga kraft 1993-06-01 – som innebar att begränsningar av byggrätten infördes. Byggnadsplanen från 1985 reglerade redan byggrätten så där gjordes ingen komplettering.

Ett mindre område i det befintliga fritidshusområdet omfattas inte av någon detaljplan. När byggnadsplanen fastställdes 1968-05-22 undantogs området från fastställelse.

Standskydd

Strandområden som ingår i planer fastställda före 1975 omfattas inte av skyddet, om inte strandskyddet införts genom särskilt beslut. Det innebär att strandskyddet är upphävt för de delar av planområdet som omfattas av 1968 års byggnadsplan. Strandskyddet återinträder dock automatiskt när en plan ersätts med en ny detaljplan. För de delar som omfattas av 1985 års detaljplan ligger planområdet utanför strandskyddsområde.

Program

Ett program för området södra Boviken har tagits fram för att definiera en övergripande struktur för en exploatering av området samt identifiera värdefulla platser och miljöer. Syftet är också att beskriva en framtida tänkt karaktär på området. Planprogrammet är vägledande och utgör ett underlag för de detaljplaner som ska tas fram inom området.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2008-04-29 att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten till att omfatta den idag befintliga bebyggelsen i södra Boviken. 2011-09-20 beslutade kommunfullmäktige att även den nya planerade bebyggelsen i södra Boviken ska ingå i verksamhetsområdet.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-09-08 att ge bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta förslag till ett antal nya detaljplaner i området Södra Boviken.

Byggnadsnämnden beslutade 2009-04-06 att godkänna planprogrammet för området Södra Boviken.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 9 februari – 24 februari 2010.

Länsstyrelsen har den 28 januari 2010 tagit del av kommunens ställningstagande/beslut och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området domineras av gran- och tallskog. Fritidstomterna har till största del en skogskaraktär, med ett antal barrträd på tomten. Terrängen i planområdet stiger söderut från "Badvägen".

Geotekniska förhållanden/Radon

Den dominerande jordarten inom planområdet är morän. Östra delen av planområdet klassas som högriskområde för radon och den västra delen som område med lokala förekomster av högradonmark. Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska i samband med bygglovansökan utföras/bekostas av sökanden, om sådan krävs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag ca 30 bebyggda fritidshustomter samt 5 obebyggda tomter. Byggnadsarealen på huvudbyggnaderna inom området varierar relativt kraftigt mellan 40–145m², med en övervägande andel över 80m². Tomtstorleken inom området är relativt jämn, de varierar mellan 1155–2165 m², dock med en övervägande andel av tomterna in spannet 1500–2000m².

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen söder om havsbadet präglas av en småskalighet och en byggrätt som innebär två eller fler mindre byggnader på fastigheten.

Byggnader inom planområdet ska uppföras i ett plan med en högsta totalhöjd enligt planbestämmelserna på plankartan.

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser av något slag inom eller i anslutning till det berörda området. Undantaget är de säsongsbetonade arbetstillfällen som genereras av friluftsbadet och campingen under sommarhalvåret.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Södra Boviken, ca 10 km nordöst om Skellefteå centrum och ca 13 km sydöst om Kåge där tillgång till offentlig och kommersiell service finns.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Friytor

Lek och rekreation

För att säkra en viss luftighet inom området och möjliggöra tillgång till grönområden och friytor avsätts delar av skogsområdena som naturmark.

En utveckling av området kring Bovikens havsbad planeras. Detta innebär att de boende inom området kan komma att få tillgång till ett utökat rekreationsområde där även en större småbåtshamn kan blir aktuell.

Naturmiljö

Naturmarken ska hållas tillgänglig och attraktiv för de boende i området. Naturmarken bör bibehålla sin naturliga växlighet genom att vårdas och gallras med naturhänsyn. Naturmarken förvaltas av fritidshusägarna, gemensamhetsanläggning bildas för detta ändamål.

Trafik

Vägar

Planområdet matas från E4:an via "Badvägen" som löper i öst-västlig riktning tvärs igenom hela fritidshusområdet. "Badvägen" är asfalterad fram till och genom hela planområdet samt håller relativ god standard. Enkla grusvägar förbinder fritidshustomterna med "Badvägen". Nya lokalvägar utformas med lämpligt stor vändplan för att underlätta tunga transporter.

Kollektivtrafik

Området saknar kollektiv förbindelse. Närmaste busshållsplats för trafik mot Skellefteå centrum och Kåge finns vid E4/Fällbäcken.

Utfarter

Många av de befintliga fritidshustomterna ansluts idag genom privata utfarter över kommunens mark (grönområde i gällande detaljplan) direkt ut på "Badvägen". En av planprogrammets målsättningar är att samordna dessa och därmed öka trafiksäkerheten i området.

För att öka trafiksäkerheten försöker man där det är möjligt att följa intentionerna i gällande detaljplan, där inga utfarter får anslutas direkt ut mot "Badvägen". Utfarterna för fastigheterna närmast "Badvägen" hänvisas därmed mot närmaste lokalväg söderut eller samordnas på lämpligt sätt.

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

Parkering

Söder om "Badvägen" finns idag en befintlig större parkeringsplats som nyttjas under badsäsongen. Eftersom det tidvis är brist på parkeringsplatser intill badplatsen har ytterligare ett parkeringsområde lagts till i västra delen av planområdet.

För privata fritidshusfastigheter sker parkering på egen fastighet.

Störningar

Planområdet ligger i ett lugnt område där det inte förefaller finnas några påtagliga störningar i form av buller eller emissioner.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fritidshusen i området har idag enskilda vatten- och avloppslösningar av varierande kvalitet. Enligt VA-utredningar som redovisats i samband med tidigare detaljplanläggningar är markförhållandena i det aktuella området inte godtagbart för enskilda avloppsanläggningar. För att möjliggöra en positiv bebyggelseutveckling i södra Boviken har man nu tagit ett helhetsgrepp i VA-frågan. Planområdet ansluts därmed till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dricksvatten kommer att ledas in till södra Boviken västerifrån (via Fällbäcken). Spillvatten kommer att avledas mot norr (via Skataudden) och anslutas till spillvattensystemet i norra Boviken för att sedan ledas vidare till Kåge för slutgiltig behandling.

Dagvatten ska omhändertas lokalt, direkt utsläpp till öppna vattendrag får inte ske. För att klara av vattenmängderna söderifrån (vid regn och snösmältning) måste avskärande dikning ske i anslutning till planområdets södra del. I samband med exploatering av fastigheterna längst i öster måste befintligt vattendrag inom fastigheten Boviken 1:56 ledas om på lämpligt sätt.

Ei

Fastigheterna inom området är idag anslutna till befintligt elnät via lufthängda ledningar, dessa grävs ned i samband med indragning av kommunalt vatten och avlopp. Skellefteå Kraft har även för avsikt att gräva ner befintlig luftburen högspänningsledning som löper i områdets södra del.

Avfall

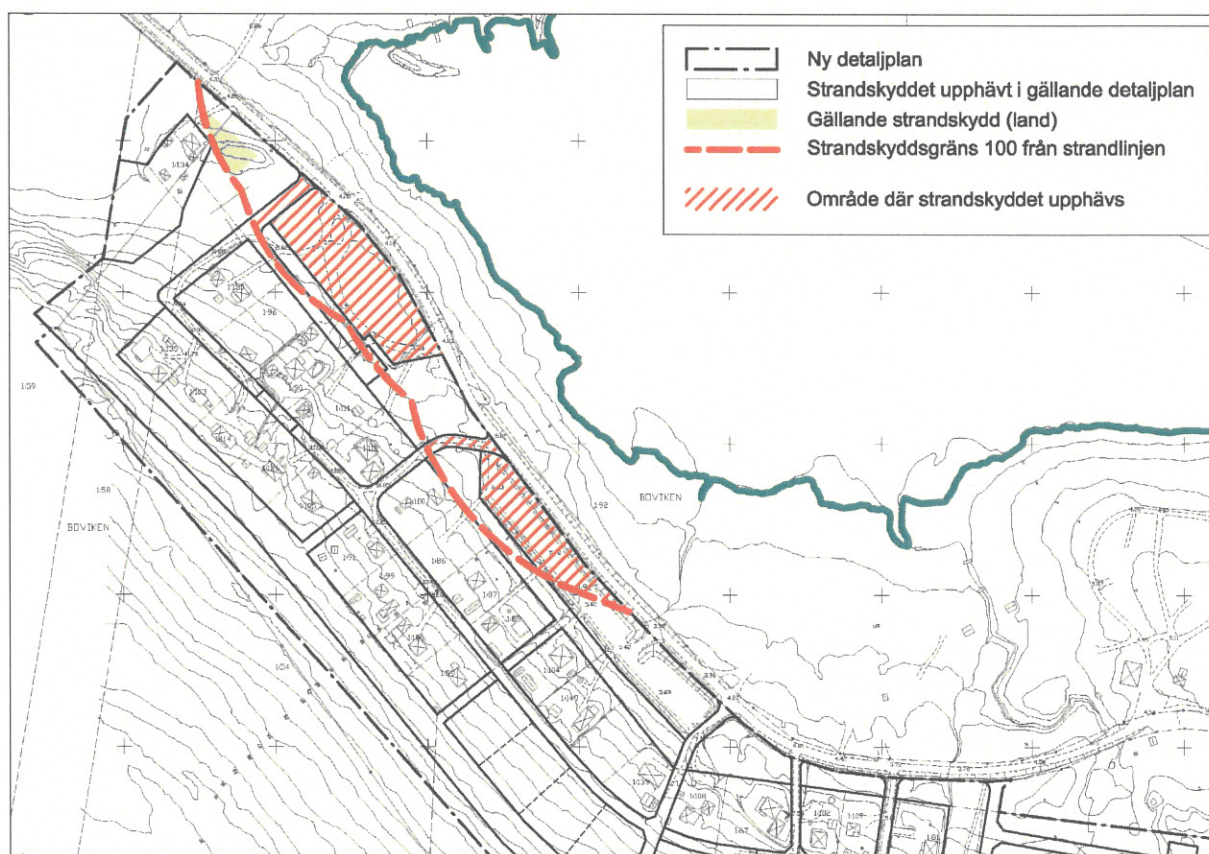
För hämtning av avfall för boende inom området gäller gemensam uppsamlingsplats. Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Område för avfallshantering har lagts in i plankartan.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Upphävandet av strandskyddet i denna detaljplan avser lokalvägar samt kvartersmark avsedd för parkering och avfallshantering, inom strandskyddsområde 100 meter från strandlinjen.



Motivering till upphävande av strandskyddet

Detaljplanens intentioner är bland annat att – utifrån trafiksäkerhetssynpunkt – samordna utfarterna mot "Badvägen" samt säkerställa parkeringsplatser för allmänhetens tillgång till strandområdet vid Bovikens havsbad.

Ett upphävande av strandskyddet motiveras med att både kvartersmarken för parkering och lokalvägarna är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller som genom väg är väl avskilda från området närmast strandlinjen. Större delen av de aktuella områdena för upphävande är redan ianspråktaga för ändamålen och strandskyddet för dessa områden är upphävida i gällande byggnadsplan från 1968.

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att allmänhetens tillgång till strandområdet vid Bovikens havsbad kommer att förbättras i och med utökade parkeringsmöjligheter i området. Man anser även att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte kommer att försämrats när större delen av de aktuella ytorna redan idag är ianspråktaga för de aktuella ändamålen.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs på lokalvägar (**LOKALVÄG**) samt kvartersmarken avsedd för parkering och avfallshantering (**P** och **PE₁**), inom strandskyddsområde 100 meter från strandlinjen, med hänvisning till de särskilda skälen nedan.

Som särskilda skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

- Områdena har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Områdena är genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Områdena behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**Planförfarande**

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplan

Samråd: april–maj 2012

Utställning: februari–mars 2013

Antagande: maj–juni 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**Allmän plats**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att exploatörerna inom detaljplanen ansvarar för anläggande av vägar och iordningsställande av naturmark inom planområdet, för den fortsatta driften inrättas gemensamhetsanläggningar. Exploatörerna ansvarar för att ansökan görs till den kommunala lantmäterimyndigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

Vatten- och avlopp, el

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät med Skellefteå kommun som huvudman. Med hänsyn till projektets omfattning kommer utbyggnaden att ske i etapper. Skellefteå krafts nedgrävning av det i dag luftburna elnätet samordnas med kommunens utbyggnad av VA-nätet.

Skellefteå kommun och Skellefteå Kraft ansvarar för att ledningsrätter bildas för aktuell ledningsdragning genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Den kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för att ledningsrätter bildas enligt detaljplanen.

Fastighetsbildning

Exploaterarna och de berörda fastighetsägarna ansvarar för att fastighetsbildning genomförs genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för att fastighetsbildning utförs enligt detaljplanen.

Avtal**Planavtal**

Planavtal har tecknats mellan bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun och berörda fastighetsägare. Avtalen reglerar kommunens kostnader för upprättandet av delar av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning vad gällande genomförandet av detaljplanen kommer att tecknas med fastighetsägare som får nya tomter enligt detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighetsägaren ansvarar själv för att fastighetsbildning utförs inom kvartersmarken på den egna fastigheten. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter, exempelvis fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar kan sökas av någon av de berörda.

Fastighetsbildningen ska ske i enlighet med detaljplan.

Servitut

I samband med avstyckning av den nya bostadsfastigheten inom Boviken 1:58 bildas ett servitut för tillfartsväg till fastigheten i enlighet med detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för vägar och naturområden inom planområdet. För naturmarken är det lämpligt att en gemensamhetsanläggning inrättas för samtliga fastigheter inom planområdet med ändamålet grönområde.

Gemensamhetsanläggningarna reglerar vilka rättigheter och skyldigheter varje deltagande fastighet har vad gäller vägar och naturområden. Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggningar kan göras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. En gemensamhetsanläggning för vägarna inrättas med fördel då de flesta idag har servitut mot den i planen anvisade lokalvägen, servitutet innebär endast en rättighet att färdas efter vägen. En gemensamhetsanläggning reglerar även skyldighet när det gäller underhållet av vägen vilket är en

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

fördel då ett flertal fastigheter ska använda vägen för samfärdsel. En samfällighetsförening bör bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna i området.

Inom planområdet finns idag två gemensamhetsanläggningar (Boviken ga:10-11), en för vägändamål och en för väg- och vattenändamål. Dessa omprövas för att se över omfattningen, läget och deltagande fastigheter. I samband med förrättningen är det också lämpligt att se över de servitut som finns i området och upphäva de som blir onödiga.

Ledningsrätter

I plankartan har man avsatt mark (u-områden) för det kommunala VA-systemet som ska läggas ner i området, samt för de luftledningar Skellefteå Kraft har i området och som ska grävas ner. Dessa ledningar säkras med ledningsrätter som Skellefteå kommun och Skellefteå Kraft ansöker om och bekostar. De ledningsrätter som inte längre är aktuella upphävs och marken återgår till respektive fastighetsägare.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Detaljplanen bekostas till största del av Skellefteå kommun.

För befintliga fastigheter kommer en planavgift på 45 x milliprisbasbeloppet (mPBB) i bygg- och miljönämndens taxa att tas ut. Planavgiften tas ut som en engångskostnad för respektive fastighet i samband med beviljat bygglov.

För nytilkomna fritidshustomter har planavtal som reglerar kostnaderna tecknats mellan berörda fastighetsägare och Skellefteå kommun.

Anläggande och drift av lokalvägar

Anläggandet av nya lokalvägar inom området utförs och bekostas av exploatören. Exploatörerna kan i överlämnandet (i anläggningsförrättningen) begära ersättning för utförandet av vägarna, vilket då fördelas efter den nytta man har av anläggningen enligt anläggningslagen. I anläggningsförrättningen bildas en gemensamhetsanläggning för vägarna.

Vatten- och avlopp

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kommunen bekostar inköp och service av pumpstationerna på de fastigheter som inte har självfallslösning. Detta i enlighet med de allmänna bestämmelserna för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA:n).

I enlighet med ABVA:n ansvarar fastighetsägaren för all VA-installationen på fastigheten, exempelvis anläggandet av pumpstation, anslutningar till förbindelsepunkt etc.

För fastighetsägarna tillkommer en anslutningsavgift. Utöver detta tillkommer även en förbrukningsavgift enligt den för tidpunkten gällande VA-taxan.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska vid bygglovsansökan utföras och bekostas av den sökande, om sådan krävs.

Planbeskrivning

Dnr: 2008-4018

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt, direkt utsläpp till öppna vattendrag får inte ske. Exploatören bekostar och ansvarar för att dikning för avledning av dagvattnet genomförs i god tid innan försäljning av tomterna, med fördel i samband med anläggandet av vägarna.

Samråd

Detaljplanen har upprättats i samråd med kommunala förvaltningar, länsstyrelsen samt berörda fastighetsägare i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Åsa Wallin
Planhandläggare