

Planbeskrivning

Detaljplan för
del av Levar 2:79 m.fl.
Nordmalings kommun, Västerbottens län

Upprättad	2024-05-17
Reviderad	2024-09-26 och 2025-03-03
Antagen	2025-03-17
Laga kraft	2025-04-15

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Nordmalings kommun har 2023-06-12 KS § 121 startat processen med att upprätta en ny detaljplan för aktuellt planområde. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte vara av allmänt intressen eller i övrigt vara av stor betydelse och ett genomförande antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd	<i>Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.</i>
Samrådsredogörelse	<i>Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Den ingår inte formellt i processen vid handläggning med standardförfarande, men samrådsredogörelsen bedöms öka tydligheten inför granskningen. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.</i>
Underrättelse och granskning	<i>Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.</i>
Granskningsutlåtande	<i>Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.</i>
Antagande	<i>Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.</i>
Laga kraft	<i>Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter att protokollet om beslut om antagande anslagits får detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.</i>

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Planverktyg

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2022 och BFS_2022_11_01_bestämelsekatalog.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE och bakgrund	4
1.1	Syfte	4
1.2	Bakgrund	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	Planens huvuddrag och Plandata	5
2.2	Genomförandetid	5
2.3	Planhandlingar	5
3	PLANERINGSUNDERLAG	6
3.1	Utredningar	6
3.2	Grundkarta	6
3.3	Upplysningar	6
4	FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
4.1	Kommunala	7
4.2	Riksintressen	9
4.3	Andra särskilda områdesskydd	9
4.4	Hushållningsbestämmelser	9
4.5	Miljömål	10
4.6	Miljökvalitetsnormer	11
4.7	Undersökning av miljöpåverkan	13
4.8	Strandskydd	14
5	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	15
5.1	Bebyggelseområden	15
5.2	Mark- och vattenförhållanden	17
5.3	Kulturmiljö	23
5.4	Social miljö	23
5.5	Kommunikationer	24
5.6	Teknisk försörjning	25
6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
6.1	Organisatoriska frågor	26
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	27
6.3	Ekonomiska frågor	30
6.4	Bygglovavgift	30
6.5	Samråd/Granskning	31
7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32
8	BILAGA	33

1 DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med tillhörande gator och vatten- och avloppsanläggning.

1.2 BAKGRUND

Planområdet ligger i Byviken, beläget cirka 5 kilometer söder om Nordmaling tätort. I närområdet finns bostäder och skogsområden.

Levar 2:79 är oexploaterat och består av ett kalhygge, bortsett från gatan igenom området. Levar 2:79 är i privat ägo.

Privatägda fastigheterna Levar 2:83, 2:53 och 2:91, som ingår i planområdet, tas med av plantekniska skäl. Inom dessa fastigheter finns fritidshus med tillhörande komplementbyggnader.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat i rött. Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se 2024-09-30.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 PLANENS HUVUDDRAG OCH PLANDATA

Planförslaget möjliggör för cirka 16 bostadsfastigheter inom strandskyddat område varför upphävande av strandskyddet kommer att prövas inom planprocessen. Området ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) och bedöms därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Tätort: Planområdet ligger cirka 4 kilometer sydost om Nordmaling tätort.

Planområdets areal: 45 716 m².

Markägoförhållanden: Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Levar 2:53, del av 2:79, 2:83 och 2:91.

Vattenområden: Inom planområdet finns inget vattenområde. Väster om planområdet finns Nordmalingsfjärden.

2.1.1 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen bekräftar sträckningen av befintliga vägar inom planområdet samt säkerställer gatuutrymme för framkomst till gemensamma tekniska anläggningar. Gatan har enligt planen enskilt huvudmannaskap.

2.1.2 KVARTERSMARK

Planförslaget möjliggör för bostäder i småskalig karaktär. Bestämmelser om fastighetsstorlek säkerställer en minsta storlek. Utformning av bebyggelse och utnyttjandegrad har även reglerats i planen. Planen säkerställer ytor för gemensamma vatten- och avloppsanläggningar i norr och sydöst. I söder möjliggör detaljplanen för anläggande av transformatorstation.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

2.3 PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

3 PLANERINGSUNDERLAG

3.1 UTREDNINGAR

Borrning efter vatten och en förprojektering för vatten- och avloppsledningar har utförts. I samband med framtagande av LIS 2023 har inventeringar av naturvärden genomförts. Föroreningsberäkningar samt förslag på dagvattenhantering har kompletterats planbeskrivningen efter samråd.

3.2 GRUNDKARTA

Grundkartan är framtagen av Tyréns 2022-10-02 i koordinatsystem Sweref 99 20 15 och höjdsystem RH 2000.

3.3 UPPLYSNINGAR

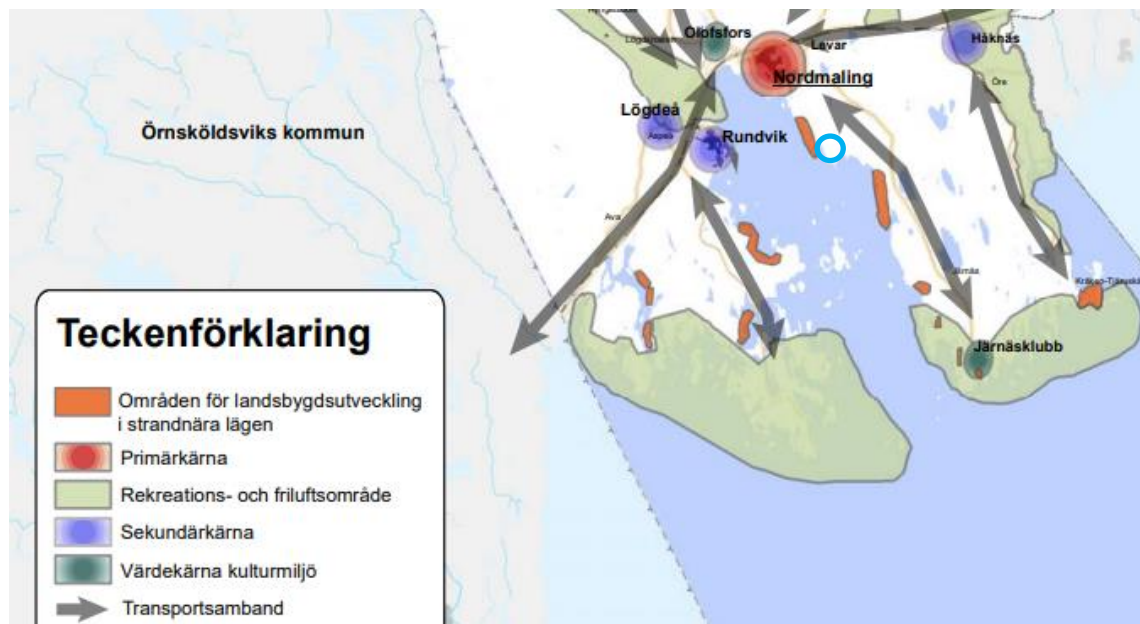
Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt PBL. Planbeskrivning är ett förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och den närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

4 FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

I Nordmalings kommuns översiktsplan (ÖP), antagen 2018-09-06, beskrivs hur kommunen planerar för fortsatt tillväxt och utveckling på ett hållbart sätt. ÖP 2018 redovisar kommunens ställningstaganden kring utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård och infrastruktur som vägar och järnvägar. Kommunens långsiktiga vision för befolkningsutvecklingen är att den ska öka för att uppgå till 10 000 invånare år 2050. För att den positiva utvecklingen ska fortsätta så ska det finnas bostäder och möjlighet att bygga bostäder i attraktiva miljöer. Enligt ÖP är det en kvalitet att kunna bo både i tätorter och i landsbygdsområden. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till ett utpekat utvecklingsområde för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i ÖP 2018. I övrigt är inte planområdet utpekat i ÖP 2018. Syftet med detaljplanen är förenlig med översiktsplanens tillväxtmål och intentioner.



Karta från Översiktsplanen 2018. Planområdets läge markeras med blått.

År 2013 antogs *Tematiskt tillägg till ÖP avseende LIS (Strandskydd i Umeåregionen)* och i april 2023 antogs *Tillägg till tematiskt tillägg till översiktsplanen avseende strandskydd, LIS (LIS 2023)* där aktuellt planområdet är utpekat som utvecklingsområde för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Enligt LIS 2023 får inga nya bostadsfastigheter placeras närmare strandlinjen än 25 meter och inga befintliga bostadsfastigheter får utökas mot stranden. Bryggor och pirar ges enligt tillägget inget särskilt skäl för dispens från strandskyddet.

Planförslaget möjliggör för bostäder som närmast 30 meter från strandlinjen. Syftet med detaljplanen är förenlig med LIS 2023.



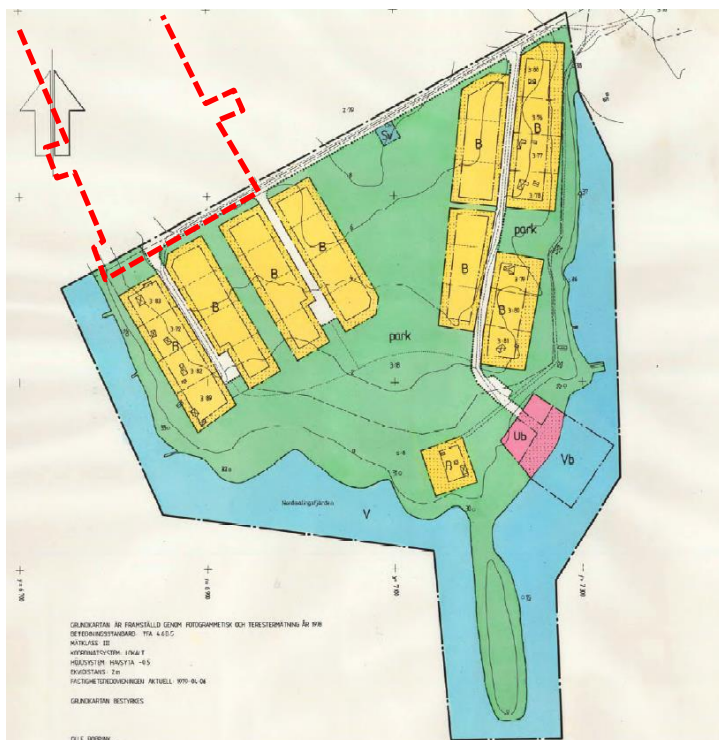
Översiktskarta med LIS-området markerat med rosa och planområdet markeras ungefärligt med rött.

Nordmalings kommun arbetar med framtagande av en ny digital översiktsplan. I denna är alla LIS-områdena inkluderade i samma dokument. Ny översiktsplan har varit på samråd, men inte antagits, varför Översiktsplan antagen 2018 fortfarande är gällande.

4.1.2 DETALJPLAN

Större del av planområdet omfattas inte av detaljplan. För planområdets sydligaste del gäller byggnadsplan för del av fastigheten Levar 3:18 m.fl. (24-P1981-33), antagen 1979-10-31. Genomförandetiden har gått ut. Byggnadsplanen reglerar bostäder, park, gata samt båtupplag. Inom nu aktuellt område reglerar gällande detaljplan park och gata. Användningen park tillåter grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphävs gällande byggnadsplan inom planområdet, men fortsätter att gälla för resterande delar.



Urklipp från plankartan för gällande byggnadsplan (24-P1981-33). Del av ungefärlig plangräns markeras i rött.

4.1.3 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-12 § 121 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

4.1.4 PÅGÅENDE PLANPROCESSER

Det pågår inga andra planprocesser som kan påverka aktuell detaljplan.

4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

4.3 ANDRA SÄRSKILDA OMRÅDESSKYDD

Planområdet omfattas inte av andra särskilda områdesskydd enligt 7 kap. MB.

Exempel på områdesskydd är kulturresevat, naturminne, biotopskyddsområde (exv. alléer), djur- och växtskyddsområde, miljöskyddsområde och vattenskyddsområde.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennärning, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningar ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

4.4.1 RENNÄRING

Vapsten sameby är verksam i området och har sina åretruntmarker inom kommunen. Planområdet ligger inte inom något utpekad strategiskt eller viktigt område för samebyn.

Planförslaget bedöms inte inverka på rennärningen på ett betydande sätt då området inte ligger inom något strategiskt eller viktigt område för samebyn samt att planområdet främst består av ett kalhygge och det passerar en väg igenom området. Planområdet ligger även i anslutning till befintliga bostäder/fritidshus.

4.5 MILJÖMÅL

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken (redovisas i tabellen nedan) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorer transport, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Tabell över samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål		Planens inverkan
1	Begränsad klimatpåverkan	±
2	Frisk luft	±
3	Bara naturlig försurning	x
4	Giftfri miljö	x
5	Skyddande ozonskikt	x
6	Säker strålmiljö	x
7	Ingen övergödning	x
8	Levande sjöar och vattendrag	x
9	Grundvatten av god kvalitet	±
10	Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11	Myllrande våtmarker	±
12	Levande skogar	±
13	Ett rikt odlingslandskap	x
14	Storslagen fjällmiljö	x
15	God bebyggd miljö	±
16	Ett rikt växt- och djurliv	±

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

Kommentar: Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

4.6 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

4.6.1 MKN FÖR LUFT

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafikallsträng bedöms bli liten i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

4.6.2 MKN FÖR VATTEN

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvatten-status (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats. I december 2021 beslutades nya miljö-kvalitetsnormer (föreskrifter vid Länsstyrelsen Norrbotten) och bedömningar av påverkan, status och risk finns uppdaterade för förvaltningscykel 3. På grund av att regeringen beslutat att även denna cykel pröva åtgärdsprogrammet 2021-2027 är det fortfarande åtgärdsprogrammet 2016-2021 som gäller. Det är vattendelegationen för vattendistriktet som fattar beslut om miljökvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-01-29):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Nordmalingsfjärden	SE633043-193300	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2021	God kemisk ytvattenstatus med undantag av Antracen, kvicksilver/kvicksilverföreningar, Dioxiner/dioxinlika föreningar, Tributyltennföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Kommentar: Framtagna föroreningsberäkningar, se rubrik 5.2.7 Dagvatten, visar att dagvattenåtgärder krävs för att inte inverka på MKN för Nordmalingsfjärden. Förslaget är att gröna vägdiken med krossunderbyggnad anläggs längst gatan. Genom att leda dagvatten mot dikena kommer en önskad reningseffekt att uppnås och inverkan på MKN kan undvikas.

4.6.3 MKN FÖR FISK- OCH MUSSELVATTEN

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

4.6.4 MKN FÖR BULLER

Enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Förordning om omgivningsbuller gäller inte för Nordmalings kommun. Buller ska ändå hanteras i detaljplanen. I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet MB (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljpaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledning avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. BBR om ljudklassning av lokaler ska

gälla. Som lokaler räknas vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande.

Eftersom Nordmalings kommun har färre än 100 000 invånare och någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

Den tillkommande trafikmängd som planförslaget bedöms alstra är låg. Detaljplanen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

4.7 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. MB om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

En undersökning av risk för BMP för aktuell detaljplan upprättades 2024-02-27. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Samråd i frågan har hållits med länsstyrelsen.

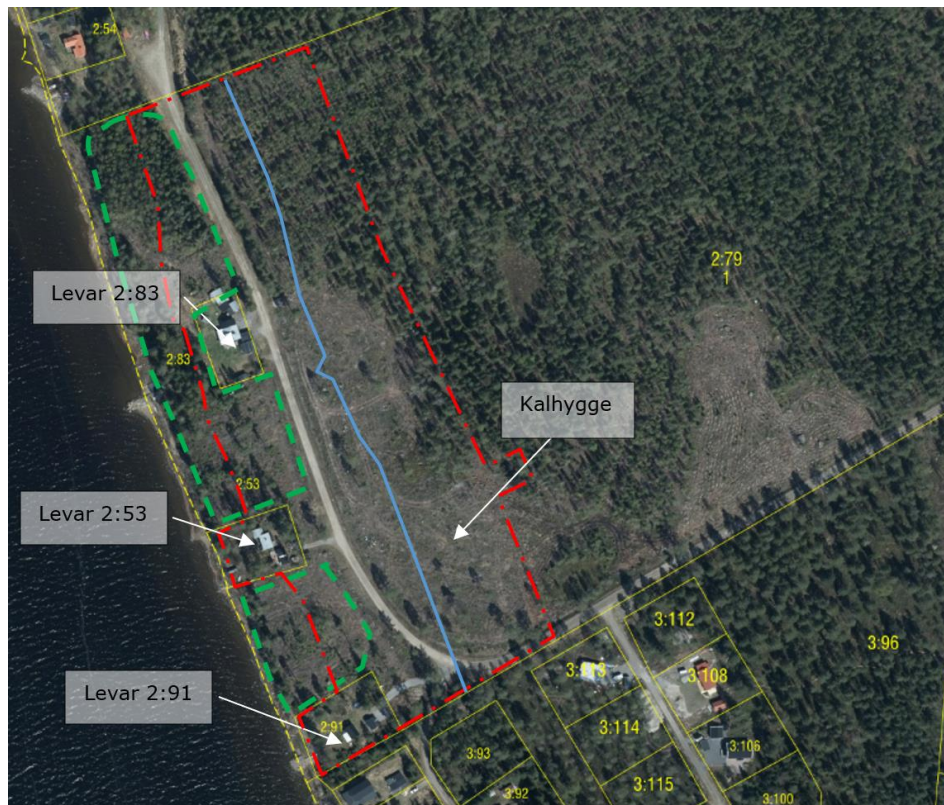
4.8 STRANDSKYDD

Strandskydd i enlighet med miljöbalken gäller 100 meter från Nordmalingsfjärdens strandkant. Detta innebär att stora delar av planområdet berörs av strandskydd, se blå linje i figur nedan.

Fastigheterna Levar 2:53, 2:83 och 2:91 är befintligt bebyggda bostadsfastigheter. Hemfridszonen för dessa bedöms utgöras av respektive fastighetsgräns då fastigheterna är små.

Fri passage finns idag väster om byavägen, bortsett från befintliga bostadsfastigheter.

Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.



Ortofoto. Planområdet markeras ungefärligt i rött. Blå linje illustrerar ungefärligt 100 meter från strandlinjen. Inom grönstreckade områden bedöms fri passage finnas idag. Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se 2024-09-30.

Strandskyddet upphävs inom planområdet [a₁ och a₃] och som särskilt skäl för upphävandet inom byavägen och bostadsfastigheterna Levar 2:53, 2:83 och 2:91 åberopas (enligt 7 kap 18 c § MB) skäl 1: *berört område har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. För tillkommande bostadsfastigheter, vatten- och avloppsanläggning samt transformatorstation inom Levar 2:79 åberopas LIS-skälet enligt 7 kap. 18 d § MB som skäl för strandskyddsdispens.

För att säkerställa att det fortsatt ska finnas fri passage ligger plangränsen 30 meter från strandlinjen, förutom vid fastighet Levar 2:53 och 2:91 där plangränsen följer fastighetsgränserna. En korridor om 5 meter [NATUR] har reserverats i planområdets norra del. Denna fungerar bland annat som passage för allmänheten ner mot strandkanten.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom planområdet. Befintlig fri passage kommer fortsatt att finnas väster om planområdet.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

5.1.1 BOSTÄDER

Inom Levar 2:53, 2:83 och 2:91 finns det friliggande villor/fritidshus i 1–1,5 våningar med tillhörande komplementbyggnader med en total byggnadsarea (BYA) om cirka 100–335 m². Byggnaderna har främst röda träfasader och sadeltak. Fastigheterna är cirka 1730–2050 m². Detta återspeglar även närliggande bebyggelse.



Flygfoto över planområdet sett från norr/nordost. Planområdet markeras ungefärligt i rött.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inom bostadsändamål möjliggörs för en största tillåten BYA om 200 m² per fastighet [**e**₁], förutom vid Levar 2:83 där befintliga förhållanden bekräftas genom en största tillåten BYA om 335 m² inom egenskapsområdet [**e**₂]. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m² inom bostadsändamål [**d**₁]. Planen säkerställer att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [**p**₁] för att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar.

Ett avstånd på totalt 10 meter från det norra E-området säkerställs med 5 meter [**NATUR**] samt 5 meter mark som endast får förses med komplementbyggnad [**korsmark**] för att få ett avstånd från huvudbyggnad till den gemensamma avloppsanläggningen. Detta med avseende på att lukt kan uppstå från avloppsanläggningen.

Högsta nockhöjd får inte överstiga 8 meter [**h**₁]. I praktiken innebär regleringen att högst 1,5-planshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan, se illustrationer nedan.

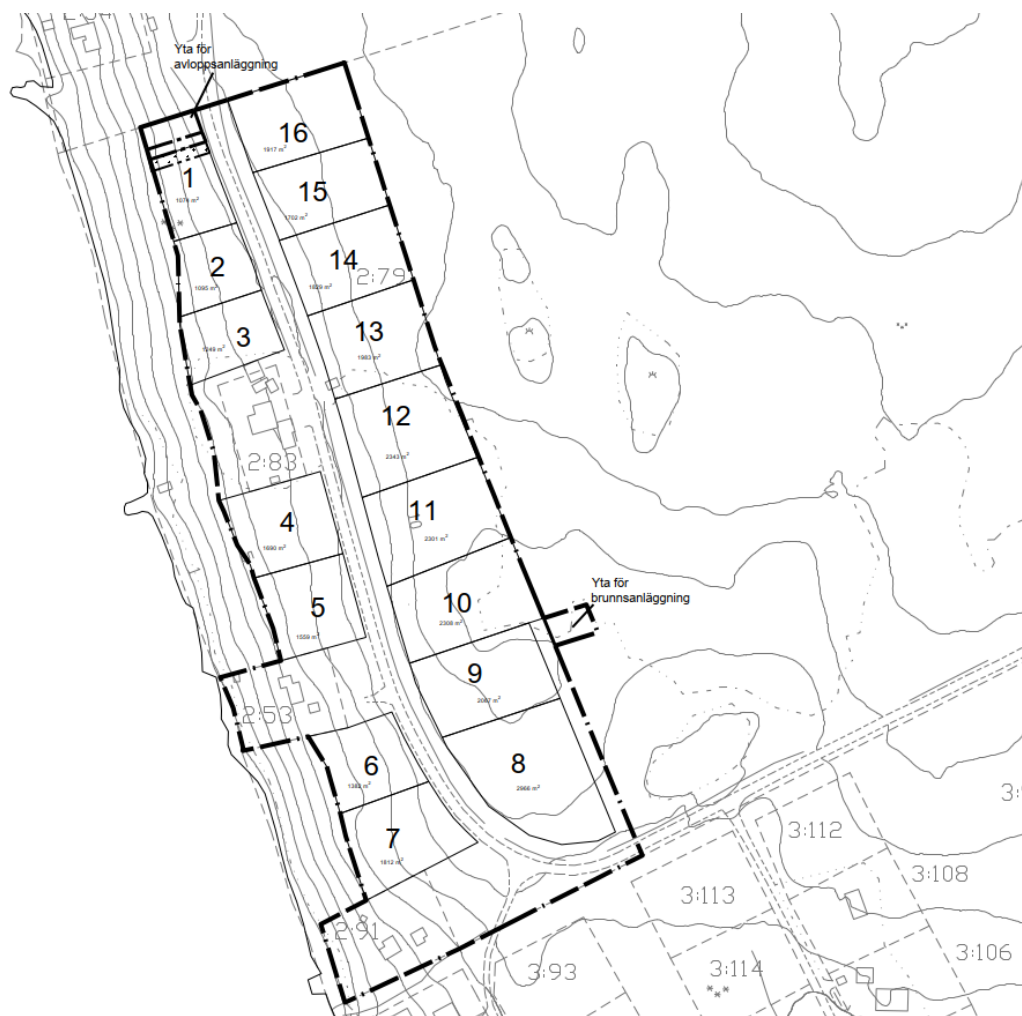
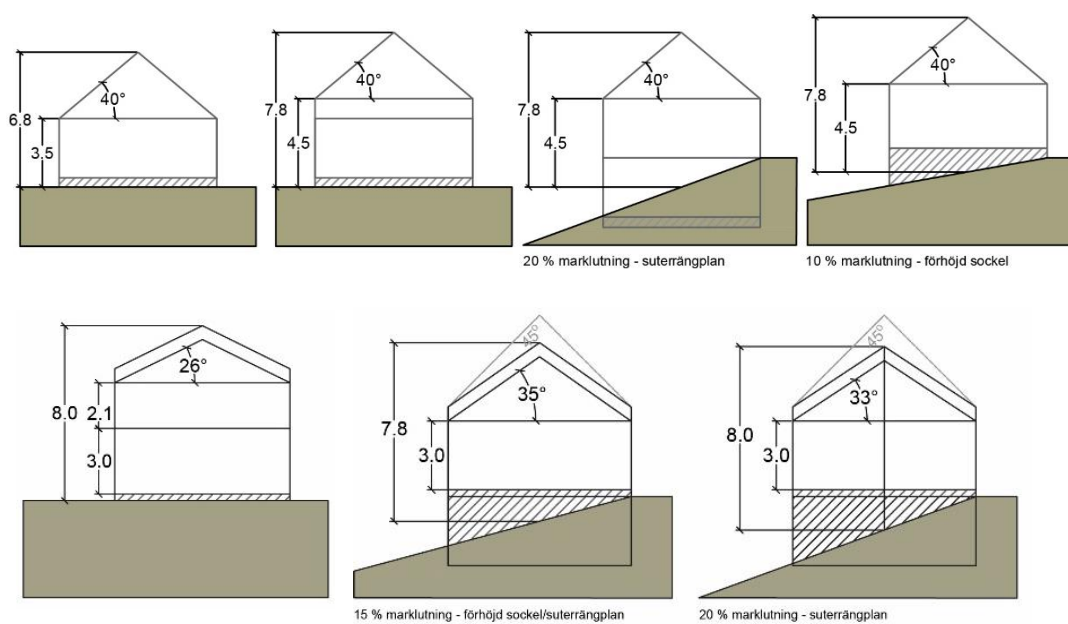


Illustration över hur fastigheter kan utformas utifrån plankartans bestämmelser (AFRY, 2025).



Illustrationer över hur byggnader kan utformas utifrån plankartans bestämmelser (AFRY 2024).

5.1.2 VERKSAMHETER OCH SERVICE

Inom planområdet finns inga verksamheter eller service. Kommersiell och offentlig service finns kring tätorten Nordmaling som exempelvis för- och grundskola, hälsocentral och tågstation.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ingen förändring.

5.2 MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

5.2.1 LANDSKAPSBILD

Området präglas av utsikten mot Nordmalingsfjärden. Marken inom kringliggande landskap består till stor del av natur- och skogsmark med inslag av fastigheter med villor/fritidshus i småskalig karaktär. Marken inom planområdets östra del består till största del av ett kalhygge. Genom planområdet finns en byaväg och inom den västra delen finns tre fastigheter med fritidshus i småskalig karaktär. Marknivån inom planområdet sluttar från öst till väst och är relativt flack.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat i rött. Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se
2024-09-30.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte förändra landskapsbilden väsentligt då planförslaget tillåter småskaliga bostäder vilket bedöms bli en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse.

5.2.2 NATURMILJÖ

Inventeringar av planområdet genomfördes i oktober 2020 i samband med framtagande av LIS 2023. Området som omfattades av inventeringen redovisas med gul linje i kartan nedan. Inga värden hittades inom planområdet. Skyddsvärda och hänsynskrävande områden exkluderades ur LIS-området. Område 3 i anslutning till planområdet avgränsades i undersökningen för att det är en av de enda sträckor längs strandremsan mellan viken och udden där det finns intakt skog ovanför stranden. Skogen i sig är förhållandevis ung och håller

inga högre värden. Dock bedöms dess funktion som övergång mellan hav och land vara av betydelse, och klassades därför som hänsynskrävande.



Översiktskarta över inventering i samband med LIS 2023. Rött skrafferat område klassas som skyddsvärt. Gröna områden klassas som hänsynskrävande (Källa: LIS-inventering, 2020-11-05). Planområde redovisas ungefärligt med streckad röd linje.

Väster om byvägen finns gles skog, kalhyggen eller bostäder/fritidshus och vidare västerut finns Nordmalingsfjärden.

Den östra sidan utgörs främst av kalhuggen skogsmark med inslag av förhållandevis klen gran- och björkskog och mindre myrmarkspartier/våtmarker. Stora delar av skogsmarken är

nyligen avverkad och bedöms innehålla låga naturvärden. De delar av skogen som bedöms hysa visst värde är markerade med grönt i figuren nedan. I planområdets östra del samt främst öster om planområdet finns en mer intakt barrblandskog som hyser visst naturvärde knutet till en flerskiktad karaktär och skoglig variation med viss åldersvariation. Barrblandskogen utgörs främst av gran med stora inslag av björk och ibland rönn och asp. Granarna är beklädda med hänglav och fältskiktet domineras av blåbärsris. Gamla träd och död ved saknas i området och därför bedöms skogen endast hysa visst naturvärde. Inom området finns små myrsänkorna av vitmossetyp. Myrsänkorna omges i flera fall av något äldre tallar. I den sydöstra finns en mindre våtmark på omkring 700 m² som klassificerats som visst naturvärde.



Utredningsområdet markeras i rött. I vitt markeras planområdet ungefärligt. Grönt område visar del av skog som inte är lika hårt brukad och hyser visst naturvärde samt omfattar mindre våtmarker.



Granskog med visst naturvärde knutet till en flerskiktad struktur och förekomst av hänglavar.
Källa: AFRY, oktober 2020.



En av myrsänkorna inom skogsområdet.
Källa: AFRY, oktober 2020.

Enligt Artportalen har inga rödlistade eller hotade arter observerats inom planområdet under perioden år 2000–2023.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på naturvärden då hänsynsområde 3 från LIS-inventering inte tagits med i planområdet och endast en väldigt liten del av barrblandskogen tas i anspråk. Barrblandskogen med dess naturvärden kommer fortsatt att vara sammanhängande utanför planområdet.

Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att den lokala bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

5.2.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

Inom de skogsklädda delarna av planområdet finns huvudsakligen rekreation som bär- och svampplockning. Väster om planområdet finns strand som används för rekreation och friluftsliv. Aktiviteter som finns i närområdet är bland annat fritidsfiske, bad, skidåkning, vandring.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planområdet innebär viss minskad skogsyta för bär- och svampplockning. Ytan som försvinner bedöms vara försumbar. Närhet till dessa värden bedöms fortsatt finnas kvar i skogsmarken just utanför planområdet. I övrigt bedöms inte friluftsliv och rekreation påverkas som konsekvens av genomförande av detaljplanen.

En korridor om 5 meter **[NATUR]** har reserverats i planområdets norra del. Denna fungerar bland annat som passage för allmänheten ner mot strandkanten.

5.2.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marknivån inom planområdet sluttar från nordost mot Nordmalingsfjärden med en höjdnivåskillnad på cirka 11 meter (+0 till +11 m.ö.h.). Vägen ligger ungefär på +8 m.ö.h. Befintliga bostäder väster om byavägen ligger på cirka +6 meter m.ö.h.

Planområdet ligger inom fastmark (morän) enligt SGU:s grundläggande geologiska karta (1:25 000–1:100 000) och bedöms översiktligt inte ligga inom riskområde för skred, erosion och översvämning på grund av markbeskaffenhet, trots närheten till vatten. Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande.



Jordarter 1:25 000–1:100 000. Planområde markeras ungefärligt i rött (Källa på underlagskarta: SGU.se 2023-09-08). Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka de geotekniska förutsättningarna i området. Bebyggelsen som föreslås är av mindre karaktär och terrängen är flack. Inför bygglov bör mer specifika grundundersökningar tas fram för att fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

5.2.5 *RADON*

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Då förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Inga kända radonundersökningar finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet utan detta säkerställs i bygglovsskedet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas. Inom planområdet kommer människor vistas stadigvarande, vilket innebär att åtgärder kan behöva vidtas.

5.2.6 *FÖRORENINGAR*

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.2.7 *DAGVATTEN*

Naturlig avvattnings och infiltration sker inom respektive fastighet idag. Avrinning från området sker mot väst/Nordmalingsfjärden.

Som underlag till detaljplanen har föroreningsberäkningar genomförts. Beräkningarna är utförda med StormTac v24.3.1. StormTac är en programvara som teoretiskt beräknar föroreningsbelastningen från olika typer av markanvändningar baserat på schablonhalter. Resultatet av beräkningarna ska ses som ungefärliga värden och inte som faktiska mätvärden. För exakta värden krävs mätningar före och efter en exploatering då föroreningsbelastningen är påverkad av den platsspecifika situationen. Nedan visas tabeller som redovisar halter ($\mu\text{g/l}$) och mängder (kg/år) före och efter exploatering.

Tabell 1. Föroreningshalter (µg/l) före och efter exploatering, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen.

Ämne	Enhet	Befintligt	Exploatering -Ej rening	Exploatering -Med rening	Reningseffekt
P	µg/l	72	140	64	54%
N	µg/l	1400	1400	840	40%
Pb	µg/l	3,9	5,2	1,4	73%
Cu	µg/l	7,9	13	6,1	53%
Zn	µg/l	21	56	12	79%
Cd	µg/l	0,17	0,2	0,05	75%
Cr	µg/l	2,8	3,4	1,8	47%
Ni	µg/l	2,9	4,5	1,2	73%
Hg	µg/l	0,013	0,016	0,0075	53%
SS	µg/l	29000	32000	11000	66%
PAH16	µg/l	0,099	0,46	0,071	85%
BaP	µg/l	0,013	0,017	0,0035	79%
ANT	µg/l	0,0063	0,0066	0,0031	53%
BDE 47	µg/l	0,00014	0,00014	0,000067	52%
BDE 99	µg/l	0,00017	0,00018	0,000083	54%
BDE 209	µg/l	0,015	0,015	0,007	53%
TBT	µg/l	0,0017	0,0017	0,00077	55%

Tabell 2. Föroreningsmängder (kg/år) före och efter exploatering, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen.

Ämne	Enhet	Befintligt	Exploatering -Ej rening	Exploatering -Med rening	Reningseffekt
P	kg/år	0,65	1,4	0,64	54%
N	kg/år	13	14	8,4	40%
Pb	kg/år	0,035	0,052	0,014	73%
Cu	kg/år	0,072	0,13	0,061	53%
Zn	kg/år	0,19	0,56	0,12	79%
Cd	kg/år	0,0015	0,002	0,0005	75%
Cr	kg/år	0,026	0,034	0,018	47%
Ni	kg/år	0,026	0,045	0,012	73%
Hg	kg/år	0,00012	0,00016	0,000075	53%
SS	kg/år	260	320	110	66%
PAH16	kg/år	0,00089	0,0046	0,00071	85%
BaP	kg/år	0,00012	0,00017	0,000035	79%
ANT	kg/år	0,000057	0,000066	0,000031	53%
BDE 47	kg/år	0,0000013	0,0000014	0,00000067	52%
BDE 99	kg/år	0,0000016	0,0000018	0,00000083	54%
BDE 209	kg/år	0,00014	0,00015	0,00007	53%

Föroreningsberäkningarna visar på att samtliga kontrollerade ämnen ökar i föroreningsbelastning efter exploatering utan reningsåtgärder.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för ökad andel hårdgjorda ytor vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Föroreningsberäkningarna visar på att samtliga kontrollerade ämnen ökar i föroreningsbelastning efter exploatering utan reningsåtgärder. Som dagvattenlösning föreslås gröna diken med krossunderbyggnad för att uppnå en önskvärd reningseffekt, där samtliga ämnen minskar i belastning efter exploatering.

Föreslagen dagvattenlösningen är anläggande av gröna vägdiken med en bottenbredd på cirka 0,5 meter vilken underbyggs av cirka 0,35 meter krossmaterial. En bottenbredd på diken hjälper till med att öka infiltrationsmöjligheten och reducera flödes hastigheten, medan krossunderbyggnaden bidrar med en magasinerande och renande effekt. Den totala dikeslängden behöver minst vara cirka 750 meter för att uppnå den önskvärda reningsgraden inom området. Om diken anläggs på sidorna av vägen uppnås en dikeslängd på cirka 900 meter. Bredd av **[GATA]** uppgår till 15 meter, vilket lämnar gott om utrymme för anläggande av diken.

De föreslagna lösningarna ska ses en systemlösning vilka har baserats på i dagsläget tillgänglig information om planerad utformning, höjdsättning, riktlinjer och krav samt lokala förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten. Då planområdets utformning ännu inte är fastställt måste de föreslagna lösningarna ses som principförslag. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering av systemkomponenter utförs i ett senare skede vid detaljprojekteringen. Syftet i detaljplaneskedet är att se om dagvattenhanteringen kan lösas inom området samt att MKN i mottagande recipient inte äventyras. Kan t.ex. inte vägdiken anläggas på grund av höjdförhållanden kan i stället avledning ske till andra diken eller reningsanläggningar.

Vid nybyggnation är det viktigt att leda ytvatten från byggnaderna på ett kontrollerat sätt till anlagda vägdiken och inte rakt ut i terrängen. Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov. För att säkerställa att tillräckliga dagvattenlösningar kommer till stånd regleras **[a4]** - startbesked får inte ges för bostäder förrän godkänd lösning för dagvattenfördröjning och rening av dagvatten redovisats.

Den sammanvägda bedömningen är att planen är utformad så att en tillräckligt stor dikessektion ryms inom gata för att nå en reningseffekt som visar på att MKN hos recipienten inte påverkas negativt, samt säkerställer att tillräckliga dagvattenlösningar kommer till stånd.

5.3 KULTURMILJÖ

5.3.1 FORNLÄMNING

Inom planområdet finns inga registrerade forn- eller kulturhistoriska lämningar.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

5.4 SOCIAL MILJÖ

5.4.1 BARNPERSPEKTIV

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter svensk lag. Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av PBL som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i

samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.4.2 TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5 KOMMUNIKATIONER

5.5.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns inte någon kollektivtrafik i närområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.3 VÄGAR OCH FORDONSTRAFIK

Igenom planområdet finns en byaväg som driftas via Nyviks – Lövskatans samfällighetsförening. Befintliga bostäder inom planområdet har in- och utfarter från byavägen. Byavägen har inga trafikmätningar men årsmedeltrafiken bedöms vara låg.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ett genomförande bedöms öka trafikmängden med omkring 42 fordon/dag på byavägen. Det innebär två fordon/dag per tillkommande fastighet, samt ett spelrum på 10 fordon/dag utöver det för eventuella andra fordonsrörelser, som skolskjuts, färdtjänst eller liknande. Den tillkommande trafiken är mycket liten och årsmedeltrafiken bedöms därför fortsatt vara låg.

Nya anslutningar planeras mot byavägen. Befintliga enskilda gata samt tillkommande gata inom planområdet säkerställs som [**GATA**] med enskilt huvudmannaskap [**a₂**]. Inom gatan upphävs strandskydd [**a₃**]. Gatuområdets bredd är 15 meter.

Räddningstjänstens fordon bedöms ha god tillgänglighet.

Tillkommande bostadsfastigheter avses ingå i befintlig samfällighetsförening vid ett genomförande. För att exploatören skall få tillgång till att bruka vägen måste medlemskap i samfällighetsföreningen sökas.

5.5.4 PARKERING

Parkering sker inom respektive fastighet idag.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna ska lösas inom den egna fastigheten.

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

5.6.1 VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och alla fastigheter inom området har idag enskilda avloppslösningar. Nordmalings kommuns inriktning är att vid större exploateringar för områden där detaljplan krävs ska gemensamma lösningar anläggas. Det finns en vattenanläggning öster om planområdet vilket sköts och ägs av Nyviks Samfällighetsförening där även Levar 2:53, 2:83 och 2:91 ingår. Det är inte möjligt att koppla på fler fastigheter.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

För att undersöka vattenkapaciteten har borrning utförts och kapaciteten är god. Enligt borrhningen är det möjligt att skapa en gemensam vattenlösning i planområdets östra delar, i planen reglerat [**E₂**]. Planområdets uttag av vatten kommer inte påverka tillgången på vatten i befintligt område söder om detaljplanen.

Fastigheterna Levar 2:53, 2:83 och 2:91 avses fortsatt ingå i Nyviks Samfällighetsförening för dricksvatten.

En förprojektering för VA-ledningar har tagits fram som underlag till detaljplanen. Bästa placering av avloppsanläggning är i områdets norra del då självfall går att få till. Det skulle vara möjligt att samordna byggnader för vatten och avlopp varför ytor för både vatten- och avloppshandläggningar [**E₁**] möjliggörs i plankartan. Tillkommande fastigheter avses anslutas till en gemensam avloppslösning varför detta regleras i plankartan [**g₁**]. En gemensam avloppslösning är att föredra då det, jämfört med endast enskilda avlopp, minskar risken för övergödning av vattenförekomsten. Den norra ytan för vatten- och avloppsanläggning är ungefär 260 m². Vid ett genomförande kan även Levar 2:53, 2:83 och 2:91 anslutas till den gemensamma avloppsanläggningen. Avloppsanläggningen kommer att byggas ut i takt med bostadsbebyggelsen.

En avloppsanläggning kan medföra lukt och för att få ett avstånd till bostädernas huvudbyggnad säkerställs ett avstånd om 10 meter från E₁-området med 5 meter [**NATUR**] samt 5 meter mark som endast får förses med komplementbyggnad [**korsmark**] inom bostadsändamål. Om lukt ändå skulle upplevas kan tekniska åtgärder bli aktuellt, exempelvis kolfilter.

5.6.2 EL OCH VÄRME

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området och har ledningar i anslutning till byavägen inom området. Vattenfall planerar för att förlägga befintliga ledningar, både de som finns befintligt inom planområdet såväl som närliggande regionala ledningar inom vägen som leder genom planområdet. Arbetet med att gräva ner ledningarna planeras att påbörjas år 2026.

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare. Inget fjärrvärmenät finns i närområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

De nya byggnaderna avses att anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Vattenfalls pågående projekt förbättrar möjligheterna för nya bostäder att anslutas till elnätet. En yta i planområdets södra del reserveras som [**E₃**] – transformatorstation, i syfte att säkerställa mark och underlätta förläggningen av markkablar inom planområdet. Markkablar kan förläggas och rymas inom planlagd [**GATA**].

Alla ledningar inom området ska i övrigt så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda företag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta bör ske i god tid innan planerade grävningsarbeten.

TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER

Optoledningar finns längst byavägen.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.3 AVFALL

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall, varpå ytor för sortering av detta ska finnas. Avfallsutrymmen ska vara dimensionerat så kärl för matavfall och brännbart avfall kan hämtas varannan vecka, och bör även vara flexibelt för framtida förändringar. Utrymmet ska placeras, utformas och skötas så att störningar för de boende eller grannar undviks, och det ska placeras och utformas ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Hämtning av avfall ska kunna utföras trafiksäkert, varpå kraven på framkomlighet och sikt ska följas. Övrigt avfall hänvisas till närmaste återvinningscentral eller återvinningsstation.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ett genomförande medför att mer avfall alstras, men inte i den mängd att olägenhet uppstår. Avfallshantering kommer fortsatt att skötas av Nordmalings kommun vid ett genomförande. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska fortsatt följas. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

5.6.4 SNÖHANTERING

Varje enskild fastighets ansvarar för sin snöhantering.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.5 BRANDSÄKERHET

I Nordmalings tätort finns räddningstjänst.

Framkomligheten för räddningstjänsten bedöms vara god idag. Anslutning sker via byavägen som går igenom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Framkomligheten för räddningstjänsten bedöms fortsatt vara god då åtkomst till de nya fastigheterna kommer att finnas via ny enskild gata samt att anslutning fortsatt kommer att ske via byavägen.

Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under vintern 2024/2025.

6.1.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

6.1.3 EXPLOATERINGSAVTAL

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. PBL), vilket är en form av genomförandeavtal, regleras relationen mellan kommun och byggherre i de fall där byggherren äger den mark som ska exploateras. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan kommunen antar detaljplanen.

Nordmalings kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatör. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Avtalet tas fram under planarbetets gång och färdigställs och skrivs under innan antagande av planförslaget.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att exploatören ansvarar och bekostar anläggandet av teknisk försörjning inom planområdet. Avtalet kommer behandla att exploatören ska bekosta anläggande av gata, dagvattendiken, gemensamma vatten- och avloppsanläggningar och ledningsnätet tillhörande dessa, fram till fastighetsgräns. Avtalet kommer även reglera standarden och tidsplanen för utbyggnad av dessa. I avtalet ska beskrivas att exploatören åtar sig ansvar för fastighetsrättsliga kostnader samt att denne ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggningar utan krav på ersättning. Exploateringsavtalet ska redogöra för exploatörens ansvar under byggnadstid och genomförande, inklusive eventuella störningar och ansvar för riskbedömning. I och med att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal och kommunen inte är huvudman för väg och VA-anläggningen ansvarar inte kommunen för utbyggnaden av området. En eventuell tvist eller konkurs hos exploatören kan därmed medföra att kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet hamnar hos framtida fastighetsägare.

6.1.4 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Nordmalings kommun är inte huvudman för den allmänna platsen [**GATA**] inom området vilket tydliggörs med **a₂** (enskilt huvudmannaskap) på plankartan. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. Skötsel av befintlig och tillkommande gata sker av en vägförening.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Planen möjliggör att cirka 18 fastigheter kan bildas genom avstyckning från Levar 2:79. När planen fått laga kraft ansvarar exploatören för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Planen skapar även förutsättningar för utökning av mark för Levar 2:53, 2:83 och 2:91.

6.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

En gemensamhetsanläggning (GA) inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149) och är en gemensam anläggning för flera fastigheter, ofta vägar eller VA-ledningar. Det är fastigheterna som blir delägare i GA, inte fastighetsägarna, och en GA förvaltas av fastighetsägarna gemensamt.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "ändamål av stadigvarande betydelse" samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna.

För den befintliga byavägen genom planområdet finns gemensamhetsanläggning, NORDMALING LEVAR GA:3 som förvaltas av Nyviks - Lövskatans samfällighetsförening. De nya fastigheterna avses anslutas till gemensamhetsanläggningen. För att de nya fastigheterna ska få tillgång till att bruka vägen måste de få del i gemensamhetsanläggningen. Detta ansöks hos Lantmäteriet av exploatören. Fördelningen av kostnaden för ombildning av gemensamhetsanläggningen beslutar Lantmäteriet om och det baseras på den som har störst nytta av förrättningen.

Tillkommande gator avser att ingå i gemensamhetsanläggningen, men det finns dels alternativet att införliva dem i befintlig gemensamhetsanläggning, alternativt bilda en ny gemensamhetsanläggning som antingen förvaltas av Nyviks - Lövskatans samfällighetsförening eller av en ny samfällighetsförening.

För området finns en gemensamhetsanläggning för dricksvatten som förvaltas av Nyviks samhällsförening. Levar 2:53, 2:83 och 2:91 ingår i den. Det finns inte möjligt att koppla på fler fastigheter.

Detaljplanen medför att en gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam VA-anläggning för de tillkommande bostadsfastigheterna. Levar 2:53, 2:83 och 2:91 kan även ingå.

Exploatören initierar och bekostar samtliga nödvändiga lantmäteriförrättningar. Exploatör bekostar byggandet av gatorna och VA-anläggningen (VA-ledningar fram till fastighetsgräns). När gatorna och VA-anläggningen är byggda bekostar och ansvarar respektive gemensamhetsanläggning för underhållsarbeten, driftåtgärder och reparationer.

6.2.3 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Servitut är en rätt för fastighetsägaren att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Planen bedöms medföra fler brukare av Nordmaling Levar GA:3 som omfattar befintlig byaväg. Antalet brukare bedöms inte medföra några negativa konsekvenser, då antalet tillkommande fordon bedöms bli få och nya fastigheter avses anslutas till denna, vilket innebär att dessa även blir ansvariga för finansiering av skötsel av vägen. I övrigt bedöms inte planen medföra några konsekvenser för befintliga servitut eller rättigheter.

Tabell över officialservitut inom planområdet.

Officialservitut	Till förmån för	Belastar	Syfte
24-F1985-851.3	Nordmaling Levar GA:3 och GA:4	Levar 2:79	Utrymme*
24-IM1-28/151.1	Levar 2:83	Levar 2:79	Kraftledning
2401-00/20.1	Levar 2:91	Levar 2:79	Väg

* Rätt att använda befintlig utfartsväg från styckningslottens gräns till Bredvik GA:3.

Tabell över avtalsservitut inom planområdet.

Avtalsservitut	Till förmån för	Belastar	Syfte
24-IM1-74/4643.1	Vännäs Harselsfors 1:22	Levar 2:79 och 2:83	Kraftledning
D201800031537:1.1	Levar 2:91	Levar 2:79	Väg, område, utsikt
D201800031538:1.1	Levar 2:83	Levar 2:79	Väg, område, utsikt

6.2.4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör för att nya fastigheter kan bildas. Exploatör ansvara för ansökan om fastighetsbildning och lantmäterimyndigheten handlägger/beslutar om förrättningen.

Tabell över fastighetsrättslig information för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Ägare	Övrig information	Konsekvenser
Del av Levar 2:79	Privatperson	Delar av fastigheten ingår i planområdet. Byaväg inom fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning. Ett flertal servitut belastar fastigheten/planområdet, se tabeller under rubrik 6.2.3 <i>SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT</i> .	Detaljplanen möjliggör för avstyckning av cirka 18 nya bostadsfastigheter med tillhörande infrastruktur. Största BYA är 200 m ² per fastighet och strandskyddet upphävs.
Levar 2:53	Privatperson	Hela fastigheten (1727 m ²) ingår i planområdet och är bebyggd med cirka 106 m ² .	Planförslaget möjliggör för en BYA om 200 m ² per fastighet och strandskyddet upphävs. Planen skapar även förutsättningar för utökning av fastigheten.
Levar 2:83	Privatperson	Hela fastigheten (1375 m ²) ingår i planområdet och är bebyggd med cirka 335 m ² . Byggnad tillhörande fastigheten ligger utanför fastighetsgräns. Dess placering säkerställs i avtalsservitutet D201800031538:1.1.	Planförslaget bekräftar befintliga förhållanden genom att tillåta en största BYA om 335 m ² inom egenskapsområdet. Strandskyddet upphävs och förutsättningar skapas för utökning av fastigheten.

Levar 2:91	Privatperson	Hela fastigheten (2052 m ²) ingår i planområdet och är bebyggd med cirka 100 m ² .	Planförslaget möjliggör för en BYA om 200 m ² per fastighet och strandskyddet upphävs. Planen skapar även förutsättningar för utökning av fastigheten.
-------------------	--------------	---	---

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANAVGIFT

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

6.3.2 ERSÄTTNING OCH INLÖSEN

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Planläggning för ny bebyggelse sker inom en och samma fastighet. Positiva såväl som negativa ekonomiska konsekvenser av detaljplanen tillfaller därmed samma fastighetsägare. Det förhöjda värdet av marken som planläggning medför bedöms överväga de ersättningsanspråk som uppstår på grund av upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning, varför ersättning inte bedöms bli aktuell.

6.3.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Ett genomförande medför inga kostnader för kommunen.

6.3.4 KOSTNAD ALLMÄN PLATS

Gatuområdet som planläggs likt den befintliga dragningen medför inga direkta kostnader kopplat till ett genomförande. Kostnaderna att iordningställa lokalgator till de nya bostadsfastigheterna bekostas av exploatör. Exploatören bekostar den eller de anläggningsförrättningar som krävs för genomförande av planen.

6.3.5 KOSTNAD KVARTERSMARK

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

6.3.6 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören initierar och bekostar de lantmäteriförrättningar som är nödvändiga för planens genomförande.

6.3.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning, i aktuellt fall el och optoledningar, finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För vatten och avlopp bildas en gemensamhetsanläggning där framtida kostnader för förvaltning och underhåll fördelas på ingående fastigheter.

6.4 BYGGLOVAVGIFT

När detaljplanen fått laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

6.5 SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. När granskningen är genomförd kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer efter hand diskuteras med berörda.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nordmalings kommun

914 81 Nordmaling

Andreas Nyman

e-post: anders.nyman@nordmaling.se

tfn: +46 76 129 75 80

AFRY Group Sweden AB

Strandgatan 21

891 33 Örnsköldsvik

Uppdragsansvarig

Pethra Fredriksson

e-post: pethra.fredriksson@afry.com

tfn: 010-505 29 33

Handläggare:

Ellen Risberg

e-post: ellen.risberg@afry.com

tfn: 010-505 14 31

Andreas Nyman

Bygg- och miljöchef



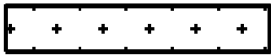
Ellen Risberg

Planarkitekt, AFRY



8 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Befintlig väg säkras samt att ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmarken i området.	4 kap. 5 § PBL
NATUR	Säkerställer nedfart mot strandkant såväl som bidrar till avstånd mellan bostäder och avloppsanläggning.	4 kap. 5 § PBL
Utformningsbestämmelser allmän plats		
a₂	Huvudmannaskapet är enskilt. Detta tillämpas då det föreligger sedan tidigare i området och marken är privatägd.	4 kap 7 § PBL
a₃	Strandskyddet är upphävt. För byavägen åberopas skäl 1 (enligt 7 kap 18 c § MB): <i>berört område har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</i>	4 kap 17 § PBL
Kvartersmark		
Bostäder [B]	Möjliggör för bostäder.	4 kap 2 § PBL
Vatten- och avloppsanläggningar [E₁]	Möjliggör för vatten- och avloppsanläggningar.	4 kap 2 § PBL
Vattenanläggningar [E₂]	Möjliggör för vattenanläggningar.	4 kap 2 § PBL
Transformatorstation [E₃]	Möjliggör för transformatorstation.	4 kap 2 § PBL
Egenskapsbestämmelser kvartersmark		
	En avloppsanläggning kan medföra lukt och för att få ett avstånd till bostädernas huvudbyggnad säkerställs ett område på 10 meter från det nordöstra E ₁ -området, bland annat med 5 meter av mark som endast får förses med komplementbyggnad [korsmark].	4 kap 16 § PBL
a₁	Strandskyddet är upphävt. För Levar 2,53, 2:83 och 2:91 åberopas skäl 1 (enligt 7 kap 18 c § MB) som särskilt skäl: <i>berört område har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</i> För Levar 2:79 åberopas LIS-skälet (enligt 7 kap 18 c § MB) som skäl för strandskyddsdispens inom bostadsändamål.	4 kap 17 § PBL
a₄	Startbesked får inte ges för bostäder förrän godkänd lösning för dagvattenfördröjning och rening av dagvatten redovisats.	4 kap 14 § PBL
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ² för att säkerställa en småskalig bebyggelse.	4 kap 16 § PBL

e₁	Största byggnadsarea är 200 m ² per fastighet för att säkerställa en småskalig bebyggelse.	4 kap 16 § PBL
e₂	Största byggnadsarea är 335 m ² inom egenskapsområdet vid Levar 2:83 för att bekräfta befintliga förhållanden.	4 kap 16 § PBL
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggningar regleras för befintlig och tillkommande gata samt för vatten- och avloppsanläggningar.	4 kap 18 § PBL
h₁	Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter för att säkerställa en småskalig bebyggelse.	4 kap 16 § PBL
p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt så att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.	4 kap 16 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft		4 kap 2 § PBL