



2024-10-07

PLAN BESKRIVNING

Antagandehandling

Laga kraft 2024-11-20

Diarienummer SB-2023-635



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA AVA 5:87 och AVA 5:93

Denna handling är en ändring av gällande plankarta och planbeskrivning.
Gällande planhandlingar består av:

- Plankarta och planbeskrivning akt nummer, DP 2401-P03/16.

Till planändringen hör:

- Plankarta
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Undersökning BMP
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



Nordmalings kommun

Sektor Samhällsbyggnad Bygg- och
miljö

914 81 Nordmaling

e-post: kommun@nordmaling.se

tfn: 0930-140 00

Bygg- och miljöchef:

Andreas Nyman

e-post: andreas.nyman@nordmaling.se

tfn: 0930-141 04

Byggnadsinspektör, GIS-samordnare:

Jim Näslund

e-post: jim.naslund@nordmaling.se

tfn: 0930-14035

VAD ÄR EN ÄNDRING AV DETALJPLAN?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. I plankartan beskriver man med linjer, symboler och bestämmelser vad som får eller inte får göras. Plankartan är det dokument i detaljplanen som är juridiskt bindande.

Till detaljplanekartan hör en plan- och genomförandebeskrivning, som förklarar syfte, innehåll och genomförande av planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta som enklare visar hur bebyggelsen kan komma att utformas eller en miljöbedömning som redovisar om en planerad verksamhet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av planen under förutsättning att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte.

En ändring av en detaljplan ska läsas ihop med gällande/underliggande detaljplan om man som läsare vill ha en komplett bild av vad som gäller för platsen. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap 38 §.

PLANFÖRFARANDE

Bygghuset, Nordmalings kommun, beslutade enligt delegation 2018-03-27 att bevilja planbesked med stöd av 5 kap. 2 och 5 §§ plan- och bygglagen. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en fastighetsreglering för att utöka byggrätten.

Detaljplaneändringen tas fram med standard planförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) eftersom åtgärden inte strider mot översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Plankartan har ritats i Arcgis for desktop med modulen fysiks planering 10.8.2

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att öka byggrätten för bostadsbebyggelse genom att slå samman två fastigheter inom området. Det ger möjlighet till effektivare markanvändning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

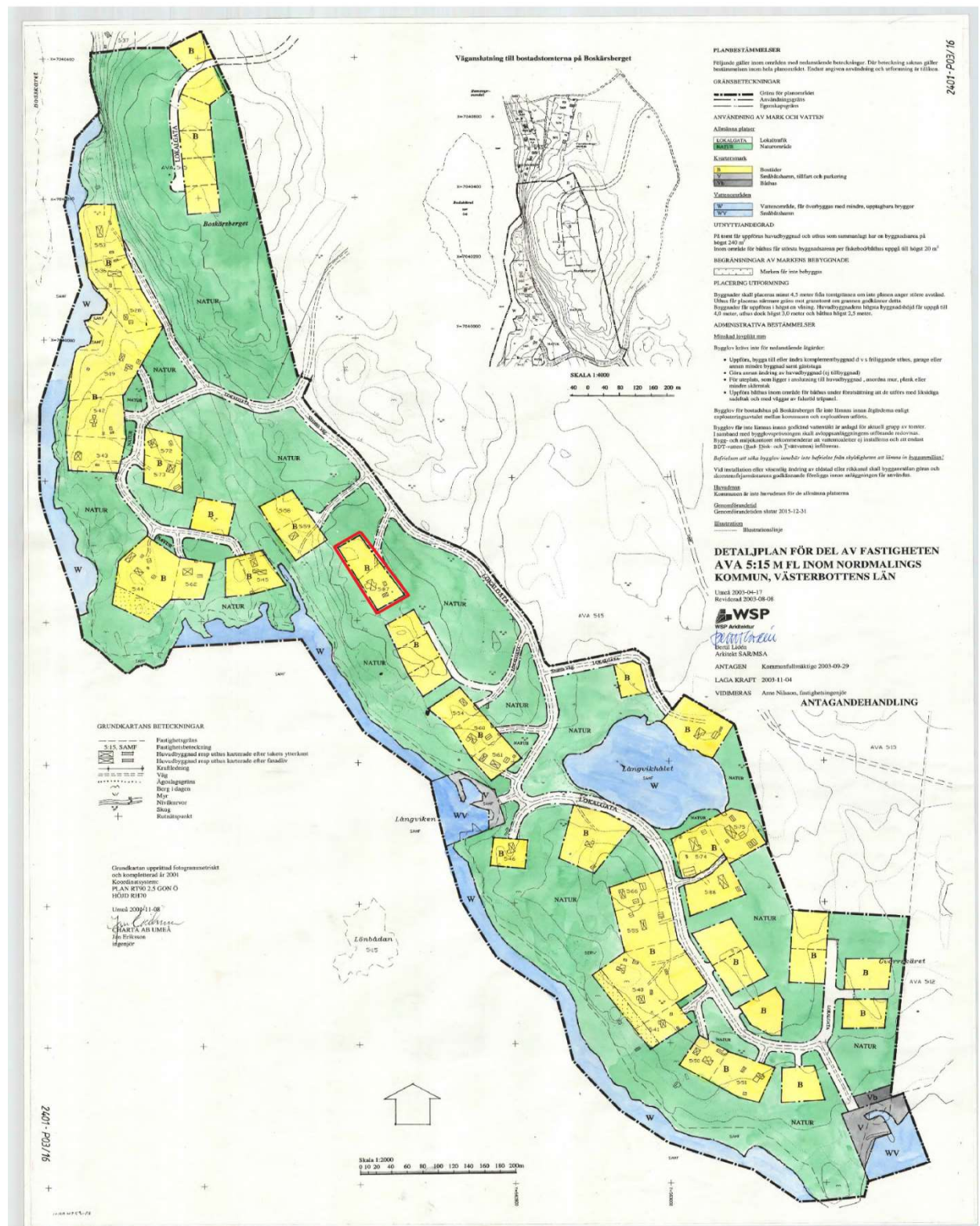
Planändringsområdet utgörs av en areal på cirka 3800 kvm. Området är beläget inom kommunens södra del och omfattar fastigheterna Ava 5:87 – Ava 5:93 västra delen av Drivan.

BAKGRUND

Fastigheterna Ava 5:87 och Ava 5:93 är direkt angränsande till varandra och omfattas idag av detaljplan 2401-P03/16. I planbestämmelserna står bland annat att byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Respektive tomt har en utnyttjandegrad där man högst får bygga 240 m² byggnadsarea.

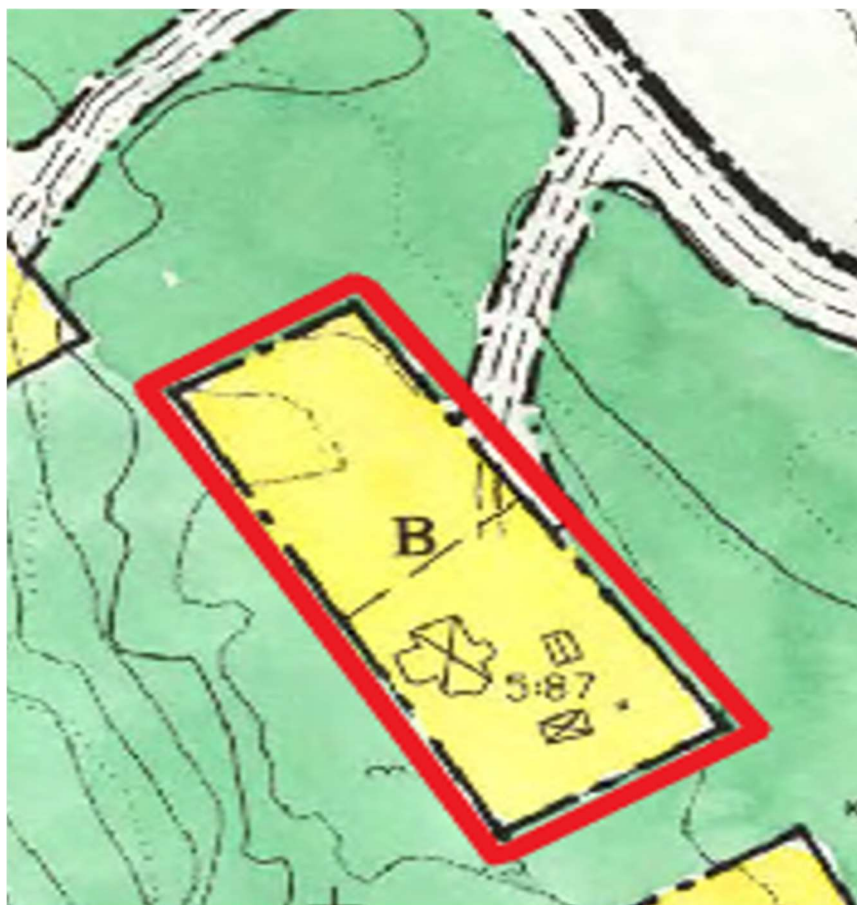
Fastigheterna avses slås ihop (fastighetsreglering) och byggrätten ändras i denna detaljplan från en bestämd högsta tillåtna area om 240 m² till att utgöra en exploateringsgrad beroende av fastighetens storlek.

GÄLLANDE DETALJPLAN MED PLANÄNDRINGSGRÄNS



Fastigheterna som planändringsområdet avser är fastigheterna AVA 5:87 – 5:93

PLANÄNDRINGSOMRÅDE



*Ytan i detaljplanen som ändringen avser regleras kvartersmark, bostadsändamål.
Område i gällande detaljplan (2003) som ska ändras, markerat i rött.*

PLANBESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR ÄNDRING

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 7,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h_2 4,5 Högsta nockhöjd på Komplementbyggnad är angivet värde i meter

Utnyttjandegrad

e_1 0,15 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns

Fastighetsstorlek

d_1 1200,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt.



Flygfoto (Ava 5:87 – Ava 5:93 yttregränser markeras med vit).

Markägförhållanden

Planändringsområdet innefattar fastigheterna AVA 5:87 – AVA 5:93 (i privat ägo).

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området/fastigheterna berörs inte av några riksintresseområden.

Strandskydd

Fastigheterna ligger inom strandskyddszonen (100 meter från stranden). I detaljplan 2401-P03/16 från 2003-11-04 är idag strandskyddet upphävt inom kvartersmarken. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Strandskydd återinträder däremot inte vid ändring av detaljplan enligt 7 kap miljöbalken (1998:808) och Lag (1998:811) om införande av miljöbalken

Kulturskydd

Planändringsområdet (med närområde) berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Naturskydd

Planändringsområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Området utgörs till största delen av ett barrskogsbeväxt höjdparti (norr och öster om Planändringsområdet) samt exploaterad fastighet med bebyggelse. Söder om Planändringsområdet finns småbåtshamn och strand, väster om Planändringsområdet finns bebyggelse, strand och båtbygga. Påverkan på naturmiljö och/eller biologisk mångfald bedöms bli obetydande.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Förslaget bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan (2018) eller den nya översiktsplanen som är under framtagande.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheterna Ava 5:87 och Ava 5:93 är direkt angränsande till varandra och omfattas idag av detaljplan 2401-P03/16 från 2003-11-04 för bostäder, småbåtshamn och vattenområde för mindre båthus. Fastigheten berörs inte av områdesbestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Bebyggelseområden

Planändringsområdet utgörs delvis av ianspråktagen tomt samt delvis av skog. Planändringsområdet omsluts av gällande detaljplan 2401-P03/16 med dess naturmark och tomter (kvartersmark) m.m.



Foto mot sydöst från Planändringsområdet. Foto: Privat.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd som underlag för aktuell detaljplan då inga större byggnationer planeras. Vid behov genomförs detaljerad geoteknisk undersökning i samband med byggnationer.

Radon

Området utgörs av normalriskområde för radon (enligt kommunens radonutredning för Nordmalings kommun, Sveriges geologiska AB, 1985). Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns att några markföroreningar förekommer i området. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Stads- och landskapsbild

Gällande detaljplan medger byggnation med en byggnadshöjd om 4,0 meter. Aktuell planändringsförslag möjliggör nu en högsta nockhöjd om 7,0 meter.

Landskapsbilden kommer inte påverkas i nämnvärd utsträckning då åtgärderna som möjliggörs i detaljplanen är av mindre karaktär. Befintlig fastighet Ava 5:87 och Ava 5:93 kommer möjliggöra en fastighet för bostadsbebyggelse. Där Ava 5:87 i dagsläget är exploaterat.

Planändringsförslaget

Planändringsförslaget möjliggör bostadsmark på en yta om cirka 3800 kvadratmeter.

Högsta nockhöjd för bebyggelse begränsas till 7 meter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet i värde 4,5 meter

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea [e_i] är reglerad till 15% av fastighetsarean.

Från plangräns (blivande fastighetsgräns) ska byggnad placeras 2,0 meter från fastighetsgränsen.

Minsta fastighetstorlek 1200 kvadratmeter

Strandskyddet är upphävt

Kommunikationer

Angöring till planändringsområdet sker via befintlig väg (enskild väghållare) från E4:an.

Parkering sker på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Inom planändringsområdet finns enskilt avlopp.

Vattentillgången är via en djupborrad brunn.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i och i närheten av planändringsområdet. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploatören om inte annan överenskommelse gjorts.

Tele- och datakommunikationer

Tele/datakabel (fiber/bredband) finns kopplat till fastigheten AVA 5:87.

Avfall

Avfallshanteringen inom området ansvaras för av Nordmalings kommun/Nordva i samarbete med Vakin, enligt riktlinjerna i *Anvisningar för avfallshantering och återvinning 2024, version 1.0*

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet bedöms vara oförändrad från detaljplan 2401-P03/16.

Service

Närmaste service finns i Rundvik, cirka 9 kilometer norr om planändringsområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar 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 och inom rimliga kostnader. 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.

Störningar, risker och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. Hänsyn ska dock tas till personer som är något känsligare än normalt. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Klimatpåverkan

Detaljplanen ska uppfylla de säkerhetsnivåer som ställs för planer och ny exploatering enligt IEG:s (Europastandarder inom Geoteknik) tillämpningsdokument. Redan bebyggda delar inom en ny detaljplan ska uppfylla de stabilitetskrav som ställs på ny exploatering alternativt måste restriktioner finnas. Detta planförslag bedöms inte medföra någon betydande klimatpåverkan.

KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Då aktuell planläggning påbörjades efter den 1 januari 2018 handläggs och bedöms denna planändring utifrån 6 kap. i miljöbalken, MB. Kapitlet gäller miljöbedömningar.

Kommunen bedömer att planändringen inte medför betydande miljöpåverkan. Skälen är att den utökade bygg rätt som planändringen syftar till är så pass begränsad, att betydande miljöpåverkan inte kommer att uppstå som konsekvens.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen genom att skicka undersökning av betydande miljöpåverkan undersökning-om-betydande-miljöpåverkan.-AVA-5_87 - AVA 5_93 samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i ett yttrande om undersökningssamråd daterat 2023-09-28.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas under hösten 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden för planändringen förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning

Hela planändringsområdet består av kvartersmark.

Fastighetsägaren till Ava 5:87-Ava 5:93 ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, inklusive utbyggnad samt framtida drift och underhåll av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen, och planen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger.

Ingen allmän platsmark ingår i detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna AVA 5:87 och AVA 5:93 ska bilda en bostadsfastighet.

Konsekvenser för fastighet utomplan området

AVA 5:15 - Naturmarken förblir oförändrad. Under en fastighetsreglering kan vägservitutet för AVA 5:87 - 5:93 komma att revideras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren till Ava 5:87- Ava 5:93 ansvarar och bekostar upprättandet och genomförandet av detaljplaneändringen.

Lantmäteriförrättning

Allmänt gäller att fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder hos Lantmäterimyndigheten samt står för kostnader kopplade till dessa. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäterimyndigheten som avgör vilka kostnader som ska erläggas.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

SAMRÅD/GRANSKNING

Planhandlingarna kommer efter samråd och eventuell granskning att revideras/kompletteras om så bedömts vara relevant.

SAMHÄLLSBYGGGNADSFÖRVALTNINGEN

Andreas Nyman

Bygg- och miljöchef

Nordmalings kommun

Jim Näslund

Byggnadsinspektör, Gis-samordnare

Nordmalings kommun