

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hamnen, Notholmen, Nordmalings kommun

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Nordmalings Prästbord 1:72, Nordmaling Noten 3 och 4 har upprättats av Nordmalings kommun, våren/sommaren 2021. Syftet med planen är att möjliggöra ny användning inom planområdet, centrumverksamhet samt att för användning i gällande plan, ändra byggrätten för bostäder för att utöka flexibiliteten och bättre möta framtida behov och önskemål, genom att utöka byggnadshöjden.

Syftet med detaljplanen är också att minska andelen kvartersmark till förmån för allmän plats, samt ändra användningen av denna från Natur till Park för att möjliggöra åtgärder som kan bidra till att göra området mer tillgängligt och attraktivt att vistas i.

Planen handläggs med ett utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-09-06 – 2021-10-03**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Samråd om detaljplan för Nordmalings Prästbord 1:72, Noten 3 och Noten 4, Nordmalings kommun

Allmänt

Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya användningar inom planområdet, centrumverksamhet, samt att för befintlig användning ändra byggrätten för bostäder för att utöka flexibiliteten och bättre möta framtida behov och önskemål. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Miljö kvalitetsnormer

På sidan 9 anger kommunen att vattenkvaliteten inte bedöms påverkas av den föreslagna planen, eftersom inget vattenskyddsområde kommer att påverkas. MKN för vatten gäller dock även för ytvatten och kommunen behöver beskriva och motivera om och hur planen inverkar på möjligheterna att följa MKN i Nordmalingsfjärden (WA70160635).

Nedan ges lite stöd i bedömningen och synpunkter kopplat till olika miljöproblem.

Övergödning

Länsstyrelsen bedömer att dagens goda status för kvalitetsfaktorerna växtplankton och näring troligen inte kommer att försämrans. Detta då andelen kvartersmark har minskat och andelen parkmark har ökat jämfört med gällande plan, vilket borde minska belastningen via dagvatten, genom mindre andel hårdgjord yta och större yta för infiltration. Dessutom ligger planområdet inom kommunalt verksamhetsområde, vilket möjliggör god rening av uppkommande spillvatten. Kommunen behöver dock beskriva hur dagvattnet inom kvartersmarken ska omhändertas lokalt.

Miljögifter

Nordmalingsfjärden har förutom de överallt överstridande ämnena kvicksilver och PBDE även under god status för antracen, TBT och dioxiner. Orsaken är förorenade områden och förorenade sediment. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kommer att medföra någon otillåten försämring då själva hamnen ligger utanför planområdet och då det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Dessutom minskar andelen kvartersmark och andelen parkmark har ökat jämfört med gällande plan, vilket borde minska belastningen via dagvatten.

Fysisk påverkan

Det är oklart ifall parkanvändningen kommer att påverka strandlinjen t.ex. genom hårdgörningar. Detta behöver förtydligas och ifall sådana planer finns behöver kommunen beskriva ifall fjärdens status för de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna riskeras att försämrans. Det gäller konnektivitet, hydrografiska villkor och morfologiskt tillstånd. Dagens status varierar mellan god och otillfredsställande.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande MKN för vatten

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Inom planområdet finns inget identifierat förorenat objekt men Oljedepån ”Notholmen oljelager” ligger strax norr om det och det finns inga uppgifter om hur de potentiella föroreningarna är avgränsade.

Oljedepån ”Notholmen oljelager” är belägen inom fastigheten Nordmaling Prästbord 1:72 som delvis omfattas av planområdet. Notholmen oljelager har en preliminär riskklass 2 – stor risk. Riskklassningen motiveras av att verksamheten har hanterat stora mängder petroleumprodukter under den tidsperiod då det inte fanns krav på oljeavskiljare, utlastning utfördes på icke-asfalterade ytor, dränering av cisterner utfördes direkt till marken etc. Huvudsakliga verksamheten bedrevs norr om planområdet, och innefattade främst lagring och lastning av petroleumprodukter. Men det finns även uppgifter om spill och tidigare efterbehandlingar inom hamnområdet. De områden som enligt MIFO-inventeringen bedöms vara mest förorenade ligger utanför planområdet. Vid granskning av gamla flygbilder från 50–60 talet verkar det som att västra delen av planområdet har varit en uppställningsplats som Länsstyrelsen misstänker kan vara kopplad till industriverksamheten. Det medför en potentiell risk för föroreningar i marken.

Vid inventeringen gjordes följande bedömning: ”Känsligheten för marken

på själva depåområdet bedöms som måttlig eftersom området är inhägnat och ingen daglig verksamhet förekommer. Grundvatten tas inte ut nära depån och känsligheten är därmed måttlig. Skyddsvärdet bedöms också till måttligt då inga naturreservat, naturminnen eller andra särskilda naturintressen finns i området. Däremot bedöms känsligheten för mark i spridningsområdet, ytvatten och sediment som stor eftersom barn vistas dels på idrottsplatsen, dels i närliggande bostadsområde och en badplats i havsviken finns i anslutning till området.”

Länsstyrelsen ser positivt på att stickprovskontroller kommer utföras av massorna i samband med exploateringen. Med tanke på områdets industrihistoria kan det även vara motiverat att utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning innan exploateringen, för att göra en bedömning av risker förknippade med eventuella förorenade massor och för att försäkra sig om att det inte har skett en spridning av föroreningar från området till grundvattnet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras gällande förorenade områden

Strandskydd

För upphävande av strandskyddet hänvisar kommunen till två av de särskilda skälen. Först anges att Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av tillskott av bostäder och tätortsutveckling. Kommunen har här inte citerat lagparagrafen i sin helhet. 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken lyder: behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det har i tidigare rättsfall slagits fast att byggandet av nya bostäder inte generellt kan anses utgöra ett angeläget allmänt intresse (se MÖD 2016:13). För att säkerställa att skäl 5 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken ska kunna föreligga krävs att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

För att det ska vara möjligt att nyttja det särskilda skälet är det därmed nödvändigt att kommunen kan visa att det (behovet av bostäder) inte är möjligt att åstadkomma utanför strandskyddsområdet. Att det är lättare att finansiera bostadsbyggande i strandnära läge är inte ett sådant skäl som kan eller ska beaktas. Kommunen måste till kommande skede tydligt redogöra för varför de anser att ingen annan lokalisering i kommunen är möjlig för bostadsbyggande. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddsområdet så ska en sådan lokalisering väljas.

Vidare hänvisar kommunen till 7 kap 18 c § punkt 3 miljöbalken.

Paragrafen lyder: behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har dock gjort en egen tolkning av vad som inryms i paragrafen och skriver utveckling av området som rekreationsområde som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen ifrågasätter vilken typ av anläggning kommunen här avser. Också för denna paragraf gäller att kommunen måste visa att behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande upphävande av strandskydd inom kvartersmark. För övriga delar av

planområdet som allmänplatsmark park och gata och vattenområde tas upphävande av strandskydd bort.

Övrigt

Naturmiljö

Även om strandskyddet upphävs så är det av hänsyn till naturmiljön viktigt att lämna en bredare remsa längs havet som naturmark för att värna om djurs och fåglars livsmiljö och möjlighet att söka föda och passera längs stranden. Här verkar stranden redan bestå av en parkliknande miljö då endast björkar verkar ha sparats. Det vore önskvärt att det framgår i planen om avsikten med marken benämnd 'natur' är att värna och bevara den naturliga och typiska vegetationen på platsen. Nu framgår det inte tydligt skillnaden mellan parkmiljö och naturmiljö.

Kommentar: Som Länsstyrelsen uppmärksammat så är området redan av parkliknande miljö med en gång- och cykelväg längs med strandkanten. Tanken är att området ska fortsätta vara av parklikande miljö för att inbjuda människor att vistas i området.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande naturmiljö.

Plankarta och bestämmelser

Av planbestämmelserna på plankartan framgår att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns förutsättningar som föranleder att det finns skäl att upphäva strandskyddet inom parkområdet. Inte heller framgår det förutsättningar som motiverar till att upphäva strandskyddet inom öppet vattenområde eller gata inom allmän platsmark. Länsstyrelsen anser därför att dessa områden ska dispens provas vid eventuell senare exploatering och plankartan ska därför revideras.

Kommentar: Upphävande av strandskydd inom park- och vattenområde tas bort.

Övrig synpunkt

Kvarteretsmarken för bostäder är i gällande plan ett stort område som är obebyggt och där strandskyddet är upphävt. Länsstyrelsen saknar en redogörelse i planbeskrivningen på varför detta område för bostäder beläget centralt i ett attraktivt strandläge ska minskas för att ersättas av ett större parkområde. För att öka förståelsen för planförslaget anser länsstyrelsen att planbeskrivningen ska kompletteras med en redogörelse för detta.

Vidare så är det oklart om syftet med planen endast är att ändra byggrätten och komplettera ändamålet för en begränsad del inom gällande plan. Om det är så bör planförslaget endast ändra den delen och inget i övrigt. Men om planändringen även ska medföra ett större område med parkmark så borde detta ingå i syftet med planen och med en redogörelse i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas och syftet med planen utökas.

LANTMÄTERI

Detaljplan för ändring av Hamnen, Notholmen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-07-08) har följande noterats:

I planbeskrivningen på sida 20 står det att ett markanvisningsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören. Enligt PBL 5 kap. 33 § ska även avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal framgå.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer inför granskningen kompletteras enligt ovan.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Yttrande samråd av detaljplan för Hamnen, Notholmen Nordmaling kommun
Avfall och återvinning

Ni bör tänka på att dimensionera avfallsutrymmen för hushållsavfall, matavfall, förpackningar och tidningar samt annat avfall som kan tänkas uppkomma. Beräkning av uppskattad avfallsmängd görs utifrån NOA 18. Tänk på att ta höjd för förändringar och krav som kan komma att ske i framtiden. Vid sophämtning inne på fastighet krävs en godkänd vändmöjlighet/genomfart enligt gällande NOA. Avfallshämtning kommer att ske vid fastighetsgräns om det inte finns vändmöjlighet eller genomfart på fastigheten. Säkerställ att transportvägen för sopbilar inte placeras framför entréer eller lekytor. I övrigt ska gällande NOA följas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras utifrån inkomna synpunkter. Däremot i detaljplanen säkerställs endast att utrymme finns för ovanstående genom att reglera byggrätten inom kvartersmarken, vilket planförslaget tagit höjd för. Övriga detaljer får säkerställas senare i bygglovsskedet.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Yttrande samråd detaljplan NORDMALINGS PRÄSTBORD 1:72, Hamngatan 18, 914 31 NORDMALING, Västerbottens län.

Vatten och avlopp

Tilltänkt utökning av byggrätt inom Noten 4 och Prästbord 1:72 har möjlighet att ansluta till befintligt kommunalt spillvatten och vatten. Bebyggs området enligt plankartan och om området varsamt höjdsätts erfordras ingen allmän pumpstation.

Längs den nordvästra sidan av Noten 3 och 4 ligger ett VA-stråk som behöver skyddas med ett U-område ca 8 m brett.

Kommentar: Ett U-område läggs till i plankartan för VA-stråk.

FÖLJANDE INSTANSER/SAKÄGARE HAR ANGETT ATT DE INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA

Räddningstjänsten Nordmaling

FÖRÄNDRINGAR AV PLANEN P.G.A. INKOMNA SYN- PUNKTER

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Strandskydd tas bort som en administrativ bestämmelse som gäller hela planområdet och strandskyddet upphävs fortsättningsvis enbart i kvartersmark
- Ett U-område för VA-stråk läggs till i plankartan nordöstra del

Planbeskrivning:

- Planens syfte och huvuddrag kompletteras och förtydligas
- MKN Vatten kompletteras
- Upphävande av strandskydd korrigeras
- Mark och vegetation kompletteras med parkens planerade utformning och skötsel
- Förorenad mark kompletteras och förtydligas
- Avfallshantering kompletteras med att detta ska följa gällande NOA
- Dagvattenhantering inom kvartersmark kompletteras och förtydligas
- Kompletteras med text om VA-stråk och U-område
- Kompletteras med markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll

UTÖVER INKOMNA SYN- PUNKTER HAR FÖLJANDE ÄNDRINGAR GENOMFÖRTS INFÖR GRANSKNING

Plankarta

- Kvartersmarken utökas i söder med kryssmark. Gränsen för de uppdelade områden av kryssmark justeras västerut
- En bestämmelse om byggrätt och nockhöjd för komplementbyggnader inom byggrätt läggs till

Planbeskrivning

- Administrativa ändringar
- Kompletteringar om byggrätt och nockhöjd för komplementbyggnader inom byggrätt

KVARSTÅENDE SYN- PUNKTER OCH STÄLLNINGSTA- GANDE

Inga kvarstående synpunkter

Nordmaling den 3 november 2021.

Torsten Lindqvist
Samhällsbyggnadschef
Tony Johansson
Byggnadsinspektör

Anna Åhs och Jacob Fredholm
Planarkitekter, WSP Samhällsbyggnad

